



Rheinbach, 03.11.2022

Einladung
zur 11/12. Sitzung
des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Rheinbach

Zu der vorbezeichneten Sitzung lade ich hiermit ein.

Termin: **Dienstag, 15.11.2022 um 18:00 Uhr**

Ort: **Stadthalle, Villeneuver Straße 5, 53359 Rheinbach**

Die Beratungspunkte bitte ich der beigefügten Tagesordnung zu entnehmen.

Ratsmitglieder, die nicht dem vorbezeichneten Ausschuss angehören, dürfen gerne unter Bezugnahme auf § 58 Abs. 1 GO an der Sitzung als Zuhörer*in teilnehmen.

gezeichnet
Dr. Georg Wilmers
Vorsitzender

Tagesordnung

zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen
am Dienstag, 15.11.2022

TO-Punkt	Beratungsgegenstand	Vorlagen-Nr.
----------	---------------------	--------------

A) ÖFFENTLICHE SITZUNG

- | | | |
|-----|--|--------------|
| 1 | Bauleitplanung | |
| 1.1 | Beschlussfassungen zur Entwicklung eines Verbrauchermarktes in Rheinbach-Wormersdorf | BV/1814/2022 |
| 2 | Straßenbaumaßnahmen | |
| 2.1 | Antrag der SPD-Fraktion vom 31.10.2022 zur Um-/Ausbauplanung Vor dem Voigtstor | AN/0595/2022 |
| 3 | Angelegenheiten des Denkmalschutzes | |
| 3.1 | Antrag der Fraktionen von CDU, SPD, Bündnis 90 / Die Grünen und UWG vom 31.10.2022 zum Thema "Zeugnisse der Vergangenheit sichern - Rheinbachs Zukunft als Standort stärken" | AN/0596/2022 |
| 4 | Mitteilungen des Vorsitzenden und der Verwaltung | |

B) NICHTÖFFENTLICHE SITZUNG

- | | | |
|---|--|--|
| 5 | Mitteilungen des Vorsitzenden und der Verwaltung | |
|---|--|--|

Beschlussvorlage der Verwaltung

Sachgebiet 60.2
Aktenzeichen:
Vorlage Nr.: BV/1814/2022

Freigabedatum:
31.10.2022

Vorlage für die Sitzung			
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entscheidung	15.11.2022	öffentlich

Beratungsgegenstand: Beschlussfassungen zur Entwicklung eines Verbrauchermarktes in Rheinbach-Wormersdorf
Anmerkungen zu Belangen von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen: Keine
Haushaltsmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung: Neben dem allgemeinen Verwaltungsaufwand hat die Aufstellung des Planverfahrens inklusive der frühzeitigen Beteiligung keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Haushalt.
Beschlusscontrolling: Die Beschlussvorlage ist für das Beschlusscontrolling nicht vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

1. 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Rheinbach für den Bereich „An der Ersdorfer Straße“ im Parallelverfahren

a) Aufstellung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach für den Bereich „An der Ersdorfer Straße“ im Parallelverfahren

Das Verfahren zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach für den Bereich „An der Ersdorfer Straße“ wird gemäß § 2 (1) i.V.m. § 8 (3) Baugesetzbuch im Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach-Wormersdorf Nr. 18 „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung Wormersdorf“ zur Aufstellung beschlossen. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst die Flurstücke 51, 52, 53 sowie Teile der Flurstücke 56, 57 und 58, Flur 4, Gemarkung Wormersdorf. Das Plangebiet ist wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden durch den Wirtschaftsweg (Flurstück 41, Flur 4, Gemarkung Wormersdorf), am Ende des Wirtschaftsweges mit kleinem Versprung in Richtung Nordosten,
- Im Osten durch den Verlauf des Flurstücks 54 und geschnitten durch die Flurstücke 56,57 und 58, jeweils Flur 4, Gemarkung Wormersdorf,
- Im Süden durch die Wormersdorfer Straße L 471 (Flurstück 234, Flur 22, Gemarkung Wormersdorf) und
- Im Westen durch das Flurstück 50, Flur 4, Gemarkung Wormersdorf.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung ist dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen. Geringfügige Änderungen des Plangebiets während der Bearbeitung bleiben vorbehalten.

b) Beschluss über die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Die Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB, sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB zur 21. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „An der Ersdorfer Straße“ wird beschlossen. Die Mitteilung zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt mit den der Sitzungsvorlage beigefügten Unterlagen, zur 21. Flächennutzungsplanänderung. Hierzu zählen nicht die Anlagen 02 und 08-11. Zusätzlich sind die Unterlagen in einem zentralen Portal des Landes unter der Internetseite www.bauleitplanung.nrw.de zugänglich zu machen.

2. Bebauungsplan Rheinbach-Wormersdorf Nr. 18 „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung Wormersdorf“

a) Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach-Wormersdorf Nr. 18 „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung Wormersdorf“

Das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach-Wormersdorf Nr. 18 „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung Wormersdorf“ wird gemäß § 2 (1) i.V.m § 12 Baugesetzbuch zur Aufstellung beschlossen. Das Plangebiet ist am südöstlichen Rand des Ortsteiles Wormersdorf gelegen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 51, 52, 53 sowie Teile der Flurstücke 56, 57 und 58, Flur 4, Gemarkung Wormersdorf. Das Plangebiet ist wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden durch den Wirtschaftsweg (Flurstück 41, Flur 4, Gemarkung Wormersdorf) am Ende des Wirtschaftsweges mit kleinem Versprung in Richtung Nordosten,
- Im Osten durch den Verlauf des Flurstücks 54 und geschnitten durch die Flurstücke 56,57 und 58, jeweils Flur 4, Gemarkung Wormersdorf,
- Im Süden durch die Wormersdorfer Straße L 471 (Flurstück 234, Flur 22, Gemarkung Wormersdorf) und
- Im Westen durch das Flurstück 50, Flur 4, Gemarkung Wormersdorf.

Der Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der 21. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „An der Ersdorfer Straße“. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung ist dem beigefügten Übersichtslageplan zu entnehmen. Geringfügige Änderungen des Plangebiets während der Bearbeitung bleiben vorbehalten.

b) Beschluss über die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Die Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB, sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach-Wormersdorf Nr. 18 „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung Wormersdorf“, wird beschlossen. Die Mitteilung zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt mit

den der Sitzungsvorlage beigefügten Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach-Wormersdorf Nr. 18 „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung Wormersdorf“. Hierzu zählen nicht die Anlagen 01, 06 und 07. Zusätzlich sind die Unterlagen in einem zentralen Portal des Landes unter der Internetseite www.bauleitplanung.nrw.de zugänglich zu machen.

Erläuterungen:

Ausgangslage ist ein Prüfauftrag aus dem Jahr 2017, in dem die Verwaltung auf gemeinsamen Antrag der CDU-Fraktion und der FDP-Fraktion beauftragt wurde, die perspektivische Entwicklung des Ortsteils Wormersdorf u.a. im Hinblick auf eine ortsgerechte Nahversorgung zu untersuchen und Vorschläge auszuarbeiten (AN/0296/2017/1). Im Ergebnis wurde dargelegt, dass die Ansiedlung einer Nahversorgung innerhalb des im Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Rheinbach 2008 beschriebenen Nahversorgungszentrums Wormersdorf trotz mehrfacher Bemühungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht realisierbar ist und eine tragfähige ortsgerechte Nahversorgung auch im Hinblick auf zukünftige Ortsentwicklungsflächen im Bereich des nördlichen oder alternativ südlichen Ortseinganges in die Prüfung einbezogen wurden. Nach lagebezogenen städtebaulichen Kriterien ergaben sich beide Standortalternativen als gleichrangig. Der Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr hat sich in seiner Sitzung am 12.03.2019 dafür ausgesprochen, dass für die Ansiedlung eines Nahversorgers die Entwicklung eines Standortbereiches im Süden von Wormersdorf weiterverfolgt werden solle (BV/1172/2019).

Im Sinne dieses Beschlusses beantragte die Josef Schoofs Immobilien GmbH mit Schreiben vom 23.02.2021 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Diesem Einleitungsantrag wurde mit Beschluss vom 02.03.2021 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen zugestimmt (BV/1510/2021).

In Folge dessen wurde mit der planungsrechtlichen Ausarbeitung der für das Vollverfahren notwendigen Unterlagen begonnen. Ergebnis sind die der Sitzungsvorlage beigefügten Anlagen. Die Planung wird in der Sitzung von der Josef Schoofs Immobilien GmbH vorgestellt.

Anlagen:

- Anlage 01: Übersichtslageplan mit Geltungsbereich der 21. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „An der Ersdorfer Straße“
- Anlage 02: Übersichtslageplan mit Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rheinbach-Wormersdorf Nr. 18 „Nahversorgung Wormersdorf“
- Anlage 03: Luftbild mit Geltungsbereich
- Anlage 04: Rechtskräftiger Regionalplan und Regionalplanentwurf mit Verortung
- Anlage 05: Rechtskräftiger Landschaftsplan mit Geltungsbereich
- Anlage 06: Vorentwurf 21. Flächennutzungsplanänderung; Stand: August 2022
- Anlage 07: Vorentwurf Begründung der 21. Flächennutzungsplanänderung; Stand: August 2022
- Anlage 08: Vorentwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rheinbach-Wormersdorf Nr. 18 „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung Wormersdorf“; Stand: Oktober 2022

- Anlage 09: Vorentwurf Vorhaben und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach-Wormersdorf Nr. 18 „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung Wormersdorf“; Stand Oktober 2022
- Anlage 10: Vorentwurf Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach-Wormersdorf Nr. 18 „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung Wormersdorf“; Stand: Oktober 2022
- Anlage 11: Vorentwurf Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach-Wormersdorf Nr. 18 „Großflächiger Einzelhandel – Nahversorgung Wormersdorf“; Stand: Oktober 2022
- Anlage 12: Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Wormersdorfer Straße 87 – Neubau eines Lebensmittelmarktes; Ginster Landschaft+Umwelt; Stand: März 2022
- Anlage 13: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Wormersdorfer Straße 87; Ginster Landschaft+Umwelt; Stand: August 2022
- Anlage 13.1: Anlage 1 zum Landschaftspflegerischen Fachbeitrag: Bestand und Konflikte
- Anlage 14: Verkehrsuntersuchung „Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters in Wormersdorf“; ISV Ingenieurgruppe STADT+VERKEHR; Stand: September 2021
- Anlage 15: Lageplan geplanter Linksabbiegestreifen; dk Teamplan GmbH; Stand: August 2022
- Anlage 16: Gutachten zu Geräuschemissionen und –immissionen durch das Geschäftshaus an der Wormersdorfer Straße 87 in Rheinbach; TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG; Stand: Oktober 2022
- Anlage 17: Auswirkungsanalyse Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes an der Wormersdorfer Straße in Rheinbach Wormersdorf; BBE Handelsberatung; Stand August 2021/Okttober 2022
- Anlage 18: Gutachten über geotechnische Untersuchungen; TERRA Umwelt Consulting GmbH; Stand: September 2021

Antrag gemäß § 3 der Geschäftsordnung

Fachbereich V
Aktenzeichen: 01.07.08
Vorlage Nr.: AN/0595/2022

Freigabedatum:
02.11.2022

Vorlage für die Sitzung			
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entscheidung	15.11.2022	öffentlich

Beratungsgegenstand: **Antrag der SPD-Fraktion vom 31.10.2022 zur Um-/Ausbauplanung Vor dem Voigtstor**

Anmerkungen zu Belangen von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen:
Siehe Antrag

Haushaltsmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung:
Siehe Antrag

Beschlusscontrolling:
Der Antrag ist für das Beschlusscontrolling vorgesehen.

Erläuterungen:

Der Antrag der SPD-Fraktion vom 31.10.2022 zur Um-/Ausbauplanung Vor dem Voigtstor ist beigefügt.

**SPD-Fraktion im Rat
der Stadt Rheinbach**

**Stv. Fraktionsvorsitzender
Dr. Georg Wilmers**

Commeßmannstraße 11
53359 Rheinbach
Georg.Wilmers@t-online.de

Vorsitzender des
Ratsausschusses für Stadtentwicklung und Bauen
Schweigelstraße 23

53359 Rheinbach

Rheinbach, den 31. Oktober 2022

Antrag für die nächste Sitzung des ASB

Um-/Ausbauplanung Vor dem Voigtstor

Beschlussantrag:

Der Bürgermeister und seine Verwaltung informiert den ASB über den aktuellen Stand der Erstellung der Entwurfsplanung für den Umbau der Straße Vor dem Voigtstor und die Vorgehensweise im Lichte des Anfang 2022 in Kraft getretenen Fahrrad- und Nahmobilitätsgesetzes.

Begründung:

2021 wurden im ASB die Planungsüberlegungen zum Umbau der Straße Vor dem Voigtstor anhand einer Präsentation eines beauftragten Planungsbüros vorgestellt. Der Ausschuss beauftragte die Verwaltung, den Entwurf zum verkehrlichen Ausbau des Straßenabschnittes Vor dem Voigtstor / Löherstraße mit den Knotenpunkten Vor dem Voigtstor / Löherstraße / Bungert / Hauptstraße und Vor dem Voigtstor / Pallottistraße / Gymnasiumstraße auf Grundlage der in der Sitzung vorgestellten Planungen zu erarbeiten und eine Bürgerbeteiligung durchzuführen.

In einer aktuellen Planungsskizze war zu sehen, dass abweichend von dem, was im Ausschuss 2021 präsentiert wurde, nun auch ein Linksabbiegerstreifen in die Gymnasiumstraße zu sehen war, also anscheinend mehr Raum für den fließenden Fahrzeugverkehr vorgesehen ist.

Am Jahresanfang trat das Fahrrad- und Nahmobilitätsgesetz NRW in Kraft, das vorgibt, die Interessen des Fußverkehrs besonders zu berücksichtigen. Dies gilt für Rheinbach insbesondere auch deshalb, weil Rheinbach den Antrag gestellt hat, Mitglied der AGFS zu werden, also besonders fußgänger- und radfahrfreundlich sein zu wollen. Daher sollte der ASB Gelegenheit bekommen, den Stand der Planungen und die Auswirkungen der veränderten Gesetzeslage zu erfahren.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'D. J. S.', is located in the lower-left quadrant of the page.

Antrag gemäß § 3 der Geschäftsordnung

Fachbereich V
Aktenzeichen: 01.07.08
Vorlage Nr.: AN/0596/2022

Freigabedatum:
02.11.2022

Vorlage für die Sitzung			
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entscheidung	15.11.2022	öffentlich

Beratungsgegenstand: Antrag der Fraktionen von CDU, SPD, Bündnis 90 / Die Grünen und UWG vom 31.10.2022 zum Thema "Zeugnisse der Vergangenheit sichern - Rheinbachs Zukunft als Standort stärken"
Anmerkungen zu Belangen von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen: Siehe Antrag
Haushaltsmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung: Siehe Antrag
Beschlusscontrolling: Der Antrag ist für das Beschlusscontrolling vorgesehen.

Erläuterungen:

Der Antrag der Fraktionen von CDU, SPD, Bündnis 90 / Die Grünen und UWG vom 31.10.2022 zum Thema "Zeugnisse der Vergangenheit sichern - Rheinbachs Zukunft als Standort stärken" ist beigefügt.

CDU-Fraktion
im Rat der Stadt Rheinbach

Fraktion **BÜNDNIS 90/Die GRÜNEN**
im Rat der Stadt Rheinbach

SPD-Fraktion
Im Rat der Stadt Rheinbach

UWG-Fraktion
Im Rat der Stadt Rheinbach

An
Herrn Dr. Georg Wilmers
als Vorsitzender des ASB,
in Kopie an den Bürgermeister
Herrn Ludger Banken
Schweigelstraße 23
53359 Rheinbach

Rheinbach, den 27.8.2022, neu: 31.10.2022

Antrag für die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen

Sehr geehrter Herr Dr. Wilmers,

die oben genannten Fraktionen bitten Sie darum, den folgenden Antrag zum Thema
„Zeugnisse der Vergangenheit sichern - Rheinbachs Zukunft als Standort stärken“ erneut auf die Tagesordnung der nächsten Sitzung des Ausschusses für
Stadtentwicklung und Bauen am 15.11.2022 zu setzen.

Zeugnisse der Vergangenheit sichern - Rheinbachs Zukunft als Standort stärken

Antrag zur Stärkung des Denkmalschutzes

Antrag:

1) Die Stadt Rheinbach begrüßt alle Anstrengungen, ihr historisches Erbe, insbesondere Denkmäler und ortsbildmitprägende Gebäude, in der Kernstadt und allen Ortsteilen zu erhalten und neuen Nutzungen zuzuführen.

2) Die Stadt Rheinbach freut sich über Personen, die bereit sind, sich gemäß §30 Denkmalschutzgesetz NRW sowohl für die Kernstadt als auch für einzelne Ortsteile als ehrenamtliche Beauftragte für den Denkmalschutz tätig zu werden. Geeignete

KandidatInnen mit entsprechender Ausbildung (z.B. Architekturstudium) werden dann vom zuständigen Fachausschuss bestimmt.

3) Zu ihren Aufgaben gehört es, in Zusammenarbeit mit der Verwaltung (SG 60.1 Bauverwaltung, Liegenschaften, Denkmalschutz) und ggfls. unter Einbeziehung weiterer Akteur*innen, wie z.B. der regionalen Jugendbauhütte der Deutschen Stiftung Denkmalschutz, mögliche Projekte des Denkmalschutzes und der Umnutzung von alten, ortsbildmitprägenden Gebäuden identifizieren und unter Einbeziehung der Eigentümer vorantreiben.

4) Ehrenamtliche Beauftragte für den Denkmalschutz werden vom Bürgermeister und der in seinem Auftrag handelnden Verwaltung im Rahmen verfügbarer finanzieller und zeitlicher Ressourcen unterstützt.

Begründung:

Rheinbach verdankt seine Attraktivität (auch im Vergleich mit Nachbarkommunen) in hohem Maß auch der historischen Substanz an Gebäuden und anderen Denkmälern der Vergangenheit. Ein einfacher Blick auf die Webseite der Stadt macht dies deutlich.



(Website der Stadt Rheinbach)

Gerade die Innenstadt, aber in Teilen auch die Ortschaften sind z.B. von einer hohen Dichte an Fachwerkhäusern, teils bereits unter Denkmalschutz stehend, geprägt. Doch ist dieses Erbe der Vergangenheit teilweise auch von Verfall bedroht; mehr und mehr Objekte drohen zu verschwinden, bzw. bleiben ungenutzt:

Historisches Gebäude in Rheinbach-Oberdrees



Denkmalgeschützer Fachwerkhof verfällt seit Jahren

22. Oktober 2021 um 12:00 Uhr | Lesedauer: 5 Minuten



https://ga.de/region/voreifel-und-vorgebirge/rheinbach/oberdrees-denkmalgeschuetzer-fachwerkhof-verfaellt-seit-jahren_aid-62360649

Dies können wir uns in Rheinbach aus mehrerlei Gründen nicht erlauben.

1) Tourismus

Der Zusammenhang zwischen touristischer Attraktivität und „Fachwerkflair“ sollte selbsterklärend sein, bzw. zeigt sich wiederum mit einem einfachen Blick darauf, wie Rheinbach in einschlägigen Medien beworben wird, etwa auf „Ferienhaus-Eifel.com“:



Rheinbach - Fachwerkhäuser
Foto: © Ferienhaus-Eifel.com | B.G.

<https://www.ferienhaus-eifel.com/eifel-tipps/orte-in-der-eifel/rheinbach.html>

Es ist daher in doppeltem Sinne kontraproduktiv für den Tourismus in Rheinbach, wenn, wie zu hören ist, die alten Süßwarenfabrik, und damit eines der wenigen verbliebenen Rheinbacher Hotels, einer „Stadtvilla“ weichen soll.

Die Akteur*innen der „LaborPhasen Rheinbach“, einem im Rahmen von „KreativLandTransfer“ geförderten Projekt, setzen sich in besonderer Weise für die kulturelle Belebung auch von besonderen Gebäuden ein. Der Tandem-Partner der LaborPhasen, Kulturfeld Eschwege, besitzt spezifische Expertise in diesem Bereich. Hier können Synergieeffekte geschaffen und genutzt werden.

2) Rheinbach als Einkaufsstadt, Attraktivität der Innenstadt

Dass der stationäre Einzelhandel durch die Online-Konkurrenz bedroht ist, ist nicht erst seit Corona eine Binsenweisheit. Und der Einzelhandel selbst kann nur begrenzt gegensteuern. Untersuchungen zeigen, dass andere Faktoren eine größere Rolle spielen, wenn es darum geht, wie Innenstädte attraktiv gehalten werden können. Das IFH (Institut für Handelsforschung) stellte schon 2016 fest¹, es

„...zeigt sich, dass der stärkste Einfluss vom Ambiente und Flair einer Stadt ausgeht – gefolgt vom Einzelhandel und dem Freizeitangebot. Im Bereich Ambiente/Flair erhält die historische Stadt Quedlinburg die Topnote von den befragten Passanten und sichert sich so gleichzeitig in der Ortgrößenklasse bis 25.000 Einwohner die beste Bewertung für die Gesamtattraktivität.“

¹ <https://www.ifhkoeln.de/veroedung-nein-danke-wie-innenstaedte-attraktiv-bleiben/>

Und noch deutlicher 2020²:

„Maßgeblich für die Gesamtattraktivität von Innenstädten und Ortszentren sind gemäß der Untersuchung „Vitale Innenstädte 2020“ vor allem Ambiente, Flair und Erlebniswert. Ambiente und Flair hängen dabei insbesondere von gestalterischen Aspekten (Gebäude und Fassaden, Plätze, Wege, Grünflächen, Sitz- und Verweilmöglichkeiten) ab, aber auch Sehenswürdigkeiten, Sauberkeit und Sicherheit spielen eine wichtige Rolle. Sehenswürdigkeiten, Gebäude und Fassaden prägen auch den Erlebniswert einer Innenstadt.“

3) Wohnen & Attraktivität der Ortschaften

Das Konzept „Wohnen 2030“ betont das ungenutzte Potential von aufgelassenen Höfen auf den Ortschaften, etwa:

„Eine Möglichkeit zur Umsetzung eines Projekts zum Mehrgenerationenwohnen bietet sich aufgrund der zahlreichen Hofanlagen, denn eine solche Anlage, bei der sich mehrere Hausgemeinschaften um einen Innenhof gruppieren, bietet gute Voraussetzungen für diese gemeinschaftlich orientierte Lebensform. Da sich in Rheinbach zahlreiche Hofanlagen direkt in den zentralen Ortslagen befinden, kann durch ein solches Umnutzungsprojekt auch die Dorfmitte belebt werden. Die Stadt Rheinbach könnte beispielsweise in Zusammenarbeit mit einem Entwicklungsträger den Umbau z. B. einer zentral gelegenen Hofanlage einschließlich Wirtschaftsgebäude zum Mehrgenerationenwohnen fördern und umsetzen“ (S. 48f)

Überhaupt lassen sich Denkmäler, mit ein wenig Phantasie und Initiative in ganz unterschiedlicher Weise zu neuem Leben erwecken, siehe z.B. die Beispiele in einer Broschüre des LWR und des LWL³, so ein Hof, der als Autowerkstatt genutzt wird.

²

https://www.wirtschaft.nrw/sites/default/files/asset/document/27_07_21_mwide_stadt_handel_zukunft.pdf, S. 47

³ https://www.lwl.org/302a-download/PDF/Umnutzung/Vom%20Nutzen%20des%20Umnutzens_III.pdf



DIE HOFWERKSTATT – AUTOS ... UND MEHR

Octavia Zanger

Seit drei Jahren repariert und restauriert die Hofwerkstatt in den weitläufigen Ökonomiehallen eines Fachwerkhofs. Seine Spezialitäten sind Oldtimer, englische Sportwagen und Ford-GT-40-Repliken. Sein Bruder Olav Dresen hatte den Bauernhof einige Jahre zuvor aus Familienbesitz übernommen und für die Werkstattnutzung hergerichtet.

Noch bis Ende der 1990er Jahre wurde die Hofanlage landwirtschaftlich betrieben. Sie befindet sich im alten Ortskern von Merzenich, einer Gemeinde im Kreis Düren. Von der Dorfstraße aus erkennt man zunächst nur das kleine Fachwerkwohnhaus, das um 1700 erbaut wurde. Die links davon angrenzende hohe Toreinfahrt lässt auf eine dahinterliegende Hofbebauung schließen. Tatsächlich schließt eine Scheune in Fachwerkbauweise den schlichten Innenhof in voller Breite rückwärtig ab, während die Hofflanken von Stallgebäuden eingefasst werden.

Angereicht der Enge in der bebauten Ortlage und aufgrund des schmalen, aber langen Grundstückschnitts konnte das kleine Gehöft in der Vergangenheit nur auf eigener Parzelle, der zugehörigen rückwärtigen Obstwiese, wachsen, sodass sich heute vier hintereinander liegende Scheunen- bzw. Stallanlagen aus unterschiedlichen Bauzeiten wie Jahresringe um den Innenhof legen. Alle vier Ökonomiegebäude sind durch ihre charakteristische Bauweise und durch zeittypische Baudetails zu identifizieren, lassen ihre ehemalige Zweckbestimmung erkennen und geben den nunmehr instand gesetzten Innenräumen eine eigene Note. An die Fachwerkscheune des 18. Jahrhunderts schließt sich ein Stallstall aus Backstein aus der Mitte des 19. Jahrhunderts an, dessen Viehställe von Kappendecken überspannt sind, die auf verzierten, gusseisernen Säulen liegen. Ein dritter Erweiterungsbau existiert seit der Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert. Der abschließende Backsteinbau aus den 1950er Jahren wird von einem hölzernen Dachstuhlwerk stützenfrei überspannt.

Den Aus- und Umbaumaßnahmen gingen Abrucharbeiten voraus. Minderwertige Bauteile aus jüngerer Zeit wurden entfernt und die Stallanlagen bis auf ihre authentischen Oberflächen und Baudetails freigelegt. Die sanierten Oberflächen von Wänden und Decken entsprechen dem Zustand der Entstehungszeit, sodass die vier Hallen nun ganz unterschiedlich gestaltet sind. Wo der Werkstattbetrieb es zulässt, bleiben selbst die historischen Böden erhalten. In den Fahrzeugmontageräumen wurden sie jedoch mit weißer Keramik ausgelegt, da die Räume für Arbeiten an empfindlichen Fahrzeugen unbedingt staubfrei sein müssen. In einem zweiten und dritten Arbeitsschritt wurden abschließend der Stall und das alte Fachwerkhaus gesichert und instand gesetzt. In dem zur Scheune ausgerichteten Stallbereich wurden auf zwei Ebenen Büros und Sozialräume untergebracht. In den an das Wohnhaus angrenzenden Stallstall sind die Haustechnik und die Sanäreinrichtungen für das zu Wohnzwecken hergerichtete Fachwerkhaus installiert.

Der Besucher ist von der Weitsichtigkeit der offenen und hellen Arbeitsräume, von der Ordnung und Klarheit ihrer Gestalt überrascht. Zu diesem Eindruck hat beigetragen, dass die historischen Vorgaben konsequent beachtet wurden, dass bestehende Raumstrukturen erhalten blieben und die charakteristischen Einbauten repariert wurden. Auch die originalen Baudetails sind nicht zuletzt die gute Form der neuen Bauteile prägen das Bild. Ein Besuch in der Werkstatt macht nicht allein der Autos wegen Spaß. Mit Recht verspricht der Slogan auf der Werbetafel an der Hofzufahrt: „Die Hofwerkstatt – Autos ... und mehr.“

DIE HOFWERKSTATT
Lindenzstraße 23 | 52399 Merzenich | www.die-hofwerkstatt.de
ARCHITEKT UND BAUHERR: Olav Dresen, ZWD Architekten, Köln



Leicht lassen sich Nutzungen solcher Objekte auch als Dorfhaus und Begegnungszentrum zur Belebung der Ortschaften vorstellen. Auch in Rheinbach gibt es ja schon gute Beispiele, man denke an den ehemaligen Wasserturm, der jetzt als Wohnhaus genutzt wird, oder an den Getreidespeicher am Bahnhof.

Einbeziehung der Bevölkerung und anderer Ressourcen.

Denkmalschutz ist keine einmalige Aktion, die mit der Eintragung in Listen endet, so wie in den 1980er Jahren geschehen. Schon damals war das Vorgehen lückenhaft, manche Bereiche, z.B. einige Straßen in Merzbach, wurden gar nicht untersucht.⁴ Zudem ändert sich die Betrachtungsweise mit der Zeit; inzwischen sind auch vermehrt Objekte der 1950er, 60er und 70er Jahre als schützenswert anzusehen, was 1980 noch nicht der Fall war. Zudem ändert sich die Situation bei einzelnen Denkmälern, sie kommen z.B. erfordergebedingt auf den Markt. Die Flut von 2021 hat auch zahlreiche Fachwerkhäuser betroffen, die zahlreich in den Dorfkernen entlang der Bäche liegen (z.B. Flerzheim).

Die Verwaltung kann in ihrer jetzigen personellen Ausstattung diesem allem nicht wie erforderlich oder erwünscht nachgehen. Da liegt es nahe, sich Hilfe zu holen. So gehen schon viele der Initiativen aus den vergangenen Jahren auf die Bevölkerung zurück, man denke nur an das Pallotti-Areal, mit gleich zwei Unterschutzstellungen, Marienkapelle⁵ und Pallottikirche⁶, oder an den „Freundeskreis Tomburg“⁷.

Da es also ganz eindeutig am Thema Interessierte gibt, macht es Sinn, ihre Hilfe systematischer in Anspruch zu nehmen, wie es §30 DSchG NRW⁸ vorsieht:

⁴ Fernmündl. Auskunft LVR

⁵ https://ga.de/region/voreifel-und-vorgebirge/rheinbach/rheinbach-sichert-die-schoenstattkapelle_aid-43873015

⁶ <https://www.blick-aktuell.de/Berichte/Die-Rheinbacher-Pallottikirchewird-unter-Denkmalschutz-gestellt-465310.html>

⁷ <https://www.tomburg-forschung.de/freundeskreis/>

⁸ https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_vbl_detail_text?anw_nr=6&vd_id=20423

(3) Der für die Denkmalpflege zuständige Ausschuss kann für die Dauer von fünf Jahren ehrenamtliche Beauftragte für die Denkmalpflege auf Vorschlag der Unteren Denkmalbehörde bestimmen. Werden für ein Gemeindegebiet mehrere ehrenamtliche Beauftragte für Denkmalpflege berufen, sollen deren Aufgabenbereiche nach regionalen oder fachlichen Gesichtspunkten abgegrenzt werden. Die Wiederberufung ist zulässig. Die ehrenamtlichen Beauftragten für Denkmalpflege werden beratend tätig. Sie haben insbesondere folgende Aufgaben:

1. Vermittlung von Informationen, Hinweisen und Auskünften an den Ausschuss, die Untere Denkmalbehörde und die Denkmalfachämter,
2. Beobachtung der örtlichen Vorhaben, Planungen, Vorgänge und Presseberichterstattung, von denen die Interessen der Denkmalpflege berührt werden, sowie
3. Pflege von Verbindungen zu Institutionen und Personen, die der Denkmalpflege Verständnis entgegenbringen oder ihr förderlich sein können.

Mindestens einmal im Jahr ist in dem Ausschuss nach Absatz 2 eine Berichterstattung durch die ehrenamtlichen Beauftragten über die Denkmalpflege vorzusehen.

Die Stadt Troisdorf macht beispielsweise von diesem Instrument bereits erfolgreich Gebrauch⁹.

Dazu gibt es weitere Ressourcen, die man sich zunutze machen kann, etwa die von der Deutschen Stiftung Denkmalschutz ins Leben gerufenen Jugendbauhütten¹⁰, die auch in unserer Nähe einen Stützpunkt haben. Diese können sowohl bei der Recherche und Dokumentation als auch perspektivisch bei der Umsetzung konkreter Projekte eine Rolle spielen. Auch in Rheinbach ist in der Vergangenheit durch die „Neuen Pfade“ Ähnliches geleistet worden.¹¹

⁹ <https://www.troisdorf.de/de/rathaus-service/stadtportraet/denkmalschutz/>

¹⁰ <https://www.denkmalschutz.de/denkmale-erleben/jugendbauhuetten.html>

¹¹ <https://georgsring.de/wp-content/uploads/2020/07/Doku-NP.pdf>