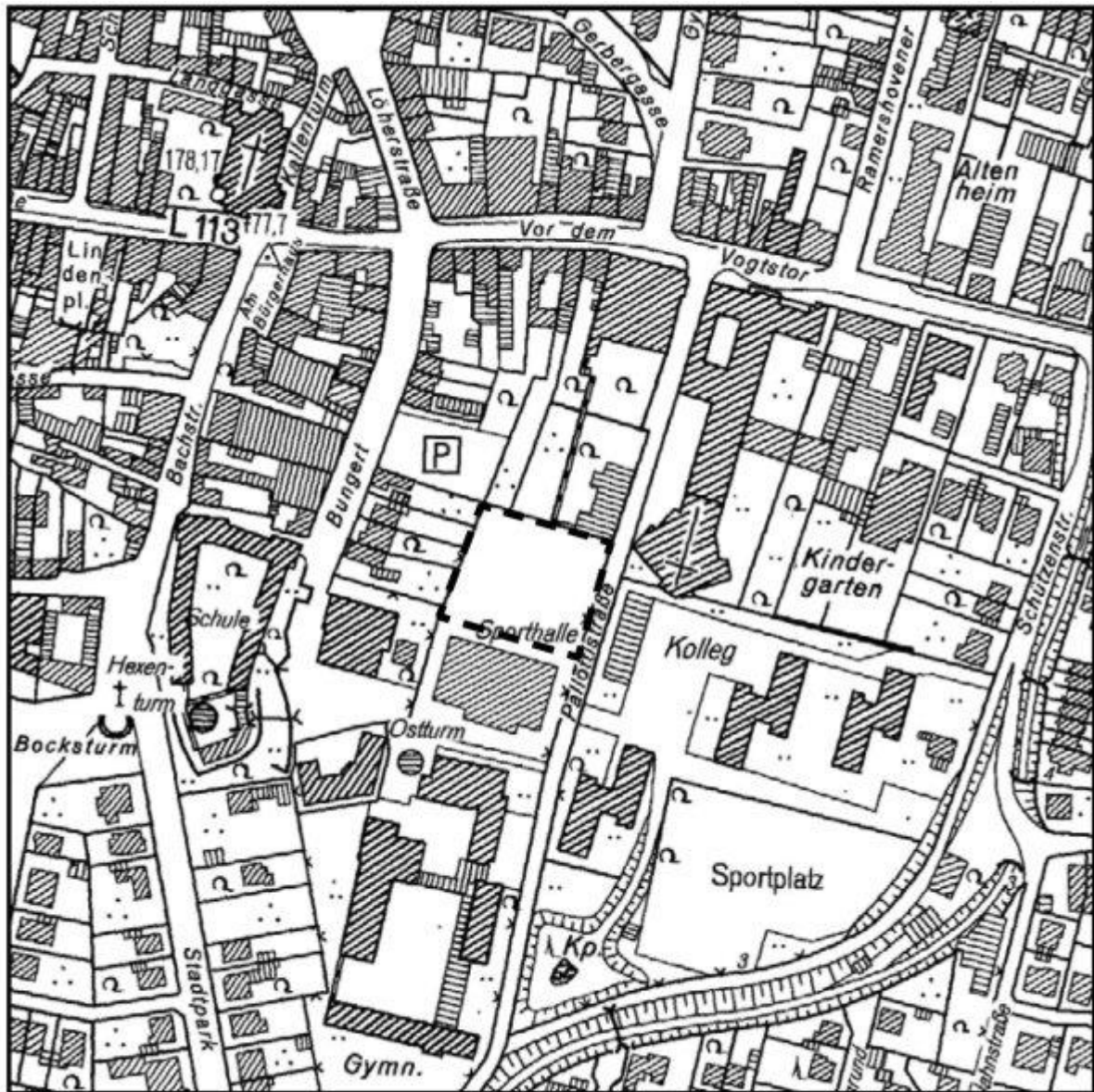


**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße“ -
Jugendmedizinisches Zentrum - unter Anwendung des § 12 i.V.m § 13 a Baugesetzbuch**

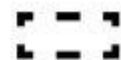
- Errichtung eines jugendmedizinischen Zentrums -



Übersichtsplan ohne Maßstab

Basiskarte: DGK5

Abgrenzung des Geltungsbereichs
des Bebauungsplanes



Ortsteil

Rheinbach

Plangebiet

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße“ - Jugendmedizinisches Zentrum - umfasst das ca. 2.619 m² große Grundstück Gemarkung Rheinbach, Flur 28, Nr. 137 an der Pallottistraße.

Das Plangebiet wird im Norden durch die südliche Grenze der Grundstücke Gemarkung Rheinbach, Flur 28, Flst. Nr. 141, 164 und 166 begrenzt. Im Osten verläuft die Plangebietsgrenze entlang der westlichen Grundstücksgrenze einer Teilfläche der Pallottistraße (Gemarkung Rheinbach, Flur 28, Flst. Nr. 139). Im Süden wird das Plangebiet von der nördlichen Grenze des Grundstücks Gemarkung Rheinbach, Flur 28, Flst. Nr. 159 begrenzt. Die westliche Abgrenzung des Plangebiets verläuft entlang der östlichen Grundstücksgrenzen der angrenzenden Grundstücke Gemarkung Rheinbach, Flur 28, Flst. Nr. 20 - 23, 87 und 88 (anteilig). Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen. Geringfügige Änderungen des Plangebiets während der Bearbeitung bleiben vorbehalten.

Anlass, Ziel und Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Anlass für die vorliegende Planung ist die Absicht eines Vorhabenträgers, die nicht mehr genutzte ehemalige Gärtnereifläche (Gemarkung Rheinbach, Flur 28, Flst. Nr. 137) zu erwerben und baulich zu entwickeln. Das Plangebiet wird in Teilbereichen aus versiegelten Flächen, auf denen sich verschiedene nicht mehr genutzte Gebäude (zwei Gewächshäuser mit Anzuchtbeeten und ein ehemals gewerblich genutztes Gebäude mit drei Garagen) befinden, geprägt.

Ziel der Planung ist die innerörtliche Nachverdichtung mit einem Wohn- und Geschäftshaus, welches in zwei Gebäudeflügeln, verbunden durch einen gemeinsamen Erschließungstrakt, auf dem Grundstück angeordnet werden soll. Die Gebäudeflügel sollen zugunsten eines nach Süden und Westen ausgerichteten privaten Innenbereichs im Norden und Osten des Grundstücks errichtet werden. Die Anordnung der Bebauung entspricht damit den Darstellungen des Integrierten Handlungskonzeptes „Masterplan Innenstadt“ und führt somit den städtebaulichen Charakter der im Norden angrenzenden Wohnbebauung entlang der Pallottistraße weiter fort. Die städtebauliche Kubatur einschließlich der Höhenentwicklung der Gebäude soll entlang der Pallottistraße möglichst homogen fortgeführt werden. Demnach sollen für das Gebäude maximal zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss ermöglicht werden. Die Gebäudehöhe soll durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen erfolgen und sich dabei an der nördlich angrenzenden Wohnbebauung orientieren. Durch die geplante städtebauliche Kubatur ordnet sich das geplante Gebäude dem städtebaulichen Solitär der benachbarten Pallottikirche unter. Der nutzungsbedingt erforderliche Stellplatzbedarf soll in Form einer Tiefgarage innerhalb der privaten Grundstücksflächen untergebracht werden. Hierfür sind dementsprechend 27 Pkw-Stellplätze und 40 Fahrradabstellplätze vorgesehen. Die Grundstückszufahrt ist unter Berücksichtigung der nachgeordneten möglichst flexiblen Erschließungsplanung für das gesamte „Pallotti-Areal“ im südlichen Grundstücksbereich von Seiten der Pallottistraße vorgesehen.

Es sollen neben einzelnen Wohnungen mehrere Praxen mit dem Schwerpunkt auf der örtlichen jugendmedizinischen Versorgung, eine Apotheke sowie ein Multifunktionsraum mit angeschlossener Cafeteria im Erdgeschoss entstehen. Die angestrebten medizinischen Nutzungen sind dazu geeignet, die örtliche medizinische Grundversorgung mit dem Fokus auf den Jugendmedizinischen Sektor zu stärken und in geeigneter Weise zu bündeln. Aufgrund der integrierten Lage des Standortes in räumlicher Nähe sowohl zum Stadtkern als auch zu benachbarten Wohnquartieren und Schulstandorten entfalten die angestrebten medizinischen Nutzungen positive Wirkungen hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit.

Die geplante Nutzungsmischung einschließlich des geplanten Multifunktionsraums mit angeschlossener Cafeteria im Erdgeschoss ist dazu geeignet, die städtebaulichen Zielsetzungen zum zukünftigen „Pallotti-Areal“ insgesamt zusätzlich zu beleben und nutzungsspezifisch zu bereichern. Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsflächenentwicklung kann damit die Entwicklung innenstadtnaher Flächen erfolgen und weiteren Bauflächenausweisungen im Außenbereich entgegengewirkt werden.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach sind die im Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Bonn / Rhein-Sieg als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellten Flächen des gesamten „Pallotti-Areals“ einschließlich des Plangebiets als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt. Die nördlich und westlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Bereiche sind als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Aufgrund der angestrebten Nutzungen kann der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße - Jugendmedizinisches Zentrum - nicht gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden. Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB wird der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach im Wege der Berichtigung angepasst. Das für die Berichtigung erforderliche landesplanerische Einvernehmen liegt mit Schreiben der Bezirksregierung Köln vom 25.04.2019, Az.: 32/61.6-1.18.12 vor.

Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße“ - Jugendmedizinisches Zentrum - unter Anwendung des § 12 i.V.m. § 13 a Baugesetzbuch „Beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung“

Der Rat der Stadt Rheinbach hat in seiner Sitzung am 30.09.2019 den [Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße“ – Jugendmedizinisches Zentrum -](#) gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch unter Anwendung des § 12 i.V.m. § 13 a Baugesetzbuch gefasst.

Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße“ – Jugendmedizinisches Zentrum - einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan, die Begründung sowie die dazugehörigen Fachgutachten und die nach Einschätzung der Stadt Rheinbach wesentlichen, bereits verfügbaren umweltbezogenen Stellungnahmen liegen gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch in der Zeit vom

11. November 2019 bis einschließlich 10. Dezember 2019

im Rathaus Rheinbach, Schweigelstraße 23, 53359 Rheinbach, Fachbereich V, Sachgebiet 60.2 Planung und Umwelt, 2. Obergeschoss (Altbau), während der allgemeinen Öffnungszeiten des Rathauses

Montag bis Donnerstag	8.00 Uhr bis 12.00 Uhr 14.00 Uhr bis 15.30 Uhr
Freitag	8.00 Uhr bis 11.30 Uhr

zur allgemeinen Information der Öffentlichkeit öffentlich aus.

Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange werden parallel gemäß § 12 i.V.m. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2 Ziff. 3 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch beteiligt und über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes benachrichtigt.

Weitere Einzelheiten und Hinweise entnehmen Sie bitte der [öffentlichen Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung](#) in der November-Ausgabe 2019 des amtlichen Mitteilungsblattes der Stadt Rheinbach „kultur und gewerbe“, Jahrgang 55, (Erscheinungstag: 31.10.2019).

Öffentliche Bekanntmachung und Planungsdokumente zum Download (PDF)

Ab sofort steht die [öffentliche Bekanntmachung zur Aufstellung](#) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße“ – Jugendmedizinisches Zentrum zum Download bereit. Zur Information über Inhalt und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stehen des Weiteren die [öffentliche Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung](#) und die auszulegenden Planungsdokumente zur digitalen Einsichtnahme zur Verfügung:

- [Übersichtsplan mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße“ - Jugendmedizinisches Zentrum -](#)
- [Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße“ - Jugendmedizinisches Zentrum -](#)
- [Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Bonn / Rhein-Sieg](#)
- [Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach](#)
- [Vorentwurf des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 68 „Pallottistraße“, Stand 2011](#)
- [Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße“ - Jugendmedizinisches Zentrum -, Stand: Entwurf](#)
- [Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße“ - Jugendmedizinisches Zentrum -, Stand: Entwurf](#)
- [Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße - Jugendmedizinisches Zentrum“, Stand: Offenlage](#)
- [Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße - Jugendmedizinisches Zentrum“, Stand: Offenlage](#)
- [Verkehrsgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 74 „Jugendmedizinisches Zentrum“ in der Stadt Rheinbach, Büro PTV Transport Consult GmbH, Stand 08 / 2019 \(Anlage zur Begründung\)](#)
- [Artenschutzprüfung, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rheinbach Nr. 74 „Pallottistraße - Jugendmedizinisches Zentrum“; Dr. Ralph Schöpwinkel; Diplom-Biologe, Stand 02 / 2019 \(Anlage zur Begründung\)](#)
- [wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen](#)

Ebenfalls sind die eingestellten Informationen zu den Bauleitplanverfahren in einem zentralen Portal des Landes unter der Internetadresse www.uvp.nrw.de zugänglich.