

Stadt Oestrich-Winkel im Rheingau



OESTRICH-WINKEL
IM RHEINGAU

Mitteilung

Nr: MI-65/2024

Aktenzeichen	610-20/HA
Dezernat / Fachbereich	Fachbereich Bauen
Vorlagenerstellung	Ruth Schreiner

Verfahrensgang	Termin
Magistrat	11.03.2024
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	14.05.2024
Ortsbeirat für den Ortsbezirk Hallgarten	22.05.2024
Stadtverordnetenversammlung	27.05.2024

Muster Energie-Siedlung Hallgarten, Sachstand

Mitteilung

Grundlage: AT-118/2022, zustimmender Beschluss im OB Hallgarten 06.07.2022, Behandlung im UPB 28.06.2022, Verweis von SV in UPB (11.07.2022).

Es geht um die Fläche Hallgarten, Flur 11, Flurstück 5 mit einer Größe von 19.022 m² (rote Umrandung):



DOP 4/2022 mit ALKIS 1/2024

Planungsrechtliche Grundlagen

Flächennutzungsplan(2006):



Grün = Fläche für Landwirtschaft - Grünland

Hauptversorgungsleitungen: schwarze Linie mit Raute: Stromleitung, oberirdisch

Nachrichtliche Übernahme: L = Landschaftsschutzgebiet (obsolet, da aufgehoben)

Sonstige Planzeichen: Grüne Schraffur = Korridor des Regionalparks (

→ Eine Wohnbaufläche kann aus dem aktuellen Flächennutzungsplan nicht abgeleitet werden.

Regionalplan Südhessen, kurz RPS (übergeordnete Planungsebene)

<https://rp-darmstadt.hessen.de/infrastruktur-und-wirtschaft/regionalplanung/regionalplan-suedhessen/neuaufstellung>:

„In der Planungshierarchie der Raumordnung stellt der Regionalplan das Bindeglied zwischen dem hessenweit gültigen Landesentwicklungsplan (LEP) und den kommunalen Bauleitplanungen der Städte und Gemeinden dar. Der Regionalplan legt Ziele und Grundsätze der Raumordnung fest und setzt damit die aus dem LEP abgeleiteten Vorgaben für die Planungsregion um.

Als überörtliches, fachübergreifendes Planwerk mit einem Planungsmaßstab von 1:100.000 hat der Regionalplan das Ziel, raumbedeutsame, überörtliche Sachverhalte zu steuern. Er steuert die Siedlungsentwicklung, die Verkehrsinfrastruktur und die Sicherung des Freiraums.

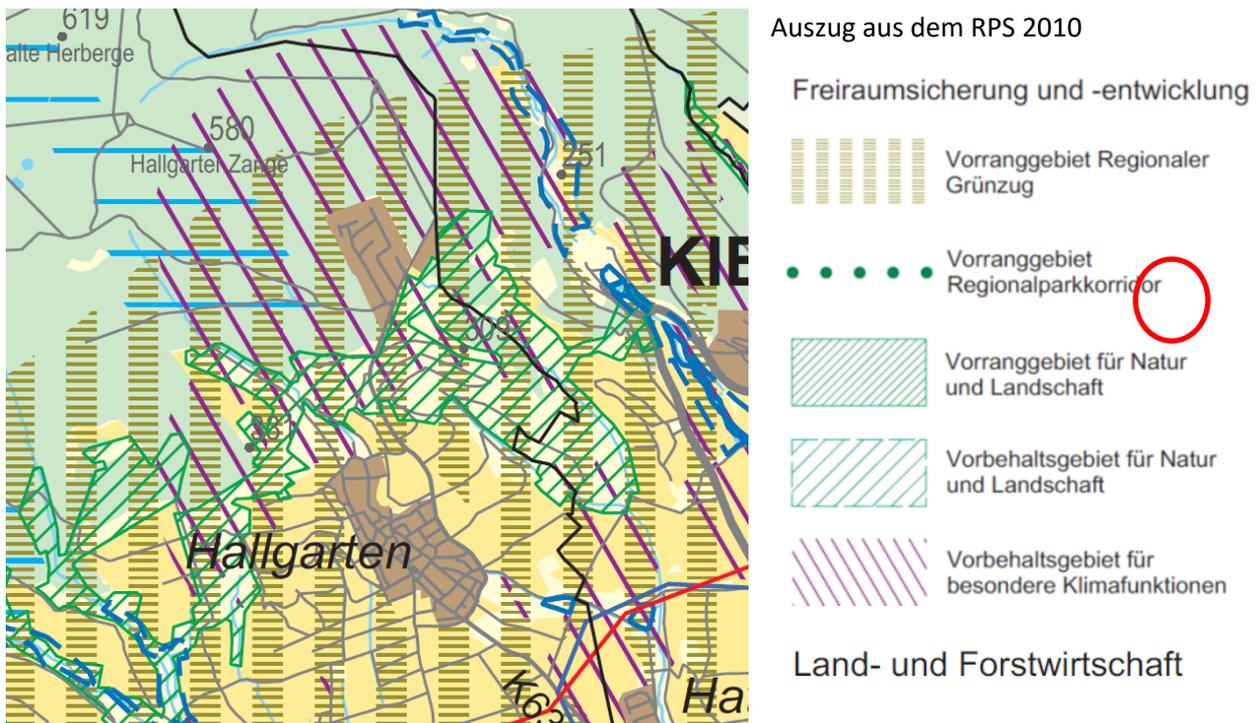
Der Regionalplan stellt allgemein die Größe und Lage möglicher räumlicher Entwicklungen dar, ist dabei aber nicht grundstücksbezogen oder parzellenscharf.“

Der RPS befindet sich aktuell im Neuaufstellungsverfahren. Die Stadt hat dann als Träger öffentliche Belange die Möglichkeit, sich am Verfahren zu beteiligen. Die Offenlegung ist für 2024 geplant. Im Rahmen der Beteiligungsmöglichkeit beim Regionalplan Südhessen sollten alle künftigen städtischen Bedarfe und Interessenslagen eingebracht werden – alleine wegen der Neuaufstellung des FNP, der umgekehrt die Vorgaben aus dem Regionalplan Südhessen beinhalten muss. Im Regionalplan Südhessen werden die Weichen für die künftige Entwicklung gestellt, er bildet die Grundlage für den neuen FNP der Stadt. Aber: Die Aufstellung des Regionalplan Südhessen wird Jahre beanspruchen. Beides sind komplexe und anspruchsvolle Projekte von besonderer Bedeutung für die Stadt, bei denen Fachwissen interdisziplinär zusammengetragen, bewertet und vernetzt werden muss. Es greifen viele raumplanerisch bedeutsame Themen ineinander, wie etwa Klimaschutz, Klimaanpassung (Schutz vor Starkregen, Hochwasser, Hitze, Dürre), Windenergie, Gewerbeentwicklung, Wohnbauentwicklung, Umwelt, Freiraum und Landschaft, Leben, Arbeiten, Wohnen, Freizeit + Erholung (Kleingärten z. B.), technische (reicht z. B. Kanal für geplante

Baugebiete), verkehrliche und soziale Infrastruktur, Weinbau, Forst, Kultur, Kinderfreundliche Kommune etc. (Anforderungen FNP ausführlich: https://www.buzer.de/5_BauGB.htm)

Anm.: Im Vorfeld wurde ein Regionales Entwicklungskonzept aufgestellt, welches ebenfalls auf der o.g. genannten Internetseite zu finden ist.

Der Zeitplan, Vorarbeiten usw. zur Neuaufstellung des Regionalplan Südhessen ist zu finden unter: <https://rp-darmstadt.hessen.de/infrastruktur-und-wirtschaft/regionalplanung/regionalplan-suedhessen/neuaufstellung>



Die avisierte Fläche ist in aktuellen RPS 2010 dargestellt als:

1. Vorranggebiet Regionaler Grünzug 4.3
2. Vorranggebiet für Natur und Landschaft 4.5
3. Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion 4.6
4. Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

Am 19.01.2023 hat hierzu ein gemeinsamer Ortstermin mit Vertretern des RP Darmstadt und der Stadt Oestrich Winkel (ESR Sommer, Herr Laube, Frau Niegel und Frau Schreiner stattgefunden.

Folgende notwendige Schritte zur Baurechtsschaffung wurden festgehalten:

1. Darlegung des Bedarfs und Alternativflächenprüfung mit Ablehnungsgründen. Hier kann ein Städtisches Entwicklungskonzept für die gesamte Stadt hilfreich sein. Der aktuellste Stand ist derzeit im Kommunalen Entwicklungskonzept enthalten, welches allerdings auf die Belange des Dorfentwicklungsprogramms zugeschnitten ist und daher mutmaßlich nur als Basis dienen können. Auch das Einzelhandelskonzept (2007) und der Landschaftsplan (2000!) wären zu überarbeiten, Gewerbeentwicklung, Nutzung regenerativer Energien, Bevölkerungsentwicklung, Mobilität und Verkehr usw. sind ebenfalls zu betrachten.
2. Zielabweichungsverfahren zum Regionalplan Südhessen (wg. Urteil auch für Flächen unter 2 ha nötig). Dauer: 1 bis 1 1/2 Jahre.

3. Änderung des Flächennutzungsplans
4. Vorlage eines städtebaulichen Entwurfes

Weiteres Vorgehen: Vor dem Hintergrund der langen Überarbeitungsdauer des Regionalplan Südhessen sollte ein Zielabweichungsverfahren beantragt werden. Verwaltungsintern können hier weitere Schritte aber erst angegangen werden, sobald die Stellenbesetzungen im Bereich der Stadtplanung mit einer einhergehenden Neustrukturierung innerhalb des Fachbereichs Bauen erfolgt und eine Prioritätensetzung politischerseits erfolgt sind.

Oestrich – Winkel, 05.03.2024

Dezernatsleiter