

# Stadt Oestrich-Winkel im Rheingau



OESTRICH-WINKEL  
IM RHEINGAU

## Sitzungsprotokoll

Gremium	Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen
Sitzungsdatum	05.03.2024
Uhrzeit	19:00 Uhr bis 20:15 Uhr
Sitzungsort	Raum 222 - Magistratszimmer im Bürgerzentrum,

### Anwesend

#### Vorsitzender:

Klaus Bleuel (GRÜNE)

#### Mitglieder:

Bernhard Bickelmaier (CDU)

vertritt Herr Manfred Bickelmaier (CDU)

Sebastian Busch (SPD)

Michael Christ (SPD)

Karl-Heinz Hamm (FDP)

Christina Laube (CDU)

Marika Prasser-Strith (GRÜNE)

Heinz Zott (SPD)

#### Magistrat:

Roland Laube (CDU)

#### Schriftführerin:

Ruth Schreiner

#### Verwaltung:

Lisa Niegel

### Abwesend

Manfred Bickelmaier (CDU)

Josef Schönleber (CDU)

---

Ausschussvorsitzender Klaus Bleuel eröffnet die Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Planen und Bauen um 19:00 Uhr und stellt fest, dass die Einladung form- und fristgerecht erfolgt und das Gremium beschlussfähig ist. Er begrüßt drei Vertreter der Berner Group, sowie zahlreiche Besucher und Presse. Es wird die Broschüre „Mitplanen – Mitreden – Mitmachen“ sowie eine Tischvorlage zu TOP 1 verteilt.

## 1. Hauptstraße 74

Vorsitzende Bleuel erläutert die Vorgeschichte. Seit 9/2023 ist die Angelegenheit zur Entscheidung, ob ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll im UPB anhängig. Fragen der Fraktionen wurden von der Verwaltung abgearbeitet. Derzeit ist in der Baukommission ein Bauantrag zur Hauptstraße 74 anhängig. Herr Laube berichtet ebenfalls zur Vorgeschichte. Für die 3. Reihe ist eine Reduzierung der Wohneinheiten von 5 auf 2 vom Vorhabenträger angedacht. Daher die heutige Tischvorlage mit entsprechendem Beschlussvorschlag. Sofern die Reduzierung in einem Bauantrag umgesetzt wird, erfolgt eine Beurteilung nach § 34 BauGB, ansonsten soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die weitere Beratung über den Bauantrag selbst erfolgt dann in der Baukommission als zuständigem Gremium. Frau Prasser-Strith, Frau Laube, Herr Busch und Herr Hamm sprechen sich für den Antrag aus. Herr Bleuel weist darauf hin, dass dem Investor Konditionen für diese Verfahrensweise gestellt werden, die bei Nichteinhaltung der zugesagten Reduzierung der Wohneinheiten gelten. Nach der Abstimmung über die Tischvorlage verlassen die drei Vertreter der Berner Group und die meisten Gäste die Sitzung um 19.20 Uhr.

### Beschluss

1. Sofern der Investor sein Bauvorhaben dahingehend reduziert, dass in der dritten Reihe statt bisher 5 lediglich 2 Einheiten vorgesehen sind, hält der UPB einen Bebauungsplan nicht für erforderlich.
2. Der Magistrat und die Baukommission werden gebeten, das Bauvorhaben nach § 34 zu beurteilen und dabei insbesondere die Entwicklung der Höhen, nachbarschaftliche Belange, Flächenversiegelung und die verkehrliche Situation zu beachten.
3. Der UPB bittet, über die weitere Entwicklung informiert zu werden, allen voran bei sich möglicherweise ergebenden signifikanten Abweichungen zur nun vorgestellten Planskizze.

### Abstimmung

*Einstimmig ohne Enthaltung dafür.*

## 2. 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  
BV-46/2024**

Es geht um eine größere Fläche am Ortsrand zu Geisenheim im Bereich, wo der EAW einen Recyclinghof errichten möchte, erklärt Vorsitzender Bleuel. Frau Niegel berichtet kurz über die Hintergründe der Aufhebung: Auslöser ist der geplante Bau des Wertstoffhofs des EAWs. Der Bebauungsplan stammt aus 1972 und wird so nicht mehr umgesetzt werden. Die Fläche wurde im FNP 2006 bereits zu einer Landwirtschaftlichen Fläche zurückgeführt. Zudem handelt es sich um viele kleine Flächen mit unterschiedlichen Eigentümern, was eine Umsetzung des Bebauungsplans schwierig macht. Der RTK hat auch die Aufhebung solcher alten, funktionslosen Pläne empfohlen. Gegen eine ursprünglich angedachte Teilaufhebung gibt es rechtliche Bedenken. Nach der Aufhebung ist das Gebiet nach § 35 bzw. § 34 BauGB zu beurteilen. Die Aufhebung wird in einem 2-stufigen Kompletverfahren durchgeführt. Herr Laube ergänzt, dass für den Bau ein Verfahren nach BImSchG durchgeführt wird, dem steht der Bebauungsplan entgegen. Dieses Verfahren ist strenger als ein Verfahren nach § 35 BauGB.

### Beschluss

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.

## **Abstimmung**

*Einstimmig ohne Enthaltung dafür.*

### **3. Antrag B90/GRÜNE: Unterstützung für die Bürgersolarberatung AT-52/2024**

Frau Prasser-Strith berichtet über die sehr gut laufende Bürgersolarberatung und das hohe Engagement der ehrenamtlichen Berater und Beraterinnen. Anfallende Unkosten, wie Fahrtkosten, sollten den Beratern ersetzt werden. Frau Laube ist erstaunt, dass dies nicht der Fall ist. Über die Erstattung besteht im Ausschuss Konsens. Frau Niegel weist darauf hin, dass die Gelder unter Klima entweder aus „sonstige Vorhaben“ oder „Öffentlichkeitsarbeit“ genommen werden müssen. Der Beschlussantrag wäre im Gremienlauf entsprechend anzupassen.

## **Beschluss**

Der Magistrat wird gebeten, ein jährliches Budget für die Bürgersolarberatung in Höhe von insgesamt 1.000 Euro für entstandenen Kosten bei den ehrenamtlich tätigen Solarberatern bereitzustellen. Kosten entstehen den Beratern durch Fahrtkosten im Ort, um sich Dächer anzuschauen und Beratungstermine wahrzunehmen. Außerdem entstehen Strom-, Papier und Kommunikationskosten um erforderliche Unterlagen für die Interessenten bereit zu stellen.

Im Jahr 2024 kann die Finanzierung aus dem Budget Wettbewerb für energetische Sanierungen genommen werden.

## **Abstimmung**

*Einstimmig bei einer Enthaltung.*

### **4. Antrag B90/GRÜNE: Benennung von Straßennamen nach Frauen AT-53/2024**

Frau Prasser-Strith begründet den Antrag, bisher gibt es nur drei Straßennamen nach Frauen. Herr Busch bittet um Ergänzung der Liste in der Antragsbegründung um die Schwester Benefrida von den Dernbacher Schwestern. Eine Beteiligung der Ortsbeiräte bei der Vergabe der Straßennamen ist über die Geschäftsordnung sichergestellt.

Die Abstimmung und Beschlussfassung erfolgt mit der o. g. Ergänzung.

## **Beschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung Oestrich-Winkel spricht sich dafür aus, zukünftig Straßen bevorzugt nach Frauen zu benennen. Die bestehende Liste möglicher Straßennamen ist entsprechend zu aktualisieren.

## **Abstimmung**

*Einstimmig ohne Enthaltung dafür unter Berücksichtigung der Ergänzung von Schwester Benefrieda.*

### **5. Antrag SPD: Konzept für Notfallbänke AT-55/2024**

Herr Busch begründet den Antrag. Auf Bänken in der Gemarkung soll eine Nummer angebracht werden, über die im Notfall eine genaue Ortung möglich ist. Die Ortsbeiräte sollen festlegen, wo die Schwerpunkte gesetzt werden sollen. Kiedrich hat das schon gemacht und mit Mitteln aus der Tourismusabgabe umgesetzt, berichtet Herr Laube.

## **Beschluss**

Der Magistrat wird gebeten, für das Oestrich-Winkeler Stadtgebiet ein Konzept für sogenannte Notfallbänke zu erstellen.

## **Abstimmung**

*Einstimmig ohne Enthaltung dafür.*

- 6. Normenkontrollantrag gegen den Regionalen Raumordnungsplan Südhessen Teilplan Erneuerbare Energie 2019 (RPS TP EE 2019)**  
MI-20/2024

Frau Schreiner berichtet, dass die Federführung bei der Klage bedingt durch ihren Weggang an die mit klagende Gemeinde Walluf in Persona Herr Wohlbold bzw. Nachfolge Herr König übertragen wurde.

- 7. BV-36/2022 Bebauungsplan Nr. 35 „Obere und Mittlere Bein“, Teilaufhebung, hier: Beschlussfassung zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB, sowie Offenlegungsbeschluss**  
MI-21/2024

Auf Nachfrage erläutert Frau Schreiner die notwendige Freistellung. Das frühere private Anschlussgleis der Fa. Koepp muss formell von einer bahnrechtlichen Nutzung freigestellt werden, damit nach der Teilaufhebung des Bebauungsplans z. B. eine bauliche Nutzung möglich wird. Zuständig ist hier das RP Darmstadt. Die Anforderungen an einen Freistellungsantrag wurden geklärt und auf dieser Basis ein Antrag erstellt, der derzeit zur Vorprüfung dem RP Darmstadt vorliegt. Nach Einreichung des Antrags ist eine Entscheidung in 1-2 Monaten zu erwarten. Dann kann die Teilaufhebung des Bebauungsplans weitergeführt werden.

- 8. 2021/171 Antrag B90/GRÜNE: Ende der Steinzeit**  
MI-22/2024

Frau Schreiner erläutert, dass das im Kommunalen Entwicklungskonzept in einer entsprechenden Maßnahme (Freiflächengestaltungssatzung) vorgesehen wurde, die bei Aufnahme in das Dorfentwicklungsprogramm dann umgesetzt werden soll. Herr Laube weist auf die Novellierung der HENatG hin, wonach Schottergärten verboten sind. Das hat jedoch keine Auswirkung auf bestehende Schottergärten. Wichtig ist daher, die Leute davon zu überzeugen keine Schottergärten anzulegen oder zurückzubauen.

- 9. Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für die Stadt Oestrich-Winkel – Sachstand**  
MI-23/2024

Vorsitzender Bleuel schließt aus der Mitteilungsvorlage, dass bis auf Weiteres dann im Einzelfall der FNP geändert wird und die entsprechenden Anträge aus der Auflistung priorisiert werden müssen. Frau Schreiner führt aus, dass neben der Neuaufstellung des FNP auch aktuell der Regionalplan Südhessen (RPS) als übergeordnete Planung neu aufgestellt wird. Da er den Rahmen für den FNP bildet - z. B. sind die 459 ha Windvorrangfläche aus dem RPS in den FNP zu integrieren - müssen im Beteiligungsverfahren die Interessen der Stadt diesbezüglich bereits im Verfahren zum RPS geltend gemacht werden. Im Gegenstromprinzip kann die Stadt auf den Inhalt des RPS Einfluss nehmen.

Frau Niegel stellt klar, dass in 2024 keine personellen Kapazitäten für den FNP frei sind. Herr Laube schlägt vor, dass innerhalb der Gremien informelle Arbeitsgruppen sich mit dem FNP beschäftigen, z. B. wo Baugebiete entstehen sollen, z. B. Koepp-Areal, Muster-Solar-Siedlung in Hallgarten. Die Schaffung von Bauflächen bringt auch mehr Kinder nach Hallgarten, sichert den Schulstandort und bringt mehr Steuereinnahmen.

**10. Sachstand Bau Schallschutzwände entlang der Bahn in Winkel und Mittelheim,**  
MI-32/2024

Frau Schreiner erläutert das Verfahren. Im Rahmen der Lärmsanierung werden (nur) die in der Machbarkeitsstudie 2014 /2018 vorgeschlagenen Maßnahmen umgesetzt. Vielleicht werden im Rahmen der Lärmaktionsplanung zu einem späteren Zeitpunkt noch SSW für weitere Bereiche vorgesehen, aber das ist offen. Die Baurechtsschaffung erfolgt über das Investitionsbeschleunigungsgesetz, d. h. nur die TÖB und die betroffenen Eigentümer wurden beteiligt, es erfolgte keine Offenlegung. Die Stadt wurde als TÖB und als Eigentümerin beteiligt. Aufgrund der vielfältigen Betroffenheit im Haus, wurde die vorliegende, umfangreiche Stellungnahme verfasst.

**11. Durchführung Haushaltsantrag Wettbewerb „Die schönsten blühenden Vorgärten“**  
MI-41/2024

Eine Pressemeldung hierzu ist erfolgt, berichtet Frau Niegel.

**12. Inhaltliche Anpassung des integrierten Klimaschutzkonzeptes**  
MI-45/2024

Es geht nur um eine Erweiterung des Konzepts, erklärt Frau Niegel.

**13. Bauangelegenheiten (soweit vorhanden)**

./.

**14. Verschiedenes**

Herr Bleuel bedankt sich bei der scheidenden Schriftführerin Ruth Schreiner für die geleistete Schriftführertätigkeit in den vergangenen 23 Jahren mit ihrem ersten UPB-Protokoll vom 06.06.2001 und dem Protokoll der Wahl zur Schriftführerin am 08.05.2001, sowie Präsenten. Frau Schreiner bedankt sich ebenfalls für die gute Zusammenarbeit im Ausschuss.

Herr B. Bickelmaier möchte wissen, wozu ein Kran im Bereich des Molsberger Parkplatzes in Oestrich aufgebaut wurde. Es wird eine Klärung zugesagt.

Oestrich-Winkel, 06.03.2024

Ausschussvorsitzender  
Klaus Bleuel

Schriftführerin  
Ruth Schreiner

## UPB am 5. März 2023, TOP 1 „Hauptstraße 74“

Planung der reduzierten Bebauung in der zweiten Reihe:



Bildquelle: Berner Group

### Beschlussvorschlag:

Der UPB beschließt:

1. Sofern der Investor sein Bauvorhaben dahingehend reduziert, dass in der dritten Reihe statt bisher 5 lediglich 2 Einheiten vorgesehen sind, hält der UPB einen Bebauungsplan nicht für erforderlich.
2. Der Magistrat und die Baukommission werden gebeten, das Bauvorhaben nach § 34 zu beurteilen und dabei insbesondere die Entwicklung der Höhen, nachbarschaftliche Belange, Flächenversiegelung und die verkehrliche Situation zu beachten.
3. Der UPB bittet, über die weitere Entwicklung informiert zu werden, allen voran bei sich möglicherweise ergebenden signifikanten Abweichungen zur nun vorgestellten Planskizze.

Klaus Bleuel, 4. März 2024  
Ausschussvorsitzender



**First H 78 zu hoch dargestellt**

**Scheunen und Mauer zu hoch dargestellt**



**Haus zu hoch und zu groß dargestellt**



**Gebäude im Bestand sind zu groß und überhöht dargestellt**



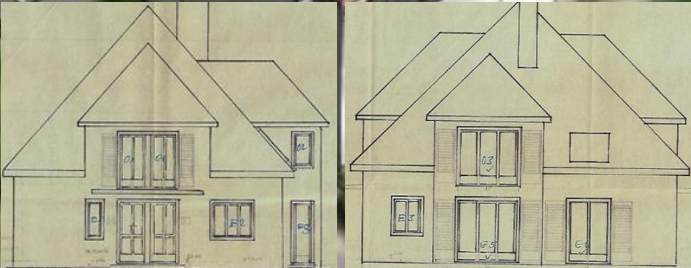
untere Ebene:  
Plan 1. Reihe  
4 Etagen

untere Ebene:  
Bestand  
max. 2 ½ Etagen

untere Ebene:  
Plan 2. Reihe  
3 ½ Etagen

obere Ebene:  
Plan 3. Reihe  
2 ½ Etagen

obere Ebene:  
Bestand  
1 ½ Etagen



**Neue Gebäude sind 1 bis 2 Etagen zu hoch**