

Bericht

Fachbereich V

Aktenzeichen:

Vorlage Nr.: B/0139/2016

Vorlage für die Sitzung	
Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr	30.08.2016 öffentlich

Beratungsgegenstand: Bebauungsplan Rheinbach Nr. 40 "Gerbergasse/Grabenstraße";
Bericht über den Sachstand der Planungen zum "Malteser
Gesundheitszentrum"

Anmerkungen zu Belangen von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen:
Der Bebauungsplan bereitet den Bau einer Pflegeeinrichtung und sowie weitere Nutzungen für die
genannten Personengruppen vor.

Haushaltsmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung:
Keine

Sachverhalt/Rechtliche Würdigung:

In seiner Sitzung am 23.04.2012 fasste der Rat der Stadt Rheinbach den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 40 „Gerbergasse / Grabenstraße“ II. Änderung.

Planungsanlass ist die perspektivische Entwicklung und städtebauliche Ordnung des gesamten Baublocks, wobei insbesondere die nordöstliche Freifläche, für die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ein Baurecht besteht, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden soll. Wesentliche städtebauliche Leitlinie ist die klare Ausbildung eines Blockrandes bei gleichzeitiger Ausnutzung des vorhandenen Nachverdichtungspotentials.

Im Juli 2012 wurde eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Pflegeheimes vorgelegt, die den oben genannten Planungszielen widersprach, daraufhin hat der Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr die Zurückstellung der Bauvoranfrage beschlossen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschloss der Rat der Stadt Rheinbach zur Sicherung der Planung am 24.09.2012 eine Veränderungssperre, die nach einmaliger Verlängerung zum 30.10.2014 ausgelaufen ist.

Nachfolgend wurden über einen längeren Zeitraum Verhandlungen mit dem Investor, dem Grundstückseigentümer und der Stadt Rheinbach geführt, die Planungen wurden dabei mehrfach modifiziert und führten letztendlich zu einem akzeptablen Ergebnis sowohl hinsichtlich der architektonischen Anmutung und ihrer Funktionalität als auch bezüglich des Nachweises der erforderlichen Stellplätze. Der Bauherr stellte eine Bauvoranfrage, auf dessen Grundlage der Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr in seiner Sitzung am 16.07.2013 eine

Ausnahme von der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 40 „Gerbergasse / Grabenstraße“ II. Änderung erteilt.

Die Bauvoranfrage wurde mit Datum vom 18.07.2013 positiv beschieden. Mit Antrag vom 25.03.2015 wurde der Vorbescheid um ein weiteres Jahr verlängert. Anfang 2015 fand ein Gespräch zwischen der Stadt Rheinbach und einem Planungsbüro statt, welches initiativ städtebauliche Überlegungen für das Grundstück des Malteserkrankenhauses in Rheinbach entwickelt hatte und diese in einem Termin im März 2015 vorstellte. Dieses Konzept sieht eine 3-stufige Entwicklung des Areals mit den Nutzungen Altenhilfe, barrierefreies und altengerechtes Wohnen sowie ein Facharztzentrum vor. Nach Umzug der Arztpraxen in das Facharztzentrum sollte das Krankenhausgebäude abgerissen werden und an dieser Stelle ein zweiter Bauabschnitt des barrierefreien und altengerechten Wohnens entstehen. Die dieser Konzeption zugrunde liegende Schließung des Blockrandes entlang der Kriegerstraße und der Gerbergasse entspricht der städtebaulichen Zielsetzung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes. Dieser Grundgedanke wurde auch zunächst als symbolische Planungsfigur in das in Aufstellung befindliche integrierte Handlungskonzept „Masterplan Innenstadt“ aufgenommen.

Zwischenzeitlich gab es zwischen Bauherrn und Grundstückseigentümer diverse Abstimmungstermine, insbesondere hinsichtlich der Grundstücksübernahme. Nachdem bzgl. dieser Fragen nach Auskunft des Bauherren eine Einigung erzielt werden konnte, wurden Anfang dieses Jahres die Gespräche zwischen dem Bauherrn, dem planenden Architekten und der Stadt Rheinbach wieder aufgenommen.

Seitens der Stadt Rheinbach wurde, auch im Hinblick auf das integrierte Handlungskonzept, die perspektivische Entwicklung der Fläche und ihre Verzahnung in die Innenstadtentwicklung, sowohl hinsichtlich ihrer Nutzung als auch in Bezug auf die städtebauliche Ausformung, thematisiert. Im Ergebnis einigte man sich darauf, dass durch den Bauherr ein qualifiziertes Stadtplanungsbüro mit der Darstellung einer Rahmenkonzeption für das Areal beauftragt wird. Zu den Inhalten der Rahmenkonzeption gehört neben der Darstellung der beabsichtigten Nutzung und der Entwicklungsphasen auch die Betrachtung der Erschließung einschließlich des durch die Nutzungen ausgelösten Verkehrsaufkommens und des ruhenden Verkehrs.

Die Rahmenkonzeption und die daraufhin modifizierte Planung des Pflegeheims werden in der Sitzung vorgestellt. Die angestoßenen Planungen sollen nun zügig fortgeführt werden. Dabei liegt der Fokus vorrangig auf der Planung des Pflegeheims einschließlich des ersten Bauabschnitts „Betreutes Wohnen“ und der parallelen Fortschreibung des Bebauungsplan-Entwurfes. Das Pflegeheim soll zum 31.07.2018 fertig gestellt sein, da aufgrund der Änderung rechtlichen Vorgaben der Betrieb des Marienheims mit den heute vorhandenen Rahmenbedingungen ab dem Mitte des Jahres 2018 nicht mehr möglich ist.

Rheinbach, den 12.08.2016

Gez. Unterschrift
Stefan Raetz
Bürgermeister

Gez. Unterschrift
Margit Thünker-Jansen
Fachbereichsleiterin