Stadt Oestrich-Winkel
im Rheingau

OESTRICH-WINKEL
IM RHEINGAU

Beschlussvorlage
Nr: 2021/229

Aktenzeichen	
Dezernat / Fachbereich	Fachbereich Bauen
Vorlagenerstellung	Lisa Niegel

Verfahrensgang	Termin
Magistrat	22.11.2021
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	30.11.2021
Magistrat	06.12.2021
Stadtverordnetenversammlung	13.12.2021
Magistrat	07.03.2022

Weiteres Vorgehen auf dem ehemaligen Koepp-Areal

Beschlussvorschlag

1. Der aktuelle Verfahrensstand wird zur Kenntnis genommen.
2. Statt der vom HFA mit Beschluss vom 12.11.2020 festgelegten Geschossflächenzahl ist die Grundflächenzahl für die Aufteilung 60:40 (Gewerbe:Wohnen) zugrunde zu legen.
3. Der Magistrat wird gebeten, eine Umsetzung der offenen Punkte entsprechend des HFA-Beschlusses vom 12.11.2020 bis zum 30.04.2022 herbei zu führen. Sofern dies nicht möglich ist, ist seitens der Stadt eine B-Planaufstellung entsprechend der HFA Beschlüsse vorzubereiten.

Sachverhalt

Nach Standortaufgabe eines großen Chemiebetriebes steht in Oestrich-Winkel eine große innerstädtische Fläche zur Entwicklung zur Verfügung.
Für die ca. 12.000 Einwohner große Stadt bietet sich dadurch eine einmalige Chance im Bereich der Stadtentwicklung. Die Fläche liegt zwischen dem Ortseingang und der historischen Altstadt des Stadtteils Oestrich (Zwischen Sportplatzweg, Rheingaustraße, Europaallee und B42).
Aufgrund der Lage zwischen Rheingaustraße (B42alt, Hochwasserumleitungsstrecke und Haupterschließungsstraße) und Bundestraße (B42) bzw. Rhein sowie den angrenzenden, bestehenden Gewerbebetrieben sind bei der Überplanung der Fläche einige Herausforderungen (z.B.: Gewerbe-, Freizeit- und Verkehrslärm, Hochwasser, Verkehr) zu bewältigen. Dennoch bietet die Entwicklung großes Potential.

Rückblick

Ein Erwerb der Fläche durch die Stadt wurde im Dezember 2019 mit Beschluss der Stadtverordneten verneint. Stattdessen wurde beschlossen, dass ein Investor die Fläche erwirbt und die Stadt eigene Planungsvorstellungen und Regelungen in einem, mit dem Investor zu schließenden, städtebaulichen Vertrag sichert.

Zuvor haben verschiedene Interessenten ihre Konzepte vorgelegt und im Ältestenrat der Stadt präsentiert. Die Stadtverordneten sprachen sich für das Planungskonzept der Fa. J. Molitor Immobilien GmbH aus.
Obwohl die Stadt kein Mitsprachrecht bei den privaten Verkaufsverhandlungen hatte, gelang es der Wohnpark Heidesheim-Uhlerborn GmbH (WHU), welche zur J. Molitor Immobilien GmbH gehört, im 3. Quartal 2020 die Fläche zu erwerben.

Parallel dazu wurden von Magistrat (02.11.2020) und HFA (12.11.2020) folgende Vorgaben beschlossen, die bei der Entwicklung des Gebiets berücksichtigt und im städtebaulichen Vertrag gesichert werden sollen:

- 60% Gewerbe, 40% Wohnen (nach Geschossflächenzahl)
- Gemeinbedarfsfläche ca. 2000m² und Erstellung eines Funktionsgebäudes auf der Fläche
- Spielplätze
- 15% für Geringverdiener
- Einbeziehung der Unterführung am Sportlatz
- Prüfung einer Zuwegung unterhalb des ehemaligen Koepp-Tunnels
- Einheimischenquote bei Wohnraumveräußerung durch Investor
- Gemeinsame Nutzung der Aldi-Zufahrt verhandeln
- Zuwegung/Bebauung Richtung Osten so gestalten, dass mittelfristig andere Nutzung des Sportplatzes nicht eingeschränkt ist
- Zisternennutzung

Diese Vorhaben wurden dem Investor seitens der Verwaltung mitgeteilt. Des Weiteren wurde der Investor damit beauftragt Gespräche mit den umliegenden Gewerbetreibenden zu führen, um abzufragen bzw. abzuklären ob diese an einer Entwicklung ihrer Fläche interessiert sind und/oder sich ggf. eine Verlagerung ihres Betriebes innerhalb des Plangebiets oder Stadtgebiets vorstellen können. Dadurch könnte ein größerer Bereich für eine Gesamtüberplanung zur Verfügung stehen.

Im Jahr 2021 hat der Investor seine Planvorstellung für die Fläche weiter ausgearbeitet. Zwischenstände wurden der Verwaltung in Gesprächen auf Arbeitsebene erläutert. Während diesen Gesprächen wies die Verwaltung immer wieder auf die oben aufgeführten Beschlüsse der Gremien hin. Ebenso wurde unter anderem auf die geltende Stellplatzsatzung (2 Stellplätze pro Wohneinheit), auf den Bedarf an Gewerbeflächen für ortsansässige Unternehmen, die Notwendigkeit von bezahlbarem Wohnraum und die Mitgliedschaft im Bündnis der Kinderfreundlichen Kommunen hingewiesen und gefordert, dass dies bei der Planung Berücksichtigung findet.

Im September fand ein Termin mit Verwaltungsspitze, Vertretern des Bauamtes, der Wirtschaftsförderung und dem Investor inkl. Berater und Planer statt. Während des Termins
präsentierten Investor und Planer den Vertretern der Stadt die aktuelle Planung.

Aktuell sieht die Planung 83 Wohneinheiten (30 Reihenhäuser und 53 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH)), ein Ärztehaus, eine KiTa, eine Einzelhandelsfläche und zwei reine Gewerbegebäude vor. Weitere

Gewerbeeinheiten sollen in den MFH, vorwiegend in den Erdgeschossen, entstehen können. Erschlossen wird das Gebiet überwiegend von der Rheingaustraße. Dort soll ein Kreisverkehr entstehen. Die reinen Gewerbegebäude und der Einzelhandel sollen über die Erschließungsstraße der Firma Max Moos erschlossen werden. Parallel zum Rhein bzw. zur B42 ist ein Retentionsgraben (Überflutungsmulde mit Weg) vorgesehen. Alle Gebäude sollen ein Flachdach erhalten. Die Reihenhäuser sind mit 2 Vollgeschossen (VG) und einem Staffelgeschoss (SG) geplant. Die Mehrfamilienhäuser Richtung B42 und Sportplatz sollen 3 VG + SG erhalten. Die MFH innerhalb des Gebietes sind mit 3 Geschossen geplant. Das Gebäude für den Einzelhandel ist eingeschossig und die Gewebegebäude ein- bis maximal zweigeschossig skizziert.

Beurteilung der vorliegenden Planung des Investors

In dieser Planung sind die Vorgaben der Gremien und Verwaltung teilweise berücksichtigt. Die Planung sieht eine Gemeinbedarfsfläche von 2000m² und ein Ärztehaus (ohne Angabe einer Grundstücksgröße) vor. Bei den Gesprächen mit dem Investor bestand Konsens, dass die Fläche kostenfrei in den Besitz der Stadt übergeht. Die Finanzierung und der Betrieb der Kita sind dabei noch nicht geklärt. Nicht berücksichtigt wurde die Vorgabe des Verhältnisses 60% Gewerbe zu 40% Wohnen, hier hat der Investor ein Verhältnis von 41% zu 59% und begründet dies mit der Wirtschaftlichkeit seines Projektes. Zudem wurde keine Spielplatzfläche eingeplant. Zum jetzigen Planungsstand kann nicht abschließend geprüft werden, ob der geforderte Stellplatzschlüssel von 2,0 eingehalten wird und ob die geforderten 15% Wohnraum für Geringverdiener tatsächlich eingeplant sind.

Ob das Planungskonzept des Investors realisiert werden kann, ist noch offen. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen der Verwaltung noch keine Gutachten (z.B.: Schallschutzprognosen oder Gutachten zur Lage im Überschwemmungsgebiet (HQ100)) vor, welche Auswirkungen auf die Planung haben könnten und evtl. sogar Umplanungen zur Folge haben. Zudem wird für die geplante Erschließung des Gebiets (Kreisel auf der Rheingaustraße) sowie die Nichteinhaltung der im Bundesfernstraßengesetz vorgeschriebenen Einhaltung der 20 m Anbauverbotszone zur B42 eine Genehmigung durch Hessen Mobil notwendig, welche noch nicht formell beantragt sind. Laut Aussagen der WHU haben diese die Vorplanung aber mit Hessen Mobil abgestimmt und ein positives Signal bekommen. Ferner werden sie die notwendigen Gutachten beauftragen, sobald ein abgestimmter städtebaulicher Entwurf vorliegt.

Seitens der Verwaltung wird das Heranrücken an die B42 sowie die Reduzierung der Anbauverbotszone auf 10 m aufgrund der Nähe zur Lärmquelle eher kritisch gesehen. Auch der geplante Retentionsgraben wird aufgrund seiner Tiefe und der in der Realität im Vergleich zur Darstellung auf dem Papier nicht gegebenen Aufenthaltsqualität nicht begrüßt.

Städtebaulich sind vor allem die vielen oberirdischen Stellplätze und die eingeschossigen Gewerbeeinheiten zu kritisieren. Bei einer Planung im Jahr 2021 sollte die zur Verfügung stehende Fläche effizienter genutzt werden. Oberirdische Stellplätze sollten zu Gunsten von mehr Grünflächen in Tiefgaragen verlagert werden und eingeschossige Gewerbeeinheiten durch eine intelligente Nutzungsmischung vermieden werden. Des Weiteren fehlt es an innovativen und nachhaltigen Gestaltungsvorschlägen. So sind zum Beispiel die Themen Dach- und/oder Fassadenbegrünung oder alternative Mobilitätsangebote wie z.B. Fahrrad- und Carsharing Angebote oder Ladeeinrichtungen noch nicht aufgegriffen.

Erstellung eines eigenen städtebaulichen Konzeptes

Wie bereits eingangs beschrieben, bietet die Entwicklung der Fläche eine einmalige Chance für Oestrich-Winkel und kann im Bereich der Stadtentwicklung die Weichen für die nächsten Jahrzehnte stellen. Daher könnte eine städtebauliche Planung seitens der Stadt überdacht werden.

Die bestmögliche Entwicklung der Fläche sollte dabei im Vordergrund stehen. Um weitere Möglichkeiten aufgezeigt zu bekommen, könnte die Stadt Oestrich-Winkel eine eigene Konzeptidee entwickeln lassen.

Die städtebaulichen Entwürfe können eine realistische Planung erwarten lassen, welche die Gegebenheiten und Voraussetzungen berücksichtigt und gleichzeitig eine zukunftsweisende, gesamtheitliche, qualitätvolle Lösung für den Standort darstellt.

Folgende, zu berücksichtigende Eckpunkte werden vorgeschlagen:

- Verteilung Wohnen zu Gewerbe: 40% - 60%
- 2 Stellplätze pro Wohneinheit
- 15% Wohnungen für Geringverdiener
- Ca. 2000 m² gemeinnützige Fläche (KiTa)
- Ärztehaus
- Funktionierende Erschließung
- Lärm durch Bundesstraße, Rheingaustraße, Gewerbebetriebe (v.a. Steinbrecheranlage)
- Hochwasser
- Oestrich-Winkel ist kinderfreundliche Kommune

Aktuelle Nutzung des ehemaligen Koepp-Areals

Nach Aussagen des aktuellen Eigentümers sind alle Gewerbe- und Lagerflächen in den bestehenden Hallen zum jetzigen Zeitpunkt vermietet. Dies bedeutet zum einen, dass die gesamte Fläche nicht ungenutzt brachliegt und zum anderen, dass weiterhin eine große Nachfrage nach Gewerbe- und Lagerflächen zu verzeichnen ist. Die Nachfrage besteht nicht nur von ortsansässigen kleineren, sondern auch von überregional bekannten und größeren Unternehmen wie der Rheingau Musik Festival Konzertgesellschaft mbH und der WILDE COSMETICS GmbH.

Finanzielle Auswirkungen

Für die Ausarbeitung einer eigenen städtebaulichen Konzeptidee werden je Auftrag Kosten zwischen 20.000 und 25.000 € entstehen. Diese können mit Mitteln aus dem Haushalt 2021 beglichen werden.

Anlage(n)

1. weiteres Vorgehen auf dem ehemligen Koepp Areal

Oestrich – Winkel, 16.11.2021

Dezernatsleiter