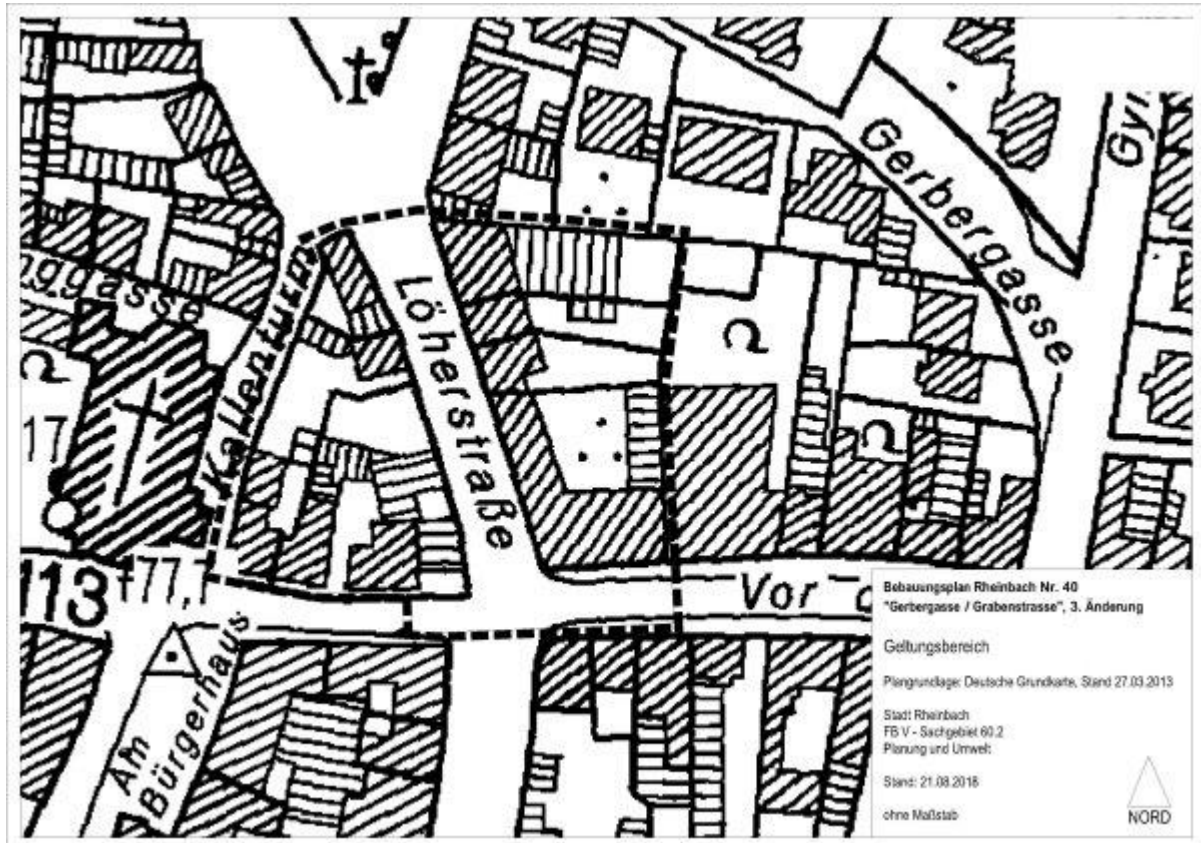


Bebauungsplan Rheinbach Nr. 40 „Gerbergasse / Grabenstraße“ 3. Änderung für den Bereich Löhlerstraße / Am Voigtstor im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch

- Zeitgemäße innerörtliche Nachverdichtung -



Ortsteil

Rheinbach

Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine ca. 0,49 ha große Fläche im zentralen Innenstadtbereich der Rheinbacher Kernstadt. Die Abgrenzung im Norden erfolgt durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke, Gemarkung Rheinbach, Flur 27, Flst. Nr. 15 und 205 sowie durch die südliche Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Rheinbach, Flur 26, Flst. Nr. 311 (Löhlerstraße, Landesstraße L 113). Im Westen wird das Plangebiet von der östlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Gemarkung Rheinbach, Flur 27, Flst. Nr. 408 (öffentliche Straßenverkehrsfläche Kallenturm) begrenzt. Im Süden bilden die südlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Gemarkung Rheinbach, Flur 27, Flst. Nr. 5, 342 sowie die östliche Teilfläche des Flst. Nr. 307 (Hauptstraße, Landesstraße L113) und die westliche Teilfläche des Flst. Nr. 308 (Vor dem Voigtstor, Landesstraße L113) die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogenen Verkehrsflächen der Straßen Vor dem Voigtstor und Hauptstraße einschließlich der nördlich gelegenen Gehwegflächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs des unterliegenden rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Abgrenzung im Osten verläuft entlang

der östlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Gemarkung Rheinbach, Flur 27, Flst. Nr. 205, 56 - 58 sowie weiterführend nach Süden orthogonal durch die westlichen Teilflächen der Grundstücke Flst. Nr. 59, 427 und 308. Geringfügige Änderungen des Plangebiets während der Bearbeitung bleiben vorbehalten

Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung

Im Rahmen der vorliegenden 3. Änderung soll der Gesamtbereich zugunsten einer zeitgemäßen Möglichkeit der innerörtlichen Nachverdichtung entlang der das Plangebiet erschließenden öffentlichen Verkehrsflächen unter Berücksichtigung des erforderlichen verkehrlichen Ausbaus des Knotenpunktes Löherstraße / Vor dem Voigtstor städtebaulich und planungsrechtlich neu geordnet werden. Der Ausbau des Knotenpunktes einschließlich des in diesem Zusammenhang notwendigen anteiligen Erwerbs privater Grundstücksflächen zugunsten der Schaffung eines verkehrsgerechten Angebots für den Gehwegbereich ist erforderlich, um in Hinblick auf die mögliche Öffnung der Löherstraße / Grabenstraße im durchgängigen Zweirichtungsverkehr den Nachweis notwendiger Schleppkurvenradien für den Begegnungsfall des ÖPNV / MIV zu führen. Aufgrund der derzeitigen stadträumlichen Situation in Hinblick auf die Lage der Bestandsbebauung und die räumlichen Voraussetzungen im öffentlichen Raum war eine verkehrsgerechte Umsetzung, welche als Maßnahme C 05 des integrierten Handlungskonzept „Masterplan Innenstadt“ geführt wird, bisher nicht möglich. Aufgrund eines zwischenzeitlich erfolgten Eigentumswechsel im Bereich des Flst. Nr. 58 (Eckgrundstück im Einmündungsbereich Löherstraße / Vor dem Voigtstor) mit einhergehendem Abriss der Bestandsbebauung sowie einer geplanten Neubebauung entsteht jedoch die Möglichkeit des zusätzlich benötigten Flächenerwerbs im Zusammenhang mit dem geplanten verkehrlichen Ausbau des Knotenpunktes. Der Eigentümer des Flst. Nr. 58 plant derzeit hierzu parallel den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit drei Vollgeschossen und Dachgeschoss. Im Zuge dieser Baumaßnahme sollen der Stadt Rheinbach die für den verkehrlichen Ausbau des Knotenpunktes zusätzlich erforderlichen privaten Grundstücksflächen zur Verfügung gestellt werden, so dass die Planung und Umsetzung zum verkehrlichen Ausbau des Knotenpunktes vorgenommen werden kann. Um dem erforderlichen Raumbedarf für den Begegnungsverkehr des ÖPNV / MIV einschließlich der Sicherung und Dimensionierung erforderlicher Gehwegbereiche Rechnung zu tragen, ist es jedoch notwendig, den gesamten Knotenpunkt Löherstraße / Hauptstraße / Vor dem Voigtstor / Bungert, welcher sich teilweise außerhalb des Geltungsbereichs des unterliegenden rechtskräftigen Bebauungsplans befindet, mit in die planerische Betrachtung einzubeziehen.

Hinsichtlich des Nutzungskonzeptes der Gebäudeplanung auf dem Flst. Nr. 58 sind nach dem derzeitigen Stand Einzelhandels- und Büronutzungen im Erdgeschoss sowie ca. 14 Wohnungen im Bereich der Obergeschosse vorgesehen. Die Unterbringung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze soll durch die Errichtung einer Tiefgarage innerhalb der privaten Grundstücksflächen mit Zufahrt von Seiten der Löherstraße gewährleistet werden. Als Dachform ist die Ausbildung eines Mansardendaches vorgesehen. Die geplante Trauf- und Gebäudehöhe nimmt jeweils Bezug zur direkt angrenzenden Nachbarbebauung im Bereich der Straßen Vor dem Voigtstor und der Löherstraße. Hierdurch fügt sich die hinzutretende Bebauung städtebaulich harmonisch in den umgebenden Bestand ein. Die geplanten Nutzungen innerhalb der privaten Grundstücksflächen entsprechen den städtebaulichen Zielsetzungen zur Bereitstellung weiterer Wohnflächen im Innenbereich sowie eines attraktivierten und erweiterten Angebots für den innerörtlichen Einzelhandel. Um

den Charakter der Bestandsnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie der hinzutretenden Bebauung planungsrechtlich langfristig zu wahren, soll im Rahmen der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 40 „Gerbergasse-Grabenstraße“ u. a. eine Nutzungszuordnung im Sinne einer horizontalen Gliederung der zulässigen Nutzungen vorgenommen werden.

Da die Planungen zum verkehrlichen Ausbau des Knotenpunktes sowie der geplanten städtebaulichen und planungsrechtlichen Neuordnung den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans entgegenstehen, ist die 3. Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Demnach sollen mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 40 „Gerbergasse-Grabenstraße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur planungsrechtlichen Implementierung weiterer öffentlicher Verkehrsflächen sowie zur geeigneten planungsrechtlichen Steuerung vorhandener überbauter Grundstücksflächen im Innenstadtbereich geschaffen werden. Hierdurch wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung für den Gesamtbereich gewährleistet.

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rheinbach hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 40 „Gerbergasse/Grabenstraße“ für den Bereich Löherstraße/Am Voigtstor unter Anwendung des § 13 a Baugesetzbuch „Beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung“ in seiner Sitzung am 29.10.2018 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch zur Aufstellung beschlossen.

Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte der [öffentlichen Bekanntmachung](#)