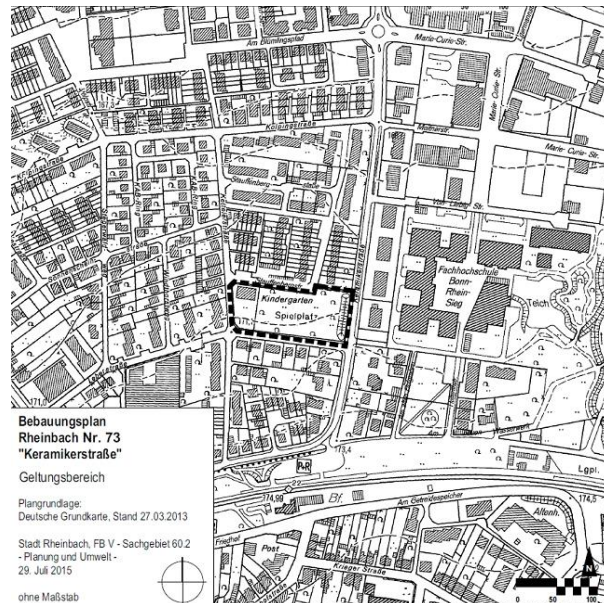


# Bebauungsplan Rheinbach Nr. 73 „Keramikerstraße“ unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Baugesetzbuch

Bauliche Nachverdichtung im Bereich einer öffentlichen Grünfläche -



## Ortsteil

Rheinbach

## Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 73 umfasst eine 0,81 ha große Fläche im Norden der Kernstadt zwischen der Leberstraße im Süden, der Kettelerstraße im Westen, der Stauffenbergstraße im Norden und der Keramikerstraße im Osten. Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches erstreckt sich auf die Flurstücke 548, 826 und 827 in der Flur 4, Gemarkung Rheinbach.

## Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan dient der Ausweisung von Wohnbauflächen als Lückenschluss im Bereich der vorhandenen Bebauung entlang der Keramikerstraße und damit der baulichen Nachverdichtung in einem bereits erschlossenen Wohnquartier. Das Bauleitplanverfahren wird zur Vorbereitung der Bebauung innerhalb der bebauten Ortslage im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen überbaubare Flächen und Freiflächen den Nutzungsarten verbindlich zugeordnet und das Maß der baulichen Nutzung abschließend geregelt werden.

Im Osten des Plangebietes ist ein Allgemeines Wohngebiet in einer Größe von ca. 2.154 m<sup>2</sup> geplant, zu dessen Eingrünung private Grünflächen in einer Größe von ca. 549 m<sup>2</sup> festgesetzt werden sollen. Mit weiteren Detailfestsetzungen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden entlang der Keramikerstraße geschaffen und gleichzeitig das Einfügen in das vorhandene Umfeld gewährleistet.

Da innerhalb der Stadt Rheinbach als Hochschulstandort ein kontinuierlicher Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für Studierende, insbesondere in Form kleiner Einraumwohnungen oder Appartements, vorzugsweise in geringer, möglichst fußläufiger Entfernung zur Hochschule besteht, soll die Teilfläche der städtischen Grünfläche an der Keramikerstraße für die Errichtung von Wohnraum für Studenten genutzt werden. Zudem bietet sich aufgrund der angestrebten Wohnungsgrößen auch die Möglichkeit der Bereitstellung des Wohnraums u.a. für Senioren als weitere Nutzergruppe an.

Aufgrund des aktuell zunehmenden Bedarfs an Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbegehrende ist ein solches, ursprünglich für vornehmlich studentisches Wohnen vorgesehenes Objekt geeignet, der sich verschärfenden Situation des Mangels an entsprechend geeigneten Unterkünften zu begegnen und die bereits ausgelasteten vorhandenen Einrichtungen, die zunehmend soziale und zwischenmenschliche Konflikte erzeugen, zu entlasten. Ziel ist es, auf dieser Fläche Wohnraum zu errichten, der seitens der Stadt Rheinbach für die Belegung mit Flüchtlingen und Asylbegehrenden angemietet werden kann. Sobald der Bedarf für die Unterbringung von Flüchtlingen entfallen ist, wäre als Folgenutzung die Bereitstellung von Wohnraum u.a. für die o.g. Nutzergruppen gegeben.

Der vorhandenen Kindertagesstätte wird durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche ein ausreichender Entfaltungsspielraum eingeräumt und im Sinne der planerischen Zurückhaltung für diese Fläche auf die Ausweisung von Baufenstern sowie die Festsetzung eines Maßes der baulichen Nutzung verzichtet. Die Fläche zwischen der Gemeinbedarfsfläche im Westen und des Allgemeinen Wohngebietes im Osten wird gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplanes und ihrer vorhandenen Nutzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ in einer Größe von ca. 3.417 m<sup>2</sup> festgesetzt.

## **Rechtskraft**

Nach der Beschlussfassung über die Gesamtabwägung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Rheinbach in seiner Sitzung am 04.04.2016 den Bebauungsplan Rheinbach Nr. 73 „Keramikerstraße“ – Bauliche Nachverdichtung im Bereich einer öffentlichen Grünfläche -, 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. 73 „Keramikerstraße“ hat mit Veröffentlichung im Heft 05/2016 des amtlichen Mitteilungsblattes der Stadt Rheinbach „kultur und gewerbe“, Jahrgang 52, Erscheinungstag: 29.04.2016 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

- [Übersichtsplan mit Einzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes](#)
- [Bebauungsplan Rheinbach Nr. 73 „Keramikerstraße“](#)
- [Begründung](#)
- [Artenschutzrechtliche Prüfung \(Anlage zur Begründung\)](#)
- [Textliche Festsetzungen und Hinweise](#)