

# Bericht

Fachbereich V  
Aktenzeichen:  
Vorlage Nr.: B/0182/2018

Vorlage für die Sitzung	
Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung 20.03.2018 und Verkehr	<b>öffentlich</b>

Beratungsgegenstand: <b>Vorstellung Planungsstand Majolikaareal</b>
Anmerkungen zu Belangen von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen:  Keine
Haushaltsmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung:  Keine

## Sachverhalt/Rechtliche Würdigung:

Neben dem „Pallotti-Areal“ ist das sogenannte „Majolika-Areal“ eine der beiden großen Konversionsflächen in der Innenstadt Rheinbachs, die in den nächsten Jahren für eine Wohnbauentwicklung umgenutzt werden sollen.

Bereits 2012 wurde im Sinne einer vorausschauenden Planung einerseits und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung andererseits für dieses Quartier, das durch eine Gemengelage von Gewerbe- und Wohnnutzungen gekennzeichnet ist, ein Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst. Dabei sollten möglichst frühzeitig Nachnutzungspotenziale für die gewerblich genutzten Bereiche identifiziert werden, um geeignete Nutzungsszenarien für den gesamten Baublock zu entwickeln (siehe auch Beschlussvorlage für die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr vom 27.03.2012 bzw. des Rates vom 23.04.2012).

Die Entwicklung dieses Quartiers wurde als Leitprojekt des Themenfeldes „Bauliche Entwicklung“ in das integrierte Handlungskonzept „Masterplan Innenstadt“ aufgenommen. Gemäß den städtebaulichen Zielen des Masterplanes soll dort eine neue Adresse mit gemischten Wohnformen am Bahnhof geschaffen werden.

Aufgrund der Nähe zum Bahnhof sowie zur Hochschule Bonn-Rhein-Sieg bietet sich ein Wohnangebot insbesondere für Studenten, Pendler und junge Familien an. Die Masterplanung schlägt eine maximal dreigeschossige, weitestgehend geschlossene Bebauung zur Betonung der Blockränder vor.

Im Innern des Quartiers soll gemäß des Masterplanes eine etwas aufgelockerte Bebauung mit geringerer Dichte, ergänzt mit Geschosswohnungsbau angeboten werden. Auf dieser Grundlage ist überschlächlich die Verwirklichung von rund 130 neuen Wohneinheiten möglich, die über eine Ringstraße mit zwei kleinen Knotenpunkten an der Leberstraße erschlossen werden.

Eine lokale Investorengruppe hat zwischenzeitlich die Gewerbeflächen erworben und möchte diese nun baulich entwickeln (Anlage). Eine wirtschaftliche Entwicklung des Gebietes bedingt jedoch eine deutliche höhere Ausnutzung und Baudichte als die im Masterplan Innenstadt vorgeschlagene Konzeption, die zwar einen städtebaulichen Rahmen aufzeigt aber nicht als bindender Vorentwurf zu werten ist. Der städtebauliche Entwurf der Investorengruppe basiert auf einem dreigeschossigen Wohnungsbau mit Staffelgeschoß in Zeilenstruktur der mit einem 4-geschossigen Baublock plus Staffelgeschoss in U-Form an der Keramikerstraße eine städtebauliche Dominante setzt. Geplant sind bis zu 240 Wohneinheiten kleiner bis mittlerer Größe, dies entspricht einer Einwohnerzahl von ca. 500 Einwohnern für das neue Quartier. Diese Zahlen dienen auch als Basis für eine verkehrliche Untersuchung. Das Erschließungssystem geht von 4 Knotenpunkten, 2 an der Keramikerstraße, 1 Anbindung an die Leberstraße und 1 Anbindung an die Aachener Straße, aus, wobei die Verwaltung die Anbindung eines separaten Baufeldes mit zwei Geschossbauten über einen Stichweg an die Aachener Straße einerseits aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur bestehenden Einmündung Leberstraße und andererseits aus grundsätzlichen städtebaulichen Erwägungen eines geordneten Erschließungssystems nicht befürwortet. Hier sollte lediglich eine fußläufige und für Fahrradfahrer nutzbare direkte Anbindung des Quartiers an die Aachener Straße erfolgen.

Den Planern soll in der Sitzung Gelegenheit gegeben werden, ihr städtebauliches Konzept vorzustellen.

Auf der Grundlage eines abgestimmten Entwurfskonzeptes soll in einer der nächsten Sitzungen dieses Ausschusses die Neufassung des Aufstellungsbeschlusses vorberaten werden. Die Neufassung des Aufstellungsbeschlusses ist aufgrund der Novelle 2017 des Baugesetzbuches und entsprechender Änderungen der Baunutzungsverordnung erforderlich. Darüber hinaus liegt der beabsichtigten Planung eine gegenüber dem 2012 gefassten Aufstellungsbeschluss geänderte städtebauliche Zielvorstellung zugrunde. Zwar ist die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung weiterhin im beschleunigtem Verfahren nach § 13a BauGB vorgesehen, aufgrund der herausragenden Bedeutung dieses Projektes für die städtebauliche Entwicklung der Rheinbacher Innenstadt und der öffentlichen Fokussierung auf eines der Leitprojekte des Masterplanes Innenstadt sollen die Bürgerinnen und Bürger frühzeitig über die Planung unterrichtet werden.

Die Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen sollen auf die Investorengruppe übertragen werden. Dazu gehört u.a. die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen auf eigene Kosten, die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sowie die Erschließung des Baugebietes.

Hierzu sind mit der Investorengruppe noch die erforderlichen städtebaulichen Verträge gem. § 11 BauGB abzuschließen und dem zuständigen Fachausschuss vor Satzungsbeschluss zur Beschlussfassung vorzulegen.

Als private Maßnahme A 02 des Masterplanes Innenstadt (siehe Maßnahmenübersicht integriertes Handlungskonzept Masterplan Innenstadt Rheinbach) können für dieses Projekt grundsätzlich keine Mittel aus einer Städtebauförderung generiert werden. Daher ist die Durchführung der Maßnahme auch vor der angestrebten Städtebauförderung für das integrierte Handlungskonzept nicht förderschädlich.

Rheinbach, den 06.03.2018

gez. Stefan Raetz  
Bürgermeister

gez. Margit Thünker-Jansen  
Fachbereichsleiterin

Anlage: Städtebauliches Konzept, Stand 17.01.2018