



STADT

OSTHEIM v.d.Rhön

Körperschaft des öffentlichen Rechts

BEKANNTMACHUNG

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bebauungsplan „Ostheim Süd – Teil 2“ der Stadt Ostheim v.d.Rhön

Der Stadtrat Ostheim v.d.Rhön hat in seiner Sitzung vom 23.01.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Ostheim Süd – Teil 2“ beschlossen.

Geltungsbereich (Lageplan)

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplans beträgt ca. 23,64 ha.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Fl.Nrn. 4139, 4152, 4153, 4153/1, 4153/2, 4158 (Teilfläche Ludwig-Jahn-Straße), 4146, 4146/1, 4147 (Teilfläche), 4148 (Teilfläche), 4157, 4157/1, 4157/2, 4157/3, 4157/4, 4159, 4159/1, 4159/2, 4160, 4160/1, 4160/2, 4160/3, 4160/4, 4161, 4161/1, 4161/2 (L.-Jahn-Str.), 4161/3, 4161/4, 4161/5, 4161/6, 4161/7, 4161/10, 4161/11, 4162 (L.-Jahn-Str.), 4165 (Teilfläche), 4166 (Teilfläche), 4167 (Teilfläche), 4168 (Teilfläche), 4169 (Teilfläche), 4170 (Teilfläche), 4171 (Teilfläche), 4172, 4172/1, 4172/2, 4172/3, 4172/4, 4287 (Teilfläche Grundweg), 4296, 4298, 4299, 4299/1, 4299/2, 4299/3, 4299/4, 4300 (Teilfläche Bühlweg), 4317, 4318, 4318/1, 4318/2, 4318/3, 4319, 4319/1, 4319/2, 4320, 4320/1, 4320/2, 4321, 4322, 4322/1, 4322/2, 4323, 4324, 4324/1, 4325, 4325/1, 4326, 4327, 4327/1, 4328, 4328/1, 4328/3, 4329, 4330, 4338 (Teilfläche Mehlweg) gemäß folgendem Lageplan. Die Flächen befinden sich, ausgenommen der öffentlichen Straßengrundstücke, weitgehend im Privateigentum.



Stadt Ostheim v.d.Rhön
Bebauungsplan "Ostheim Süd Teil 2"
Geltungsbereich
23.01.2024
M 1:2.500



Anlass und Ziele der Planung

Im südlichen Bereich der Stadt Ostheim (südlich der Bahnlinie) waren langjährig nur landwirtschaftliche Aussiedlerhöfe ansässig. Im Verlauf der vergangenen Jahrzehnte haben sich daneben unterschiedliche Gewerbebetriebe sowie auch Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Die Fläche ist nur zum Teil bebaut, bebaute und unbebaute Grundstücke wechseln sich ab. Das Gebiet bietet daher auch Flächenpotenzial für die städtebauliche Weiterentwicklung mit dem Ziel, einen weiteren Flächenverbrauch und eine Außenentwicklung an anderer Stelle zu reduzieren. Außerdem ist eine städtebauliche Ordnung wie auch die Ausbildung eines klaren Ortsrandes notwendig. Die Erschließung der Fläche ist insgesamt verbesserungswürdig. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist das Potenzial für Neuansiedlungen gering. Deshalb soll für die ansässigen Landwirte und Gewerbebetriebe Planungssicherheit für künftige Änderungen oder Erweiterungen hergestellt werden. Es sollen verbindliche, allgemeingültige Festsetzungen getroffen werden, so dass bei Bauvorhaben keine Klärung im Einzelfall mehr notwendig ist.

Im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) für die Stadt Ostheim v.d.Rhön aus dem Jahr 2020 (Büro Wegner Stadtplanung) wurde der Bereich südlich der Bahnlinie als städtebaulich ungeordnet und zersiedelt eingestuft. Als Maßnahme A (Maßnahme außerhalb der Stadtmittte) des ISEK wurde ein Städtebauliches Entwicklungskonzept für den Bereich Ostheim Süd aufgestellt.

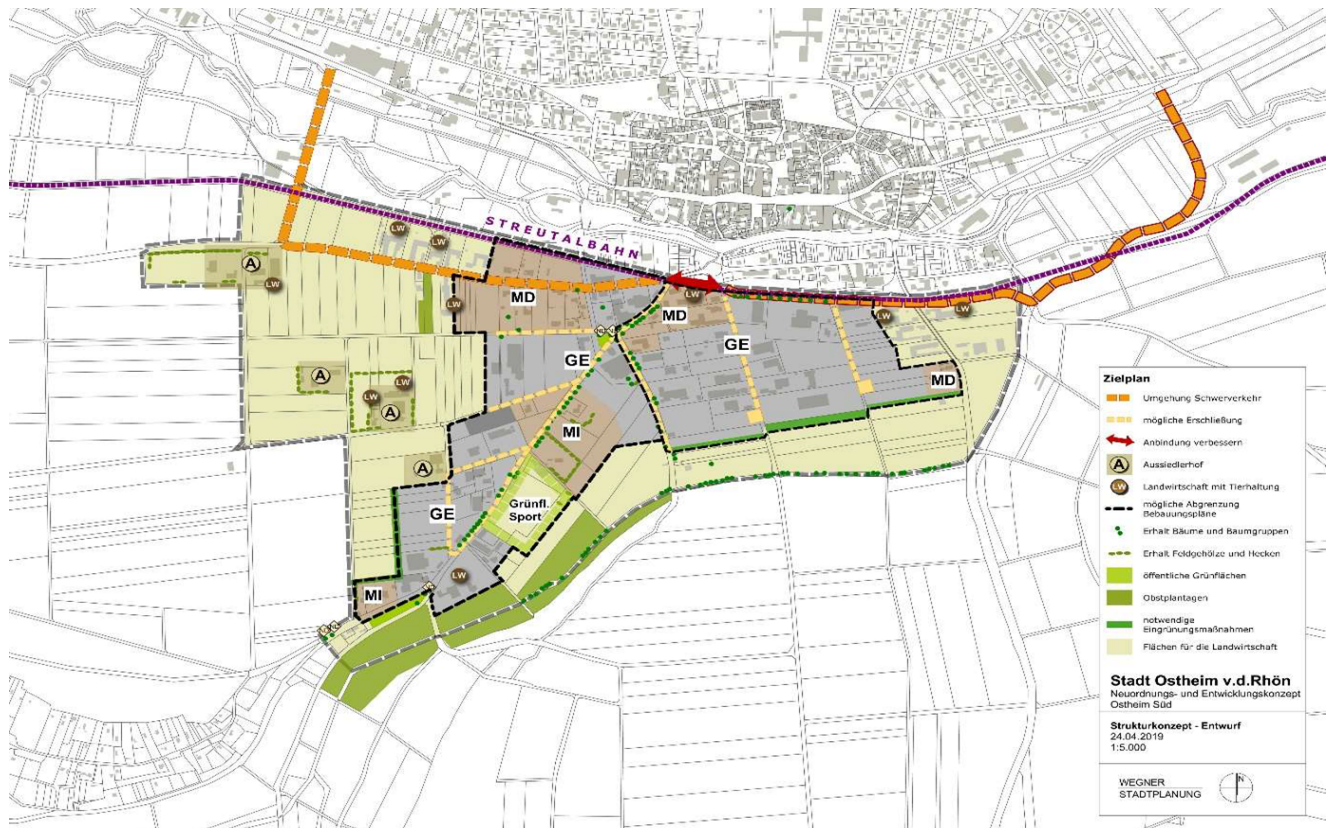
Das 2023 vom Stadtrat beschlossene Neuordnungs- und Entwicklungskonzept Ostheim Süd (Büro Wegner Stadtplanung / Planungsbüro Glanz) verfolgt das Ziel, Innenentwicklungspotenziale zu erkennen und zu nutzen sowie den Bereich neu zu ordnen und zu entwickeln. Erster Schritt zur Umsetzung dieser Ziele war die Aufstellung des Bebauungsplanes Ostheim Süd – Teil 1 (2023) für den östlichen Bereich, nun soll im Bebauungsplan „Ostheim Süd – Teil 2“ auch der westliche Bereich planungsrechtlich geordnet werden. Bislang ist der Bereich unbeplant.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Planungsbereich abzugrenzen und landschaftlich einzubinden, die Erschließung des Gebiets zu verbessern und so der Stadt Ostheim eine Weiterentwicklung von Gewerbebeständen in diesem Bereich zu ermöglichen.

Gemäß Zielplan des Ordnungs- und Entwicklungskonzeptes Ostheim Süd sind als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO sowie in nördlichen Bereich Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO vorgesehen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die Entwicklungspotenziale gesichert und Fehlentwicklungen entgegengewirkt werden, insbesondere weitere betriebsunabhängige Wohngebäude oder Umnutzungen zur Wohnzwecken würden aufgrund ihres Schutzanspruchs die gewerbliche Entwicklung einschränken. Daher wird zur Absicherung der Planungsziele eine Veränderungssperre erlassen.



Zielplan des Entwicklungs- und Neuordnungskonzeptes Ostheim Süd



Mit der Erarbeitung des Planentwurfs ist das Architekturbüro Wegner Stadtplanung, Tiergartenstraße 4 c, 97209 Veitshöchheim beauftragt.

Ostheim v.d.Rhön, 23.01.2024

S t a d t
Ostheim v.d.Rhön


Steffen Malzer
Erster Bürgermeister