

Stadt Oestrich Winkel

Beschlussvorlage	Nummer: 2003/0124
Fachbereich: Fachbereich 6 Bauen Sachbearbeiter: Ruth Schreiner Az.: 620-10/87	
Betreff: Bebauungsplan Nr. 87 "Am Wald", Hallgarten/Rebhang, Aufstellungsbeschluss	

Verfahrensgang	Termin
Magistrat	04.08.2003
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	02.09.2003
Stadtverordnetenversammlung	08.09.2003

Tagesordnung:		Zustellung an:				
<input type="checkbox"/> A		<input type="checkbox"/> Stadtverordnetenvorsteher				
<input type="checkbox"/> B		<input type="checkbox"/> Sonstige:				
Finanzielle Auswirkungen		<input type="checkbox"/> Ja		<input checked="" type="checkbox"/> Nein		
Jahr	Haushaltsstelle	€	HH-Ansatz	noch verfügbar	apl.	üpl.
Deckungsvorschlag:		Weniger-Ausgaben bei HH-Stelle:		Gesehen:		
Mehr-Einnahmen bei HH-Stelle:						
Sonstige Folgekosten		(Kämmerei)				

04.03.2011 Gesehen: (Fachbereichsleiter)	(Bürgermeister)
--	-------------------

Beschlussantrag:

Nr: 2003/0124

Bebauungsplan Nr. 87 "Am Wald", Hallgarten/Rebhang, Aufstellungsbeschluss

Für den Bereich in der Gemarkung Hallgarten, Flur 1, Flurstücke 103/22, 86, 88, 85/1, 85/2, 85/3 (teilweise), 103/20 und 103/21 wird der Bebauungsplan Nr. 87 „Am Wald“ aufgestellt, Lageplan vgl. Anlage 1. Der künftige Geltungsbereich befindet sich im Bereich des Rebhanges in der Verlängerung des „Hendlbergs“ nach Norden bis zum angrenzenden in Ost-West-Richtung verlaufenden Waldweges bzw. nördlich an die bestehende Bebauung der „Schönen Aussicht“.

Begründung:

Die Grundstücke 103/22 (3.521 m²), 88 (2.301 m²), beides im Bestand Wald, 86 (136 m²), 85/2 (196 m²), 85/3 (Teilbereich von ca. 130 m²) alles Wegeparzellen, sowie 85/1 (96 m²), 103/20 (1.657 m²) und 103/21 (1.473 m²), befinden sich mit Ausnahme der beiden letzt genannten Grundstücke im Besitz der Stadt Oestrich-Winkel.

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat im Wesentlichen die Arrondierung und wirtschaftliche Verwertung der städtischen Flächen 103/22 und 88 (zusammen 5.822 m²) für bauliche Zwecke zum Ziel.

Der gesamte genannte Bereich ist bereits im bestehenden Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1980 als Wohnbaufläche dargestellt und als Erweiterungsfläche für Wohnbau in den Entwurf (Stand 14.04.2003) des neuen Flächennutzungsplans aufgenommen worden. Der Bebauungsplan wird somit direkt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es könnten hierbei max. 5 Baugrundstücke entstehen.

- Zum Anderen soll die tatsächliche Nutzung der Grundstücke 103/20 und 103/21 in der Planung nachvollzogen werden.

Alle Grundstücke befinden sich in den folgenden rechtskräftigen Bebauungsplänen:

Bebauungsplan Nr. 62 „Am Rebhang“, 08.01.1998: Flurstücke 88, 86, 85/1, 85/2 und 85/3

Bebauungsplan Nr. 49 „Schöne Aussicht“, 1. Änderung, 18.12.1997: Flurstücke 103/22, 103/21 und 103/20.

Entsprechende Ausschnitte aus den genannten Bebauungsplänen sind als Anlage 2 und 3 beigelegt.

Hierbei ist zu erkennen, dass die Grundstücke 103/22, 103/21 und 103/20, vormals 103/1 als „Wald“ (auch im forstrechtlichen Sinne) festgesetzt sind.

Bereits beim Bau der angrenzenden Gebäude wurde diese Festsetzung durch Auflagen in den jeweiligen Baugenehmigungen in Frage gestellt, da aufgrund des notwendigen Waldrandabstands ein entsprechender Streifen von Waldbewuchs freizuhalten war.

- Ferner hat eine Überprüfung der Fläche 88, die ebenfalls als „Wald“ festgesetzt ist, ergeben, dass die als Hinweis übernommene Darstellung im Bebauungsplan hinsichtlich des Status als Landschaftsschutzgebiet (L auf der Anlage 2) nicht mehr zutreffend ist. NP: Beim Naturpark Rhein-Taunus handelt es sich um keine Verordnung. Er entfaltet somit keine ordnungsrechtliche Wirkung, die eine Planung unmöglich machen würde.
- Durch die juristische Neuregelung bzgl. des Waldrandabstands ist es zudem möglich, dass eine notwendige Waldrandabstandsfläche auch durch den Waldbesitzer (in diesem Falle ebenfalls die Stadt) übernommen werden kann.
- Eine planerische Umsetzung bietet sich zum derzeitigen Zeitpunkt an, da durch die laufenden Erschließungsmaßnahmen (Kanal / Wasser) am Rebhang a) die notwendigen Arbeiten in einem ausgeführt werden könnten und b) zwar sich die Erschließungskosten erhöhen, dafür aber auf eine größere Fläche umgelegt und somit mehr Schultern verteilt werden können.
- Die Ermöglichung einer baulichen Nutzung der betroffenen privaten Grundstücke ist nicht vorgesehen, kann aber auf Wunsch der Eigentümer einbezogen werden. Ein entsprechender Wertausgleich gegenüber der Stadt ist in diesem Falle vertraglich gesichert.
- Rechtlich stellt es kein Problem dar die beiden genannten Bebauungspläne in Teilbereichen durch einen neuen Bebauungsplan zu überdecken. Anzuwenden ist immer der jüngste Plan, er „überdeckt“ mit seinen Festsetzungen die der alten Bebauungspläne.

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan Geltungsbereich

Anlage 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 62 „Am Rebhang“

Anlage 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 49 „Schöne Aussicht“, 1. Änderung

Magistratsbeschluss vom: