

Für diesen Bereich liegt bereits ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan aus dem Jahr 1980 vor, der am 30.10.2000 vom Rat der Stadt Rheinbach mit dem Ziel der Ausweisung von Wohnbauflächen erneut gefasst wurde. Mit der Entwicklung der Flächen wurde seinerzeit von den Eigentümern eine Immobilien- und Projektentwicklungsgesellschaft beauftragt. Die Abwicklung sollte über einen städtebaulichen Vertrag erfolgen, es wurde ein Vorentwurf erarbeitet und es sollte eine Bodenordnung im Rahmen einer freiwilligen Umlegung erfolgen. Das Planverfahren wurde mangels Mitwirkung einzelner Eigentümer nach der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung nicht weitergeführt.

In seiner Sitzung am 20.02.2018 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr die Verwaltung beauftragt, Konzepte zu entwickeln die dazu dienen, den Rheinbacher Ortsteil Wormersdorf zukunftsfest zu gestalten. Nachdem der der Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr in seiner Sitzung am 12.03.2019 eine Entscheidung über den Standort zur Ansiedlung einer ortsgerechten Nahversorgung getroffen hat, sind ist nun im Rahmen weiterer Betrachtungen die Bereitstellung neuer Baugebiete unter Einschluss von bezahlbarem Wohnraum, altersgerechtem Wohnen inklusive betreutem Wohnen und die Nutzungsanpassung / Umwidmung ungenutzter / brachliegender Gewerbeflächen in den Blick zu nehmen.

Dazu wurden die vorhandenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geprüft. Die bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen eröffnen jedoch nur noch geringen Spielraum. Ausgelöst durch die Überarbeitung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln und im Rahmen der Erarbeitung des Handlungskonzeptes Wohnen wurden regionalplanerische Reserven geprüft und weitere Potentialflächen indiziert. Landschaftsschutzgebiete, die Nähe zu FFH-Gebieten sowie die Immissionen der Bundesautobahn A 61 schränken diese potentiellen Siedlungsflächen jedoch stark ein, sodass eine kurz- bis mittelfristige Entwicklung nicht wahrscheinlich ist und der Fokus einer kurzfristigen Wohnbaulandentwicklung auf den bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Wohn- und Mischbauflächen liegt.

Daher soll, auch vor dem Hintergrund, dass die Nachfrage an Wohnbauland insbesondere für den Einfamilienhausbau von jungen, teils ortsansässigen Familien ungebrochen groß ist, die Stadt Rheinbach aber nicht über ein Angebot an entsprechenden Baulandflächen verfügt, das Planverfahren des Bebauungsplanes Rheinbach-Wormersdorf Nr. 7 „Vor dem Pelmig“ erneut aufgegriffen und das Planungsziel der Ausweisung von Wohnbauflächen weiter verfolgt werden. Dabei ist einerseits den umfangreichen Änderungen der gesetzlichen Grundlagen und andererseits geänderten Prämissen durch einige zwischenzeitlich erfolgte Eigentumswechsel Rechnung zu tragen. Dazu soll das grundsätzliche Entwicklungsinteresse und die Mitwirkungsbereitschaft der heutigen Eigentümer auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses ermittelt werden. Vor dem Hintergrund des angespannten Grundstückmarktes ist das Ziel eine zügige Entwicklung und Bebauung der Flächen zur Deckung des bestehenden Wohnbaulandbedarfes.

### Verfahren:

Mit der letzten Änderung des Baugesetzbuches (in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017) wurde der neue § 13 b BauGB eingeführt, der die Bebauungsplanung auf Außenbereichsflächen an im Zusammenhang bebauten Ortsteilen in das beschleunigte Verfahren einbezieht, wenn auf ihnen und auf nicht mehr als 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 BauGB die Zulässigkeit von Wohnnutzungen hergestellt wird.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB finden die Regelungen des § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren für die Innenentwicklung) und des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) Anwendung. Ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 b BauGB kann nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden, der Satzungsbeschluss ist bis zum Dezember 2021 zu fassen. Um von diesen Verfahrenserleichterungen in dem begrenzten Zeitraum Gebrauch machen zu können, schlägt die Verwaltung – auch vor dem Hintergrund des Bedarfs - die Neufassung des Aufstellungsbeschlusses zum jetzigen Zeitpunkt vor.

In Anlehnung an § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (Anlage 3) stellt für den Bereich des Plangebietes Mischbauflächen dar. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Ein gesondertes Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes für abweichende Bebauungspläne ist im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB nicht erforderlich.

### Weiteres Vorgehen:

Die Verwaltung schlägt nun vor, folgenden Beschluss zu fassen:

#### **Neufassung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Rheinbach-Wormersdorf Nr. 7 „Vor dem Pelmig“ unter Anwendung des § 13 b Baugesetzbuch - Ausweisung von Wohnbauflächen -**

Der Beschluss über die Neufassung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Rheinbach-Wormersdorf Nr. 7 „Vor dem Pelmig“ ist im amtlichen Mitteilungsblatt „kultur und gewerbe“ und auf der städtischen Internetseite zu veröffentlichen. Zusätzlich ist die Veröffentlichung in einem zentralen Portal des Landes unter der Internetseite [www.uvp.nrw.de](http://www.uvp.nrw.de) zugänglich zu machen.

Gemäß 13 b Baugesetzbuch sind bei der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren die Vorschriften des §§ 13 a i.V.m 13 BauGB anzuwenden. Dementsprechend ist ortsüblich bekannt zu machen,

1. dass der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgestellt werden soll, und
2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 (1) BauGB stattfindet.

Im Übrigen gelten im Verfahren gemäß § 13 b Baugesetzbuch die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach wird von

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4,
- dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und
- der Angabe in der öffentlichen Bekanntmachung zur Planauslage nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Abs. 1 und § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist die Erbringung von ökologischem Ausgleich nicht erforderlich, dennoch müssen die naturschutzrechtlichen Belange beachtet werden.

Die Verfahrenserleichterung des § 13 a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB wird in Anspruch genommen und auf die Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 (1) und 4 (1) BauGB) verzichtet. Die Verwaltung wird den Entwurf des Bebauungsplans im Anschluss an die Neufassung des Aufstellungsbeschlusses erarbeiten und diesen dem Ausschuss in einer der nächsten Sitzungen zur Beschlussfassung über die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vorlegen. Zur Vorbereitung der Beratung und der Beschlussfassungen wird auf die in der Anlage beigefügten Unterlagen verwiesen

Rheinbach, den 16.04.2019

gez. Stefan Raetz  
Bürgermeister

gez. Margit Thünker-Jansen  
Fachbereichsleiterin

**Anlagen:**

- Anlage 1      Luftbild mit Einzeichnung des Geltungsbereiches
- Anlage 2      Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Anlage 3      Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan