

Bebauungsplan Rheinbach Nr. 73 „Keramikerstraße“

Beschlussentwurf:

Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr

Der Rat stellt vor Behandlung der Stellungnahmen fest, dass eine Einzelabstimmung über die Beschlussentwürfe beantragt / nicht beantragt wird.

I. Behandlung der Stellungnahmen

A) Äußerungen gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

A 1 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Der Rat der Stadt Rheinbach nimmt davon Kenntnis, dass im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen sind, über die im Rahmen der Gesamtabwägung zu entscheiden ist.

- A 1.1 Unterschriftenliste von insgesamt 93 Bewohnern aus dem Umfeld des Plangebietes
hier: Schreiben mit Unterschriftenliste, persönlich abgegeben zu Beginn der Sitzung des Jugendhilfeausschusses am 03.09.2015

Anlage zu TOP 8.1.1 der Niederschrift_Abwägung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

am Samstag, den 22.08.15 fand auf unserem Nordstadt-Spielplatz Stauffenbergstraße/Keramikerstraße ein fröhliches Bürgerfest statt. Es wurde dabei auch für einen guten Zweck, nämlich für ein weiteres Spielgerät für den Spielplatz gesammelt.

Nun erfahren wir Anfang der Woche in der Presse (Bonner Rundschau), dass die GWG auf einem Teil des Spielplatzes im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus auf ca. 2720 qm mehrere Gebäude errichten will. Zunächst sollen dort laut Pressedarstellung seitens der Stadt Rheinbach Flüchtlinge untergebracht werden. Später werden die Räume vermutlich durch die GWG anderweitig vermietet. Baubeginn soll bereits im Frühjahr 2016 sein.

Wir als Bürger der Stadt und Anwohner des Spielplatzes sind überrascht, dass wir über dieses Vorhaben bis jetzt nicht informiert worden sind. Wir sind der Ansicht, dass dieser Anfang der 70er Jahre angelegte Spielplatz in unserem kinderreichen Viertel unbedingt in seiner ganzen Größe erhalten werden muss und deshalb sind wir mit diesen Plänen nicht einverstanden.

Wohlgermerkt, es geht nicht darum, Flüchtlingen Wohnraum zu verweigern, sondern anzuregen, auf bestehende leerstehende Gebäude (etwa die ungenutzten Internatsgebäude des Pallottikollegs) zurückzugreifen, bevor ein so wertvoller "grüner Fleck" in unserem Viertel verschwindet, bzw. auf ein Minimum reduziert wird. Gerade auch zum Bolzen wird dieser Platz täglich viel von Kindern und Jugendlichen genutzt.

Wir bitten Sie, uns in Zukunft früher zu informieren, damit auch wir Bürger zu uns betreffenden Plänen unsere Meinung äußern und mitbestimmen dürfen, was letztendlich geschieht. Wir bitten Sie außerdem von der geplanten Maßnahme Abstand zu nehmen und den Spielplatz nicht für Bauprojekte zu opfern.

Originale an FB 60

mit der Bitte um Berücksichtigung
im Rahmen der Beteiligungen und
Bedenken zum Bplan Nr. 73
"Keramiker Straße"

17/09.15
P. J. J.

Beschlussentwurf zu A 1.1:

Der Rat der Stadt Rheinbach beschließt, über die mit Schreiben am 03.09.2015 übergebene Stellungnahme A 1.1 wie folgt zu entscheiden:

Die Einwender verweisen auf die öffentliche Bedeutung der Grünfläche und des Spielplatzes als Quartierstreffpunkt und beklagen die mangelnde Information über anstehende Veränderungen.

Zu „mangelnde Information“:

Das Aufstellungsverfahren eines Bebauungsplanes unterliegt den Regelungen des Baugesetzbuches, indem ebenfalls die Information und die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung verankert sind. Die vorliegende Stellungnahme mit Unterschriftenlisten wird als eine Stellungnahme im Rahmen der im Bauleitplanverfahren vorgesehenen Beteiligung gewertet und daher in die planerische Abwägung eingestellt.

Zu „Erhalt der Grünfläche und des Spielplatzes“

Der Wunsch der Bewohner des Quartiers und der umliegenden Wohngebiete die Grünfläche mit ihrem Spielplatz in ihrer vollen Ausdehnung zu erhalten ist nachvollziehbar. Es besteht jedoch kein Anspruch darauf, von jeglichen Veränderungen einer städtebaulichen Nutzungssituation im Umfeld des eigenen Anwesens verschont zu bleiben.

Anlage zu TOP 8.1.1 der Niederschrift_Abwägung

Das Interesse an der Beibehaltung der bestehenden Situation ist bei der Abwägung der unterschiedlichen privaten und öffentlichen Belange zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall hält es die Stadt Rheinbach vor dem Hintergrund der derzeitigen Situation zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden und im Hinblick auf die zukünftige Wohnraumversorgung für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen für vertretbar, dem öffentlichen Belang der Wohnraumversorgung ein höheres Gewicht beizumessen, als dem – ebenfalls als öffentlichem Belang zu wertenden – Erhalt der Grünfläche in ihrer bisherigen Ausdehnung.

Im Rahmen dieser Abwägung wurde berücksichtigt, dass bei Durchführung des Bebauungsplanes eine (nach Abzug der Gehölzstreifen) nutzbare Teilfläche von ca. 1.700 m² an wohnungsnaher Spiel- und Erholungsfläche verloren geht. Die verbleibende Fläche von ca. 3.400 m² bietet jedoch ausreichenden Raum für die vorhandenen Spieleinrichtungen. Gleichzeitig besteht die Chance, im Rahmen einer Umgestaltung der verbleibenden Fläche, die Spielräume altersentsprechend und bedarfsgerecht anzuordnen.

Gemäß der Systematik der „Bauleitplanung – Hinweise für die Planung von Spielflächen“ (RdErl. d. Innenministers v. 31.7.1974 – V C 2-901.11 [am 01.01.2003: MSWKS]) soll ein den Wohnbereichen zugeordneter Spielbereich (Entfernung zu den Wohnungen bis ca. 500 m) eine Nettospielfläche von mindestens 400 m² aufweisen. Diese Anforderung wird auch durch die verbleibende Fläche mehr als erfüllt.

Auch wurde berücksichtigt, dass im Umkreis von rund 500 m zum Plangebiet ein weiterer Spielplatz (am Blümlingspfad) vorhanden ist.

Zu „Planungsalternativen“:

Innerhalb des Plangebietes bieten sich keine sich wesentlich unterscheidenden Alternativen zur vorgelegten Planung. Die Wohnbebauung soll im Sinne eines Lückenschlusses die vorhandene nördliche Bauzeile parallel zur Keramikerstraße fortsetzen.

Hinsichtlich der genannten Alternativen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden ist festzuhalten, dass die Verwaltung alle möglichen Varianten zur Unterbringung prüft. Dazu zählen auch, wie genannt, private Liegenschaften und Objekte, die, soweit sie von den Eigentümern bereitgestellt werden und geeignet sind, von der Stadt Rheinbach angemietet werden. Dieses Vorgehen ist bei anhaltenden Zuweisungen auch weiterhin erforderlich und stellt keine Alternative zur Schaffung dauerhaften Wohnraums dar.

Der Anregung, von der geplanten Maßnahme Abstand zu nehmen wird nicht entsprochen, da die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgten Ziele höher gewichtet werden als der Erhalt der Grünfläche in ihrer bisherigen Ausdehnung.

A 1.2 Einwender 2
hier: Schreiben vom 11.09.2015

Rheinbach, den 11. September 2015

Teilbebauung des Spielplatzes Stauffenbergstraße

Sehr geehrter Herr Raetz, sehr geehrte Damen und Herren der Rheinbacher Verwaltung,
sehr geehrte Mitglieder des Rheinbacher Stadtrates,

zu unserem Befremden wurden wir erst durch den Artikel im General Anzeiger vom 3.9.15
über die Bebauungspläne der Stadt Rheinbach bezüglich der Stauffenbergstraße informiert.

Dies entspricht nicht unseren Vorstellungen einer bürgernahen Informationspolitik.

„Wir“ sind engagierte Bewohner der „Nordstadt“, die sich für den Erhalt der einzigen
städtischen Grünfläche in unserem schönen Viertel einsetzen.

Vor Beginn des Jugendhilfeausschusses am 3.9.15 überreichten wir bereits eine Petition, auf
die wir hier noch einmal hinweisen möchten. Trotz der Kürze der Zeit zwischen
Bekanntwerden des Bauvorhabens und der Sitzung des Jugendhilfeausschusses gelang es
uns, etliche Unterschriften besorgter Bürger gegen eine Teilbebauung des Spielplatzes zu
sammeln. Übereinstimmend wurde es von allen unterzeichnenden Personen für notwendig
erachtet, dass seitens der Stadt Rheinbach eine angemessene Informationsveranstaltung
durchzuführen ist.

Die Begründung, zeitnah eine Lösung für das Problem der Unterbringung der Flüchtlinge nur
auf diesem Grundstück realisieren zu können, ist nicht überzeugend. Denn selbst bei einem
„beschleunigten Verfahren“ würde die Umsetzung Monate dauern. Dann ist die Lösung
eines „zeitlich begrenzten Problems“ gefunden, aber der Verlust unserer Grünanlage ist
unumkehrbar.

Die Grünanlage ist der grüne Mittelpunkt unseres Viertels, bestehend aus ein wenig
Wäldchen, Spielplatz, Wiese und Hügel. Hier gibt es an heißen Tagen Schatten. Im Winter
reicht der - von Kindern als „Stauffenberg“ bezeichnete - Hügel mit seinem kurzen, aber
steilen Hang sogar zum Rodeln.

Für alle Teile der Bevölkerung ist die zentral gelegene Grünanlage ein Ort der Begegnung.
Da treffen sich Kinder, Jugendliche, Familien, Großeltern und Studenten. Vor allem Bürger
ohne eigenen Garten oder mit nur kleinen Gärten nutzen gerne die große Wiese zu
Ballspielen jeder Art. Alternative Plätze sind zu weit entfernt und für manche nicht fußläufig
zu erreichen (z.B. der Freizeitpark für die Kleineren). Oder sie bieten nicht die Vielfalt an
Möglichkeiten wie oben beschrieben (z.B. der ohnehin peripher gelegene Spielplatz Am
Blümlingspfad).

Anlage zu TOP 8.1.1 der Niederschrift_Abwägung

Ihnen scheint auch nicht bewusst zu sein, dass mittlerweile in der „Nordstadt“ sehr viele Familien mit Kindern leben.

Weitere Grundlagen für eine Entscheidung sollten sein:

- 1) Bestimmte Orte sollten für eine Bebauung Tabu sein, insbesondere, wenn es sich um die einzige Grünanlage in einem dichtbesiedelten, kinderreichen Wohngebiet handelt. Stadtgestaltung besteht oft nicht durch mehr, sondern durch Verzicht auf bebauten Raum.
- 2) Die Entwicklung des Wohnungsbaus auf Kosten unserer einzigartigen Grünanlage ist nicht gut. Denn die Bevölkerung, die in dem Viertel schon lebt und die Anlage nutzt und liebt, zählt sie nicht mehr?
- 3) Nach der UN Kinderrechtskonvention Artikel 31, Absatz 1 haben die Kinder ein „Recht auf Ruhe und Freizeit, auf Spiel und altersgemäße aktive Erholung...“.

Die Auseinandersetzung mit diesem Thema ist gut und notwendig, denn sie zeigt, dass uns engagierten Bürgern unser Wohnumfeld nicht gleichgültig ist.

Genauso ernst nehmen wir auch die Sorgen der Stadtverwaltung, gute und genügend Standorte für die Unterbringung der Flüchtlinge zu finden.

Wir fordern daher, dass die Verwaltung und verantwortlichen Kommunalpolitiker gemeinsam mit den Bürgern, den Bewohnern der Ortsteile und der Stadt, ebenso mit den Vereinen, Gruppen und Kirchen nach Lösungen suchen.

Beschlussentwurf zu A 1.2:

Der Rat der Stadt Rheinbach beschließt, über die mit Schreiben vom 11.09.2015 eingegangene Stellungnahme A 1.2 wie folgt zu entscheiden:

Vor der Information der Öffentlichkeit und den daraus folgenden Beteiligungsmöglichkeiten werden entsprechende Beschlüsse in den Fachausschüssen gefasst. Diese erfolgen, wie auch im vorliegenden Fall, im Rahmen öffentlicher Sitzungen.

Der Artikel des General-Anzeigers vom 03.09.2015 berichtet über die Sitzung des Fachausschusses (Jugendhilfeausschuss), in dem die Inanspruchnahme einer Teilfläche der Grünfläche, die als Spielplatz genutzt wird, eben genau unter diesem Aspekt öffentlich beraten wurde.

So verhält es sich auch mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes, der regelmäßig städtebauliche Veränderungen einleitet.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich, der Planungsrecht für eine Bebauung auf dieser Teilfläche schaffen soll, wurde anschließend im zuständigen Fachausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt Planung und Verkehr vorberaten und durch den Rat der Stadt Rheinbach beschlossen, beides in öffentlicher Sitzung. Das Aufstellungsverfahren eines Bebauungsplanes unterliegt den Regelungen des Baugesetzbuches, indem ebenfalls die Information und die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung verankert sind. Die vorliegende Stellungnahme wird als eine Stellungnahme im Rahmen der im Bauleitplanverfahren vorgesehenen Beteiligung gewertet und daher in die planerische Abwägung eingestellt.

Die Bezeichnung „beschleunigtes Verfahren“ leitet sich aus dem Baugesetzbuch ab. Es handelt sich dabei um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (gemäß § 13a Baugesetzbuch), der u. a. der Nachverdichtung dient und dem die sich aus dem Gesetz ergebenden Verfahrenserleichterungen angewendet dürfen. Die Teilfläche soll

Anlage zu TOP 8.1.1 der Niederschrift_Abwägung

dauerhaft als Wohnbaufläche im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes planungsrechtlich gesichert werden. Die vorübergehende Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden in einem Wohngebäude ist eine zulässige Nutzungsoption in einem Allgemeinen Wohngebiet, der Bedarf an Wohnraum ist jedoch kein „zeitlich begrenztes Problem“.

Der Wunsch der Bewohner des Quartiers und der umliegenden Wohngebiete die Grünfläche mit ihrem Spielplatz in ihrer vollen Ausdehnung zu erhalten ist nachvollziehbar. Es besteht jedoch kein Anspruch darauf, von jeglichen Veränderungen einer städtebaulichen Nutzungssituation im Umfeld des eigenen Anwesens verschont zu bleiben. Das Interesse an der Beibehaltung der bestehenden Situation ist bei der Abwägung der unterschiedlichen privaten und öffentlichen Belange zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall hält es die Stadt Rheinbach vor dem Hintergrund der derzeitigen Situation zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden und im Hinblick auf die zukünftige Wohnraumversorgung für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen für vertretbar, dem öffentlichen Belang der Wohnraumversorgung ein höheres Gewicht beizumessen, als dem – ebenfalls als öffentlichem Belang zu wertenden – Erhalt der Grünfläche in ihrer bisherigen Ausdehnung.

Im Rahmen dieser Abwägung wurde berücksichtigt, dass bei Durchführung des Bebauungsplanes eine (nach Abzug der Gehölzstreifen) nutzbare Teilfläche von ca. 1.700 m² an wohnungsnaher Spiel- und Erholungsfläche verloren geht. Die verbleibende Fläche von ca. 3.400 m² bietet jedoch ausreichenden Raum für die vorhandenen Spieleinrichtungen, den Rodelberg sowie für freies Spiel und Begegnung. Gleichzeitig besteht die Chance, im Rahmen einer Umgestaltung der verbleibenden Fläche, die Spielräume altersentsprechend und bedarfsgerecht anzuordnen.

Gemäß der Systematik der „Bauleitplanung – Hinweise für die Planung von Spielflächen“ (RdErl. d. Innenministers v. 31.7.1974 – V C 2-901.11 [am 01.01.2003: MSWKS]) soll ein den Wohnbereichen zugeordneter Spielbereich (Entfernung zu den Wohnungen bis ca. 500 m) eine Nettospielfläche von mindestens 400 m² aufweisen. Diese Anforderung wird auch durch die verbleibende Fläche mehr als erfüllt.

Auch wurde berücksichtigt, dass im Umkreis von rund 500 m zum Plangebiet ein weiterer Spielplatz (Am Blümlingspfad) vorhanden ist, der im Zuge der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für die nördlich gelegenen Neubaugebiete angelegt wurde.

Die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden unterliegt dem Fachbereich IV – Rat, Stadtmarketing, Ordnung, Soziales. Bei der Suche nach Standorten werden auch die Hinweise und Anregungen sowohl der Bevölkerung als auch von Vereinen, Gruppen und Kirchen aufgegriffen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung, gemäß der vorliegenden Petition (siehe Einwendung A 1.1) von der geplanten Maßnahme Abstand zu nehmen wird nicht entsprochen, da die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgten Ziele höher gewichtet werden als der Erhalt der Grünfläche in ihrer bisherigen Ausdehnung.

Anlage zu TOP 8.1.1 der Niederschrift_Abwägung

A 1.3 Einwender 3
hier: Schreiben vom 05.10.2015

Rheinbach, den 05.10.2015

Artikel im Blick aktuell – Rheinbach/Swisttal Nr.40/2015
Bau Flüchtlingswohnheim Keramikerstrasse
Kultur und Gewerbe Stadt Rheinbach - Öffentliche Bekanntmachung Sonderdruck 3/2015

Sehr geehrter Herr Raetz,

mit diesem Schreiben möchten wir uns zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 73 „Keramikerstrasse“ und dem dortigen Bau eines Flüchtlingswohnheims äußern.

Der Bau eines weiteren Flüchtlingswohnheims an der Keramikerstrasse, nachdem dort bereits eine Flüchtlingsunterkunft besteht, ist unserer Meinung nach eine folgenschwere Entscheidung. Hier hätten wir als Bewohner in nächster Nähe erwartet, dass wir wenigstens **VOR** dieser Entscheidung in Kenntnis gesetzt werden um unsere Meinung hierzu **vorher** äußern zu können.

Suspekt ist uns ebenfalls, dass auch einige Politiker (z.B. der FDP) zunächst Bedenken gegen das Neubauvorhaben hatten und diese Stimmen auf einmal weitestgehend verstummt sind.

Es gibt unserer Meinung nach reichlich Argumente **GEGEN** den Bau eines Flüchtlingsübergangsheims an dieser Stelle:

1. Durch die Bebauung wird eine wichtige Grünfläche als Spielplatz für die Kinder eingeschränkt
2. Eine wichtige Begegnungsstätte für die Bewohner der Nordstadt wird deutlich eingeschränkt
3. Durch die fehlende Umweltprüfung kann überhaupt nicht beurteilt werden, welche Auswirkung der Bau auf Natur und Umwelt im Bereich der Nordstadt hat.
4. Der Bau eines Flüchtlingswohnheims in nächster Nähe von mindestens zwei Kindergärten stellt eine gewisse Beunruhigung für uns dar. Der Kindergarten St. Helena liegt direkt neben dem Baugrundstück und wäre bei Konflikten womöglich sogar direkt betroffen.
 - a. Können Sie beunruhigten Eltern ein friedliches Miteinander zusichern?
5. Durch die bereits erfolgte Unterbringung von Flüchtlingen in der Keramikerstrasse wenige hundert Meter entfernt kommt es zu einer zusätzlichen „Ballung“ der Flüchtlingssituation in der Nordstadt. Dies birgt zusätzlich Konfliktpotential.
6. Das Argument, die Bauten später als Studentenwohnheime zu nutzen ist doch wohl sehr unrealistisch optimistisch gedacht. So wie die Lage zurzeit aussieht, wird noch viele Jahre (oder Jahrzehnte) Wohnfläche für Flüchtlinge nötig sein. Nach dieser Zeit wird die (wahrscheinlich bis

Anlage zu TOP 8.1.1 der Niederschrift_Abwägung

dahin stark frequentierte) Wohnfläche wohl eher nicht mehr (ohne Sanierung) für andere Zwecke nutzbar sein.

Unserer Meinung nach gibt es reichlich Alternativen zur geplanten Bebauungsfläche, z.B.

- ehemaliges Palotti-Kolleg
- die reichlich vorhandene Freifläche im Rheinbacher Gewerbegebiet
- am Rande des Neubaugebietes Weilerfeld bzw. auf der weitläufigen Rasenfläche dort neben dem Spielplatz
- in den angrenzenden Gemeinden der (Kern-)stadt Rheinbach
- die vielen leer stehenden Häuser und Wohnungen in den angrenzenden Gemeinden bzw. in der angrenzenden Eifel

Wir sind uns völlig darüber im Klaren, dass es wichtig ist, den Flüchtlingen, die Rheinbach zugeordnet werden, zu helfen und ihnen Unterstützung zu bieten. Es kann aber nicht sein, dass dies zu Lasten einzelner Wohn-Bereiche der Rheinbacher-Kernstadt erfolgt.

Dies schürt nur unterschwellig den Unmut der Bürger und ist kontraproduktiv für eine effektive und friedliche Unterstützung der Menschen, die unsere Hilfe benötigen.

Unserer Meinung nach sollte der Rat der Stadt Rheinbach den Bebauungsplan noch einmal **GRÜNDLICH** überdenken und wir würden uns wünschen, dass die Belange der Rheinbacher **Nordstadt-Bürger** doch noch in irgendeiner Weise mit einbezogen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Beschlussentwurf zu A 1.3:

Der Rat der Stadt Rheinbach beschließt, über die mit Schreiben vom 05.10.2015 eingegangene Stellungnahme A 1.3 wie folgt zu entscheiden:

Zu 1. und 2

Der Wunsch der Bewohner des Quartiers und der umliegenden Wohngebiete die Grünfläche mit ihrem Spielplatz in ihrer vollen Ausdehnung zu erhalten ist nachvollziehbar. Es besteht jedoch kein Anspruch darauf, von jeglichen Veränderungen einer städtebaulichen Nutzungssituation im Umfeld des eigenen Anwesens verschont zu bleiben. Das Interesse an der Beibehaltung der bestehenden Situation ist bei der Abwägung der unterschiedlichen privaten und öffentlichen Belange zu berücksichtigen.

Im Rahmen dieser Abwägung wurde berücksichtigt, dass bei Durchführung des Bebauungsplanes eine (nach Abzug der Gehölzstreifen) nutzbare Teilfläche von ca. 1.700 m² an wohnungsnaher Spiel- und Erholungsfläche verloren geht. Die verbleibende Fläche von ca. 3.400 m² bietet jedoch ausreichenden Raum für die vorhandenen Spieleinrichtungen, den Rodelberg sowie für freies Spiel und Begegnung. Gleichzeitig besteht die Chance, im Rahmen einer Umgestaltung der verbleibenden Fläche, die Spielräume altersentsprechend und bedarfsgerecht anzuordnen.

Gemäß der Systematik der „Bauleitplanung – Hinweise für die Planung von Spielflächen“ (RdErl. d. Innenministers v. 31.7.1974 – V C 2-901.11 [am 01.01.2003: MSWKS]) soll ein den Wohnbereichen zugeordneter Spielbereich (Entfernung zu den Wohnungen bis ca. 500 m) eine Nettospielfläche von mindestens 400 m² aufweisen. Diese Anforderung wird auch durch die verbleibende Fläche mehr als erfüllt.

Auch wurde berücksichtigt, dass im Umkreis von rund 500 m zum Plangebiet ein weiterer Spielplatz (Am Blümlingspfad) vorhanden ist, der im Zuge der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für die nördlich gelegenen Neubaugebiete angelegt wurde.

Anlage zu TOP 8.1.1 der Niederschrift_Abwägung

Zu 3.

Auch wenn durch die im Baugesetzbuch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zur Innenentwicklung rechtlich verankerten Verfahrenserleichterung der formelle Umweltbericht entfällt, werden im Rahmen der Bearbeitung Bauleitplanverfahrens die umweltrelevanten Belange einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege geprüft. Grundlage der Prüfung sind die Ziele des Bebauungsplans sowie die allgemeinen Grundsätze und Ziele für die einzelnen Schutzgüter aus den jeweiligen Fachgesetzen.

Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung, der eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festsetzt, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung zulässig oder erfolgt. Er unterliegt daher nicht der Ausgleichspflicht, gleichwohl ist das vorgeschaltete Vermeidungsgebot zu berücksichtigen und naturschutzbezogene Belange, die von der Planung betroffen sind, sind abwägend zu berücksichtigen. Ebenso sind bindende Vorgaben des Naturschutzrechts, wie beispielsweise zum Artenschutz, zu beachten. Artenschutzrechtliche Untersuchungsergebnisse werden nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) beurteilt und unterliegen somit nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 (7) Baugesetzbuch (BauGB).

Aus dem Ergebnis der ASP zum Bebauungsplan Nr. 73 „Keramikerstraße“ geht hervor, dass im Plangebiet zum Zeitpunkt der Begehung keine Vorkommen planungsrelevanter Arten aufgefunden wurden. Demzufolge sind mit Umsetzung der baulichen Nachverdichtung innerhalb des geplanten Allgemeinen Wohngebiets keine Konflikte mit den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Bezug auf möglicherweise im Plangebiet vorkommende planungsrelevante Tierarten zu erwarten.

Zu 4., 5. und 6.

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtliche Grundlage für eine Wohnbebauung als Lückenschluss entlang der Keramikerstraße geschaffen werden. Mithilfe des Bauvorhabens versucht die Stadt Rheinbach ihrer gesetzlichen Pflicht, Flüchtlingen und Asylbegehrenden Wohnraum zur Verfügung zu stellen, gerecht zu werden. Da die Flüchtlingszahlen in den letzten Monaten und Wochen offenkundig stark angestiegen sind, liegt es auf der Hand, dass die bisherigen Unterbringungskapazitäten nicht ausreichen und sowohl alle Möglichkeiten zur Anmietung ausgeschöpft werden als auch neue Wohnungen gebaut werden müssen.

Gemäß dem Beschluss des Verwaltungsgerichtshof Bayern vom 31.03.2015 – 9 CE 14.2854 – fehlt der Befürchtung des Entstehens einer sozialen Spannungssituation der für die Prüfung der Nachverträglichkeit der von baulichen Anlagen ausgehenden Störungen und Belastungen erforderliche Grundstücksbezug. Das Baurecht ist grundsätzlich nicht dazu bestimmt, soziale Konflikte zu lösen, die wegen der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden besorgt werden. Sofern Konflikte auftreten, kann diesen nur im jeweiligen Einzelfall mit den Mitteln des Polizei- und Ordnungsrechts oder des zivilen Nachbarrechts begegnet werden.

Der Einwand, dass es durch die geplante Bebauung zu einer „zusätzlichen Ballung“ der Flüchtlingssituation in der Nordstadt kommt, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Bei der genannten Unterbringung in der Keramikerstraße handelt es sich um vorübergehend angemietete Räume, die durch den unerwartet hohen Bedarf und die nicht planbaren Zuweisungen in kürzester Zeit bereit zu stellen waren. Sie stellen keine dauerhafte Lösung dar. Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung sind jedoch gerade im Hinblick auf den Verbleib anerkannter Asylanten und Flüchtlinge Angebote an bezahlbarem Wohnraum zu schaffen, die auch unter dem Aspekt der Integration innerhalb bestehender Quartiere liegen werden.

Der Zustand der Wohnbebauung nach Nutzung ist kein abwägungsrelevanter Belang, der im Zuge des Bauleitplanverfahrens zu behandeln wäre.

Anlage zu TOP 8.1.1 der Niederschrift_Abwägung

Zu Alternativen:

Hinsichtlich der genannten Alternativen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden ist festzuhalten, dass die Verwaltung alle möglichen Varianten zur Unterbringung prüft. Dazu zählen auch, wie genannt, private Liegenschaften und Objekte, die, soweit sie von den Eigentümern bereitgestellt werden und geeignet sind, von der Stadt Rheinbach angemietet werden. Dieses Vorgehen ist bei anhaltenden Zuweisungen auch weiterhin erforderlich und stellt keine Alternative zur Schaffung dauerhaften Wohnraums dar.

Im vorliegenden Fall hält es die Stadt Rheinbach vor dem Hintergrund der derzeitigen Situation zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden und im Hinblick auf die zukünftige Wohnraumversorgung für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen für vertretbar, dem öffentlichen Belang der Wohnraumversorgung ein höheres Gewicht beizumessen, als dem – ebenfalls als öffentlichem Belang zu wertenden – Erhalt der Grünfläche in ihrer bisherigen Ausdehnung.

Die Hinweise und Bedenken des Einwenders werden zur Kenntnis genommen, sie führen jedoch nicht zur Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes, da eine erhebliche Beeinträchtigung der schutzwürdigen Interessen des Einwenders durch die vorliegende Planung nicht erkennbar ist und die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgten Ziele höher gewichtet werden als die vom Einwender geltend gemachten Belange.

Anlage zu TOP 8.1.1 der Niederschrift_Abwägung

A 1.4 Einwender 4
hier: Stellungnahme vom 16.10.2015

Verhandlungsniederschrift:

**Aufstellung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 73 „Keramikerstraße“
Äußerung im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gemäß § 13 a (3) Satz 2 BauGB**

Es erscheint xx, wohnhaft in 53359 Rheinbach, xx und bittet im Rahmen der Bauleitplanung ausreichend Stellplatzflächen, insbesondere für die spätere Nutzung als Studentenwohnheim, auszuweisen.

Beschlussentwurf zu A 1.4:

Der Rat der Stadt Rheinbach beschließt, über die Stellungnahme A 1.4 vom 16.10.2015 wie folgt zu entscheiden:

Dem benötigten Stellplatzbedarf wurde bereits im Vorentwurf zum Bebauungsplan durch Ausweisung einer ausreichend bemessenen Fläche für Stellplätze Rechnung getragen. Der konkrete Stellplatzbedarf ist unter Berücksichtigung der beantragten Nutzungen im Zuge des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln.

Die Anregung wurde bereits im Vorentwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt. Der Bebauungsplan setzt eine ausreichend bemessene Fläche für die Anlage von Stellplätzen fest.

Anlage zu TOP 8.1.1 der Niederschrift_Abwägung

A 1.5 Einwender 5

hier: Schreiben vom 15.10.2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der vorbezeichneten Angelegenheit zeigen wir an, die rechtlichen Interessen der [REDACTED] wohnhaft in der [REDACTED] [REDACTED] zu vertreten. Zum Nachweis unserer Legitimation verweisen wir auf die in der Anlage beigefügte Vollmachtsurkunde.

Unsere Mandanten sind Eigentümer des unmittelbar an der Grenze zum geplanten Bebauungsplan Rheinbach Nr. 73 „Keramikerstraße“ gelegenen Grundstücks Stauffenbergstraße 43 (Flurstück 437).

Unsere Mandanten haben die Immobilie am 15.04.2015 erworben und planen dort kurzfristig mit ihren Kindern einzuziehen.

Im Vorfeld des Erwerbs haben unsere Mandanten per E-Mail bei der Stadt Rheinbach (Sachgebiet Planung und Umwelt) angefragt, ob für die im Plangebiet liegende Grünfläche/Spielplatz ein Bauvorhaben ansteht, bzw. ob der Stadt entsprechende Planungen bekannt sind oder von dieser betrieben werden.

Daraufhin wurde unseren Mandanten mitgeteilt, dass zurzeit nicht beabsichtigt sei die Nutzung zu ändern und es zurzeit keine beabsichtigten Bauvorhaben gäbe.

In Folge dieser Antworten entschließen sich unsere Mandanten zum Kauf des Grundstücks, da dieses sowohl eine zentrumsnahe Lage als auch eine direkte Angrenzung an einer großzügigen Freifläche mit Wäldchen, Wiesenfläche und Spielplatz bot.

Nach dem ausgelegten Bebauungsplanentwurf soll das Gelände aufgrund des aktuell zunehmenden Bedarfs an Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbekehrende der Unterbringung von Flüchtlingen dienen und hierzu größtenteils als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Wie aus den ausgelegten Unterlagen ersichtlich, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Anlage zu TOP 8.1.1 der Niederschrift_Abwägung

Namens unserer Mandanten werden zu dem Bebauungsplanentwurf folgende Anregungen vorgetragen:

1. Die von Ihnen vorgestellte Planungskonzeption scheidet bereits daran, dass sie nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Sie verletzt daher § 8 Abs. 2 BauGB. Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan sind die Grundstücke als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt. Die von Ihnen geplante Festsetzung als allgemeines Wohngebiet kann daher nicht mehr als Konkretisierung der Vorgaben des Flächennutzungsplanes angesehen werden. Auch wenn diesseits nicht verkannt wird, dass nicht jede geringfügige Flächenabweichung hinsichtlich der Nutzungsart zwischen den Darstellungen im Flächennutzungsplan und den Festsetzungen des Bebauungsplanes dazu führt, dass das Entwicklungsgebot verletzt ist, muss hier berücksichtigt werden, dass an exponierter Stelle des Stadtteils eine bislang für den Stadtteil prägende Gemeinbedarfsfläche durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet ersetzt werden soll. Die in § 8 Abs. 2 BauGB gezogenen Grenzen werden in dieser Planungskonzeption verletzt.
2. Es bestehen grundsätzliche Bedenken gegen die beabsichtigte Überbauung der bisher als öffentliche Grünfläche und Kinderspielplatz genutzten Fläche. Der ausliegende Bebauungsplanentwurf entspricht nicht dem Gebot des § 1 a Abs. 2 S. 1 BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Die in dieser Regelung

enthaltene Abwägungsdirektive ist zu beachten, die vorliegende Planung wird ihr gleichwohl nicht gerecht.

Zwar wird nicht verkannt, dass die Bodenschutzklausel der Gemeinde im Rahmen der Abwägung keine strikten, unüberwindbaren Grenzen setzt und diese im Einzelfall im Rahmen der Abwägung überwunden bzw. zurückgestellt werden können, wenn andere, gleichfalls bedeutsame öffentliche bzw. private Belange für eine entsprechende Festsetzung sprechen. In der Begründung wird die Planung mit der Erwägung gerechtfertigt, in der Stadt Rheinbach bestehe aktuell ein zunehmender Bedarf an Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbegehrende, weshalb auf dieser Fläche zweckgebunden geförderter Wohnraum zur Belegung mit Flüchtlingen und Asylbegehrenden entstehen soll. Nicht berücksichtigt wurde hierbei jedoch, dass durch eine Umnutzung zum Beispiel des aktuell nicht mehr genutzten Internats der Pallotiner im gleichen Umfang Wohnungen beschaffen werden können, ohne dass es hierfür der Inanspruchnahme der Grünfläche oder des Kinderspielplatzes bedürfte, der für die Struktur des Wohnumfeldes prägende und herausragende Bedeutung zukommt.

3. Die entsprechende Planung genügt auch nicht den Anforderungen, die sich aus dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB ergeben. Danach sind bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zu den privaten Belangen, die dabei besonders zu berücksichtigen sind, zählt nach allgemeiner Meinung in hervorgehobener Weise auch die Eigentumsгарantie des Art. 14 GG.

Die beabsichtigte Umwidmung des überwiegenden Teils des Plangebietes und die damit einhergehende deutliche Veränderung des Wohnumfeldes und der Struktur und Lebensqualität in der Nordstadt haben erhebliche Auswirkungen auf den Verkehrswert der umliegenden Grundstücke und damit auch des Grundstücks unserer Mandanten.

Gegen die Plankonstruktion sprechen daher im Übrigen jedoch nicht nur die Belange unserer Mandanten, sondern auch die privaten Interessen zahlreicher weiterer Grundstückseigentümer. Die Interessen unserer Mandanten werden – ebenso wie die Interessen der Eigentümer der benachbarten und ebenfalls bereits seit vielen Jahren bebauten Wohngrundstücke – in unangemessener Weise zurückgestellt, weshalb der Planentwurf letztlich auf einer ungenügenden Abwägung der beteiligten öffentlichen und privaten Belange beruht. In unmittelbarer Nachbarschaft einer bislang aufgelockerten Bebauung droht durch die geplante neue Bebauung eine massive Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundfläche, wobei mit der Errichtung von Baukörpern zu rechnen ist, welche ein Vielfaches des Volumens der vorhande-

nen Wohnbauten erreichen. Eine solche Bebauung wirkt im Verhältnis zu der vorhandenen Wohnbebauung „erdrückend“. Eine derartige Planung stellt daher einen Verstoß gegen das baurechtliche Rücksichtnahmegebot dar.

Zu den zu berücksichtigenden Belangen gehören nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB auch die Belange von Sport, Freizeit und Erholung. Die Belange von Sport, Freizeit und Erholung umfassen alle hierauf bezogenen Infrastruktureinrichtungen sowie die entsprechenden Flächen für Sport- und Spieleinrichtungen sowie Kinderspielflächen (vgl. Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB § 1, Rn. 129).

Der nun überplanten Grünfläche und dem dort befindlichen Kinderspielfeld kommen dabei für das nähere Wohnumfeld herausragende Bedeutung zu, da diese gerade für die Entfaltung der Kinder als Freiraum für kindliche Kreativität und in gewisser Weise Rückzugsmöglichkeit dient. Damit hat die Fläche eine prägende Rolle in der Entwicklung des Stadtteils eingenommen und ist dadurch sowohl für die privaten, als auch öffentlichen Belange von entscheidender Bedeutung.

4. Ausweislich des ausgelegten Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 73 sieht Ihre Planung einen als Privatfläche ausgewiesenen Grünstreifen entlang der Grundstücksgrenze unserer Mandanten sowie entlang der Keramikerstraße vor. Auf dieser Fläche befindet sich momentan zwischen der Keramikerstraße und der Stauffenbergstraße entlang der Grundstücksgrenze unserer Mandanten ein öffentlicher Weg, welcher durch die Umwidmung der Fläche wegfallen würde. Im Sinne einer ausgewogenen Planung und der Abwägung der privaten Belange unserer Mandanten wäre es jedoch wünschenswert, wenn im Sinne der vorstehenden Ausführungen der bislang bestehende Weg und die dort befindliche „wäldchenartige“ Bepflanzung auf einer Breite von ca. 10 Metern erhalten bliebe, um den bisherigen Charakter als Erholungsfläche zumindest teilweise zu erhalten. Der vorliegende Vorentwurf würde jedoch eine zumindest teilweise Rodung der bestehenden Bäume erforderlich machen, da bereits die überbaubare Grundstücksfläche bis auf 10 Meter an die Grundstücksgrenze heranreicht. Auf der anderen Seite ist nicht ersichtlich, weshalb die Festsetzung als Privatfläche im Sinne öffentlicher oder privater Belange erforderlich sein sollte.

Zudem eröffnet der ausliegende Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 73 die Möglichkeit einer Zuwegung über die Stauffenbergstraße. Eine solche Zuwegung hätte aber erhebliche Auswirkungen auf den Zu- und Abfahrtsverkehr und würde daher ebenfalls die Belange unserer Mandanten und der übrigen Anlieger der Stauffenbergstraße unangemessen beeinträchtigen.

5. Im Übrigen sei ergänzend darauf hingewiesen, dass die Zweckbestimmung der Unterbringung von Flüchtlingen auch nicht der von der Gemeinde gewünschten dezentralen Unterbringung entspricht. In der gleichen Straße befindet sich in einem Haus der ehemaligen Keramikfabrik in der Keramikerstraße 11 bereits eine Flüchtlingsunterkunft. Außerdem gibt es am gleichen Standort noch ein Gebäude, das für die Unterbringung von einer größeren Anzahl von Flüchtlingen derzeit in der Diskussion ist. In der näheren Umgebung befinden sich darüber hinaus weitere Flüchtlingsunterkünfte (Getreidespeicher, Kriegerstraße). Im Sinne einer „Integrations- und Willkommenskultur“ sollte jedoch auch nach Auffassung des Deutschen Städte- und Gemeindebundes eine dezentrale und in kleineren Einheiten erfolgende Unterbringung der Flüchtlinge angestrebt werden. Mit der beabsichtigten Planung kommt es jedoch rund um das Plangebiet zu einer Zentralisierung der Flüchtlingsunterbringung, die insgesamt zu einer Konzentration der Flüchtlingsunterbringung in der Nordstadt führt. Auch dieser Aspekt ist in den Abwägungsvorgang einzubeziehen.

Mit freundlichen Grüßen

Beschlussentwurf zu A 1.5:

Der Rat der Stadt Rheinbach beschließt, über die mit Schreiben vom 15.10.2015 eingegangene Stellungnahme A 1.5 wie folgt zu entscheiden:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung: Umwelt, Planung und Verkehr in seiner Sitzung am 15.09.2015 vorberaten und vom Rat in seiner Sitzung am 28.09.2015 beschlossen.

Es ist nicht mehr nachvollziehbar, wann der Einwender eine mündliche Auskunft eingeholt hat, dies ist jedoch für das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes irrelevant, da kein Anspruch darauf besteht, von jeglichen Veränderungen einer städtebaulichen Nutzungssituation im Umfeld des eigenen Anwesens verschont zu bleiben.

Anlage zu TOP 8.1.1 der Niederschrift_Abwägung

Gleichwohl ist das Interesse an der Beibehaltung der bestehenden Situation bei der Abwägung der unterschiedlichen privaten und öffentlichen Belange zu berücksichtigen.

Zu 1.

Auf das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB kann verzichtet werden. Zwar stellt der Flächennutzungsplan die als Wohnbaufläche beabsichtigte Teilfläche von rund 2.750 m² derzeit noch als öffentliche Grünfläche dar, für das Vorhaben kann aber die Ausnahmeregel des § 13a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) herangezogen werden, wonach bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren der Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist.

Das Vorhaben, das dem Lückenschluss im Bereich der vorhandenen Bebauung entlang der Keramikerstraße und damit der baulichen Nachverdichtung in einem bereits erschlossenem Wohnquartier dient, erfüllt die Voraussetzungen des § 13a BauGB. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die beabsichtigte abweichende Festsetzung im Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Zur Realisierung der Planung können die Darstellungen zum Großteil erhalten bleiben. Lediglich eine ca. 0,27 ha große Teilfläche der ca. 0,6 ha großen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“, die direkt an die Keramikerstraße angrenzt, soll zukünftig als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden. Der Flächennutzungsplan kann daher im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird unverzüglich nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durch die Verwaltung vorgenommen. Das landesplanerische Einvernehmen wird eingeholt.

Zu 2.

Der Gesetzgeber stellt im § 1a Abs. 2 BauGB die Innenentwicklung und namentlich die Nachverdichtung in den Sinnzusammenhang des geforderten sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Auch wenn es sich um eine bisher unversiegelte Fläche handelt, ist ihre Inanspruchnahme auch unter dem Aspekt der Verringerung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme vertretbar, da es sich um einen bereits vollständig erschlossenen innerstädtischen Bereich handelt, dadurch kann beispielsweise eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch erforderliche Erschließungsmaßnahmen entfallen.

Hinsichtlich der genannten Alternativen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden ist festzuhalten, dass die Verwaltung alle möglichen Varianten zur Unterbringung prüft. Dazu zählen auch, wie genannt, private Liegenschaften und Objekte, die, soweit sie von den Eigentümern bereitgestellt werden und geeignet sind, von der Stadt Rheinbach angemietet werden. Dieses Vorgehen ist bei anhaltenden Zuweisungen auch weiterhin erforderlich und stellt keine Alternative zur Schaffung dauerhaften Wohnraums dar.

Zu 3.

Das Baurecht kann bereits als einfachgesetzliche Ausformung der Rechte aus Art. 44 Grundgesetz (GG), insbesondere im Hinblick auf die dort verankerte Eigentumsgarantie, gewertet werden.

Eine Eigentumsverletzung ist nicht erkennbar, wenn eine Wertminderung eines Grundstückes durch einen Bebauungsplan und die aufgrund des Bebauungsplan mögliche Bebauung des Nachbargrundstückes [im vorliegenden Fall die Errichtung von Wohngebäuden auch zum Zweck der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden] geltend gemacht wird (Bayerischer Verfassungsgerichtshof, Entscheidung vom 16.02.2009 – 13-VII-07). Selbst wenn der Wert des Grundstückes sinken sollte, liegt darin keine Verletzung der Eigentumsgarantie.

Anlage zu TOP 8.1.1 der Niederschrift_Abwägung

Das Grundeigentum ist durch die Situation geprägt, in die es hineingestellt ist. Ein Grundstück kann aus Sicht des Eigentumsgrundrechts sowohl situationsbelastet als auch situationsbegünstigt sein. Es gehört nicht schlechthin zur Rechtsstellung eines Grundstückseigentümers, dass die Art der zulässigen Nutzung des Nachbargrundstückes nicht in einer von ihm als nachteilig empfunden Weise verändert wird. Demgemäß umfasst die verfassungsmäßige Eigentumsgarantie nicht den Schutz dagegen, dass durch die Bauplanung die Nutzbarkeit anderer Grundstücke geändert wird. Grundsätzlich gewährleistet das Eigentumsgrundrecht nicht die Aufrechterhaltung bloßer Lagevorteile.

Eine Verletzung des Eigentumsgrundrechts kommt nur dann in Frage, wenn ein Bebauungsplan Nutzungen festsetzt, die die vorgegebene Grundstückssituation nachhaltig verändern und dadurch die Nachbargrundstücke schwer und unerträglich treffen. Es ist nicht ersichtlich, dass derartige Nachteile im vorliegenden Fall durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gegeben sein könnten.

Die umliegende Bebauung ist im Wesentlichen durch zweigeschossige Reihenhausbebauung und Geschosswohnungsbau, teils mit ausgebauten Dachgeschossen, geprägt. Die Südseite der Leberstraße weist eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern auf. Der Bebauungsplan setzt ein Baufenster in einer Gesamtlänge von 42 m in offener Bauweise fest. Neben Einzelhäuser sind auch Doppelhäuser und Hausgruppen innerhalb des Baufensters zulässig. Orientiert an der Grundflächenzahl von 0,3 ist die zulässige Bebauungsdichte nicht wesentlich höher als im Bestand. Auch wenn die zulässige Bebauung maximal 3 Vollgeschosse aufweisen darf, so wird durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe sichergestellt, dass das Wohnhaus des Einwenders nicht mehr als um 2,25 m überragt werden kann. Der Abstand zum Einwender beträgt mehr als 15,00 m, zwischen der vorhandenen und der geplanten Bebauung befindet sich ein zum Erhalt festgesetzter, dicht bewachsener Gehölzstreifen mit einigen großkronigen Bäumen. Es ist nicht ersichtlich, dass die getroffenen Festsetzungen zu einem Verstoß gegen das baurechtliche Rücksichtnahmegebot führen.

Im Rahmen der Abwägung wurde berücksichtigt, dass bei Durchführung des Bebauungsplanes eine (nach Abzug der Gehölzstreifen) nutzbare Teilfläche von ca. 1.700 m² an wohnungsnaher Spiel- und Erholungsfläche verloren geht. Die verbleibende Fläche von ca. 3.400 m² bietet jedoch ausreichenden Raum für die vorhandenen Spieleinrichtungen, den Rodelberg sowie für freies Spiel und Begegnung. Gleichzeitig besteht die Chance, im Rahmen einer Umgestaltung der verbleibenden Fläche, die Spielräume altersentsprechend und bedarfsgerecht anzuordnen.

Gemäß der Systematik der „Bauleitplanung – Hinweise für die Planung von Spielflächen“ (RdErl. d. Innenministers v. 31.7.1974 – V C 2-901.11 [am 01.01.2003: MSWKS]) soll ein den Wohnbereichen zugeordneter Spielbereich (Entfernung zu den Wohnungen bis ca. 500 m) eine Nettospielfläche von mindestens 400 m² aufweisen. Diese Anforderung wird auch durch die verbleibende Fläche mehr als erfüllt.

Auch wurde berücksichtigt, dass im Umkreis von rund 500 m zum Plangebiet ein weiterer Spielplatz (Am Blümlingspfad) vorhanden ist, der im Zuge der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für die nördlich gelegenen Neubaugebiete angelegt wurde.

Zu 4.

Bei dem genannten Fußpfad entlang der Grundstücksgrenze des Einwenders handelt es sich nicht um eine öffentliche Wegeverbindung zwischen Stauffenbergstraße und Keramikerstraße. Vielmehr ist dieser Pfad durch Nutzung als Abkürzung im Gehölzstreifen zwischen Stauffenbergstraße und Keramikerstraße auf einer Leitungstrasse entstanden. Der Gehölzstreifen selbst weist keine Erholungseignung auf, ist jedoch von stadtgestalterischer und, wenn auch untergeordnet, von stadtklimatischer Bedeutung. Eine Zerschneidung des Gehölzstreifens in private und öffentliche Flächen ist für den Erhalt der Struktur nicht zielführend, insbesondere im Hinblick den sich daraus ergebenden unterschiedlichen Verkehrssicherungspflichten. Aus diesem Grund wird

Anlage zu TOP 8.1.1 der Niederschrift_Abwägung

die Fläche vollständig der privaten Grundstücksfläche zugeschlagen. Zum Erhalt der stadtbildprägende Gehölzstruktur wird eine private Grünfläche mit einer Gesamtbreite von 5 m festgesetzt, die bis auf die Leitungstrasse einer entsprechenden Erhaltungsbindung unterliegt. Darüber hinaus sind nicht bebau- und versiegelbare Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Eine Integration erhaltenswerter Einzelbäume innerhalb des 5 m breiten „Bauwichts“ in den Gehölzstreifen bleibt somit möglich.

Eine Zuwegung des Grundstücks zur Stauffenbergstraße wird nicht eröffnet, mögliche Konflikte wurden bereits bei der Vorentwurfsplanung erkannt und daher an dieser Stelle, ebenso wie entlang der Keramikerstraße und im Einmündungsbereich Lebestraße / Keramikerstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Zu 5:

Der Einwand, dass die Zweckbestimmung der Unterbringung von Flüchtlingen nicht der von der Gemeinde gewünschten dezentralen Unterbringung entspricht, da sich im Umfeld bereits weitere Unterbringungen befinden, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Bei den genannten Unterbringungen handelt es sich überwiegend um vorübergehend angemietete Räume, die durch den unerwartet hohen Bedarf und die nicht planbaren Zuweisungen in kürzester Zeit bereit zu stellen waren. Sie stellen keine dauerhafte Lösung dar. Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung sind jedoch gerade im Hinblick auf den Verbleib anerkannter Asylanten und Flüchtlinge Angebote an bezahlbarem Wohnraum zu schaffen, die auch unter dem Aspekt der Integration innerhalb bestehender Quartiere liegen werden.

Im vorliegenden Fall hält es die Stadt Rheinbach vor dem Hintergrund der derzeitigen Situation zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden und im Hinblick auf die zukünftige Wohnraumversorgung für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen für vertretbar, dem öffentlichen Belang der Wohnraumversorgung ein höheres Gewicht beizumessen, als dem – ebenfalls als öffentlichem Belang zu wertenden – Erhalt der Grünfläche in ihrer bisherigen Ausdehnung.

Die Hinweise und Bedenken des Einwenders werden zur Kenntnis genommen, sie führen jedoch nicht zur Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes, da eine erhebliche Beeinträchtigung der schutzwürdigen Interessen des Einwenders durch die vorliegende Planung nicht erkennbar ist und die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgten Ziele höher gewichtet werden als die vom Einwender geltend gemachten Belange.