

Mit Beschluss des Rates vom 23.04.2012 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 40 „Gerbergasse-Grabenstraße“ 2. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes wird definiert durch die südliche Grenze der Kriegerstraße, die westliche Grenze der Gerbergasse, die nördliche Grenze der Grabenstraße und die östliche Grenze der Schweigelstraße.

Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde mit Beschluss des Rates vom 24.09.2012 eine Veränderungssperre beschlossen. Die Satzung der Veränderungssperre wurde am 31.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht und trat nach Ablauf von Jahren am 30.10.2014 außer Kraft.

Seitens des Betreibers des Krankenhauses besteht die Absicht zur Errichtung eines neuen Pflegeheims, auf der Grundlage einer Bauvoranfrage erteilte der Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr in seiner Sitzung am 16.07.2013 eine Ausnahme von der Veränderungssperre. Die Bauvoranfrage wurde daraufhin positiv beschieden, eine bauliche Umsetzung erfolgte jedoch bisher nicht. Auf Antrag wurde der Bescheid über die Bauvoranfrage mehrfach verlängert, zuletzt mit Datum vom 10.06.2016.

Die Ziele der 2. Änderung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 40 „Gerbergasse-Grabenstraße“ bestehen unverändert fort, diese beinhalten u.a.:

- perspektivische Entwicklung und städtebauliche Ordnung des gesamten Baublocks, wobei insbesondere die nordöstliche Freifläche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden soll;
- klare Ausbildung des Blockrandes bei gleichzeitiger Ausnutzung des vorhandenen Nachverdichtungspotenzials,
- eine wesentlich differenziertere städtebauliche Steuerung im Vergleich zum derzeitig rechtskräftigen Bebauungsplan,
- 

Der gesamte Baublock soll eine nachhaltige Aufwertung erfahren, wobei hinsichtlich seiner Innenstadtlage und seiner vorhandenen Nutzung, das Plangebiet in unterschiedliche Bereiche gegliedert wird. Hierbei wird insbesondere die vorhandene Nutzungsstruktur aufgegriffen und die bisher nicht genutzte Freifläche überplant.

Eine Änderung der Art der baulichen Nutzung ist nach derzeitigem Verfahrensstand nicht erforderlich. Die differenzierte Steuerung konzentriert sich auf das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Flächen sowie die sonstige städtebauliche Feinsteuerung, um eine insgesamt abgestimmte und eine sich städtebaulich in die Umgebung einfügende Lösung zu ermöglichen. Eine Änderung der Art der baulichen Nutzung ist nach derzeitigem Verfahrensstand nicht erforderlich.

Zwischenzeitlich wurde der Projektentwurf, auch auf der Grundlage der Empfehlungen des integrierten Handlungskonzeptes „Masterplan Innenstadt Rheinbach“ weiterentwickelt und ein Rahmenkonzept erarbeitet, das als Grundlage der Weiterführung der verbindlichen Bauleitplanung dient.

Jedoch lassen die vorgelegten Straßenabwicklungen noch nicht erkennen, dass die Höhenentwicklungen der

umliegenden Bebauung in einem städtebaulich vertretbaren Maß berücksichtigt werden. Gegenüber der positiv beschiedenen Bauvoranfrage und den beabsichtigen städtebaulichen Zielen, die durch differenzierte Festsetzungen im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung gesteuert werden sollen, bestehen einige Diskrepanzen zur vorgelegten Planung.

Mit der erneuten Veränderungssperre gem. § 17 Abs. 3 BauGB soll sichergestellt werden, dass die Verwirklichung der künftigen Bauleitplanung nicht in der Zwischenzeit durch genehmigte bzw. zu genehmigende bauliche Anlagen gefährdet wird. Gemäß § 17 Abs. 3 BauGB kann eine außer Kraft getretene Veränderungssperre kann oder teilweise erneut beschlossen werden, wenn die Voraussetzungen gem. § 14 Abs. 1 BauGB für ihren Erlass fortbestehen. Ein bestimmter zeitlicher Abstand zwischen dem Außerkrafttreten der Veränderungssperre und dem Inkrafttreten der erneuten Veränderungssperre ist nicht gefordert.

Da die erste Veränderungssperre nach Ablauf der 2 Jahre nicht verlängert wurde und somit eine Verlängerung um 1 Jahr (§ 17 Abs. 1) ohne zusätzliche inhaltliche Voraussetzungen („besondere Umstände“) noch nicht ausgenutzt wurde, ersetzt die erneute Veränderungssperre die erste Verlängerung gem. § 17 Abs. 1 BauGB und unterliegt damit der Frist von einem Jahr.

Eine Behinderung der weiteren Planung ergibt sich für den Investor durch die erneute Veränderungssperre nicht, da die Planung entweder auf Grundlage der positiv beschiedenen Bauvoranfrage weitergeführt werden kann oder aber, wenn sich die Gebäudeplanung mit den städtebaulichen Zielen deckt, über den Bauantrag im Rahmen einer, dem Ausschuss zur Beschlussfassung vorzulegenden Ausnahme von der Veränderungssperre genehmigt werden kann.

Rheinbach, den 21.03.2017

gez. Stefan Raetz  
Bürgermeister

gez. Margit Thünker-Jansen  
Fachbereichsleiterin