

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Sachgebiet 60.2  
Aktenzeichen:  
Vorlage Nr.: BV/1575/2021

Freigabedatum:  
17.09.2021

Vorlage für die Sitzung			
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entscheidung	05.10.2021	öffentlich

Beratungsgegenstand: **Bebauungsplans Rheinbach-Wormersdorf Nr. 1 „Tomberger Strasse“, 2. Änderung; Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB im beschleunigten Verfahren unter Anwendung des § 13a BauGB**

Anmerkungen zu Belangen von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen:  
Keine

Haushaltmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung:  
Keine

Beschlusscontrolling:  
Die Beschlussvorlage ist für das Beschlusscontrolling nicht vorgesehen.

### Beschlussvorschlag:

#### **Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Rheinbach-Wormersdorf Nr. 1 „Tomberger Strasse“, 2. Änderung unter Anwendung des § 13a Baugesetzbuch**

Das Verfahren zum Bebauungsplan Rheinbach-Wormersdorf Nr. 1 „Tomberger Strasse“, 2. Änderung wird gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) unter Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ohne Durchführung einer Umweltprüfung zur Aufstellung beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rheinbach-Wormersdorf Nr. 1 „Tomberger Strasse“, 2. Änderung umfasst das Flurstück 35, Flur 19, Gemarkung Wormersdorf, sowie Teile der Flurstücke 60 und 97, Flur 19, Gemarkung Wormersdorf und ein Teil des Flurstücks 200, Flur 20, Gemarkung Wormersdorf. Hierbei handelt es sich um eine insgesamt rund 1,05 ha große Fläche innerhalb der Ortschaft Wormersdorf. Geringfügige Änderungen des Plangebiets während der Bearbeitung bleiben vorbehalten.

Bei dem Verfahren wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen. Der Öffentlichkeit wird Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich innerhalb einer bestimmten Frist zu äußern.

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt zu machen mit dem Hinweis darauf, dass die Änderung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB geändert werden soll.

Unabhängig davon werden die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Umweltbelange untersucht, um im Sinne der Naturschutzgesetze und des § 1 (6) Nr. 7 BauGB die Belange von Natur und Landschaft darzustellen und für die Bauleitplanung aufzubereiten. Gegenstände der Betrachtung sind dabei die Tier- und Pflanzenwelt, der Naturhaushalt sowie die Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten und dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen in einer seiner nächsten Sitzungen zur Billigung und zum Beschluss über die Offenlegung vorzulegen.

### **Erläuterungen:**

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 RSt 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 immissionschutzrechtlicher 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.

## **Anlagen:**

- Anlage 01: Lageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Rheinbach-Wormersdorf Nr. 1 „Tomberger Strasse“, 2. Änderung
- Anlage 02: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Rheinbach-Wormersdorf Nr. 1 „Tomberger Strasse“, 2. Änderung
- Anlage 03: Regionalplan mit Verortung des Bebauungsplans Rheinbach-Wormersdorf Nr. 1 „Tomberger Strasse“, 2. Änderung
- Anlage 04: Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans Rheinbach-Wormersdorf Nr. 1 „Tomberger Strasse“, 2. Änderung
- Anlage 05: Ausschnitt aus dem rechtskräftigem Bebauungsplan Rheinbach-Wormersdorf Nr. 1 „Tomberger Strasse“, 1. Änderung
- Anlage 06: Städtebauliches Konzept, Bestand; Stand: 05. Juli 2021
- Anlage 07: Städtebauliches Konzept; Stand 05. Juli 2021
- Anlage 08: Erläuterung zum städtebaulichen Konzept; Stand 05. Juli 2021
- Anlage 09: Städtebauliches Konzept, Bauabschnitte (BA); Stand 05. Juli 2021