



Stadt Bendorf

Öffentliche Bekanntmachung

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan „Jakob van Hoddis Quartier“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtrat der Stadt Bendorf hat in seiner Sitzung am 10.09.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Jakob van Hoddis Quartier“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Jakob van Hoddis Quartier“ wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Abgrenzung:

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches orientiert sich an dem bisher von dem Marienhaus Klinikum St. Josef / Fachklinik für Orthopädie genutzten Areal, einschließlich dem Wohnheim für Pflegekräfte und dem Kindergarten. Ein Transformatorenturm befindet sich im Norden des Plangebietes an der Bahnhofstraße.

Im Norden liegt der Kirchplatz und die katholische Kirche St. Medardus mit Pfarramt. Im Osten verläuft die Bahnhofstraße. Im Süden verläuft die ‚Untere Vallendarer Straße‘. Der Yzeurer Platz grenzt ebenfalls an. Im Westen grenzt die ‚Entengasse‘ an. Unmittelbar gegenüber dem Eingang der ehemaligen Fachklinik stößt die ‚Judengasse‘ auf die ‚Entengasse‘.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Jakob van Hoddis Quartier“ umfasst die folgend genannten Grundstücke in der Gemarkung Bendorf, Flur 7, Flurstücks-Nr.: 730/4; 730/5; 739/2; 741/1; 749/7; 749/19; 749/18; 749/20; 749/21; 422/22; 422/7; 751/23; 751/25; 751/24; 751/26; 751/20; 751/19; 751/32; 751/11 mit einer Gesamtgröße von rd. 1,74 ha.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der untenstehenden Orientierungsskizze (das Plangebiet ist durch eine dicke, schwarze, unterbrochene Linie dargestellt).

Ziele und Zweck:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Jakob van Hoddis Quartier“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Rathauses sowie eine Nachnutzung des innerstädtischen Bereichs für Wohnen, Dienstleistungen, medizinische Versorgung sowie Betreuungseinrichtungen geschaffen werden. Die Gebäude des ehemaligen Marienhaus Klinikum St. Josef / Fachklinik für Orthopädie stehen seit mehreren Jahren leer. In Teilnutzung ist noch das Gebäude des ehemaligen Schwesternwohnheims und in Vollnutzung die Kindertagesstätte St. Medard in der Betreiberträgerschaft der katholischen Kirche und Bauträgerschaft der Stadt Bendorf. Die Eigentümer beabsichtigen das Gelände kurzfristig zu veräußern.

Die Nachnutzung des innerstädtischen Areals ist von hohem öffentlichem Interesse. Aus diesem Grund wurde der Bereich mit in den Antrag für die Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung aufgenommen. Die Gebäude an sich sind wegen der Spezialnutzung nicht für eine Folgenutzung geeignet bzw. bei Nutzung durch Belegung der Zimmer mit Personen aus benachteiligten Bevölkerungsgruppen besteht die Gefahr der Ghettoisierung.

Die innerstädtische Lage zwischen zwei gut angenommenen öffentlichen Plätzen (teilweise mit Gastronomie), die Grünstrukturen im Gebiet und die städtebaulich sensible Umgebungsbebauung (denkmalgeschützte Gebäude) in Verbindung mit dem Bedarf an neuer innerstädtischer Versorgungsstruktur, Verlagerung der Stadtverwaltung und der angespannten Wohnungsmarktsituation bewirkt, dass die Nachnutzung des Geländes in besonderem Einklang mit den Zielen der Stadtentwicklung gestellt werden muss.

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der Größe des Plangebiets soll eine multifunktionale Nachnutzung realisiert werden. Im westlichen Teilbereich des Plangebietes soll der Neubau eines Rathauses erfolgen. Hierfür ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ und „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ vorgesehen. Hierdurch soll auch die Unterbringung weiterer sozialer Einrichtungen ermöglicht werden. Im Osten, d.h. an der Bahnhofstraße, sollen Flächen bereit gestellt werden für einen Lebensmittelmarkt, der sowohl die Versorgung der motorisiert und nichtmotorisierten Einkäufer abbilden kann. Damit der Bereich entlang der Bahnhofstraße nicht nur durch Einzelhandel nutzbar ist, sondern innenstadtangemessen auch andere Nutzungen von der zentralen Lage profitieren können, soll im östlichen Teilbereich des Plangebietes ein Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt werden. Zwischen der Gemeinbedarfsfläche und dem Kerngebiet ist die Festsetzung eines urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO beabsichtigt, um eine Kombination aus innerstädtischem (bezahlbaren) Wohnen, Dienstleistungen, medizinischer Versorgung, Betreuungseinrichtungen realisieren zu können. Zur Sicherung des im Plangebiet befindlichen Baumbestandes soll eine Grünfläche festgesetzt werden. Sowohl unter naturschutzfachlichen, artenschutzrechtlichen als auch kleinklimatischen Aspekten ist der Erhalt eines über Jahrzehnte gewachsenen Baumbestandes stets einer Entfernung und Neupflanzung vorzuziehen.

Bei einer Nachnutzung können Nutzungskonflikte innerhalb des Gebietes und mit der Umgebung entstehen z.B. durch den Verkehr mit den einhergehenden Emissionen, der durch eine neue Nutzung induziert wird. Zudem liegen mehrere Einzeldenkmäler unmittelbar am Plangebiet, so dass auch die Architektur der Sensibilität der Umgebung angemessen sein sollte.

Die potenziellen Nutzungskonflikte bei einer Nachnutzung im sensiblen innerstädtischen Bereich, mit äußerst vielschichtigen, teilweise konträren privaten und öffentlichen Belangen, sind nur durch eine Bauleitplanung mit Beteiligungsverfahren sachgerecht beurteilbar und können nur nach Ermittlung der Belange durch die Beteiligungsverfahren gegeneinander und zueinander abgewogen werden.

Zur Erreichung dieser städtebaulichen Ziele und zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Bendorf/Rhein, 11.09.2024
Stadtverwaltung Bendorf/Rhein

gez. Mohr
Bürgermeister

Plangebietsabgrenzung B-Plan „Jakob van Hoddis Quartier“:

