

Stadt Oestrich-Winkel im Rheingau



OESTRICH-WINKEL
IM RHEINGAU

Beschlussvorlage

Nr: 2021/13

| | |
|------------------------|-------------------|
| Aktenzeichen | |
| Dezernat / Fachbereich | Fachbereich Bauen |
| Vorlagenerstellung | Ruth Schreiner |

| Verfahrensgang | Termin |
|--|------------|
| Magistrat | 25.01.2021 |
| Ortsbeirat für den Ortsbezirk Oestrich | 03.02.2021 |
| Stadtverordnetenversammlung | 08.02.2021 |

Bebauungsplan Nr. 95 „Gewerbegebiet Oestrich“, hier: erneute Verlängerung der Veränderungssperre nach § 17 BauGB

Beschlussvorschlag

Gem. § 17 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 1 BauGB wird die Satzung (Anlage 1) zur erneuten Verlängerung der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 95 „Gewerbegebiet Oestrich“ beschlossen.

Sachverhalt

Anfang 2018 wurde publik, dass die Vita Group das Werk („Koepp“) in Oestrich schließt und der Standort aufgegeben wird.

Am 05.02.2018 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 95 „Gewerbegebiet Oestrich“ gefasst. Parallel dazu wurde zur Sicherung der Bauleitplanung eine Veränderungssperre erlassen, Rechtskraft vom 15.02.2018. Ziel ist es gewesen, weiterhin eine gewerbliche Nutzung zu sichern und die Einzelhandelsstruktur zu steuern.

Am 04.06.2018 beschloss die SV, dass die Stadt Verhandlungen zum Kauf des Koepp-Geländes aufnehmen, sowie ein Bodengutachten einholen und sich über Fördermöglichkeiten bzgl. Parzellierung und Erschließung informieren soll. Hintergrund: Schaffung von Expansionsmöglichkeiten für ortsansässige Firma, Ansiedlung von neuen Firmen, Generierung von Arbeitsplätzen, Erhöhung der Gewerbesteuererinnahmen.

Mit Beschluss vom 24.09.2018 wurde die auf ein Jahr befristete Stelle der Wirtschaftsförderung um zwei Jahre verlängert. U. a. mit der Begründung, dass die künftige Nutzung des Koepp-Areals ein Aufgabenschwerpunkt der Wirtschaftsförderung darstellt.

Die stillgelegte Fläche der Fa. Koepp wurde der Stadt im Mai 2019 zum Kauf angeboten.

Parallel dazu wurden Interessenten bei der Stadt mit Nutzungskonzepten vorstellig.

16.12.2019: Beschluss der SV bzgl. Kaufvariante des Koepp-Geländes: Von einem (Teil-)Kauf wird abgesehen.

Aufgrund des unabwägbaren Risikos bzgl. der Kontamination des Bodens mit Schadstoffen und weil der Verkäufer höchstens bereit gewesen wäre, deren Entsorgung auf einen geringen gedeckelten Betrag mit zu übernehmen.

Gleichzeitig Beschluss, die bestehende Veränderungssperre um ein Jahr zu verlängern.

Danach wurde das Grundstück auf dem freien Markt angeboten. Die vorliegenden Konzepte von Interessenten wurden ausgewertet. Am 13.01.2020 erfolgten dazu Präsentationen im Magistrat mit anschließender Priorisierung der Konzepte.

Gemäß Auftrag der SV berichtet Bürgermeister Tenge über den Sachstand (Bericht am 03.02. und am 27.04.2020 in der SV).

21.09.2020: Unterrichtung der SV über den erfolgten Verkauf des Geländes.

26.10.2020: Beschluss der SV mit dem Käufer des Koepp-Geländes einen Städtebaulichen Vertrag abzuschließen. Ein Konzept und der Entwurf eines Städtebaulichen Vertrags des Käufers liegen vor.

Beginn von Verhandlungen mit dem Käufer: Januar 2021

Ablauf der laufenden Veränderungssperre: nach Ablauf des 15.02.2021.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauGB kann eine bereits einmalig um ein Jahr verlängerte Veränderungssperre nochmal um ein weiteres Jahr verlängert werden, wenn besondere Umstände es erfordern.

Begründung der besonderen Umstände

Die Stadt hat sich nachweislich zunächst um den Kauf des Grundstücks bemüht, aber letztlich aufgrund von Unabwägbarkeiten doch davon abgesehen. Sie hat sich mit Konzepten von Interessenten befasst, diese priorisiert und blieb bis zum Verkauf weiterhin in Kontakt mit den Eigentümern. Nachdem das Grundstück an einen Dritten verkauft wurde, besteht von beiden Seiten der Wunsch, mittels eines städtebaulichen Vertrages den Rahmen für die künftige Nutzung und Bebauung zu regeln. Die Verhandlungen werden noch eine Weile beanspruchen, es wird aber davon ausgegangen, dass sie innerhalb eines Jahres abgeschlossen werden können. Erst dann kann sinnvollerweise in das Bauleitplanverfahren voll eingestiegen werden. Die Verlängerung der Veränderungssperre soll die Bauleitplanung in dieser Zeit weiterhin sichern.

Anlage(n)

1. Veränderungssperre für B-Plan 95 lang

Oestrich – Winkel, 20.01.2021

Dezernatsleiter