

Beschlussvorlage der Verwaltung

Sachgebiet 60.2
Aktenzeichen:
Vorlage Nr.: BV/1814/2022

Freigabedatum:
31.10.2022

Vorlage für die Sitzung			
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entscheidung	15.11.2022	öffentlich

Beratungsgegenstand: **Beschlussfassungen zur Entwicklung eines Verbrauchermarktes in Rheinbach-Wormersdorf**

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

Haushaltsmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung:
Neben dem allgemeinen Verwaltungsaufwand hat die Aufstellung des Planverfahrens inklusive der frühzeitigen Beteiligung keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Haushalt.

Beschlusscontrolling:
Die Beschlussvorlage ist für das Beschlusscontrolling nicht vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

1. 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Rheinbach für den Bereich „An der Ersdorfer Straße“ im Parallelverfahren

a) Aufstellung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach für den Bereich „An der Ersdorfer Straße“ im Parallelverfahren

Das Verfahren zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach für den Bereich „An der Ersdorfer Straße“ wird gemäß § 2 (1) i.V.m. § 8 (3) Baugesetzbuch im Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach-Wormersdorf Nr. 18 „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung Wormersdorf“ zur Aufstellung beschlossen. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst die Flurstücke 51, 52, 53 sowie Teile der Flurstücke 56, 57 und 58, Flur 4, Gemarkung Wormersdorf. Das Plangebiet ist wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden durch den Wirtschaftsweg (Flurstück 41, Flur 4, Gemarkung Wormersdorf), am Ende des Wirtschaftsweges mit kleinem Versprung in Richtung Nordosten,
- Im Osten durch den Verlauf des Flurstücks 54 und geschnitten durch die Flurstücke 56, 57 und 58, jeweils Flur 4, Gemarkung Wormersdorf,
- Im Süden durch die Wormersdorfer Straße L 471 (Flurstück 234, Flur 22, Gemarkung Wormersdorf) und

- Im Westen durch das Flurstück 50, Flur 4, Gemarkung Wormersdorf.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung ist dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen. Geringfügige Änderungen des Plangebiets während der Bearbeitung bleiben vorbehalten.

b) Beschluss über die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Die Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB, sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB zur 21. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „An der Ersdorfer Straße“ wird beschlossen. Die Mitteilung zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt mit den der Sitzungsvorlage beigefügten Unterlagen, zur 21. Flächennutzungsplanänderung. Hierzu zählen nicht die Anlagen 02 und 08-11. Zusätzlich sind die Unterlagen in einem zentralen Portal des Landes unter der Internetseite www.bauleitplanung.nrw.de zugänglich zu machen.

2. Bebauungsplan Rheinbach-Wormersdorf Nr. 18 „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung Wormersdorf“

a) Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach-Wormersdorf Nr. 18 „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung Wormersdorf“

Das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach-Wormersdorf Nr. 18 „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung Wormersdorf“ wird gemäß § 2 (1) i.V.m § 12 Baugesetzbuch zur Aufstellung beschlossen. Das Plangebiet ist am südöstlichen Rand des Ortsteiles Wormersdorf gelegen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 51, 52, 53 sowie Teilen der Flurstücke 56, 57 und 58, Flur 4, Gemarkung Wormersdorf. Das Plangebiet ist wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden durch den Wirtschaftsweg (Flurstück 41, Flur 4, Gemarkung Wormersdorf) am Ende des Wirtschaftsweges mit kleinem Versprung in Richtung Nordosten,
- Im Osten durch den Verlauf des Flurstücks 54 und geschnitten durch die Flurstücke 56,57 und 58, jeweils Flur 4, Gemarkung Wormersdorf,
- Im Süden durch die Wormersdorfer Straße L 471 (Flurstück 234, Flur 22, Gemarkung Wormersdorf) und
- Im Westen durch das Flurstück 50, Flur 4, Gemarkung Wormersdorf.

Der Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der 21. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „An der Ersdorfer Straße“. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung ist dem beigefügten Übersichtslageplan zu entnehmen. Geringfügige Änderungen des Plangebiets während der Bearbeitung bleiben vorbehalten.

b) Beschluss über die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Die Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB, sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach-Wormersdorf Nr. 18 „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung Wormersdorf“, wird beschlossen. Die

Mitteilung zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt mit den der Sitzungsvorlage beigefügten Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach-Wormersdorf Nr. 18 „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung Wormersdorf“. Hierzu zählen nicht die Anlagen 01, 06 und 07. Zusätzlich sind die Unterlagen in einem zentralen Portal des Landes unter der Internetseite www.bauleitplanung.nrw.de zugänglich zu machen.

Erläuterungen:

Ausgangslage ist ein Prüfauftrag aus dem Jahr 2017, 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 Zentrenkonzeptes der Stadt Rheinbach 2008 beschriebenen Nahversorgungszentrums 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 von Wormersdorf weiterverfolgt werden solle (BV/1172/2019).

Im Sinne dieses Beschlusses beantragte die Josef Schoofs Immobilien GmbH mit Schreiben vom 23.02.2021 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Diesem Einleitungsantrag wurde mit Beschluss vom 02.03.2021 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen zugestimmt (BV/1510/2021).

In Folge dessen wurde mit der planungsrechtlichen Ausarbeitung der für das Vollverfahren notwendigen Unterlagen begonnen. Ergebnis sind die der Sitzungsvorlage beigefügten Anlagen. Die Planung wird in der Sitzung von der Josef Schoofs Immobilien GmbH vorgestellt.

Anlagen:

- Anlage 01: Übersichtslageplan mit Geltungsbereich der 21. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „An der Ersdorfer Straße“
- Anlage 02: Übersichtslageplan mit Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rheinbach-Wormersdorf Nr. 18 „Nahversorgung Wormersdorf“
- Anlage 03: Luftbild mit Geltungsbereich
- Anlage 04: Rechtskräftiger Regionalplan und Regionalplanentwurf mit Verortung
- Anlage 05: Rechtskräftiger Landschaftsplan mit Geltungsbereich
- Anlage 06: Vorentwurf 21. Flächennutzungsplanänderung; Stand: August 2022
- Anlage 07: Vorentwurf Begründung der 21. Flächennutzungsplanänderung; Stand: August

2022

- Anlage 08: Vorentwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rheinbach-Wormersdorf Nr. 18 „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung Wormersdorf“; Stand: Oktober 2022
- Anlage 09: Vorentwurf Vorhaben und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach-Wormersdorf Nr. 18 „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung Wormersdorf“; Stand Oktober 2022
- Anlage 10: Vorentwurf Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach-Wormersdorf Nr. 18 „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung Wormersdorf“; Stand: Oktober 2022
- Anlage 11: Vorentwurf Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach-Wormersdorf Nr. 18 „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung Wormersdorf“; Stand: Oktober 2022
- Anlage 12: Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Wormersdorfer Straße 87 – Neubau eines Lebensmittelmarktes; Ginster Landschaft+Umwelt; Stand: März 2022
- Anlage 13: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Wormersdorfer Straße 87; Ginster Landschaft+Umwelt; Stand: August 2022
- Anlage 13.1: Anlage 1 zum Landschaftspflegerischen Fachbeitrag: Bestand und Konflikte
- Anlage 14: Verkehrsuntersuchung „Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters in Wormersdorf“; ISV Ingenieurgruppe STADT+VERKEHR; Stand: September 2021
- Anlage 15: Lageplan geplanter Linksabbiegestreifen; dk Teamplan GmbH; Stand: August 2022
- Anlage 16: Gutachten zu Geräuschemissionen und –immissionen durch das Geschäftshaus an der Wormersdorfer Straße 87 in Rheinbach; TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG; Stand: Oktober 2022
- Anlage 17: Auswirkungsanalyse Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes an der Wormersdorfer Straße in Rheinbach Wormersdorf; BBE Handelsberatung; Stand August 2021/Okttober 2022
- Anlage 18: Gutachten über geotechnische Untersuchungen; TERRA Umwelt Consulting GmbH; Stand: September 2021