

Der Grundstückseigentümer plant, seine derzeit größtenteils als Grünflächen mindergenutzten private Grundstücksflächen sowie langfristig auch die Flächen seiner nördlich daran angrenzenden Hofstelle insgesamt einer Wohnbebauung zuzuführen (**Anlage 02**). Hintergrund des zeitlich versetzten Horizonts der Gesamtentwicklung ist die privatwirtschaftliche vertragliche Bindung in Bezug auf den bestehenden Mobilfunkmast auf einem der bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude (**Anlage 06**).

Der rechtskräftige Bebauungsplan Rheinbach-Wormersdorf Nr. 1 „Tomberger Strasse“, 1. Änderung setzt für den Bereich ein Dorfgebiet (MD) fest. Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird hierbei zusätzlich auf „Wirtschaftsstellen für landwirtschaftliche Betriebe u. die dazugehörigen Wohnungen u. Wohngebäude“ beschränkt. Die zugehörigen überbaubaren Grundstücksflächen erstrecken sich hierbei auf den östlichen Teilbereich des Plangebiets entlang der Brückenhofstraße (**Anlage 05**). Auf Grundlage des geplanten Bebauungsplanverfahrens sollen die Flächen jedoch künftig insgesamt einer baulichen Nachverdichtung zum Zwecke der Wohnnutzung zugeführt und in Folge dessen als Allgemeines Wohngebietes (WA) festgesetzt werden. Die geplanten Festsetzungen stehen den derzeitigen Festsetzungen entgegen, sodass die in Rede stehende Änderung des Bebauungsplans erforderlich wird. Aufgrund der verkehrlich notwendigen Fahrbahnverbreiterung der Brückenhofstraße und des hierdurch insgesamt geänderten Ausbauquerschnitts der öffentlichen Flächen unter anteiliger planungsrechtlicher Einbeziehung bisher privater Grundstücksflächen soll der angrenzende Verlauf der Brückenhofstraße zusätzlich mit in den Geltungsbereich der 2. Änderung aufgenommen werden. Um die Anforderungen der RAST 06 auch in den weiteren Teilbereichen des Plangebiets zu beachten, sollen zudem auch die vorhandenen Gehwegflächen im Bereich der Kannenbäckerstraße plangebietsseitig unter Einbeziehung bisher privater Grundstücksflächen entsprechend erweitert werden. In diesem Zusammenhang soll im Rahmen des geplanten Bauleitplanverfahrens auch die mögliche Verlegung der vorhandenen Zustiegsmöglichkeit zum ÖPNV (hier: Busverkehr) innerhalb des plangebietsbegleitenden Abschnitts der Kannenbäckerstraße geprüft werden.

Vor dem Hintergrund des Bedarfes sowohl im Segment des Ein- und Zweifamilienhausbaus als auch im Mehrfamilienhausbau, welcher in der Wohnungsbedarfsprognose des Handlungskonzeptes Wohnen 2030 ermittelt worden ist, bietet sich hier die Gelegenheit eine Wohnbauentwicklung, auf einer dafür geeigneten derzeit mindergenutzten Fläche in zentraler Ortslage, im Sinne einer Innenentwicklung durchzuführen. Das im Vorfeld erstellte städtebauliche Konzept (**Anlage 07**) und die zugehörige Erläuterung (**Anlage 08**) zeigen hierzu die Zielvorstellung auf. Aufgrund der bereits genannten Tatsache, dass der Mobilfunkmast

vertraglich voraussichtlich die nächsten zehn Jahre an den dortigen Standort gebunden ist, soll das Konzept in zwei Bauabschnitte untergliedert werden (**Anlage 09**). Im Rahmen des geplanten Bebauungsplanverfahrens soll jedoch bereits der gesamte Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden, sodass das Konzept planungsrechtlich langfristig einheitlich umgesetzt werden kann. Der als „2.BA“ dargestellte Bereich soll dazu mit einer bedingten Festsetzung versehen werden, der die in diesem Bauleitplanverfahren getroffenen Festsetzungen erst dann als zulässig festsetzt, wenn der Mobilfunkmast außer Betrieb genommen wird.

Im Bauleitplanverfahren soll neben den planungsrechtlichen Festsetzungen zur Sicherung der städtebaulichen Ziele auch der Einfluss der baulichen Nachverdichtung im Kontext zu den Bestandsnutzungen im Ortskern von Wormersdorf überprüft werden. Dazu soll im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss ein Verkehrsgutachten erstellt werden, welches Aufschluss über die innerörtliche verkehrliche Verträglichkeit der hinzutretenden planbedingten Mehrverkehre unter Berücksichtigung der geplanten Tiefgaragenzufahrten und der als öffentliche Verkehrsfläche auszubauenden Gebietszufahrt im Bereich der Brückenhofstraße geben soll. Zusätzlich soll gutachterlich geklärt werden, ob sich aus der geplanten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) zu den angrenzenden als Dorfgebiet (MD) festgesetzten Flächen die Notwendigkeit immissionsschutzrechtlicher Vorkehrungen ergeben.

Vor dem Hintergrund des Hochwasserereignisses soll im Verfahren die Entwässerung der Flächen genauer betrachtet werden. Falls erforderlich, werden im Bauleitplanverfahren entsprechende Flächen oder Maßnahmen planungsrechtlich gesichert.

Flächennutzungsplan

Die nicht überbauten und mindergenutzten Flächen des Plangebiets sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Damit ist bereits der größere Teilbereich des Plangebiets entsprechend der geplanten Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) dargestellt. Der derzeit mit baulichen Anlagen überbaute nördliche Teilbereich ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Auf Grundlage der geplanten Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes (WA) für den Gesamtbereich, soll auch der bisher als gemischte Bauflächen dargestellte Teilbereich im Norden künftig als Wohnbaufläche (W) dargestellt werden. Aufgrund dessen soll der Flächennutzungsplan daher im Wege der Berichtigung in Bezug auf den nördlichen Teilbereich angepasst werden. Die Anfrage zum landesplanerischen Einvernehmen soll im Nachgang des Aufstellungsbeschlusses bei der Bezirksregierung Köln eingeholt werden.