



# Stadt Oestrich-Winkel im Rheingau

## Beschlussvorlage

Nr: 2010/055

Fachbereich: Fachbereich 6 Bauen  
Bearbeiter: Ruth Schreiner  
Aktenzeichen: 610-20/92

### **Bebauungsplan Nr. 92 "Gewerbegebiet Doosberg/Koeppgleis", Oestrich, hier: Aufstellungsbeschluss**

#### **Verfahrensgang**

#### **Termin**

Stadtverordnetenversammlung	16.08.2010
Magistrat	05.07.2010

#### **Beschlussantrag**

1. Für den Bereich Oestrich, Flur 12, Flurstücke 328/4, 545/38, 548/42, 351 (teilweise), 38/1, 329, 778 (teilweise) wird ein Bebauungsplan Nr. 92 „Gewerbegebiet Doosberg / Koeppgleis“ aufgestellt, vgl. Anlage 5.
2. Parallel zum Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet Doosberg / Koeppgleis“ wird der Flächennutzungsplan 2006 entsprechend geändert.

Mittel für die Beauftragung eines Planungsbüros sind im Haushalt 2011 in Höhe von 10.000 € veranschlagt.

#### **Finanzielle Auswirkungen**

10.000 € Planungskosten (geschätzt).

#### **Begründung**

Die Planung verfolgt das Ziel, Oestrich-Winkeler Betrieben Lagerflächen für den Expansionsbedarf zu verschaffen, insbesondere zwei ortsansässigen Betrieben des Baugewerbes (Manfred Kühn, Max Moos).

Die gesamte neu zu beplanende Gewerbefläche mit einer Größe von ca. 5.560 m<sup>2</sup> befindet sich im Besitz der Stadt. Es handelt sich hierbei um das sog. Koepp-Gleis, welches die Stadt vor einigen Jahren erworben hat. Ferner sind auch die angrenzende Feldwegparzelle (wassergebundene Decke) und weitere benachbarte städtische Parzellen einbezogen worden. So entsteht ein maximal ca. 20 m breiter Streifen mit einer Länge von ca. 325 m direkt parallel zur Bahn.

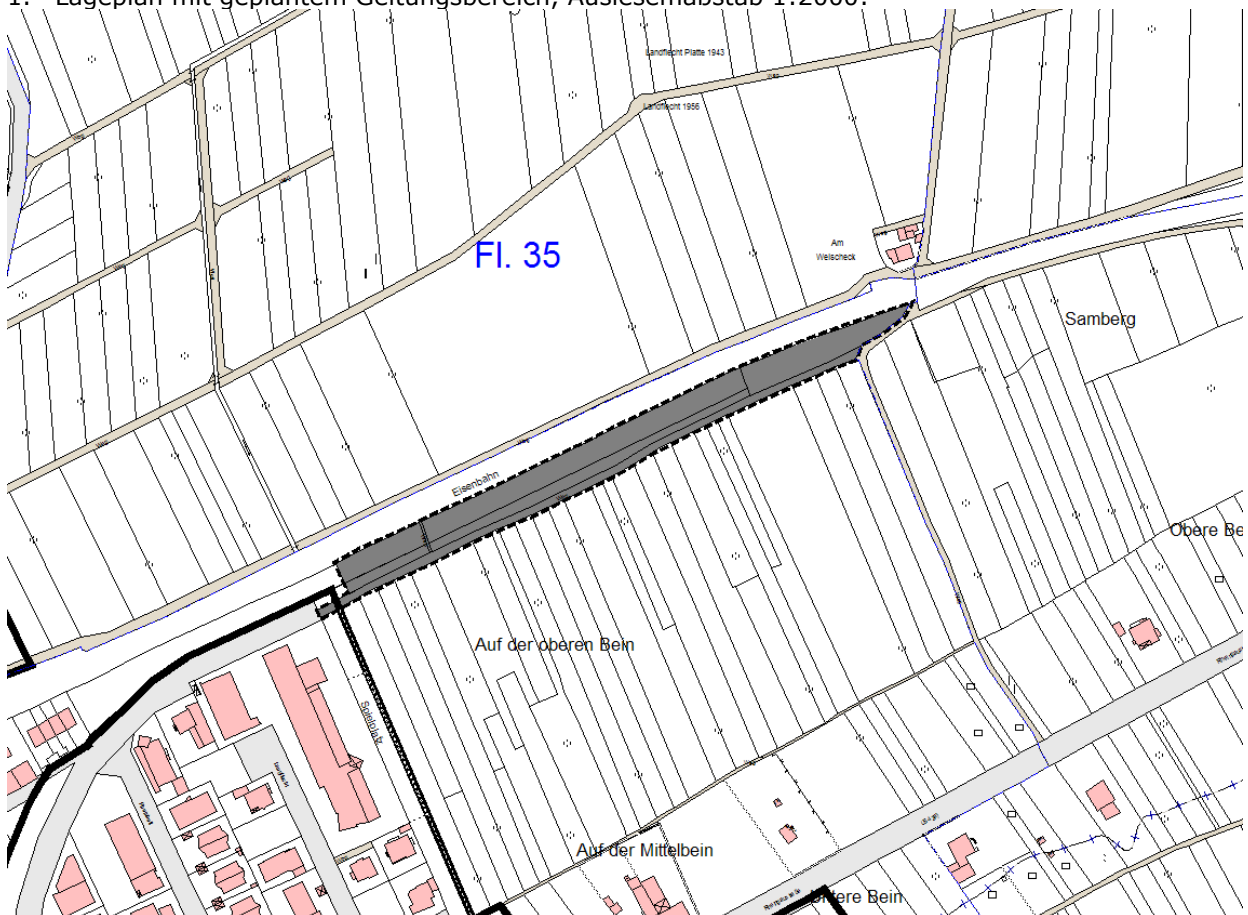
Bis auf den Feldweg liegen die Flächen brach und unterliegen der Sukzession, vgl. Anlage 4. Die Gleisanlage mit zwei Gleisen ist noch vorhanden und müsste beseitigt werden. Dies sollte möglichst mit der Gleisentfernung für die BÜ-Ersatzmaßnahme Hallgartner Straße erfolgen. Am östlichen Ende befindet sich eine Sickermulde.

Rahmenbedingungen, Planungsrecht:

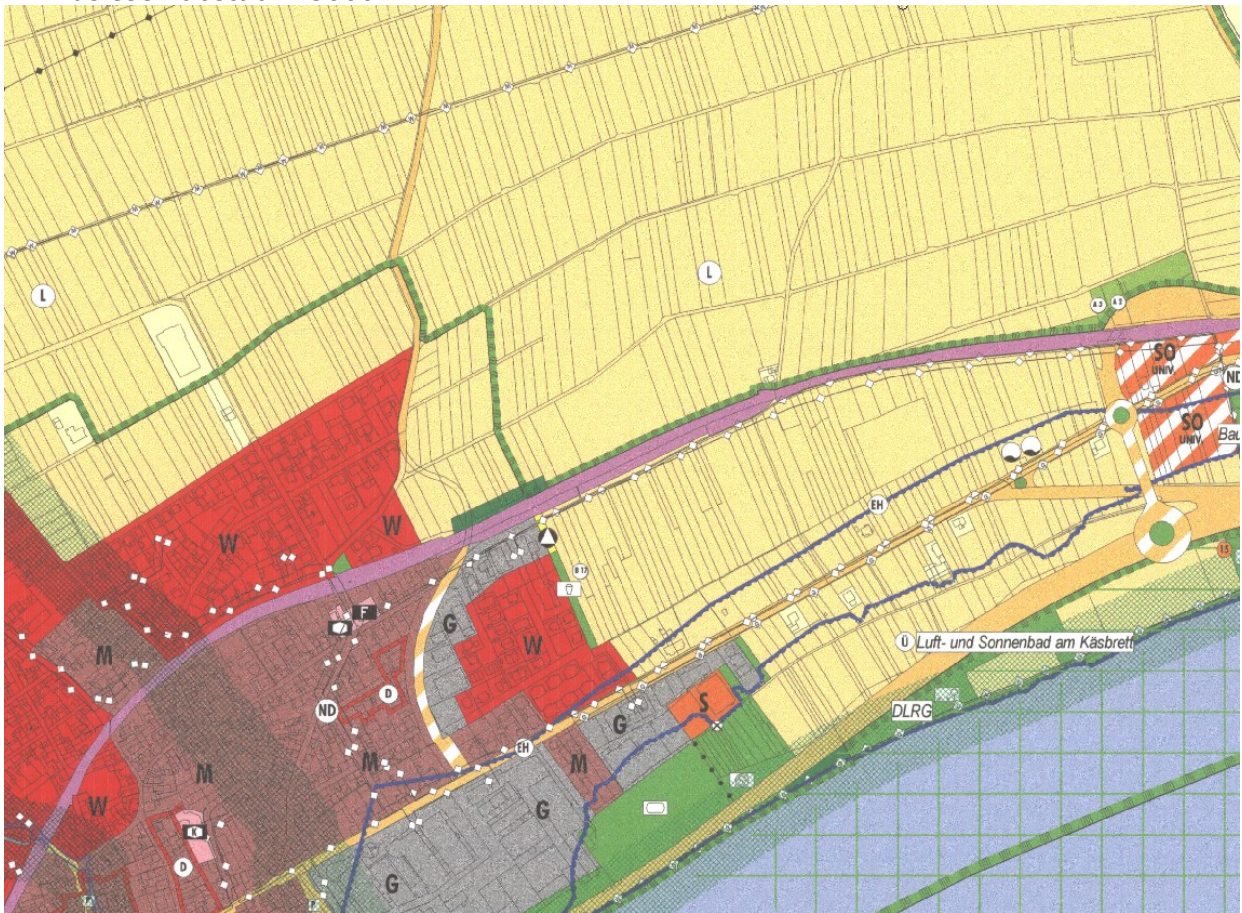
- § 35 BauGB, Außenbereich. Ein kleiner Teil des Feldwegs befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 35 Obere Bein, 4. Änderung, vgl. Anlage 1 durchgezogene schwarze Linie), dessen Festsetzungen werden im Überschneidungsbereich mit dem neuen Bebauungsplan überplant.
- FNP (2006), siehe Anlage 2:  
Mit Ausnahme des Feldwegs 328/4, der als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, sind die übrigen Flächen als Flächen für Bahnanlagen dargestellt. Ein marginaler Teil ist als Fläche für Abfallanlagen gem. der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 35 „Obere Bein“ (4. Änderung) in den FNP übernommen worden. In dem Bereich Obere Bein befindet sich ein Bodendenkmal (B 17 im FNP: Bandkeramische Siedlung (Oestrich, östlich des Ortes)). Dargestellte unterirdische Stromleitungen: im Betrieb ist eine 20KV-Leitung, sie befindet sich im Feldweg.
- Landschaftsplan Oestrich-Winkel (2000): s. Anlage 3, je teilweise: L + K: aus landschaftsgestalterischen und klimatischen Gründen frei zu haltender Bereich; Si2 1: Anlage einer Gehölzpflanzung zur Ortsranddefinition entsprechend der Baugrenzen am Ortsrand von Oestrich, Fläche 1 für Siedlungsentwicklung (wurde nicht in den FNP 2006 übernommen), grün: Biotopvernetzungselemente – Hecke, Gebüsch (wurde nicht in FNP 2006 übernommen).
- Regionalplan Südhessen (2000): Siedlungsfläche (Zuwachs)
- Entwurf Regionalplan Südhessen (2009): Vorranggebiet Landwirtschaft. Seitens der Stadt wurde für diesen Bereich im Beteiligungsverfahren keine Siedlungsfläche gefordert.

**Anlagen**

1. Lageplan mit geplantem Geltungsbereich, Auslesemaßstab 1:2000:



2. Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Oestrich Winkel (2006), Auslesemaßstab 1:5000



3. Auszug aus dem Landschaftsplan der Stadt Oestrich-Winkel (2000), Auslesemaßstab 1:5000
4. Luftbild (2006) als Übersicht, Auslesemaßstab 1:3000
5. Lageplan mit geplantem Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 92 „Gewerbegebiet Doosberg / Koepfleis“, Auslesemaßstab 1:1000

27.09.2011

Gesehen:

Gesehen:

*Bereichsleiter*

*FB Finanzen*

*Dezernatsleiter*