

Mit Datum vom 24.01.2018 stellte der Investor den Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Rheinbacher Ortsteil Wormersdorf zur Errichtung eines Verbrauchermarktes am nördlichen Ortseingang von Wormersdorf (Gemarkung Wormersdorf, Flur 5, Flurstücke 144, 142, 139, 138, 140, 112 und 111).

Für diesen Bereich liegt bereits ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung Rheinbach-Wormersdorf Nr. 7 „Vor dem Pelmig“ aus dem Jahr 1980 vor, der am 30.10.2000 vom Rat der Stadt Rheinbach erneut gefasst wurde. Gemäß des Aufstellungsbeschlusses aus dem Jahr 2000 ist das formulierte Planungsziel für die Fläche „Vor dem Pelmig“ die Entwicklung von Wohnbauflächen.

Gemäß § 12 Absatz 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

Die Verwaltung hatte den Vorhabenträger in einem Vorgespräch darauf hingewiesen, dass sie die Notwendigkeit sieht, eine solche Ansiedlung nur im Zusammenhang mit einer Gesamtentwicklung des Ortes zu prüfen, zumal ein solcher Ansiedlungswunsch nicht mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheinbach vereinbar sei, gleichwohl der Bedarf für eine angemessene Nahversorgung in Wormersdorf aber gesehen wird. Daher seien zunächst die Ziele der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung für Wormersdorf zu überprüfen. Vor einer Überprüfung der Planungsziele, dies sei auch der politische Wille, würde keine Entscheidung über eine mögliche Ansiedlung getroffen. Ein entsprechender Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wäre daher zurück zu stellen.

In seiner Sitzung am 20.02.2018 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung: Planung, Umwelt und Verkehr auf gemeinsamen Antrag der CDU-Fraktion und FDP-Fraktion vom 30.08.2017 die Verwaltung mit der Untersuchung und der Erarbeitung von Vorschlägen beauftragt, die einer Stärkung des Ortsteiles Wormersdorf dienen sollen (siehe Beschlussvorlage AN/ 0296/2017/1). Der Untersuchungsrahmen beinhaltet die Ansiedlungsmöglichkeiten einer ortsgerechten Nahversorgung für den täglichen Bedarf sowie die Bereitstellung neuer Baugebiete unter Einschluss von bezahlbarem Wohnraum, altersgerechtem Wohnen inklusive betreutem Wohnen und die Nutzungsanpassung / Umwidmung ungenutzter / brachliegender Gewerbeflächen.

Daher hat der Ausschuss für Stadtentwicklung: Planung, Umwelt und Verkehr in gleicher Sitzung nicht öffentlich über den Antrag des Investors auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beraten, mit dem Ergebnis, dass vor dem Hintergrund des Auftrages an die Verwaltung, ein entsprechendes Konzept zur zukunftsorientierten Stärkung des Rheinbacher Ortsteils Wormersdorf zu erarbeiten, vor einer Beschlussfassung über die Einleitung eines vorhabenbezogenen

Bebauungsplanverfahrens zur Errichtung einer Verbrauchermarktes entsprechende Ergebnisse abzuwarten seien, um eine Vorwegnahme einer Entscheidung zu den städtebaulichen Zielen zu vermeiden. Unabhängig von diesen übergeordneten Zielen wurden die Inhalte der dem Einleitungsantrag beigefügten Planskizze und der begleitenden Ausführungen im Einzelnen nicht mit der Verwaltung im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt Rheinbach abgestimmt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr hat daher beschlossen, die Empfehlung an den Rat über den Beschluss über die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zurückzustellen, bis der Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr über den Entwurf des zur erarbeitenden Konzeptes zur zukunftsorientierten Stärkung des Rheinbacher Ortsteils Wormersdorf beraten hat (siehe Beschlussvorlage BV7098572018 – nicht öffentlich). Der Investor wurde mit Schreiben vom 5. April 2018 über die Zurückstellung der Entscheidung über seinen Antrag zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes informiert.

Nachdem der Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr in seiner Sitzung am 12.03.2019 die Standortentscheidung zur Ansiedlung einer ortsgerechten Nahversorgung im Süden Wormersdorfs getroffen hat (siehe Beschlussvorlage BV/1172/2019), 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 Palmig“ erneut aufgegriffen und das Planungsziel der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des oben beschriebenen Wohnbaulandbedarfes weiter verfolgt werden.

Das von dem Investor geplante Vorhaben – Errichtung eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von etwa 1.700 m² (siehe Anlage 1) - entspricht somit nicht den städtebaulichen Zielen der Stadt Rheinbach für diese Flächen und es besteht keine städtebauliche Erforderlichkeit, die beantragte vorhabenbezogene Bauleitplanung einzuleiten. Gemäß § 12 Absatz 2 Satz 1 BauGB hat die Gemeinde auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessens zu entscheiden. Aus den oben angegebenen Gründen empfiehlt die Verwaltung dem Rat der Stadt Rheinbach, den vorliegenden Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zurückzuweisen und den Antragsteller über die Entscheidung zu informieren.

Rheinbach, den 17.04.2019

gez. Stefan Raetz
Bürgermeister

gez. Margit Thünker-Jansen
Fachbereichsleiterin

Anlagen:

Anlage 1 Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes vom 24.01.2018