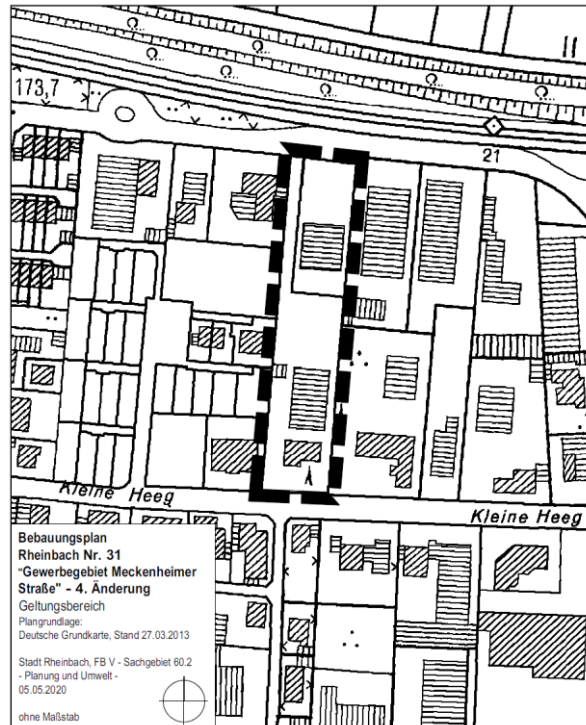


Rheinbach Nr. 31 „Gewerbegebiet Meckenheimer Straße“ 4. Änderung für den Bereich Kleine Heeg/Römerkanal

innerörtliche Nachverdichtung innerhalb ehemals gewerblich genutzter Flächen



Ortsteil

Rheinbach

Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 31 „Gewerbegebiet Meckenheimer Straße“, 4. Änderung umfasst eine ca. 0,52 ha große Fläche im östlichen Bereich der Rheinbacher Kernstadt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 178 und 179, Gemarkung Rheinbach, Flur 38. Das Plangebiet wird im Norden von der Straße „Römerkanal“ und im Süden von der Straße „Kleine Heeg“ begrenzt. Im Westen verläuft die Plangebietsgrenze entlang der Flurstücke 14, 236, 243, 245, 255, Gemarkung Rheinbach, Flur 38. Die östliche Abgrenzung wird durch die Flurstücke 16 und 206, Gemarkung Rheinbach, Flur 38 gebildet.

Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung

Entsprechend des westlich an das Plangebiet angrenzenden Stadtraums, welcher vom Bebauungsplan Rheinbach Nr. 67 „Kleine Heeg“, rechtskräftig seit 2010, erfasst wird, soll die städtebauliche Entwicklung im Kontext dieser angrenzenden Nutzungsstruktur hin zu einem mischgebietsorientierten Gebietscharakter weiterentwickelt werden. Ziel der Planung ist hierbei die Schaffung eines zukunftsfähigen und zeitgemäßen erweiterten Angebots stadträumlich verträglicher Nutzungen im Einklang mit dem umgebenden Bestand.

Darin eingebunden ist auch 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. Die derzeitigen Überlegungen eines Grundstückseigentümers, die privaten Grundstücksflächen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans hin zu einer diversifizierten Nutzungsmöglichkeit zu entwickeln, fügen sich in die langfristige Zielausrichtung der Planung ein. Dementsprechend steht für die rückwärtigen, bisher lediglich teilweise überbauten Grundstücksflächen, eine kleinteiligere Nutzung in Rede, welche den westlich benachbarten Nutzungscharakter aufnehmen und im Plan-gebiet fortführen soll. Der südlich im Plangebiet vorhandene Gewerbebetrieb beabsichtigt, in das Gewerbe- und Industriegebiet der Stadt Rheinbach umzusiedeln. Die nördlich gelegene Nutzung ist mit einem Misch-gebiet verträglich und genießt Bestandsschutz. Eine Verdrängung des Bestands wird mit dem Bauleitplan-verfahren somit nicht bewirkt.

Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann nach § 13a BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Darstellung von größtenteils gewerblichen Bauflächen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan deckt sich nicht mit den Planungsabsichten. Mit der Überplanung der gewerblichen Bauflächen hin zu gemischten Bauflächen verfolgt die Planung die langfristige städtebauliche und planungsrechtliche Zielvorstellung, u.a. weitere Wohnraumangebote im Kernstadtbereich bereitzustellen. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird unverzüglich nach Rechtskraft des Bebauungsplanes vorgenommen.

Verfahrensschritt:

Inkrafttreten des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 31 „Gewerbegebiet Meckenheimer Straße“ 4. Änderung für den Bereich Kleine Heeg/Römerkanal

- 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 26.04.2021 den Bebauungsplan Rheinbach Nr. 31 „Gewerbegebiet Meckenheimer Straße“ 4. Änderung für den Bereich Kleine Heeg/Römerkanal, 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. 31 „Gewerbegebiet Meckenheimer Straße“ 4. Änderung für den Bereich Kleine Heeg/Römerkanal hat mit Veröffentlichung in der Juli-Ausgabe 2021 des amtlichen Mitteilungsblattes der Stadt Rheinbach „kultur und gewerbe“, Jahrgang 57, Erscheinungstag: 30.06.2021 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. 31 „Gewerbegebiet Meckenheimer Straße“ 4. Änderung für den Bereich Kleine Heeg/Römerkanal und die nachstehenden Planungsdokumente zur digitalen Einsichtnahme zur Verfügung:

- [Lageplan mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Gewerbegebiet Meckenheimer Straße“](#)
- [Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Gewerbegebiet Meckenheimer Straße“](#)
- [Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan](#)
- [Auszug aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet Meckenheimer Straße“ 2. Änderung mit dem Geltungsbereich des Plangebiets](#)
- [zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 31 „Gewerbegebiet Meckenheimer Straße“, 4. Änderung, Stand: Ausfertigung](#)
- [Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 31 „Gewerbegebiet Meckenheimer Straße“ 4. Änderung, Stand: Ausfertigung](#)
- [Begründung zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 31 „Gewerbegebiet Meckenheimer Straße“, 4. Änderung, Stand: Ausfertigung](#)
- [Schalltechnisches Prognosegutachten zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 31 „Gewerbegebiet Meckenheimer Straße“, 4. Änderung, Projektnummer A 19367, Stand 29.10.2019](#)
- [Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I \(ASP I\) zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 31 „Gewerbegebiet Meckenheimer Straße“, 4. Änderung, Stand Dezember 2019](#)

Ebenfalls sind die eingestellten Informationen zu dem Bauleitplanverfahren in einem zentralen Portal des Landes unter der Internetadresse <http://www.bauleitplanung.nrw.de> zugänglich.