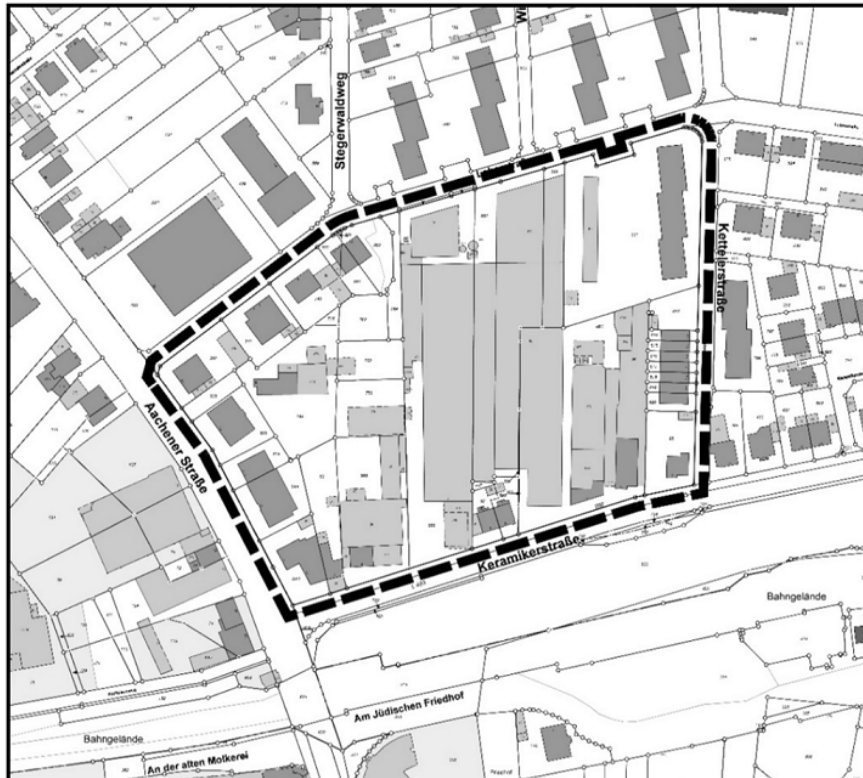


# Rheinbach Nr. 4 „Peppenhovener Straße“, 2. Änderung, Bereich Leberstraße, Kettelerstraße, Keramikerstraße und Aachener Straße

innerörtliche Nachverdichtung innerhalb ehemals gewerblich genutzter Flächen



Lageplan mit Einzeichnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 4 „Peppenhovener Straße“, 2. Änderung, Bereich Leberstraße, Kettelerstraße, Keramikerstraße und Aachener Straße (ohne Maßstab)

## Ortsteil

Rheinbach

## Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 4 „Peppenhovener Straße“, 2. Änderung, Bereich Leberstraße, Kettelerstraße, Keramikerstraße und Aachener Straße umfasst eine ca. 2,9 ha große Fläche im nördlichen Bereich der Rheinbacher Kernstadt, nördlich des Bahnhofes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flst. Nr. 392, 742, 743, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 735, 762, 763, 764, 765, 756, 63, 64/1, 64/2, 332, 399, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 95, 46/1, 557, 598, 599, 447, 52, und 666, 667, 668, Gemarkung Rheinbach, Flur 4. Das Plangebiet wird im Norden von der Leberstraße begrenzt. Im Osten verläuft die Plangebietsgrenze entlang der Kettelerstraße.

Die südliche Abgrenzung wird durch den Verlauf der Keramikerstraße gebildet. Entlang der westlichen Abgrenzung des Plangebiets verläuft die Aachener Straße.

### **Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung**

Gemäß den städtebaulichen Zielen des Masterplanes Innenstadt der Stadt Rheinbach soll im Plangebiet eine neue Adresse mit gemischten Wohnformen am Bahnhof geschaffen werden. Nach Aufgabe der Produktion wird nach dem Rückbau der gewerblichen Anlagen auf dem Gelände der ehemaligen Majolika-Fabrik die Errichtung von Geschosswohnungsbau angestrebt.

Aufgrund der Nähe zur Innenstadt, zum Bahnhof sowie zur Hochschule Bonn-Rhein-Sieg bietet sich ein Wohnangebot für Studenten, Pendler und Familien, aber auch für ältere Menschen (Senioren) an. Gerade die Bahnhofnähe eignet sich auch für ÖPNV orientierte Beschäftigte (Job-Ticket).

Im Wesentlichen ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) vorgesehen. Lediglich entlang der Aachener Straße und im nordwestlichen Abschnitt der Leberstraße wird aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur das bestehende Mischgebiet (MI) planungsrechtlich fortgeführt. Die innere Erschließung des bisher gewerblich genutzten Bereichs sieht zwei Ausfahrten auf die Keramikerstraße und eine Ausfahrt auf die Leberstraße in Form öffentlicher Verkehrsflächen vor. Die Straßen sollen weitgehend verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Innerhalb der Verkehrsflächen werden Besucherstellplätze untergebracht und eine begleitende Begrünung der öffentlichen Flächen realisiert. Entlang der geplanten Verkehrsflächen ist Geschosswohnungsbau mit drei Vollgeschossen und zusätzlichem Nicht-Vollgeschoss (nach alter BauONRW „Staffelgeschoss“) geplant. Im Bereich der Keramikerstraße ist ein viergeschossiger Baukörper mit zusätzlichem Nicht-Vollgeschoss in U-Form als städtebauliche Dominante geplant. Die bauliche Nachverdichtung soll insgesamt in Form von Wohngebäuden mit Flachdach realisiert werden. Um die planungsrechtlich beabsichtigte Errichtung eines zusätzlichen Nicht-Vollgeschosses gemäß dem städtebaulichen Konzept zu sichern, werden zulässige Attikahöhen bestimmt. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden insgesamt in Metern über Normalhöhennull (mNHN) festgesetzt. So soll die städtebauliche beabsichtigte Wahrnehmung von maximal drei bzw. vier Vollgeschossen aus dem öffentlichen Raum heraus gewahrt werden. An die ehemals gewerbliche Nutzung im Nordwesten angrenzend, soll im Zuge der Bauleitplanung auf einer ebenfalls bisher gewerblich genutzten Fläche zusätzlich die Möglichkeit der Überbauung zu Wohnzwecken geschaffen werden. Zudem sieht die Planung die bauliche Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich der bestehenden Mehrfamilienhausbebauung im Bereich Kettelerstraße / Leberstraße vor.

Bei vollständiger Realisierung der vorgenannten Planung können im Nachverdichtungsbereich ca. 287 Wohneinheiten bereitgestellt werden. Dies entspricht einer hinzutretenden Anzahl von ca. 590 Einwohnern. Um die geplante Dichte zu gewährleisten, soll im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die Grundflächenzahl auf 0,45 erhöht werden. Um der ausreichenden und städtebaulich verträglichen Unterbringung des ruhenden Verkehrs Rechnung zu tragen, werden die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht. Dort sollen zudem Ladestationen für Elektromobilität sowohl von Pkw's als auch von Fahrrädern vorgesehen werden. Fahrradabstellplätze können sowohl in der Tiefgarage als auch oberirdisch errichtet werden. Für die Errichtung von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) außerhalb von Gebäuden wird eine GRZ-Überschreitung bis zu einem Wert von 0,8 zugelassen. Die jeweiligen Tiefgaragenzufahrten werden über die geplante interne Erschließung angebunden. Der obere Abschluss der Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden wird intensiv begrünt. Der U-förmige Straßenabschnitt mit Anbindungen an die Keramikerstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die hinzutretenden überbaubaren Grundstücksflächen im Nordwesten und Nordosten des Plangebiets sollen separat an die Aachener Straße bzw. die Leberstraße durch Grundstücksausfahrten verkehrlich angebunden werden. Eine separate Ausweisung öffentlicher Verkehrsflächen ist nicht geplant. Auf Grundlage der geplanten Erschließungskonzeption ist die öffentlich-rechtliche Erschließung der hinzutretenden überbaubaren Grundstücksflächen planungsrechtlich insgesamt gesichert. Auch kann zukünftig die fußläufige und fahrradgebundene Anbindung des nördlich und nordwestlich des Plangebiets gelegenen Stadtgebiets in Richtung des Rheinbacher Bahnhofes sowie weiterführend in die Rheinbacher Innenstadt deutlich attraktiver werden. Entlang der Südseite der Leberstraße soll durchgängig ein 2,5 m breiter Gehweg angelegt werden. Die erforderlichen Verkehrsflächen für die Gehwegweiterung sind im Bebauungsplan festgesetzt

Zur Versorgung der Neubebauung mit elektrischer Energie sind im Gebiet zwei zusätzliche Trafostationen notwendig. Eine Station wird an der Keramikerstraße und eine Station an der Leberstraße festgesetzt.

Eine mischgebietsverträgliche Einzelhandelsnutzung ist entlang der Aachener Straße bereits vorhanden und soll zukünftig auch planerisch gesichert werden.

In unmittelbarer fußläufiger Entfernung des Plangebietes befindet sich der S-Bahn Haltepunkt der S23 (Bonn – Euskirchen) sowie die Bushaltestellen „Rheinbach Bf“, „Keramikerstraße“ und „Am neuen Wasserwerk“, die von einer Vielzahl verschiedener Buslinien angefahren werden, so das eine ausgezeichnete ÖPNV-Anbindung des Wohnquartieres gegeben ist.

Außerdem befinden sich diverse Vollversorger und Discounter (z.B. REWE, ALDI, LIDL) sowie anderweitiger Einzelhandel in fußläufiger Entfernung zum Quartier.

Entsprechend den Darstellungen der übergeordneten Planung stellt der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach die im Regionalplan als "Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) dargestellten Flächen (siehe Anlage 03) als gemischte Baufläche (M) im westlichen Planbereich, als Wohnbaufläche (W) im östlichen Planbereich und die ehemals gewerblich genutzte Fläche als gewerbliche Baufläche (G) dar. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan decken sich nicht mit der Planungsabsicht innerörtlicher Nachverdichtung zu Wohnzwecken innerhalb ehemals gewerblich genutzter Flächen. Der Bebauungsplan kann daher nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Anschluss an den Satzungsbeschluss im Wege der Berichtigung angepasst. Das für die Berichtigung erforderliche landesplanerische Einvernehmen der Bezirksregierung Köln liegt unter Angabe von Hinweisen mit Schreiben vom 17.07.2012, Az.: 32/626-1.18.12 vor.

#### Inkrafttreten des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 4 „Peppenhovener Straße“, 2 Änderung, Bereich Leberstraße, Kettelerstraße, Keramikerstraße und Aachener Straße

- innerörtliche Nachverdichtung innerhalb ehemals gewerblich genutzter Flächen

Nach der Beschlussfassung über die Gesamtabwägung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Rheinbach in seiner Sitzung am 27.04.2020 den Bebauungsplan Rheinbach Nr. 4 „Peppenhovener Straße“, 2 Änderung, Bereich Leberstraße, Kettelerstraße, Keramikerstraße und Aachener Straße, der gemäß § 13 a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren aufgestellt worden ist, gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch und § 86 Bauordnung NRW als Satzung beschlossen und die vorliegende Begründung einschließlich der dazugehörigen Fachgutachten gebilligt.

Der Bebauungsplan Rheinbach Nr. 4 „Peppenhovener Straße“, 2 Änderung, Bereich Leberstraße, Kettelerstraße, Keramikerstraße und Aachener Straße hat mit Veröffentlichung in der Juli-Ausgabe 2020 des amtlichen Mitteilungsblattes der Stadt Rheinbach „kultur und gewerbe“, Jahrgang 56, Erscheinungstag: 30.06.2020 Rechtskraft erlangt.

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

### **Öffentliche Bekanntmachung und Planungsdokumente zum Download (PDF)**

Zur Information über Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes stehen ab sofort die [öffentliche Bekanntmachung](#) zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 4 „Peppenhovener Straße“, 2 Änderung, Bereich Leberstraße, Kettelerstraße, Keramikerstraße und Aachener Straße und die nachstehenden Planungsdokumente zur digitalen Einsichtnahme zur Verfügung:

- [Luftbild mit Einzeichnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans](#)
- [Lageplan mit Einzeichnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans](#)
- [Auszug aus dem rechtsgültigen Regionalplan](#)
- [Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan](#)
- [Bebauungsplan Rheinbach Nr. 4 „Peppenhovener Straße“](#)
- [städtebaulicher Entwurf, NEUNWERK Architekten, Stand 17.01.2018](#)
- [Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan, Stand Ausfertigung](#)
- [Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplans, Stand Ausfertigung](#)
- [Begründung zum Bebauungsplan, Stand Ausfertigung](#)
- [Geänderte verkehrliche Anbindung im Bereich Keramikerstraße](#)
- [Artenschutzprüfung Stufe I \(Vorprüfung\), RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Stand 02.02.2018](#)
- [Verkehrsuntersuchung für die Projektentwicklung „MAJOLIKA - Quartier“ in Rheinbach, IGEPa Verkehrstechnik GmbH, Dipl.-Ing. Markus Geuenich, Stand 19.05.2018](#)
- [Ergänzende Verkehrsgutachterliche Stellungnahme](#)
- [Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Majolika-Quartier“ Keramikerstraße / Aachener Straße / Leberstraße in Rheinbach, Gutachten Nr. 17 02 036/01, Kramer Schalltechnik GmbH, Stand 30.01.2018](#)
- [Vorhabenbezogenes Mobilitätskonzept für die Projektentwicklung „MAJOLIKA – Quartier“ in Rheinbach, IGEPa Verkehrstechnik GmbH, Dipl.-Ing. Markus Geuenich, Stand 09.02.2018](#)

Zudem liegt zu dem Bebauungsplan ein städtebaulicher Vertrag vor.

Ebenfalls sind die eingestellten Informationen zu dem Bauleitplanverfahren in einem zentralen Portal des Landes unter der Internetadresse [www.uvp.nrw.de](http://www.uvp.nrw.de) zugänglich.