

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB ist neben dem in §§ 8 ff BauGB geregeltem „klassischen“ Bebauungsplan ein ergänzendes Planinstrument, mit dem bestimmte Vorhaben und für konkrete Investoren die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Bebauung von Grundstücken geschaffen werden können. Dieses Planverfahren ist vor allem dann sinnvoll, wenn – wie im vorliegenden Fall – eine Bebauung mit einem besonderen Vorhabenbezug umgesetzt werden soll. Bebauungspläne nach § 12 BauGB sind daher durch ihre Vorhabenbezogenheit gekennzeichnet.

Gegenüber einem sogenannten „Angebotsplan“, der die konkrete Umsetzung und Ausgestaltung der vom Plan möglichen Bauvorhaben grundsätzlich dem freien Entschluss des Grundstückseigentümers bzw. Bauwilligen überlässt, dient der vorhabenbezogene Bebauungsplan dazu, einem bestimmten Investor die Realisierung eines bestimmten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist zu ermöglichen. Gleichwohl darf das Vorhaben eine gewisse Bandbreite an Nutzungsmöglichkeiten umfassen.

Das Vorhaben muss jedoch so konkret umschrieben werden, dass die städtebauliche Vertretbarkeit am vorgesehenen Standort im Planverfahren abschließend beurteilt werden kann.

Die WEYDECK GmbH möchte einen Teil des ehemaligen Gärtnerei-Geländes der Pallottiner, Flurstück 137, Flur 28, Gemarkung Rheinbach, mit einem Zentrum für Kinder- und Jugendmedizin bebauen. Neben einzelnen Wohnungen sollen mehrere Praxen mit dem Schwerpunkt auf der örtlichen Kinder- und jugendmedizinischen Versorgung, eine Apotheke sowie ein Multifunktionsraum mit ausgeschlossenen Café im Erdgeschoss entstehen.

Weitere Informationen können den beiliegenden Unterlagen (Anlagen 2 bis 4) entnommen werden. Der Vorhabenträger bzw. die von ihm beauftragten Planer werden in der Sitzung das Vorhaben vorstellen und erläutern.

Mit dem jetzt zu fassenden Einleitungsbeschluss sowie dem Beschluss zu einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung soll dem Vorhabenträger in Bezug auf die weitere Planung Handlungssicherheit gegeben werden. Der Aufstellungsbeschluss soll erst dann gefasst werden, wenn die technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen möglichst umfassend bekannt sind. Denn anders als beim Angebotsbebauungsplan hat das Beteiligungsverfahren ggf. durchgreifende Wirkung auf das Vorhaben, dessen Änderungen wiederum zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes führen. Aus Sicht der Verwaltung bedarf es bei der vorgelegten Plankonzeption u.a. noch einer Prüfung der notwendigen Stellplätze, eines Gutachtens über die verkehrlichen Auswirkungen sowie des Nachweises über den schadfreien Verbleib des Niederschlagswassers.

In der Folge ist vorgesehen, ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren als Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Der nächste Schritt ist der Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss, bei dem die Planung konkretisiert und im erforderlichen Umfang gutachterlich bewertet vorliegen muss. Vor dem Satzungsbeschluss ist außerdem der Durchführungsvertrag abzuschließen, in dem u.a. Kostentragungen zu regeln sind.

Rheinbach, den 14.12.2018

gez. Stefan Raetz
Bürgermeister

gez. Margit Thünker-Jansen
Fachbereichsleiterin