



Beschlussvorlage

Nr: BV-46/2024

Aktenzeichen	
Dezernat / Fachbereich	Fachbereich Bauen
Vorlagenerstellung	Lisa Niegel

Verfahrensgang	Termin
Magistrat	26.02.2024
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	05.03.2024
Stadtverordnetenversammlung	18.03.2024

Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 27 Kiliansborn

Hier: Aufstellungsbeschluss über die Aufhebung gemäß § 1 Abs. 8 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB sowie Beschluss über die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 BauGB

Beschlussvorschlag

1. Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB der Aufstellungsbeschluss für die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Kiliansborn“ (mit Rechtskraft vom 21.07.1972) beschlossen.
2. Der Aufhebungsplan (Anlage 2) sowie der Vorentwurf der Begründung und des Umweltberichts (Anlage 3) werden gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) wird beschlossen.

Sachverhalt

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die Planungsziele des bestehenden Bebauungsplans Nr. 27 „Kiliansborn“ aus dem Jahr 1972 wurden nie verwirklicht und auch in absehbarer Zeit ist eine Realisierung eines Bauvorhabens im Rahmen der möglichen Festsetzungen auszuschließen. Da dies aber nicht automatisch zur Funktionslosigkeit des Bebauungsplanes führt, was die Festsetzungen außer Kraft treten lassen würde, ist es notwendig den Bebauungsplan aufzuheben, um den gesamten Bereich dem planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuführen.

Die Tatsache, dass, wie bereits bekannt, der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Rheingau-Taunus (EAW) beabsichtigt einen Wertstoffhof in Oestrich-Winkel zu errichten, dessen Genehmigung die Festsetzungen des Bebauungsplanes aber entgegenstehen, führt dazu, dass das Aufhebungsverfahren zum jetzigen Zeitpunkt angestrebt wird.

2. Lage und Beschreibung des Plangebiets

2.1 Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 6,98 ha und befindet sich im westlichen Teil der Stadt Oestrich-Winkel, an der Grenze zu Geisenheim. Im Norden und Osten wird das Gebiet von Weinanbauflächen, im Süden durch die B42a und im Westen von Gewerbeflächen auf Geisenheimer Gemarkung umrahmt.

Folgende Flurstücke (Flst.) liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

Gemarkung Winkel, Flur 56: Flurstücke 55 teilweise (tlw), 57/5, 87/3, 87/4, 87/5, 87/6, 88, 90 tlw., 124/1 tlw., 126, 127, 128, 129, 130/1, 141/1 tlw., 141/2 tlw., 142 tlw., 150/89, 152/89, 157, 158, 159, 160, 161, 162 tlw., 183 tlw., 184 tlw.,

Gemarkung Winkel, Flur 59: Flurstücke 1/8, 1/9, 1/10, 1/12, 2/2, 3/2, 59/2, 59/3, 59/4, 59/5, 59/6, 57/4 tlw.

Gemarkung Geisenheim, Flur 12, Flst. 212/65 tlw.

Das Flurstück im westlichsten Teil wurde nach Genehmigung des bestehenden Bebauungsplanes mit dem Flurstück 212/65 auf Geisenheimer Gemarkung vereinigt, weshalb der Bebauungsplan inzwischen über die Gemeindegrenze hinaus geht. Das Hoheitsrecht der Stadt Oestrich-Winkel wird hinsichtlich der Planung für diesen kleinen Teil jedoch nicht berührt.

2.2 Bebauung und Freiflächen

Die eigentliche Intention des Bebauungsplanes, einen Gewerbebetrieb anzusiedeln, wurde nie erfüllt. Stattdessen wird der größte Teil des Gebietes heute als Weinanbaufläche genutzt.

Lediglich an der westlichen Grenze, nördlich der Bahntrasse befinden sich Gebäude. Dabei handelt es sich um das ein- bis zweigeschossige, ehemalige Bahnwärterhäuschen, das heute Wohnzwecken dient, mit einem Nebengebäude.

Im Osten, südlich der Bahnlinie hat sich ein Gehölzriegel entwickelt. Daran grenzt in Richtung Westen eine intensiv genutzte Wiesenfläche an, innerhalb der sich überwiegend Abwasseranlagen befinden. Danach folgt eine kleine Weinbaufläche. Westlich davon befindet sich eine nicht mehr bewirtschaftete Weinanbaufläche, auf welcher sich eine artenarme und nährstoffreiche Wiesenfläche entwickelt hat. Daran schließt westlich des Geländes eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes an, der zum größten Teil auf Geisenheimer Gemarkung liegt. Daneben grenzt eine kleine, als Parkplatz genutzte Teilfläche eines KFZ-Betriebs (auf Geisenheimer Gemarkung) an.

2.3 Erschließung:

Der südliche Teil wird über die Hauptstraße (B42a) erschlossen. Der nördliche Teil kann aus Westen (Geisenheim) über die Industriestraße und aus Osten über verschiedene Wirtschaftswege erreicht werden. Innerhalb des Plangebiets befinden sich zwei befestigte Wirtschaftswege, die im Westen durch einen außerhalb des Geltungsbereiches liegenden, befestigten Wirtschaftsweg verbunden werden. Entlang des Bahndamms verläuft ein Wiesenweg, der als Pflegeweg der Bahnanlage dient. Eine Bahnunterführung östliche des Geltungsbereiches ermöglicht eine fußläufige Verbindung zwischen dem nördlichen und dem südlichen Abschnitt.

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets erfolgt über das in der Hauptstraße befindliche Kanal- und Leitungsnetz.

2.4 Schutzgebiete:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Naturschutz, noch einem Vogelschutz- FFH- oder sonstigen Schutzgebiet. Auch liegt er nicht innerhalb eines Wasserschutz-, Trinkwasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiet oder in einem Überschwemmungs- oder Risikogebiet.

3. Rechtsstatus nach Aufhebung

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes, werden die westlichsten, bereits gewerblich genutzten Teilflächen voraussichtlich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen sein. Die übrigen, heute als Wiese oder landwirtschaftlich genutzte Flächen werden dahingehend zukünftig im planungsrechtlichen Außenbereich liegen, sodass etwaige Vorhaben mittels § 35 BauGB zu beurteilen sind.

4. Weiteres Vorgehen

Die Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 1 Abs. 8 BauGB und muss in einem Vollverfahren durchgeführt werden. Das heißt, es wird im nächsten Schritt, nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung, eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Dazu werden sämtliche Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten und für die Öffentlichkeit wird entweder eine Informationsveranstaltung stattfinden oder die Planunterlagen werden für einen Zeitraum von 30 Tagen im Bürgerzentrum zur Jedermanns Einsicht ausgelegt. Darüber wird eine Bekanntmachung in der örtlichen Presse erfolgen.

Nach Sichtung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird der nächste Gremienlauf angestrebt, um einen Beschluss für die nächste Stufe des Verfahrens, die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zu starten.

Im Vollverfahren und auch bei der Aufhebung von Bebauungsplänen ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, um die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht festzuhalten (vgl. § 2 Abs. 4 BauGB) welcher einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplanes bildet (vgl. § 2a BauGB).

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Anlage(n)

1. Anlage1_Aufhebung_BPlan27Kiliansborn_Bestandsplan_StandFeb2024
2. Anlage2_Aufhebung_BPlan27Kiliansborn_Aufhebungsplan_StandFeb2024
3. Anlage3_Aufhebung_BPlan27Kiliansborn_Begründung_Umweltbericht_StandFeb2024

Oestrich – Winkel, 21.02.2024

Dezernatsleiter