

Beschlussvorlage

Nr: BV-137/2026

Aktenzeichen	
Dezernat / Fachbereich	Fachbereich Bauen
Vorlagenerstellung	Lisa Niegel

Verfahrensgang	Termin
Magistrat	03.08.2026
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	11.08.2026
Stadtverordnetenversammlung	24.08.2026

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für den Bereich Rheingaustraße, Flur 12, Flurstück 374/200 sowie Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren – Beauftragung des Magistrats zur Durchführung der Bauleitplanung in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB

Beschlussvorschlag

1. Das Vorhaben der Eigentümer und Bauherren zur Entwicklung eines gewerblich und wohnbaulich zu nutzenden Gebäudes auf dem Grundstück Rheingaustraße, Flur 12, Flurstück 374/200 (siehe Anlage 1) wird grundsätzlich begrüßt.
2. Der Magistrat wird beauftragt, für den Bereich des Grundstücks Rheingaustraße, Flur 12, Flurstück 374/200, gemäß § 12 BauGB ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren einzuleiten und den hierzu erforderlichen und durch den Vorhabenträger vorzubereitenden Durchführungsvertrag mit diesem auszuarbeiten.
3. Gleichzeitig wird der Magistrat beauftragt, die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchzuführen.
4. Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung, bestehend aus einer gewerblichen und wohnbaulichen Nutzung (Mischgebiet) unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen sowie der angrenzenden Bebauung und Bebauungspläne.
5. Dabei sind im weiteren Verfahren insbesondere folgende Rahmenbedingungen zu beachten und im Durchführungsvertrag zu sichern:
 - Entwicklung eines Mischgebiets unter Berücksichtigung der städtebaulichen Verträglichkeit mit den angrenzenden Gewerbeflächen.
 - Geordnete Einbindung in die bestehende Siedlungs- und Ortsrandstruktur sowie die Vermeidung von Nutzungskonflikten insbesondere hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (Immissionsschutz).
 - Sicherstellung einer geordneten Erschließung sowie die Berücksichtigung und Abwicklung der verkehrlichen Auswirkungen.
 - Regelung von zweckentsprechenden Verfügungs- und Nutzungsbeschränkungen im Durchführungsvertrag, um die langfristige städtebauliche Zielsetzung des Projekts im Einvernehmen mit der Stadt Oestrich-Winkel abzusichern.

- Die gewerbliche Nutzung innerhalb des Baukörpers hat – auch im Hinblick auf das angrenzende Gewerbegebiet – städtebaulich deutlich zu überwiegen. Im vorzulegenden Vorhaben- und Erschließungsplan ist eine entsprechende bauliche Gliederung des Gebäudes vorzusehen, die zudem eine dauerhafte gastronomische Nutzungseinheit beinhaltet.
 - Das Maß der baulichen Nutzung wird auf maximal zwei Vollgeschosse (2 VG) zuzüglich Dachgeschoss (DG) begrenzt. Die festzusetzende Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) dürfen die Höchstwerte für Mischgebiete nach § 17 BauNVO nicht überschreiten und haben sich am bestehenden baulichen Bestand der angrenzenden Bebauung zu orientieren.
 - Berücksichtigung der Belange des Natur-, Landschafts- und Artenschutzes (u.a. durch den Ausschluss einer Vollversiegelung des Parkplatzbereichs, Begrünung des rückwärtigen Grundstücksbereichs sowie verbindliche Baumpflanzungen) im Rahmen der Umweltprüfung.
 - Vollständige Erbringung und Nachweis der erforderlichen Stellplätze gemäß der geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Oestrich-Winkel auf dem Vorhabengrundstück.
 - Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Übernahme sämtlicher Planungs-, Gutachter-, Verfahrens- und Folgekosten (inkl. städtischer Verwaltungs- und Nebenkosten) im Rahmen des Durchführungsvertrages.
6. Sämtliche notwendigen Verfahrensbeschlüsse sind der Stadtverordnetenversammlung zur Beratung und letztendlichen Beschlussfassung vorzulegen.

Sachverhalt

Die Vorhabenträger sind mit dem Ansinnen an die Stadt herangetreten, das Grundstück Flur 12, Flurstück 374/200 im Bereich der Rheingaustraße im Wege einer gemischten Nutzung (Gewerbe und Wohnen) zu entwickeln.

In der Folge fanden Abstimmungen mit den übergeordneten Behörden (Untere Bauaufsicht, Regierungspräsidium Darmstadt) statt, ob und in welcher Form eine Entwicklung denkbar wäre. Das Plangebiet befindet sich nach aktueller bauplanungsrechtlicher Bewertung im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Eine planungsrechtliche Zulässigkeit baulicher Vorhaben ist derzeit nicht gegeben. Die beabsichtigte Festsetzung eines Mischgebiets erfordert die Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die gleichzeitige Anpassung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Aus städtebaulicher Sicht wird das Vorhaben seitens der Verwaltung ausdrücklich begrüßt. Es stellt eine sinnvolle städtebauliche Arrondierung dar und leistet einen Beitrag zur Erreichung der kommunalen Entwicklungsziele – insbesondere durch die geplante Ansiedlung und Sicherstellung von Gewerbe und einer gastronomischen Nutzung. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten ist eine planungsrechtliche Steuerung erforderlich. Das Vorhaben bietet sich als städtebaulicher Lückenschluss zwischen der angrenzenden Wohnbebauung und dem benachbarten Bebauungsplan „Untere Bein“ (siehe Anlage 2) und der dortigen gewerblichen Nutzung an. Aufgrund dieser direkten Nähe zum Gewerbegebiet ist ein deutliches Überwiegen der gewerblichen Nutzung innerhalb des neuen Baukörpers städtebaulich geboten, um einen harmonischen Übergang zur reinen Wohnbebauung zu schaffen. Die landwirtschaftliche Nutzung in Form von Weinanbau ist nach Einschätzung des hiesigen Weinbauamts als frostgefährdet und die Bonität als maximal mittel einzustufen. In Jahren mit Spätfrösten kam es hier immer wieder zu Frostschäden am Austrieb, da sich die Kaltluft gestaut hat bzw. nicht abfließen konnte. Hinzu kommen Probleme in der Bewirtschaftung, da diese direkt an bebaute Grundstücke angrenzen, was z.B. bei der Durchführung von Pflanzenschutzmaßnahmen problematisch sein kann. Auf den Flurstücken dazwischen ist ein hoher Baumbestand, der zur Beschattung und zum Vogelfraß in den beiden Weinbergen führt.

Finanzielle Auswirkungen

Da es sich um ein rein investorengetragenes Projekt handelt, werden alle mit der Planung, Begutachtung und Erschließung verbundenen Kosten über den abzuschließenden Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB vollständig dem Vorhabenträger auferlegt, sodass der Stadt Oestrich-Winkel kein finanzielles Risiko entsteht. Die im Beschlussvorschlag formulierten Rahmenbedingungen (Gewerbeüberhang, Gastronomie, Gestaltungs- und Ökovorgaben) dienen der Sicherung der städtebaulichen Qualität und Relevanz des Projekts im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung und einem mittelbaren Gewerbesteuerertrag.

Anlage(n)

1. Anlage 1_Konzeptstudie_BV-Kühn
2. Anlage 2_AuszugFNPundB-Plan