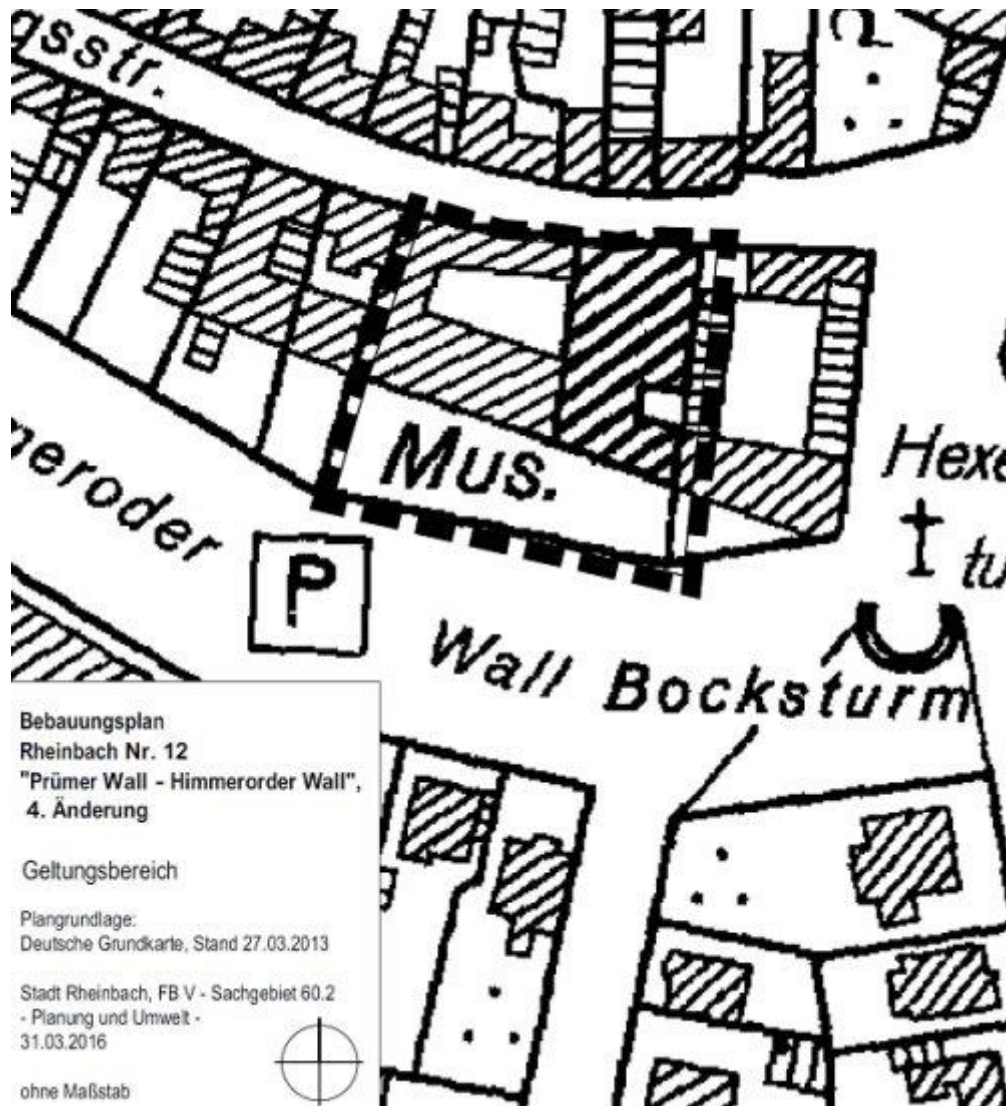


Bebauungsplan Rheinbach Nr. 12 „Prümer Wall - Himmeroder Wall“ 4. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch

Bauliche Nachverdichtung im Bereich öffentlicher Sondergebietsflächen



Ortsteil

Rheinbach

Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Rheinbacher Innenstadt, Gemarkung Rheinbach, Flure 16 und 30, südlich der Polligsstraße (Flst. Nr. 143) und nördlich des öffentlichen Parkplatzes Himmeroder Wall (Flst Nr. 182).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird dabei aus dem Gebäudeensemble des Kultur- und Bürgerzentrums Himmeroder Hof (Flst. Nr. 140 - 142) einschließlich aller Nutzungen sowie aus den südlich des Gebäudeensembles vorgelagerten Freiflächen (Flst. Nr. 19 und 20) gebildet. Der Planbereich wird im Westen durch die angrenzende Bestandsbebauung (Flst. Nr. 144) und den hier südlich vorgelagerten Freiflächen (Flst. Nr. 18) begrenzt. Im Osten wird der Planbereich durch die angrenzende Bestandsbebauung (Flst. Nr. 139) sowie den hier ebenfalls südlich vorgelagerten Freiflächen (Flst. Nr. 21) begrenzt. Das Plangebiet weist eine Fläche von 0,18 ha auf.

Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des „Römerkanal-Informationszentrums“ geschaffen werden, welches südlich angrenzend an das „Kultur- und Bürgerzentrum Himmeroder Hof“ errichtet werden soll. Die hierfür notwendige 4. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 12 „Prümer Wall - Himmeroder Wall“ war erforderlich, da die derzeitigen Festsetzungen einer Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Durch die geplante Festsetzung weiterer überbaubarer Grundstücksflächen innerhalb zukünftiger Flächen für den Gemeinbedarf auf Teilflächen vorhandener Sondergebiets- und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung soll mit der geplanten Nutzung ein überregionales kulturhistorisches Angebot für die Öffentlichkeit geschaffen werden, mit dem gleichzeitig das kulturelle Angebot der Stadt Rheinbach aufgewertet und verdichtet wird.

Es erfolgt eine Ausweitung der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen für die zur Nachverdichtung vorgesehenen Flächen. Die im gleichen Bereich bisher festgesetzten Flächen des Sondergebiets Himmeroder Wall mit der Zweckbestimmung: Parken, Kirmes, Spielen, Zirkus und sonstige Sonderveranstaltungen, welche hier vorrangig als Gehwegflächen genutzt werden, werden dabei um die Größe der hinzukommenden Flächen für den Gemeinbedarf reduziert. Zudem entfallen die in diesem Bereich ebenfalls festgesetzten Pflanzgebote für Einzelbäume sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Fußweg). Die im weiteren Verlauf der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung flankierenden und bisher nicht umgesetzten Pflanzgebote für Einzelbäume entfallen ebenfalls, da eine mögliche Verschattung der südlichen Fassadenfront des „Kultur- und Bürgerzentrums Himmeroder Hof“ langfristig ausgeschlossen werden soll. Zudem soll mit dem Ausschluss dieser Pflanzgebote für den südöstlichen, außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen, standortprägenden großkronigen Baumstandort die Möglichkeit eines entsprechenden städtebaulichen Wirkungsbereichs langfristig gesichert werden. Der Verlauf der Baulinien im Süden und Norden innerhalb der vorhandenen Flächen für den Gemeinbedarf bleibt erhalten. Hierdurch wird der planungsrechtlichen Bestandssicherung der denkmalgeschützten Bebauung Rechnung getragen.

Diese wird gemäß den gesetzlichen Vorgaben darüber hinaus im Bebauungsplan als Denkmal nachrichtlich dargestellt. Um für die geplante bauliche Nachverdichtung ein geeignetes städtebauliches Einfügen innerhalb des stadträumlich und historisch bedeutsamen Umfeldes zu gewährleisten, sind auch innerhalb der hinzutretenden Flächen für den Gemeinbedarf überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt worden. Die Festsetzung erfolgt jedoch im Gegensatz zum Bestand größtenteils in Form von Baugrenzen, um hier innerhalb einer

städtebaulich verträglichen räumlichen Ausbildung in Hinblick auf die künftige bauliche Realisierung geringfügig mehr Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Lediglich in dem an den Bestand angrenzenden Bereich wird eine Baulinie festgesetzt werden, um hierdurch den unmittelbaren baulichen Anschluss des geplanten Baukörpers an den Bestand planungsrechtlich zu sichern.

Grundlage zur Anordnung der geplanten Flächen für den Gemeinbedarf und überbaubaren Grundstücksflächen ist der architektonische Entwurfsgedanke, welcher mit dem Gebäude ein bewusstes Abrücken vom historischen Stadtgrundriss vorsieht. Mit dieser städtebaulichen Herauslösung soll die historisch gewachsene Situation wieder verdeutlicht werden. Mittels eines baulichen Übergangs (sog. Fuge), mit der der Korridor zwischen der historischen Bestandsbebauung und dem Verlauf der ehemaligen Stadtbefestigungsanlage räumlich hervorgehoben werden soll und welcher damit gleichzeitig auf den Verlauf der in diesem Bereich gelegenen historischen Wegebeziehung entlang der Stadtbefestigungsanlage verweist, soll der hinzutretende Baukörper an den Bestand angeschlossen werden. Die Darstellung der ehemaligen Stadtbefestigungsanlage soll damit gestalterisch als linienförmiger Bestandteil in das Gebäude eingebunden werden, deren weiterer Verlauf sich gemäß der vorhandenen örtlichen Situation nach Osten und Westen weiter fortsetzt. Mit der geplanten Höhenentwicklung des Gebäudes soll zudem insgesamt eine Unterordnung des geplanten Baukörpers in Bezug zum angrenzenden historischen und denkmalgeschützten Bestand bewirkt werden. Die konkrete Objektplanung erfolgt im nachgelagerten Genehmigungsverfahren in enger Abstimmung mit dem LVR Amt für Denkmalpflege.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach ist der Planbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie öffentliche Verwaltungen“ dargestellt. Die geplanten zusätzlichen Flächen für den Gemeinbedarf im südlichen Teilbereich des Geltungsbereichs einschließlich ihrer geplanten Zweckbestimmung entsprechen dieser Darstellung. Der Bebauungsplan ist daher gem. § 8 (2) BauGB vollständig aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

Rechtskraft

Nach der Beschlussfassung über die Gesamtabwägung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Rheinbach in seiner Sitzung am 03.04.2017 den Bebauungsplan Rheinbach Nr. 12 „Prümer Wall – Himmeroder Wall“ 4. Änderung – Bauliche Nachverdichtung im Bereich öffentlicher Sondergebietsflächen -, 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 Anlage gebilligt.

Der Bebauungsplan Rheinbach Nr. 12 „Prümer Wall – Himmeroder Wall“ 4. Änderung hat mit Veröffentlichung im Heft 05/2017 des amtlichen Mitteilungsblattes der Stadt Rheinbach „kultur und gewerbe“, Jahrgang 53, Erscheinungstag: 28.04.2017 Rechtskraft erlangt

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

Planungsdokumente zum Download (PDF)

Zur Information über Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes stehen ab sofort folgende Planungsdokumente zur digitalen Einsichtnahme zur Verfügung:

- [Luftbild](#)
- [Übersichtsplan mit Einzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes](#)
- [Bebauungsplan Rheinbach Nr. 12 „Prümer Wall – Himmeroder Wall“ 4. Änderung](#)
- [Begründung](#)
- [Fachbeitrag Artenschutz einschl. Artenschutzprüfung Stufe I \(ASP\) des Büros HKR Stephan Müller Landschaftsarchitekten,](#)
- [Textliche Festsetzungen und Hinweise](#)

[Öffentliche Bekanntmachung zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 12 „Prümer Wall – Himmeroder Wall“ 4. Änderung - Bauliche Nachverdichtung im Bereich öffentlicher Sondergebietsflächen -](#)