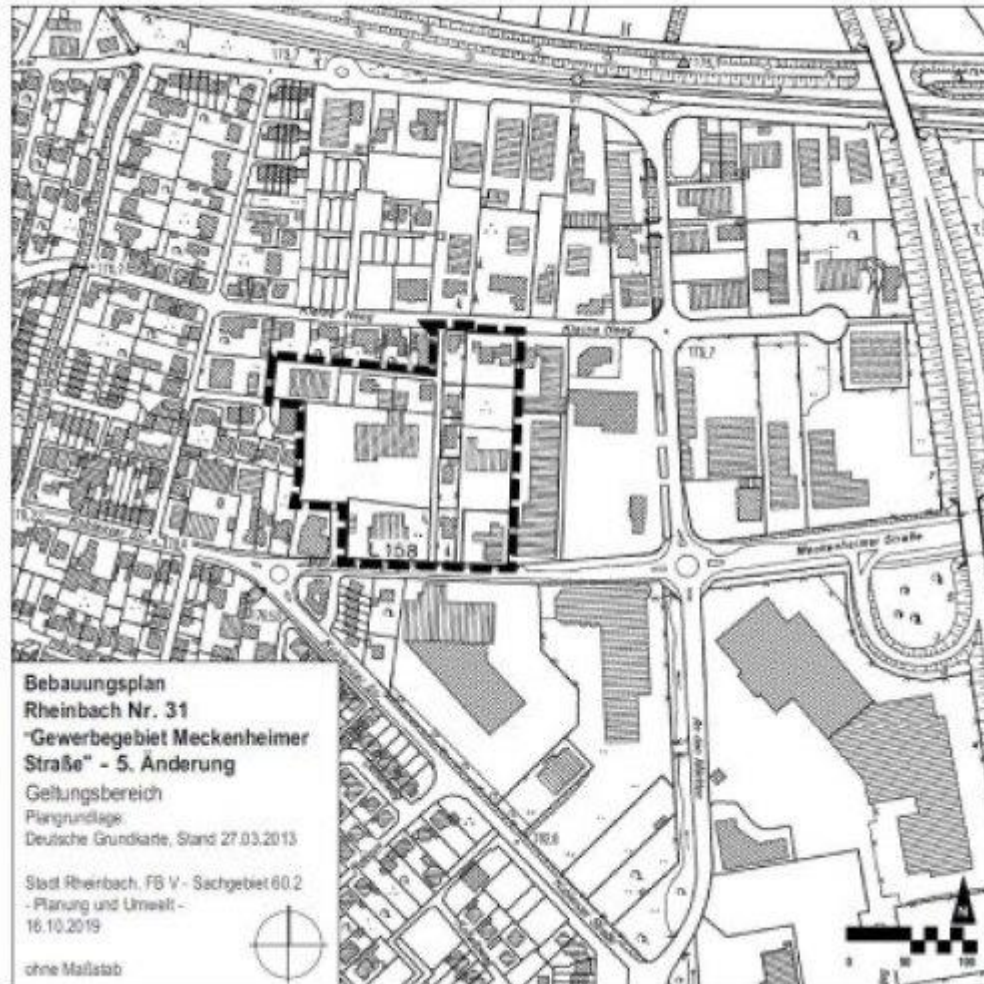


Bebauungsplan Rheinbach Nr. 31 „Gewerbegebiet Meckenheimer Straße“ 5. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch

- Planungsrechtliche Anpassung und Nachverdichtung mit mischgebietsorientierten Nutzungen -



Ortsteil

Rheinbach

Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 31 „Gewerbegebiet Meckenheimer Straße“, 5. Änderung umfasst eine ca. 2,45 ha große Fläche im östlichen Bereich der Rheinbacher Kernstadt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 73, 75, 76, 148, 197, 198, 203, 204, Gemarkung Rheinbach, Flur 38. Das Plangebiet wird im Norden von der Straße „Kleine Heeg“ und im Süden von der Meckenheimer Straße begrenzt. Im Westen verläuft die

Plangebietsgrenze entlang des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 67 „Kleine Heeg“ und des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 58 „Alte Töpferei“ und des Flurstücks 71, Gemarkung Rheinbach, Flur 38. Die östliche Abgrenzung wird durch die Flurstücke 53 und 54, Gemarkung Rheinbach, Flur 38 gebildet. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist dem der Beschlussvorlage beigefügten Lageplan zu entnehmen. Geringfügige Änderungen des Plangebiets während der Bearbeitung bleiben vorbehalten.

Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 31 „Gewerbegebiet Meckenheimer Straße“, 3. Änderung und weist die in Rede stehenden Flächen als Gewerbegebiet aus. Neben den Festsetzungen der 3. Änderung beruhen die im Plangebiet gültigen Festsetzungen im Wesentlichen auf den Festsetzungen der 1. und 2. Änderung, welche bereits 1994 und 1998 Rechtskraft erlangten. Die Grundstücksflächen befinden sich mit Ausnahme des Flurstücks Nr. 64, Gemarkung Rheinbach, Flur 38, welche als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen ist in privatem Eigentum und sind, bis auf den rückwärtigen Bereich der Segerstraße vollständig bebaut. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Im Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg sind die Flächen des Plangebiets als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Ausgangspunkt der 5. Änderung sind die sich verändernden Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung der umliegenden Bebauung. Mit dem seit 2002 in Rechtskraft befindlichen Bebauungsplan Nr. 58 „Alte Töpferei“, westlich angrenzend an das Plangebiet, wurden bereits die ersten Tendenzen der zukünftigen Entwicklung aufgezeigt. Dieser setzt die ehemals als Gewerbegebiet (GE) und Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Gebiete überwiegend als Mischgebiet (MI) fest. Mit dem Bebauungsplan Nr. 67 „Kleine Heeg“, rechtskräftig seit 2010, wurde das Ziel verfolgt, die ehemals gewerblich genutzten Flächen im Geltungsbereich zugunsten der geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen hin zu einem Mischgebiet mit kleinteiligeren Strukturen zu entwickeln. Der am 27.05.2019 vom Rat der Stadt Rheinbach zur Aufstellung beschlossene Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet Meckenheimer Straße“ 4. Änderung grenzt nördlich an das Plangebiet an und nimmt den planerischen Aspekt des Bebauungsplans Nr. 67 „Kleine Heeg“ mit kleinteiligeren Strukturen und der Mischgebietsausweisung auf und soll diese fortführen. Ziel der 5. Änderung ist die Schaffung eines zukunftsfähigen und zeitgemäßen erweiterten Angebots stadträumlich verträglicher Nutzungen im Einklang mit dem umgebenden Bestand. Darin eingebunden ist das Ziel der Bereitstellung von Flächen im vorhandenen Siedlungskörper zur Schaffung von Wohnnutzungen im Sinne der innerörtlichen Nachverdichtung. Damit soll u. a. den strategischen Zielen der Stadt Rheinbach 2030 im Bereich Bauen und Wohnen in Hinblick auf die Konzentration der Baulandbereitstellung auf den Bereich der Kernstadt i. S. einer nachhaltigen Siedlungsflächenentwicklung Rechnung getragen werden. Neben den geplanten Festsetzungen zu Art und zum Maß der baulichen Nutzung soll zudem der vorhandene Lebensmitteldiscounter planungsrechtlich neu gefasst werden. Nach aktueller Rechtsprechung ist großflächiger Einzelhandel nur in einem Kerngebiet (MK) oder in einem dafür ausgewiesenen Sondergebiet (SO) zulässig, sodass aufgrund der dezentralen Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs hierfür eine Sondergebietsfläche festgesetzt werden soll. Die Flächen entlang der Meckenheimer Straße sollen weiterhin einer

gewerblichen Nutzung zur Verfügung stehen und die lärmempfindlicheren Nutzungen im Innenbereich vor Verkehrslärm abschirmen. Die Meckenheimer Straße stellt darüber hinaus den östlichen Ortseingang dar, weshalb in diesem Bereich gewisse Betriebe und deren Nutzungen ausgeschlossen werden sollen. Zusätzliche örtliche Bauvorschriften bleiben vorbehalten. Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die bereits bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen Segerstraße, Kleine Heeg und Meckenheimer Straße. Die verkehrliche Anbindung des rückwärtigen Bereichs östlich der Segerstraße ist grundsätzlich in Form privatrechtlicher Erschließungen von Seiten der öffentlichen Verkehrsflächen Segerstraße und Meckenheimer Straße möglich. Der Kreuzungsbereich Meckenheimer Straße / Segerstraße soll jedoch aus Verkehrssicherheitsgründen von Ein- und Ausfahrten freigehalten werden. Da die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 31 „Gewerbegebiet Meckenheimer Straße“ den vorgenannten Planungsabsichten entgegenstehen, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Mit der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 31 „Gewerbegebiet Meckenheimer Straße“ wird demnach eine geordnete städtebauliche Entwicklung für den Gesamtbereich gesichert.

Die Darstellung von gewerblichen Bauflächen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan deckt sich nicht mit den Planungsabsichten. Mit der teilweisen Überplanung der gewerblichen Bauflächen hin zu gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen soll die langfristige städtebauliche Zielvorstellung der innerstädtischen Nachverdichtung in der Kernstadt feingesteuert werden. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird unverzüglich nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durch die Verwaltung vorgenommen.

Verfahrensschritt

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rheinbach hat die 5. Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 31 „Gewerbegebiet Meckenheimer Straße“ - Planungsrechtliche Anpassung und Nachverdichtung mit mischgebietsorientierten Nutzungen – unter Anwendung des § 13 a Baugesetzbuch „Beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung“ in seiner Sitzung am 02.12.2019 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch zur Aufstellung beschlossen.

Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte der [öffentlichen Bekanntmachung](#) im Sonderdruck Nr. 3/2019 des amtlichen Mitteilungsblattes der Stadt Rheinbach „kultur und gewerbe“, Erscheinungstag: 30.12.2019

Öffentliche Bekanntmachung und Dokumente zum Download (PDF)

Die [öffentliche Bekanntmachung](#) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 31 „Gewerbegebiet Meckenheimer Straße“ 5. Änderung steht zum Download bereit. Des Weiteren stehen folgende Dokumente zur digitalen Einsichtnahme zur Verfügung:

- [Übersichtsplan mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Rheinbach](#)
- [Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans](#)
- [Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Bonn / Rhein-Sieg](#)
- [Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach](#)

- [Auszug aus dem rechtsgültigen Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 31 „Gewerbegebiet Meckenheimer Straße“ 2. Änderung mit dem Geltungsbereich des Plangebietes](#)
- [Auszug aus dem rechtsgültigen Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 31 „Gewerbegebiet Meckenheimer Straße“ 3. Änderung mit dem Geltungsbereich des Plangebietes](#)
- [Auszug aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 58 „Alte Töpferei“](#)
- [Auszug aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 67 „Kleine Heeg“](#)