

Beschlussvorlage der Verwaltung

Fachbereich V
Aktenzeichen: FB V -th-
Vorlage Nr.: BV/1510/2021

Freigabedatum:
02.03.2021

Vorlage für die Sitzung			
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entscheidung	16.03.2021	öffentlich

Beratungsgegenstand:	Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens: hier Errichtung eines Verbrauchermarktes in Rhb.-Wormersdorf
Anmerkungen zu Belangen von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen: Durch die Einleitung des Planverfahrens ergeben sich keine unmittelbaren Auswirkungen	
Haushaltsmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung: Neben dem allgemeinen Verwaltungsaufwand hat die Einleitung des Planverfahrens keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Haushalt	
Beschlusscontrolling: Die Beschlussvorlage der Verwaltung ist für das Beschlusscontrolling vorgesehen.	

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen stimmt dem Antrag der Josef Schoofs Immobilien GmbH vom 23.02.2021 auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Vorhabenträger einen Vorhaben- und Erschließungsplan für die Errichtung eines Verbrauchermarktes (Vollsortimenter) in Rheinbach –Wormersdorf abzustimmen und den erarbeiteten abgestimmten Vorentwurf dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen vor Beschlussfassung über die Aufstellung der Bauleitpläne vorzustellen.

Erläuterungen:

Mit Schreiben vom 23.02.2021 beantragt die Josef Schoofs Immobilien GmbH die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes um entsprechendes Planungsrecht für einen Verbrauchermarkt in Rheinbach –Wormersdorf zu schaffen (Anlage 1).

Diesem Antrag geht ein Prüfauftrag aus dem Jahr 2017 voraus, in dem die Verwaltung auf gemeinsamen Antrag der CDU-Fraktion und der FDP-Fraktion beauftragt wurde, die perspektivische Entwicklung des Ortsteils Wormersdorf u.a. im Hinblick auf eine ortsgerechte Nahversorgung zu untersuchen und Vorschläge auszuarbeiten (AN/0296/2017/1). Im Ergebnis wurde dargelegt, dass die Ansiedlung einer Nahversorgung innerhalb des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Rheinbach 2008 beschriebenen Nahversorgungszentrum Wormersdorf trotz mehrfacher Bemühungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht realisierbar ist und eine tragfähige ortsgerechte Nahversorgung auch im Hinblick auf zukünftige Ortsentwicklungsflächen im Bereich des nördlichen oder alternativ südlichen Ortseinganges in die Prüfung einbezogen wurden. Nach

lagebezogenen städtebaulichen Kriterien ergaben sich beide Standortalternativen als gleichrangig. Der Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr hat sich in seiner Sitzung am 12.03.2019 dafür ausgesprochen, dass für die Ansiedlung eines Nahversorgers die Entwicklung eines Standortbereiches im Süden Wormersdorfs weiterverfolgt werden solle (BV/1172/2019). Die Lage des Vorhabens ist in dem als Anlage 2a beigefügten Übersichtslageplan sowie in Anlage 2b Luftbildauszug gekennzeichnet

Im Sinne dieses Beschlusses legt die Josef Schoofs Immobilien GmbH den als Anlage beigefügten Einleitungsantrag für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit insgesamt 2.000 m² Verkaufsfläche auf einer Grundstücksfläche von ca. 7.177 m² vor. Weitergehende Informationen zum Vorhaben sind der in Anlage 1 beigefügten Vorhabenbeschreibung zu entnehmen.

Für das Vorhaben, das am südlichen Ortsrand von Wormersdorf liegt, ist entsprechendes Planungsrecht zu schaffen. Die Schaffung von Planungsrecht erfordert auch die Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes, der im Bereich des Planungsgrundstückes Flächen für die Landwirtschaft darstellt und damit dem Planungsziel entgegensteht (Anlage 3). Darüber hinaus ist der voraussichtlich erforderliche Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) unter Beteiligung der Behörden nach § 4 Absatz 1 BauGB zu ermitteln

Mit einer beabsichtigen Verkaufsfläche 2.000m² (1.600m² Supermarkt und 400 m² ergänzenden Sortimenten) handelt es sich um ein Vorhaben des großflächigen Einzelhandels, dessen Zulässigkeit bestimmten landesplanerische Voraussetzungen unterliegt, die im Rahmen des weiteren Verfahrens vor der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes seitens des Vorhabenträgers zu prüfen sind.

Gemäß dem Entwurf zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Rheinbach, Stand April 2020 (s.a. BV/1392/2020), wird eine Verbesserung der Grundversorgung u.a. in dem Ortsteil Wormersdorf angestrebt, diese soll durch die bedarfsgerechte Ansiedlung / Erweiterung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten verbessert werden. In begründeten Ausnahmefällen können Angebotsergänzungen durch großflächige Lebensmittelmärkte an siedlungsstrukturell integrierten Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche (jedoch innerhalb im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichen – siehe hierzu auch Anlage 3) erfolgen, wenn u.a. die folgenden landesplanerischen Voraussetzungen beachtet werden:

- die wohnungsnah Versorgung kann nicht durch einen Standort in einem zentralen Versorgungsbereich sichergestellt werden,
- der Betrieb dient nach Standort, Sortiment und Größe der Gewährleistung der Wohnungsnahen Versorgung in dem zugeordneten Siedlungsbereich und
- keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (sowohl in der eigenen Kommune als auch in Nachbarkommunen) zu erwarten sind.

Diese Zulassungsvoraussetzungen sind im Zuge der weiteren Projektbearbeitung noch zu prüfen.

Bei der dem Einleitungsantrag beigefügten Projektskizze handelt es sich noch nicht um einen mit der Stadt Rheinbach abgestimmten Plan zur Durchführung des Vorhabens und möglicherweise erforderlicher Erschließungsmaßnahmen gemäß den Anforderungen des § 12 Baugesetzbuches. Mit der Zustimmung zur Einleitung des Verfahrens durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen sollen die Gespräche mit dem Vorhabenträger aufgenommen, der Untersuchungsrahmen festgelegt und auf Basis der ermittelten Rahmenbedingungen durch den Vorhabenträger ein Vorentwurf eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit zugehörigem Durchführungsplan erarbeitet werden. Dieser wird zur gegebenen Zeit dem Ausschuss zur weiteren Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Klimarelevanz:

Die Einleitung des Planverfahrens hat keine unmittelbare Klimarelevanz. Die umweltbezogenen Belange Klimaschutz und Klimaanpassung sind im Zuge der Planaufstellung im Rahmen der erforderlichen Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch zu ermitteln und in einem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan zu beschreiben und zu bewerten.

Anlagen:

Anlage 1 – Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Errichtung eines Verbrauchermarktes in Rheinbach-Wormersdorf der Josef Schoofs Immobilien GmbH vom 23.02.2021

Anlage 2a – Übersichtslageplan

Anlage 2B – Auszug Luftbild

Anlage 3 – Ausschnitt des gültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach mit Darstellung Regionalplan Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg