

Bebauungsplan Rheinbach Nr. 73 „Keramikerstraße“

Beschlussentwurf:

Der Rat stellt vor Behandlung der Stellungnahmen fest, dass eine Einzelabstimmung über die Beschlussentwürfe **beantragt / nicht beantragt** wird. (bitte nicht Zutreffendes in der Niederschrift streichen)

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

1. 060
2. FBL TV

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.

Wohlgemerkt, 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 F660

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

12/09.15
P. Fei

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.

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.

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).

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

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.

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

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.

Zu 3.

Auch wenn durch die im Baugesetzbuch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zur Innentwicklung 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.

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.

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.

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] 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.

Namens unserer Mandanten werden zu dem Bebauungsplanentwurf folgende Anregungen vorgetragen:

1. Die von Ihnen vorgestellte Planungskonzeption scheitert 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 hervor gehobener Weise auch die Eigentumsgarantie 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.

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.

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

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 „Bauwuchs“ 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.

B) Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlage)

B 1 Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Der Rat der Stadt Rheinbach nimmt davon Kenntnis, dass während der Offenlage des Planentwurfs nachfolgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben haben, über die zu entscheiden ist.

B 1.1 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Infra I 3,
Postfach 29 63, 53019 Bonn
Schreiben vom 08.12.2015



**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und
Dienstleistungen der Bundeswehr**
Infra I 3

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen
der Bundeswehr - Postfach 29 63 - 53019 Bonn



Infrastruktur
Wir. Dienen. Deutschland.

Stadt Rheinbach
FB V, Planung und Umwelt
Schwegelstr. 23
53359 Rheinbach

Fontainengraben 200, 53123 Bonn
Postfach 29 63, 53019 Bonn
Telefon: +49 (0)228 5504 - 4597
Telefax: +49 (0)228 5504 - 5753
Bw: 3402 - 4597
BAUDBwToeB@bundeswehr.org

Aktenzeichen
Infra I 3 - 45-60-00 / III-ohne-15-BBP

Bearbeiter/-in
RHS Nogueira Duarte Mack

Bonn,
08. Dezember 2015

BETREFF: **Bebauungsplanentwurf Rheinbach Nr. 73 „Keramikstr.“;**

hier: **Abgabe - Stellungnahme**

BEZUG: Ihre Schreiben vom 02.12.2015 Ihr Zeichen: 61 26 01/73

ANLAGE: - -

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Bundeswehr ist berührt aber nicht betroffen, weil der Planungsbereich im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Nörvenich liegt.

Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen -einschl. untergeordneter Gebäudeteile- eine Höhe von 30 m nicht überschreiten.

Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen -vor Erteilung einer Baugenehmigung- zur Prüfung zuzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Nogueira Duarte Mack

Beschlussentwurf zu B 1.1:

Der Rat der Stadt Rheinbach beschließt, über die mit Schreiben von 08.12.2015 eingegangene Stellungnahme B 1.1 wie folgt zu entscheiden:

Im Bebauungsplan wird die maximal zulässige Höhe mit 182,00 m ü NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 11,00 m zzgl. der Überschreitungsmöglichkeit für untergeordnete technische Bauteile bis maximal 1,00 m über der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe. Damit wird eine Unterschreitung der in Rede stehenden Gebäudehöhe von 30,00 m gewährleistet.

Die Hinweise in der Stellungnahme B.1.1 werden zur Kenntnis genommen. Die nochmalige Prüfung der Bauunterlagen durch das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird aufgrund der Unterschreitung der Höhe baulicher Anlagen nicht vorgenommen.

B 1.2 Polizeipräsidium Bonn, Direktion Verkehr, Führungsstelle/Verkehrslenkung
Königswinterer Str. 500, 53227 Bonn-Ramersdorf
hier: Schreiben vom 08.12.2015

Von: Schmitz, Josef [<mailto:Josef.Schmitz@polizei.nrw.de>]
Gesendet: Dienstag, 8. Dezember 2015 10:43
An: Kunze, Lars
Cc: Ellenberger, Ludger
Betreff: Bebauungsplan Rheinbach Nr. 73 "Keramikerstraße"

Direktion Verkehr/FüSt
- Verkehrsplanung -

Bonn, 08.12.2015

Bebauungsplan Rheinbach Nr. 73 "Keramikerstraße"

-Bauliche Nachverdichtung im Bereich einer öffentlichen Grünfläche –

Unter Anwendung des § 13a BauGB „Beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung“

Behördenbeteiligung gem. § 13a (2) i. V. m. § 13 (2) Ziff. 3 und § 4 (2) BauGB

Öffentliche Auslegung nach § 13a (2) i. V. m. § 13 (2) Ziff. 2 und § 3 (2) BauGB

Ihr Schreiben vom 02.12.2015

Ihr Zeichen: 61 26 01/73

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen zur Zeit keine Bedenken.

Im Auftrag
Mit freundlichen Grüßen

Josef Schmitz, PHK
PP Bonn / Direktion Verkehr
-Führungsstelle/Verkehrslenkung-
Königswinterer Straße 500
53227 Bonn-Ramersdorf
Tel.: 0228/15-6021
FAX: 0228/15-1204
mailto: Josef.Schmitz@polizei.nrw.de
mailto: Verkehrsplanung.Bonn@polizei.nrw.de
Internet: <http://www.polizei-bonn.de>

Beschlussentwurf zu B 1.2:

Der Rat der Stadt Rheinbach beschließt, über die mit Schreiben vom 08.12.2015 eingegangene Stellungnahme B 1.2 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Über die mit Schreiben vom 08.12.2015 eingegangene Stellungnahme B 1.2 des Polizeipräsidiums Bonn, Direktion Verkehr, Führungsstelle/Verkehrslenkung ist keine Beschlussfassung erforderlich.

B 1.3 NETCOLOGNE, Am Coloneum 9, 50829 Köln
hier: Schreiben vom 09.12.2015

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: netzbau-anfrage@netcologne.de [mailto:netzbau-anfrage@netcologne.de]

Gesendet: Mittwoch, 9. Dezember 2015 09:57

An: Kunze, Lars

Betreff: [netcologne.de #405731] Stadt Rheinbach, 53359 Rheinbach, Keramikerstraße, Bebauungsplanentwurf Nr. 73

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen der NetCologne GmbH.
Zur Zeit bestehen unsererseits keine Pläne für einen Netzausbau dort.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen weiterhin gerne zur Verfügung.

Diese Leitungsauskunft hat eine Gültigkeit von vier Wochen.

Mit freundlichen Grüßen
Daniel Kleist

--

Daniel Kleist
NETCOLOGNE Gesellschaft für Telekommunikation mbH
Am Coloneum 9 | 50829 Köln

Geschäftsführer: Jost Hermanns, Mario Wilhelm Vorsitzender des Aufsichtsrates: Dr. Andreas Cerbe HRB 25580, AG Köln

Beschlussentwurf zu B 1.3:

Der Rat der Stadt Rheinbach beschließt, über die mit Schreiben vom 09.12.2015 eingegangene Stellungnahme B 1.3 wie folgt zu entscheiden:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Über die mit Schreiben vom 09.12.2015 eingegangene Stellungnahme B 1.3 der NETCOLOGNE ist keine Beschlussfassung erforderlich.

B 1.4 PLEDOC GmbH, Schnieringshof 10-14, 45329 Essen
hier: Schreiben vom 09.12.2015



Leitungsauskunft
Fremdplanungsbearbeitung

PLEdoc GmbH | Postfach 12 02 55 | 45312 Essen

Telefon 0201/36 59 - 0
Telefax 0201/36 59 - 160
E-Mail fremdplanung@pledod.de

Stadt Rheinbach
Fachbereich V Sachgebiet 60.2: Planung und Umwelt
Schweigelstr. 23
53359 Rheinbach

zuständig Ralf Sulzbacher
Durchwahl 0201/36 59 - 325

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
61 26 01/73, Kunze	07.12.2015	PLEdoc GmbH	1338928	08.12.2015

Bebauungsplanentwurf Nr. 73 „Keramikerstraße“ der Stadt Rheinbach - Bauliche Nachverdichtung im Bereich einer öffentlichen Grünfläche

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Bezug auf Ihr o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass in dem von Ihnen angefragten Bereich keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden sind. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.

Wir beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (ehem. Ferngas Nordbayern GmbH (FGN)), Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Viatel GmbH, Frankfurt

Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

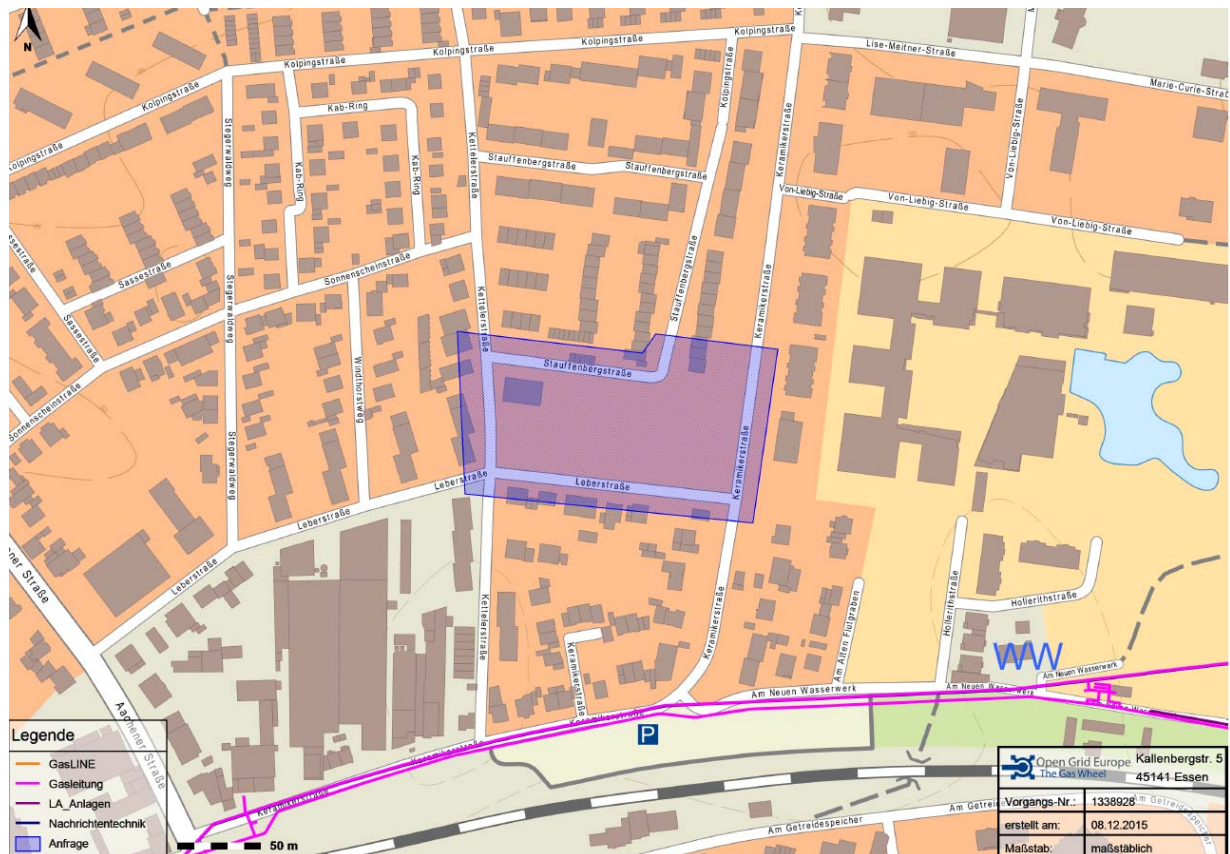
Anlage(n)
Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2014 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph)

Geschäftsführer: Kai Dargel

PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH • Schnieringshof 10-14 • 45329 Essen
Telefon: 0201 / 36 59-0 • Telefax 0201 / 36 59-163 • E-Mail: info@pledod.de • Internet: www.pledod.de
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 • USt-IdNr. DE 170738401
Commerzbank AG, Essen (BLZ 360 400 39) Konto-Nr. 0120 811 500
IBAN: DE83 3604 0039 0120 8115 00 • SWIFT: COBA DE 33 360

Zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001
Zertifizierungsstelle
ISO 9001 AU 18326





Beschlussentwurf zu B 1.4:

Der Rat der Stadt Rheinbach beschließt, über die mit Schreiben vom 09.12.2015 eingegangene Stellungnahme B 1.4 wie folgt zu entscheiden:

Der markierte Bereich schließt den Geltungsbereich des Bebauungsplans vollständig mit ein. Änderungen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergaben sich im Nachgang der öffentlichen Auslegung nicht. Eine weitere Abstimmung mit dem Unternehmen ist daher nicht erforderlich.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Über die mit Schreiben vom 09.12.2015 eingegangene Stellungnahme B 1.4 der PLEDOC GmbH ist keine Beschlussfassung erforderlich.

B 1.5 Amprion GmbH, Betrieb/Projektierung, Leitungen Bestandssicherung,
Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund
hier: Schreiben vom 09.12.2015

Von: Vidal Blanco, Bärbel [<mailto:baerbel.vidal@amprion.net>]

Gesendet: Mittwoch, 9. Dezember 2015 13:26

An: Kunze, Lars

Betreff: Leitungsauskunft - Bebauungsplanentwurf Rheinbach Nr. 73 Keramikerstraße - Bauliche Nachverdichtung im Bereich einer öffentlichen Grünfläche

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.

Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 220- und 380-kV-Netzes.

Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Mit freundlichen Grüßen

Bärbel Vidal Blanco

Amprion GmbH
Betrieb / Projektierung
Leitungen Bestandssicherung
Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund
T intern 15711
T extern +49 231 5849-15711
mailto: baerbel.vidal@amprion.net
www.amprion.net

Aufsichtsrat: Heinz-Werner Ufer (Vorsitzender)
Geschäftsführung: Dr. Hans-Jürgen Brick, Dr. Klaus Kleinekorte
Sitz der Gesellschaft: Dortmund - Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund - Handelsregister-Nr. HR B 15940 - U/St.-IdNr. DE 8137 61 356

Beschlussentwurf zu B 1.5:

Der Rat der Stadt Rheinbach beschließt, über die mit Schreiben vom 09.12.2015 eingegangene Stellungnahme B 1.5 wie folgt zu entscheiden:

Hinsichtlich der weiteren Versorgungsleitungen wurden die entsprechenden Unternehmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung mit beteiligt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Über die mit Schreiben vom 09.12.2015 eingegangene Stellungnahme B 1.5 der Amprion GmbH, Betrieb/Projektierung, Leitungen Bestandssicherung, ist keine Beschlussfassung erforderlich.

B 1.6 Rhein-Main-Rohrleitungstransport GmbH, - Abt. VBW -,
 Godorfer Hauptstraße 185, 50997 Köln
 hier: Schreiben (Fax) vom 04.12.2015

04/12/2015 13:14 +492236-8913188 RMR S. 01/01

(6)

STADT



RHEINBACH
Der Bürgermeister

Fachbereich V
Sachgebiet 60.2: Planung und Umwelt

02. Dezember 2015

Sprechstunden:
 Montag + Dienstag 08:00 - 12:00 Uhr
 Mittwoch geschlossen
 Donnerstag 08:00 - 12:00 Uhr
 14:00 - 15:30 Uhr
 Freitag 08:00 - 11:30 Uhr

Bürgerinfothek:
 Mo. - Mi 08:00 - 12:00 Uhr
 14:00 - 17:00 Uhr
 Donnerstag 08:00 - 12:00 Uhr
 14:00 - 18:00 Uhr
 Freitag 08:00 - 12:00 Uhr

und nach Vereinbarung

Hausadresse: Stadtverwaltung · Schweißstr. 23 · 53339 Rheinbach
 Postfachadresse: Stadtbüroverwaltung · Postfach 1128 · 53348 Rheinbach

Rhein-Main-Rohrleitungstransport GmbH
 - Abt. VBW -
 Godorfer Hauptstraße 186
 50997 Köln

Br Schreiben vom / Zeichen Mein Zeichen Sachbearbeiter/in Ziel

01.26.0173 Lars Kunze 102 917-250 lars.kunze@stadt-rheinbach.de

Bebauungsplanentwurf Rheinbach Nr. 73 „Keramikerstraße“
 – Bauliche Nachverdichtung im Bereich einer öffentlichen Grünfläche –
 unter Anwendung des § 13 a Baugesetzbuch „Beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der
 Innenentwicklung“
 hier: Behördenbeteiligung gemäß § 13 a (2) i.V.m. § 13 (2) Ziff. 3 und § 4 (2) Baugesetzbuch/
 Öffentliche Auslegung nach § 13 a (2) i.V.m. § 13 (2) Ziff. 2 und § 3 (2) Baugesetzbuch

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bebauungsplan Rheinbach Nr. 73 „Keramikerstraße“ wurde am 28.09.2015 zur
 Sitzung am 28.09.2015 zur /

Der Geltungsbereich des B-Plans erstreckt sich auf die
 Nordseite der Kernstadt zwi-
 bergstraße im Norden und
 ches erstreckt sich auf die
 dem als Anlage beigefügten

Der Bebauungsplan Rheinbach
 dung des § 13a Baugeset-
 ohne Durchführung einer U

Der Ausschuss für Stadt-
 zung am 24.11.2015 den E
 und die Begründung gebil-
 öffentlichen Auslegung ge-
 setzbuch gefasst.

Fernsprechanchluss: Ko
 02236/917-0 (Zentrale) Kreis
 Telefax-Nr: 917-215 Ratte

RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m. b. H.
Godorfer Hauptstraße 186, 50997 Köln

Von der vorgenannten Maßnahme werden weder unsere vorhandenen An-
 lagen noch laufende bzw. vorhersehbare Planungen unseres Hauses be-
 troffen.

Falls für Ihre Maßnahme für den Eingriff ein Ausgleich in Natur und Land-
 schaft gefordert wird, muss sichergestellt sein, dass dieser nicht im Schutz-
 streifen unserer Leitungen stattfindet. Sollten diese Ausgleichsmaßnahmen
 vorgenommen werden, bitten wir um erneute Beteiligung.

Mit freundlichen Grüßen

Lars Kunze

RMR-Aktenzeichen:
 RMR NICHT
 502569 RMR
 betroffen

Anfragen gerne auch per Mail an wegerecht@rmr-gmbh.de oder
 per Telefax an 02236-89133269

Beschlussentwurf zu B 1.6:

Der Rat der Stadt Rheinbach beschließt, über die mit Schreiben vom 04.12.2015 eingegangene Stellungnahme B 1.6 wie folgt zu entscheiden:

Im Rahmen des Planverfahrens sind keine ökologischen oder artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erforderlich. Eine erneute Beteiligung des Unternehmens im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist daher nicht erforderlich.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Über die mit Schreiben vom 04.12.2015 eingegangene Stellungnahme B 1.6 der Rhein-Main-Rohrleitungstransport GmbH, - Abt. VBW -, ist keine Beschlussfassung erforderlich.

B 1.7 Wahnbachtalsperrenverband, Siegelsknippen, 53721 Siegburg
hier: Schreiben vom 10.12.2015

Von: Planauskunft [<mailto:planauskunft@wahnbach.de>]
Gesendet: Donnerstag, 10. Dezember 2015 11:45
An: Kunze, Lars
Betreff: Anschreiben zu Bebauungsplan Nr. 73

Ihr Schreiben vom 02. Dezember 2015 / Bebauungsplan Nr. 73, Keramikerstraße, Rheinbach

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihr Anschreiben teile ich Ihnen mit, dass bei Ihrem geplanten Bauvorhaben keine Anlagen des Wahnbachtalsperrenverbandes Siegburg betroffen sein werden.

Ich möchte Sie bitten, Ihre Leitungsanfragen zukünftig nur noch an Planauskunft@wahnbach.de zu senden. Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

Katrin Schnichels
Dokumentation

Wahnbachtalsperrenverband
Siegelsknippen
53721 Siegburg
Tel. +49-2241-128-149 Fax -116
www.wahnbach.de – katrin.schnichels@wahnbach.de

Verbandsvorsteher: Landrat a.D. Frithjof Kühn
Geschäftsführer: Bauassessor Dipl.-Ing. Norbert Eckschlag
Bankverbindung: Kreissparkasse Köln, BLZ 370 502 99, Kto.-Nr. 001 006 360
IBAN: DE13 3705 0299 0001 0063 60, SWIFT-BIC: COKSDE33
Commerzbank AG Filiale Siegburg, BLZ 380 400 07, Kto.-Nr. 3323 003
IBAN: DE29 3804 0007 0332 3003 00, SWIFT-BIC: COBADEFFXXX
Finanzamt Siegburg, UST-IdNr. DE 123103760, Steuer-Nr.: 220/5989/0815

Tel. 02241 / 128-149
Fax 02241 / 128-119
E-Mail: Katrin.Schnichels@wahnbach.de

Beschlussentwurf zu B 1.7:

Der Rat der Stadt Rheinbach beschließt, über die mit Schreiben vom 10.12.2015 eingegangene Stellungnahme B 1.7 wie folgt zu entscheiden:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Über die mit Schreiben vom 10.12.2015 eingegangene Stellungnahme B 1.7 des Wahnbachtalsperrenverbandes, ist keine Beschlussfassung erforderlich.

B 1.8 Unitymedia NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel
hier: Schreiben vom 16.12.2015



Unitymedia NRW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Stadtverwaltung Rheinbach
FB V – Sachgebiet 60.2: Planung und Umwelt
Herr Lars Kunze
Postfach 1128
53348 Rheinbach

Bearbeiter(in): Frau Weise
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 / 7818 - 180
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: 170439

Datum
16.12.2015

Seite 1/1

Bebauungsplanentwurf Rheinbach Nr. 73 "Keramikerstraße"
- Bauliche Nachverdichtung im Bereich einer öffentlichen Grünfläche -

Sehr geehrter Herr Kunze,

vielen Dank für Ihre Informationen.
Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia

Änderung der Adressdaten bei Unitymedia

Bitte richten Sie Ihre Anfragen ab sofort an folgende Adressen:

eMail: ZentralePlanungND@unitymedia.de oder

Postanschrift: **Unitymedia NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel**

Unitymedia NRW GmbH
Postanschrift: Unitymedia NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel
Handelsregister: Amtsgericht Köln | HRB 55954 | Sitz der Gesellschaft: Köln | USt-ID DE 813 243 353

Beschlussentwurf zu B 1.8:

Der Rat der Stadt Rheinbach beschließt, über die mit Schreiben vom 16.12.2015 eingegangene Stellungnahme B 1.8 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Über die mit Schreiben vom 18.12.2015 eingegangene Stellungnahme B 1.8 der Unitymedia NRW GmbH ist keine Beschlussfassung erforderlich.

B 1.9 Airdata AG, Dieselstr. 18, 70771 Leinfelden-Echterdingen
hier: Schreiben vom 15.12.2015

Von: AIRDATA AG [<mailto:info@airdata.ag>]
Gesendet: Dienstag, 15. Dezember 2015 16:15
An: Kunze, Lars
Betreff: Ihr Zeichen 61 26 01/73, Bebauungsplanentwurf Rheinbach Nr. 73 "Keramikerstrasse"

Sehr geehrter Herr Kunze,

wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 02.12.2015 und möchten Ihnen mitteilen, dass von unserer Seite keine Einwände gegen das geplante Vorhaben bestehen.
In dem angegebenen Bereich werden keine Richtfunkstrecken von uns betrieben.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

AIRDATA AG

AIRDATA AG | Dieselstr. 18 | 70771 Leinfelden-Echterdingen | Germany
E: info@airdata.ag | T: +49 711 96438-100 | F: +49 711 96438-444 | W: www.airdata.ag
Vorstand: Christian M. Irmeler | Vorsitzender des Aufsichtsrates: Bernhard Müller
Amtsgericht Stuttgart, HRB 21855 | USt.-IdNr. DE 214204974 | WEEE-Reg. DE 82459717

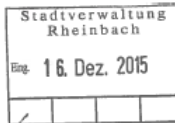
Diese E-Mail einschließlich ihrer Anhänge ist vertraulich. Wir bitten eine fehlgeleitete E-Mail unverzüglich vollständig zu löschen und uns eine Nachricht zukommen zu lassen. Das unerlaubte Kopieren sowie d
email and its attachments are confidential. If you are not the intended recipient of this email, please delete it immediately and inform us accordingly. Any unauthorised copying, disclosure or distribution of th

Beschlussentwurf zu B 1.9:

Der Rat der Stadt Rheinbach beschließt, über die mit Schreiben vom 15.12.2015 eingegangene Stellungnahme B 1.9 wie folgt zu entscheiden:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Über die mit Schreiben vom 15.12.2015 eingegangene Stellungnahme B 1.9 der Airdata AG ist keine Beschlussfassung erforderlich.

B 1.10 Westnetz GmbH, Florianstraße 15-21, 44139 Dortmund
hier: Schreiben vom 14.12.2015



16/12.2015

Westnetz GmbH, Florianstraße 15-21, 44139 Dortmund

Stadt Rheinbach
Fachbereich V
Sachgebiet 60.2:
Planung und Umwelt
Schweigelstraße 23
53359 Rheinbach

Spezialservice Strom

Ihre Zeichen 61 26 01/73
Ihre Nachricht 02.12.2015
Unsere Zeichen DRW-S-LKX/d/104.419/Bo/Sk
Name Herr Iding
Telefon 0231 438-5758
Telefax 0231 438-5789
E-Mail Stellungnahmen@Westnetz.de

Dortmund, 14. Dezember 2015

**Bebauungsplanentwurf Rheinbach Nr. 73 „Keramikerstraße“
- Bauliche Nachverdichtung im Bereich einer öffentlichen Grünfläche –
unter Anwendung des § 13 a Baugesetzbuch „Beschleunigtes Verfahren für
Bebauungspläne und Innenentwicklung“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine 110-kV-Hochspannungs-
leitungen der Westnetz GmbH.

Planungen von 110-kV-Hochspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus
heutiger Sicht nicht vor.

Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV-
Netzes und ergeht auch im Auftrag und mit Wirkung für die RWE Deutschland
AG als Eigentümerin des 110-kV Netzes.

Ferner gehen wir davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen
die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Mit freundlichen Grüßen

Westnetz GmbH

Id151214-055 Vg 104.419

Ein Unternehmen der RWE

Informationen zu Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und der Energieeinsparung
in Gebäuden sind im Energieeffizienz- und Energieeinsparungsplan (E3P) zu finden, der
ebenfalls Angaben über angestrebte Energieeffizienzmaßnahmen, CO₂-Einsparungspotenziale
sowie gegebenenfalls technische Spezifikationen von energierelevanten Geräten beinhaltet.
Erhalten Sie auf unserer Internetseite: www.rwe.de/energie



Westnetz GmbH
Florianstraße 15-21
44139 Dortmund
T +49 231 438-01
F +49 231 438-1234
I www.westnetz.de

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Dr. Joachim Schneider
Geschäftsführung:
Heinz Büchel
Dr. Jürgen Gröner
Dr. Stefan Küppers
Dr. Achim Schröder
Sitz der Gesellschaft:
Dortmund
Eingetragen beim
Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr.
HR B 25719
Bankverbindung:
Commerzbank Essen
BIC COBADE330
IBAN DE02 3604 0039
0142 0934 00
Gläubiger-ID:
DE052200000109489
USt-IdNr. DE 8137 98 531

Beschlussentwurf zu B 1.10:

Der Rat der Stadt Rheinbach beschließt, über die mit Schreiben vom 14.12.2015 eingegangene Stellungnahme B 1.10 wie folgt zu entscheiden:

Hinsichtlich der weiteren Versorgungsleitungen wurden die entsprechenden Unternehmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung mit beteiligt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Über die mit Schreiben vom 14.12.2015 eingegangene Stellungnahme B 1.10 der Westnetz GmbH ist keine Beschlussfassung erforderlich.

B 1.11 Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Ville-Eifel, Postfach 12 0161,
53874 Euskirchen
hier: Schreiben vom 11.12.2015



Bebauungsplan Rheinbach 73 „Keramikerstr.“; Beteiligung gem. §4 (2) BauGB
Hier: Ihr Schreiben vom 02.12.2015; Az: 61 26 01/73

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen seitens der Straßenbauverwaltung keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Marlis Hess

Straßen.NRW-Betriebsitz - Postfach 10 16 53 - 45816 Geisenkirchen -
Telefon: 0209/3808-0
Internet: www.strassen.nrw.de - E-Mail: kontakt@strassen.nrw.de
Landesbank Hessen-Thüringen - BLZ 30050000 - Konto-Nr 4005815
IBAN: DE2030050000004005815 BIC: WELADED3
Steuernummer: 319/5922/5316

Regionalniederlassung Ville-Eifel
Jolicher Ring 101 - 103 - 53879 Euskirchen
Postfach 120161 - 53874 Euskirchen
Telefon: 02251/796-4
kontakt.rnl.ve@strassen.nrw.de

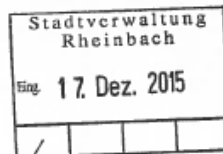
Beschlussentwurf zu B 1.11:

Der Rat der Stadt Rheinbach beschließt, über die mit Schreiben vom 11.12.2015 eingegangene Stellungnahme B 1.11 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Über die mit Schreiben vom 11.12.2015 eingegangene Stellungnahme B 1.11 des Landesbetriebes Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Ville-Eifel, ist keine Beschlussfassung erforderlich.

B 1.12 Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, Bergbau und Energie in NRW,
Postfach, 44025 Dortmund
hier: Schreiben vom 10.12.2015

Bezirksregierung Arnsberg
Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund
Stadt Rheinbach
FB V
Schweigelstraße 23
53359 Rheinbach

Datum: 10. Dezember 2015
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:
65.52.1-2015-774
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Herr Schneider
peter.schneider@bra.nrw.de
Telefon: 02931/82-3685
Fax: 02931/82-3624

Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Bebauungsplanentwurf Rheinbach Nr. 73 „Keramikerstraße“

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Ihr Schreiben vom 02.12.2015 - Az.: 61 26 01/73

Sehr geehrte Damen und Herren ,

zu den bergbaulichen Verhältnissen im Planbereich erhalten Sie
folgende Hinweise:

Die Bebauungsplanfläche befindet sich außerhalb verliehener Berg-
werksfelder. Bergbau ist unter der Planfläche nicht umgegangen.

Der Bereich des Planungsgebietes ist nach den hier vorliegenden
Unterlagen (Grundwasserdifferenzenpläne mit Stand: Oktober 2012 aus
dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserab-
senkung, des Sammelbescheides - 61.42.63 -2000-1 -) von durch
Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grund-
wasserabsenkungen betroffen.

Hauptsitz:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg
Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:
Mo-Do 08.30 – 12.00 Uhr
13.30 – 16.00 Uhr
Fr 08.30 – 14.00 Uhr

Landeskasse Düsseldorf bei
der Helaba:
IBAN:
DE27 3005 0000 0004 0080 17
BIC: WELADED3

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

Wichtiger Hinweis (wegen weiterer digitaler Postbearbeitung):
Unterlagen bitte nicht klammern, heften oder kleben und möglichst im DIN-A4-Format senden.

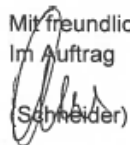


Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Aus Sicht der Bezirksregierung Arnsberg sollte hierzu die bergbautreibende RWE Power AG und für konkrete Grundwasserdaten der Erftverband um Stellungnahme gebeten werden, falls noch nicht erfolgt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


(Schneider)

Beschlussentwurf zu B 1.12:

Der Rat der Stadt Rheinbach beschließt, über die mit Schreiben vom 10.12.2015 eingegangene Stellungnahme B 1.12 wie folgt zu entscheiden:

Die RWE Power AG und der Erftverband wurden im Verfahren beteiligt, Hinweise zu Auswirkungen der Sumpfungsmaßnahmen wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung nicht abgegeben.

Im Bebauungsplan wurde im Abschnitt C: „Hinweise zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans“ jedoch, bezogen auf die Grundwasserthematik, bereits unter Punkt 4. „Bergbau“ auf mögliche Grundwasserabsenkungen und damit verbundene Beeinträchtigungen von Bauwerken hingewiesen. Weiterhin wird in Punkt 4. darauf hingewiesen, dass der Grundwasserstand im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen ist. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass der Bauherr innerhalb des tatsächlichen Zeitraums des Baubeginns Kenntnis über den Grundwasserstand innerhalb des betreffenden Baugrundstücks erlangt.

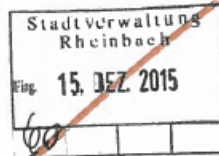
Über die mit Schreiben vom 10.12.2015 eingegangene Stellungnahme B 1.12 der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, Bergbau und Energie in NRW, ist keine Beschlussfassung erforderlich.

B 1.13 Bezirksregierung Köln, Dezernat 54, Obere Wasserbehörde
Zeughausstraße 2-10, 50667 Köln
hier: Schreiben vom 08.12.2015

Bezirksregierung Köln, 50606 Köln

Stadt Rheinbach
- Planung und Umwelt -
z.H. Hr. Kunze
Postfach 1128
53348 Rheinbach

Bezirksregierung Köln



Datum: 08. Dezember 2015
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
54.2-21-Nu

Auskunft erteilt:
Herr Nußbaum

martin.nussbaum@bezreg-koeln.nrw.de
Zimmer: K 507
Telefon: (0221) 147 - 3673
2054
Fax: (0221) 147 - 2879

Zeughausstraße 2-10,
50667 Köln

DB bis Köln Hbf,
U-Bahn 3,4,5,16,18
bis Appellhofplatz

Besuchereingang (Hauptpforte):
Zeughausstr. 8

Telefonische Sprechzeiten:
mo. - do.: 8:30 - 15:00 Uhr

Besuchertag:
donnerstags: 8:30 - 15:00 Uhr
(weitere Termine nach Vereinbarung)

Landeskasse Düsseldorf:
Landesbank Hessen-Thüringen
IBAN:
DE34 3005 0000 0000 0965 60
BIC: WELADEDXXX
Zahlungssavise bitte an zentralebuchungsstelle@brk.nrw.de

Hauptsitz:
Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln
Telefon: (0221) 147 - 0
Fax: (0221) 147 - 3185
USt-ID-Nr.: DE 812110859

poststelle@brk.nrw.de
www.bezreg-koeln.nrw.de

Kommunale Bauleitplanung – Baugesuch

Ihr Schreiben vom 02.11.2015 mit AZ.: 61 26 01/73
Meine Rundverfügung vom 20.10.2014 mit Zeichen 54.2-21-Nu

Mit meiner Rundverfügung vom 20.10.2014 erläuterte ich, dass meine Beteiligung als Obere Wasserbehörde (Dezernat 54 der BR Köln) im Rahmen von Bauleitplanverfahren oder Baugesuchen nur dann erforderlich ist, sofern durch die Planungen oder Vorhaben

1. ein Gewässer 1. Ordnung (Rhein, Sieg)
2. ein Gewässer 2. Ordnung (Agger, Erft, Niers, Rur, Wupper)
3. die Schutzzonen von Hochwasserschutzanlagen o.g. Gewässer
4. ein geplantes Wasserschutzgebiet oder
5. eine Rohrfernleitung

betroffen sind und somit meine unmittelbare Zuständigkeit vorliegt.

Weiterhin bat ich darum, in Ihrem Beteiligungs-Anschreiben auf den konkreten Umstand meiner Betroffenheit (s.o. Punkte 1–5) einzugehen.

Aus Ihrem o.g. Anschreiben kann ich meine Betroffenheit nicht erkennen; ich bitte Sie, diese in dem konkreten Fall darzulegen.

Von einer generellen Beteiligung meines Dezernates 54 bitte ich zukünftig abzusehen.

Im Auftrag

(Nußbaum)

Beschlussentwurf zu B 1.13:

Der Rat der Stadt Rheinbach beschließt, über die mit Schreiben vom 08.12.2015 eingegangene Stellungnahme B 1.13 wie folgt zu entscheiden:

Die Rundverfügung der Bezirksregierung Köln, Dezernat 54, Obere Wasserbehörde vom 20.10.2014 wurde beachtet. Die Obere Wasserbehörde ist demnach zu beteiligen, wenn durch die Planung Gewässer der 1. und 2. Ordnung gem. den Ordnungsziffern 1 und 2 der Rundverfügung, oder Schutzzonen von Hochwasserschutzanlage dieser Gewässer, ein geplantes Wasserschutzgebiet oder eine Rohrfernleitung betroffen ist. Da sich das Plangebiet innerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes Swistal Heimerzheim

Ludendorf wurde die Obere Wasserbehörde (Dezernat 54 der BR Köln) im Rahmen der Vorgaben des § 4 (2) BauGB ordnungsgemäß mit beteiligt. Auf den Umstand der Betroffenheit wurde im Anschreiben an die Behörde bereits verwiesen. Die Notwendigkeit der Darstellung einer darüber hinausgehenden Konkretisierung der Betroffenheit wird daher nicht gesehen.

Die Stellungnahme B 1.13 wird zur Kenntnis genommen. Eine weiterführende Beteiligung der Bezirksregierung Köln, Dezernat 54, Obere Wasserbehörde, wird nicht vorgenommen.

B 1.14 Vodafone GmbH, D2 Park 5, 40878 Ratingen
hier: Schreiben vom 23.12.2015

Von: Reese, Renate, Vodafone DE [<mailto:Renate.Reese02@vodafone.com>]

Gesendet: Mittwoch, 23. Dezember 2015 11:41

An: Kunze, Lars

Betreff: Bebauungsplanentwurf Rheinbach Nr. 73 Keramikerstrasse; Ihr Schreiben vom 02. Dezember 2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihre Leitungsanfrage.

In den von Ihnen angegebenen Planungsbereichen befinden sich KEINE Glasfaserleitungen und Kabelschutzrohre der:

☐ Vodafone GmbH (ehem. ISIS / ehem. Arcor AG & Co. KG)

Eine weitere Stellungnahme erfolgt nicht.

Mit freundlichen Grüßen

Vodafone GmbH

i. A. Stefan Begall

i. A. Renate Reese

Ihre Ansprechpartnerin:

E-Mail: trassenauskunft-west@vodafone.com

Web: www.vodafone.de

Vodafone GmbH

Adresse: D2-Park, 40878 Ratingen

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter www.vodafone.de/pflichtangaben

Renate Reese

Netzdokumentation/TLPT-W

Vodafone GmbH

D2 Park 5

40878 Ratingen

Tel.: 02102/98-6628

Fax: 02102/98-9451

Beschlussentwurf zu B 1.14:

Der Rat der Stadt Rheinbach beschließt, über die mit Schreiben vom 23.12.2015 eingegangene Stellungnahme B 1.14 wie folgt zu entscheiden:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Über die mit Schreiben vom 23.12.2015 eingegangene Stellungnahme B 1.14 der Vodafone GmbH ist keine Beschlussfassung erforderlich.

B 1.15 RSAG AöR, Geschäftsbereich Logistik, Pleiser Hecke 4, 53721 Siegburg
hier: Schreiben vom 22.12.2015

RSAG AöR – 53719 Siegburg



Stadt Rheinbach
Fachbereich VI
Sachgebiet 60.2: Planung und Umwelt
Schweigelstr. 23
53359 Rheinbach

Ansprechpartner:
Ralf Mundorf
Geschäftsbereich:
Qualitätssicherung

Tel: 02241 306 368
Fax: 02241 306 373
ralf.mundorf@rsag.de

22. Dezember 2015

Bebauungsplanentwurf Rheinbach Nr. 73 „Keramikerstraße“
- **Bauliche Nachverdichtung im Bereich einer öffentlichen Grünfläche**
unter Anwendung des § 13 a BauGB
„Beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung“

Sehr geehrte Frau Thünker-Jansen,

danke für Ihre Mitteilung vom 2. Dezember 2015.

Von Seiten der RSAG AöR werden zu dem Bebauungsplanentwurf in der vorgesehenen Lage keine Bedenken erhoben.

Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen entnehmen Sie bitte der **BGI 5104** und **RASt 06**.

Mit freundlichen Grüßen

Udo Otto

Ralf Mundorf

Beschlussentwurf zu B 1.15:

Der Rat der Stadt Rheinbach beschließt, über die mit Schreiben vom 22.12.2015 eingegangene Stellungnahme B 1.15 wie folgt zu entscheiden:

Die Flächen des Bebauungsplans werden durch die an den Geltungsbereich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen im Norden, Westen und Süden erschlossen. Die Andienung soll weiterhin über diese vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen. Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen wurden im Zuge der Planung nicht festgesetzt. Es erfolgt daher keine Veränderung der Verkehrsflächen. Die Berücksichtigung der angemerkten technischen Richtlinien ist daher im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Über die mit Schreiben vom 22.12.2015 eingegangene Stellungnahme B 1.15 der RSAG AöR, Geschäftsbereich Logistik, ist keine Beschlussfassung erforderlich.

B 1.16 Polizeipräsidium Bonn, Postfach 2838, 53018 Bonn
hier: Schreiben vom 07.01.2016

Von: Hansmann, Ulrich [<mailto:Ulrich.Hansmann@polizei.nrw.de>]
Gesendet: Donnerstag, 7. Januar 2016 09:01
An: Kunze, Lars
Betreff: Bebauungsplanentwurf Rheinbach Nr.73 "Keramikerstraße", bauliche Nachverdichtung

Sehr geehrter Herr Kunze,

die Örtlichkeit habe ich mir angesehen sowie die dazu vorhandenen Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Rheinbach eingesehen. Erfreulicherweise sind in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen bereits die Höhe der Einfriedungen im Sinne der städtebaulichen Kriminalprävention begrenzt. Auch ist ein Hinweis auf Schutz vor Einbruch bereits enthalten.

Wünschenswert wäre die Aushändigung der Word-Datei „Beilage Bauämter“ an die Planungsverantwortlichen/ Bauherren in Schriftform und die Weiterleitung der PDF-Datei „Ungebetene Gäste“ an den gleichen Personenkreis.

Ansonsten beschränkt sich die Stellungnahme der hiesigen Dienststelle im Rahmen der Behördenbeteiligung aus Sicht der städtebaulichen Kriminalprävention auf die obigen Hinweise. Darüber hinaus gehende Hinweise würden in die private Gestaltungsfreiheit fallen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Ulli Hansmann
Kriminalhauptkommissar
PP Bonn/ KI 1/ KK KP/O
Königswinterer Str. 500
53227 Bonn
Tel. 0228/157640 Fax: 0228/151230
eMail: Ulrich.Hansmann@polizei.nrw.de

Beschlussentwurf zu B 1.16:

Der Rat der Stadt Rheinbach beschließt, über die mit Schreiben vom 07.01.2016 eingegangene Stellungnahme B 1.16 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme B 1.16 wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung um Aushändigung die der Stellungnahme beigefügten Dokumente wird gefolgt. Die Dokumente „Beilage Bauämter“ (1 Seite) und „Ungebetene Gäste“ (38 Seiten) werden dazu dem Bauordnungsamt mit der Bitte um Aushändigung an den jeweiligen Bauherren im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens weitergeleitet.

B 1.17 Rhein-Sieg-Kreis, Der Landrat, Amt für Kreisentwicklung und Mobilität
Kaiser-Wilhelm-Platz 1, 53721 Siegburg
hier: Schreiben vom 07.01.2016

Stadt Rheinbach
Fachbereich V
Schweigelstraße 23
53359 Rheinbach

**Amt für Kreisentwicklung und Mobilität
-Raumplanung und Regionalentwicklung-**
Frau Fischer
Zimmer: A 12.05
Telefon: 02241/13-2323
Telefax: 02241/13-2430
E-Mail: theresia.fischer@rhein-sieg-kreis.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
02.12.2015

Mein Zeichen
61.2-Fi

Datum
11.01.2016

Bebauungsplanentwurf Rheinbach Nr. 73 „Keramikerstraße“
Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB i.V. mit § 13a BauGB

Sehr geehrter Herr Kunze,
sehr geehrte Damen und Herren,

im unter Bezug genannten Bauleitplanverfahren werden keine Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Beschlussentwurf zu B 1.17:

Der Rat der Stadt Rheinbach beschließt, über die mit Schreiben vom 07.01.2016 eingegangene Stellungnahme B 1.17 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Über die mit Schreiben vom 07.01.2016 eingegangene Stellungnahme B 1.17 des Rhein-Sieg-Kreises, Der Landrat, Amt für Kreisentwicklung und Mobilität, ist keine Beschlussfassung erforderlich.

B 1.18 Regionalgas Euskirchen GmbH & Co.KG, Münsterstraße 9, 53881 Euskirchen
hier: Schreiben vom 11.01.2016

Von: Grünefeld Rolf [<mailto:Rolf.Gruenefeld@regionalgas.de>]
Gesendet: Montag, 11. Januar 2016 15:58
An: Kunze, Lars; Planung
Betreff: Aufstellung Bebauungsplan Nr. 73 "Keramikerstraße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf Ihre Anfrage vom 02.12.2015 und senden Ihnen nachfolgend unsere Stellungnahme:

In dem Plangebiet sind Anlagen zur Versorgung mit Erdgas nicht vorhanden. Allerdings ist die Versorgung der geplanten Wohnbebauung aus dem umliegenden Erdgas-Versorgungsnetz – den Bedürfnissen entsprechend – möglich. Seitens der Regionalgas Euskirchen GmbH & Co. KG bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Wir weisen darauf hin, dass eventuell geplante Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere das Anpflanzen von Bäumen, grundsätzlich außerhalb von Leitungstrassen anzustreben sind. Weitere Informationen hierzu enthält das technische Merkblatt DVGW GW 125 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", aktualisiert erschienen im Februar 2013. Es gilt, Präventivmaßnahmen zu ergreifen zum Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen vor dynamischen und statischen Belastungen durch Baumwurzeln. Der Präventivschutz reicht von der Baumart-Auswahl bis zu sinnvollen und wirksamen technischen Schutzmaßnahmen. Als besonders kritische Baumarten sind bislang die Platane, Ahorn, Linde, Kastanie und Zeder zu bewerten.

Freundliche Grüße

Rolf Grünefeld

Beschlussentwurf zu B 1.18:

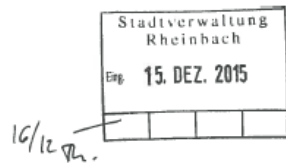
Der Rat der Stadt Rheinbach beschließt, über die mit Schreiben vom 11.01.2016 eingegangene Stellungnahme B 1.18 wie folgt zu entscheiden:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Planung sind keine ökologischen oder artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erforderlich. Die im Norden verlaufende Stromversorgungsleitung wurde planungsrechtlich berücksichtigt. Durch die Festsetzungen sollen mögliche künftige Beeinträchtigungen dieser Leitungstrasse vermieden werden. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht vorgesehen.

Über die mit Schreiben vom 11.01.2016 eingegangene Stellungnahme B 1.18 der Regionalgas Euskirchen GmbH & Co.KG, ist keine Beschlussfassung erforderlich.

B 1.19 Stadt Meckenheim, Stadtplanung, Liegenschaften,
Postfach 1180, 53333 Meckenheim
hier: Schreiben vom 14.12.2015



Stadtverwaltung Meckenheim, Postfach 1180, 53333 Meckenheim
PB 61

Stadt Rheinbach
Fachbereich V
Sachgebiet 60.2 Planung und Umwelt
Schweigelstraße 23
53359 Rheinbach

Der Bürgermeister

Stadtplanung, Liegenschaften
Mario Mezger
Bahnhofstraße 22,
Zimmer-Nr. :0.26
53340 Meckenheim
T: 02225/917- 160
F: 02225/917- 66140
www.meckenheim.de
www.mario.mezger@meckenheim.de
14.12.2015
Mein Zeichen:

Bauleitplanung der Stadt Rheinbach

Bebauungsplanentwurf Rheinbach Nr. 73 "Keramikerstraße" - Bauliche Nachverdichtung im Bereich einer öffentlichen Grünfläche - unter Anwendung des § 13a Baugesetzbuch "Beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung"

hier: Behördenbeteiligung gemäß § 13a (2) i.V.m. § 13 (2) Ziffer 3 und § 4 (2) Baugesetzbuch/Öffentliche Auslegung nach § 13a (2) i. V. m § 13 (2) Ziffer 2 und § 3 (2) Baugesetzbuch - Ihr Schreiben vom 02.12.2015

Sehr geehrte Frau Thünker-Jansen,

bezugnehmend auf Ihre Mitteilung vom 02.12.2015 kann ich aus planungsrechtlicher Sicht wie folgt antworten.

Die Stadt Rheinbach beabsichtigt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Keramikerstraße“ als Beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung eine Fläche umzuwidmen, um zweckgebundenen, geförderten Wohnraum zu schaffen, der für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden genutzt werden soll.

Gegen die Planung werden von Seiten der Stadt Meckenheim keine Einwendungen erhoben, da Belange der Stadt Meckenheim nicht berührt werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Mezger



A: Bahnhofstraße 22
53340 Meckenheim

T: (0 22 25) 917 - 0
F: (0 22 25) 917 - 100

M: stadt.meckenheim@meckenheim.de
Gläubigeridentifikationsnummer: DE6700100000028057

Bank
Kreissparkasse Köln
Raiffeisenbank Rheinbach-Voreifel e.G
Deutsche Bank Bonn
Postbank Köln

Kto-Nr
047 600 267
1 001 216 011
80191000
21 381-509

BLZ
370 502 99
370 696 27
380 700 59
370 100 50

IBAN
DE10 3705 0299 0047 6002 67
DE22 3706 9627 1001 2160 11
DE40 3807 0059 0080 1910 00
DE07 3791 0050 0021 3815 09

BIC
COKSDE33
GENODE33
RAUDEM330
PBKDEFF

Beschlussentwurf zu B 1.19:

Der Rat der Stadt Rheinbach beschließt, über die mit Schreiben vom 14.12.2015 eingegangene Stellungnahme B 1.19 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Über die mit Schreiben vom 14.12.2015 eingegangene Stellungnahme B 1.19 der Stadt Meckenheim, Stadtplanung, Liegenschaften, ist keine Beschlussfassung erforderlich.

B 1.20 Erftverband, Abteilung Recht, Postfach 13 20, 50103 Bergheim
hier: Schreiben vom 05.01.2016

Abteilung Recht

Erftverband | Postfach 1320 | 50103 Bergheim

Stadtverwaltung Rheinbach
Fachbereich V - Sachgebiet 60.2: Planung und Umwelt
Herrn Lars Kunze
Postfach 1128
53348 Rheinbach

Bergheim, 05. Januar 2016

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 "Keramikerstraße"
- Bauliche Nachverdichtung im Bereich einer öffentlichen Grünfläche -
Ihr Zeichen: 61 26 01/73, Ihr Schreiben vom 02.12.2015

Sehr geehrter Herr Kunze,
sehr geehrte Damen und Herren,

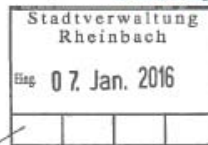
aus dem uns vorliegenden immissionsorientierten Nachweis für den Bereich Rheinbach West (BWK M3 – Nachweis) geht hervor, dass die Gewässer hydraulisch bereits überlastet sind. Deshalb führt jeder weitere Zubau mit Anschluß an die Kanalisation zu einer weiteren Zunahme der Überlastung und sollte deshalb unterbleiben oder mit entsprechenden Maßnahmen zu Vermeidung/Rückhaltung/Kompensation verbunden sein, die die Stoßbelastung reduzieren. Gerade in Wohnsiedlungen bieten sich hier eine Vielzahl von Einzelmöglichkeiten an, wie z. B. die Versickerung vor Ort und die Reduzierung von versiegelten Flächen. Aber auch die offentugige Pflasterung der Wege- und Hofflächen, die Anlage von Einstaudächern, Gründächern, Teichen, Mulden oder Biotopen haben nicht nur einen ökologischen Nutzen; wenn sie attraktiv gestaltet sind, werten sie die Gebäude und Grundstücke zusätzlich ästhetisch auf. Ebenso ist die Sammlung/Zwischenspeicherung zur Nutzung wie u. a. zur Freianlagen- bzw. Gartenbewässerung, zur Reinigung der Hofflächen etc. eine ökologisch sinnvolle und machbare Bewirtschaftung des Regenwassers.

Des Weiteren sollten erforderliche Ausgleichsmaßnahmen soweit möglich an die Gewässer gelenkt werden, da die EG-Wasserrahmenrichtlinie in einem festgelegten Zeitrahmen die Herstellung eines „guten Zustands“ der Gewässer fordert.

Bei diesbezüglichen Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Beier, Abteilung G2 – Flussgebietsbewirtschaftung, Tel.-Nr.: 02271/88-1293.

Mit freundlichen Grüßen


Per Seeliger



7/01

Abteilung
Ihr Ansprechpartner
Durchwahl
Telefax
E-Mail
Unser Zeichen
Aktenzeichen

Recht
Sascha Gündel
(0 22 71) 88-12 56
(0 22 71) 88-14 44
bauleitplanung
@erftverband.de
R-003-410
80401

Erftverband
Am Erftverband 6
50126 Bergheim
Tel. (0 22 71) 88-0
Fax (0 22 71) 88-12 10
www.erftverband.de
info@erftverband.de

Commerzbank Bergheim
IBAN:
DE45 3704 0044 0390 4000 00
SWIFT-BIC: COBADEFFXXX

Kreissparkasse Köln
IBAN:
DE86 3705 0299 0142 0058 95
SWIFT-BIC: COKSDE33

Deutsche Bank AG Bergheim
IBAN:
DE42 3707 0060 0471 0000 00
SWIFT-BIC: DEUTDE33

Volksbank Erft eG
IBAN:
DE05 3706 9252 1001 0980 19
SWIFT-BIC: GENODE33

Vorsitzender des
Verbandsrates:
Bürgermeister
Dr. Uwe Friedl
Vorstand:
Bauassessor Dipl.-Ing.
Norbert Engelhardt



Qualitäts- und
Umweltmanagement



Beschlussentwurf zu B 1.20:

Der Rat der Stadt Rheinbach beschließt, über die mit Schreiben vom 05.01.2016 eingegangene Stellungnahme B 1.20 wie folgt zu entscheiden.

Die Ergebnisse des immissionsorientierten Nachweises (gem. BWK-Merkblatt M 7) sind bekannt. In den nächsten Jahren sind hierzu Maßnahmen geplant, um die Einleitungen gewässerverträglich zu betreiben. Das anfallende Niederschlagswasser der hinzutretenden Nachverdichtung soll an das Trennsystem „FH A“ angeschlossen werden. Dieses System verfügt noch über Kapazitäten und besitzt ein Regenrückhaltebecken

sowie ein Regenklärbecken. Die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser im Plangebiet ist aufgrund der ungünstigen Untergrundverhältnisse nicht umsetzbar.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglichen die Begrünung der Dächer von Haupt- und Nebengebäuden. Die hierbei herzustellende Schichtstärke sichert dabei eine ökologisch wirksame Funktion der Dachbegrünung. Darüber hinaus wurde bereits im Entwurf des Bebauungsplans im Abschnitt C „Hinweise zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans“ unter Punkt 8. „Niederschlagswasser“ auf die Möglichkeit der Herstellung von Zisternen o.ä. hingewiesen. Zudem wurden Maßnahmen zur Niederschlagswassersammlung empfohlen. Eine verpflichtende Festsetzung zum Betrieb von Regenwassernutzungsanlagen kann jedoch nicht getroffen werden, da es hierbei städtebaulicher Gründe i. S. v. § 9 Abs. 1 BauGB mangelt. Die Herstellung und Bewirtschaftung dieser Anlagen obliegt daher dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

Maßnahmen zum ökologischen oder artenschutzrechtlichen Ausgleich sind innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Zusammenhang mit dem Bauleitverfahren nicht erforderlich.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Über die mit Schreiben vom 05.01.2016 eingegangene Stellungnahme B 1.20 des Erftverbandes, Abteilung Recht, ist keine Beschlussfassung erforderlich.

B 1.21 Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Postfach 300865
40408 Düsseldorf
hier: Schreiben vom 04.11.2015

Bezirksregierung Düsseldorf



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Rheinbach
Ordnungsamt
Schweigelstr. 23
53359 Rheinbach

Datum 04.11.2015
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
22.5-3-5382048-489/15/
bei Antwort bitte angeben

Herr Brand
Zimmer 114
Telefon:
0211 475-9710
Telefax:
0211 475-9040
kdb@brd.nrw.de

— **Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung**
Rheinbach, Keramikerstr.

Ihr Schreiben vom 23.10.2015, Az.: 09/2015

— Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten, in der beigefügten Karte dargestellten Verdacht auf Kampfmittel. Ich empfehle die Überprüfung der Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Geschützstellung und militärische Anlage). Die Beauftragung dieser Überprüfung erfolgt über das Formular [Antrag auf Kampfmitteluntersuchung](#) auf unserer Internetseite¹.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Verwenden Sie dazu ebenfalls das Formular [Antrag auf Kampfmitteluntersuchung](#).

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das [Merkblatt für Baugründeingriffe](#).

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp

Im Auftrag

(Brand)

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Mündelheimer Weg 51
40472 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-9040
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis D-Flughafen,
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-
Brücke
Haltestelle:
Mündelheimer Weg
Fußweg ca. 3 min

Zahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012
BLZ: 300 500 00 Helaba
IBAN:
DE4130050000004100012
BIC:
WELADED3333

¹ Zur Kampfmittelüberprüfung werden zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.



Beschlussentwurf zu B 1.21:

Der Rat der Stadt Rheinbach beschließt, über die mit Schreiben vom 04.11.2015 eingegangene Stellungnahme B 1.21 wie folgt zu entscheiden:

Die Hinweise auf die notwendige Antragstellung auf Kampfmitteluntersuchung sowie auf das Merkblatt für Baugrundeingriffe wurden im Entwurf des Bebauungsplan im Abschnitt C: „Hinweise zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans“ bereits im Vorfeld der öffentlichen Auslegung mit aufgenommen.

Die Hinweise wurden im Entwurf des Bebauungsplans bereits mit beachtet. Über die mit Schreiben vom 04.11.2015 eingegangene Stellungnahme B 1.21 Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, ist keine Beschlussfassung erforderlich.

B 1.22 Telefonica Germany GmbH & Co.OHG, Rheinstraße 15, 14513 Teltow hier: Schreiben vom 14.01.2016

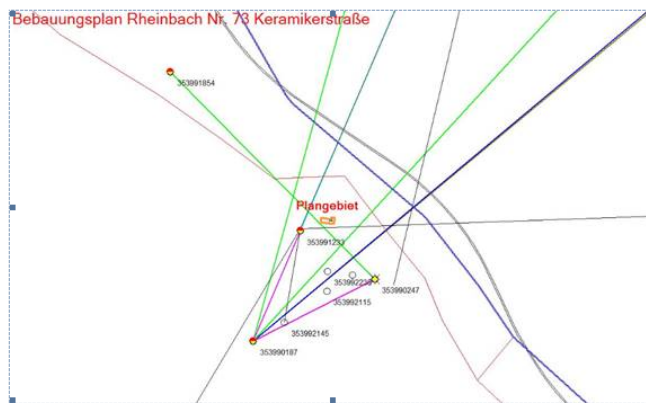
Von: O2-MW-BIMSchG [<mailto:O2-MW-BIMSchG@telefonica.com>]
Gesendet: Donnerstag, 14. Januar 2016 10:09
An: Kunze, Lars
Cc: Alexander Müller; Frank Weigt
Betreff: BPlan_Rheinbach_Nr_73_Keramikerstraße_Link_306550296

IHR SCHREIBEN VOM: . 02. Dezember 2015
IHR ZEICHEN: 61 26 01/73

Sehr geehrter Herr Kunze,

die Überprüfung Ihres Anliegens ergab, dass Ihr Bauvorhaben (BPlan Rheinbach Nr. 73 Keramikerstraße) sehr nah an eine unserer Richtfunkstrecken grenzt. Allerdings werden unsere Mindestanforderungen hinsichtlich der Freihaltezone (1. Fresnelzone) noch erfüllt. Es sind somit von Seiten der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG keine Belange zu erwarten.

Sollten sich noch Änderungen in der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann. Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen von Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (zusätzliche Info: schwarze Verbindungen gehören zu E-Plus).



Wenn Sie Fragen haben, können Sie sich gern an mich wenden.

Mit freundlichen Grüßen / Yours sincerely
i.A. Herr Quoc Tan HOANG, B.Eng.
Specialist for microwave links issues

Bei Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erreichen unter:
Rheinstr 15, 14513 Teltow, t +49 30 23 69-25 33/-24 11 (Herr Quoc Tan Hoang / Frau Stefanie Töpfer)
und o2-MW-BImSchG@telefonica.com

Bitte finden Sie hier die handelsrechtlichen Pflichtangaben: www.telefonica.de/pflichtangaben

Beschlussentwurf zu B 1.22:

Der Rat der Stadt Rheinbach beschließt, über die mit Schreiben vom 14.01.2016 eingegangene Stellungnahme B 1.22 wie folgt zu entscheiden:

Die Veränderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist nicht vorgesehen. Eine erneute Beteiligung des Unternehmens im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist somit nicht vorgesehen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Über die mit Schreiben vom 14.01.2016 eingegangene Stellungnahme B 1.22 der Telefonica Germany GmbH & Co.OHG ist keine Beschlussfassung erforderlich.

B 1.23 Gemeinde Alfter, Am Rathaus 7, 53347 Alfter
hier: Schreiben vom 14.01.2016

Der Bürgermeister



Gemeinde Alfter, Am Rathaus 7, 53347 Alfter

Fachgebiet 3.2
-Bauverwaltung-

Stadt Rheinbach
- Der Bürgermeister -
Fachbereich V – Sachgebiet 60.2: Planung und Umwelt
Schweigelstraße 23

53359 Rheinbach

Auskunft erteilt: Frau Fuhs
Telefon: (0228) 6484 - 175
Fax: (0228) 6484 - 199
E-Mail: nadine.fuhs@alfter.de
Ihr Zeichen: 61 26 01/73
Aktenz. (bitte stets angeben):
Datum: 14. Januar 2016

Bebauungsplanentwurf Rheinbach Nr. 73 „Keramikerstraße“
- Bauliche Nachverdichtung im Bereich einer öffentlichen Grünfläche -
unter Anwendung des § 13 a Baugesetzbuch
„Beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung“
hier: Ihr Schreiben vom 02. Dezember 2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Belange der Gemeinde Alfter werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Rheinbach Nr.73 "Keramikerstraße" nicht berührt.

Aus diesem Grund werden keine Einwendungen geltend gemacht.

Mit freundlichem Gruß,
im Auftrag

Fuhs

Bankverbindungen

VR-Bank Bonn eG
Kto.: 3000 BLZ 381 602 20
BIC: GENODE33HAN
IBAN: DE 84 3616 0220 0000 0030 00

Kreissparkasse Köln
Kto.: 054 401 112 BLZ 370 502 99
BIC: COKS33HAN
IBAN: DE 36 3705 0299 0054 4011 12

Postbank Köln
Kto.: 2359 33 508 BLZ 370 100 60
BIC: POKN33HAN
IBAN: DE 04 3701 0050 0236 9335 08

Öffnungszeiten der Verwaltung

Allgemein:	Montag-Freitag:	8.00-12.00 Uhr	Montag:	14.00-16.00 Uhr
			Donnerstag:	14.00-17.30 Uhr
Hochbau/Leute- planung		wie allgemein, jedoch Mittwoch geschlossen		
Bürgerinfothek	Montag-Mittwoch:	7.30-16.00 Uhr	Donnerstag:	7.30-18.00 Uhr
	Freitag:	7.30-12.00 Uhr		
Bürgerbüro	Montag:	7.30-16.00 Uhr	Donnerstag:	7.30-18.00 Uhr
	Dienstag-Mittwoch:	7.30-13.00 Uhr		
	Freitag:	7.30-12.00 Uhr		

Postanschrift

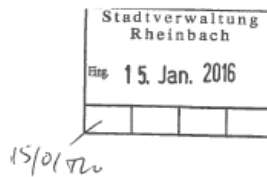
Gemeinde Alfter
Postfach 45 00 54
53344 Alfter
Tel.: (0228) 6484-0
E-Mail: rat@alfter.de
Internet: www.alfter.de

Beschlussentwurf zu B 1.23:

Der Rat der Stadt Rheinbach beschließt, über die mit Schreiben vom 14.01.2016 eingegangene Stellungnahme B 1.23 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Über die mit Schreiben vom 14.01.2016 eingegangene Stellungnahme B 1.23 der Gemeinde Alfter ist keine Beschlussfassung erforderlich.

B 1.24 Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg, Postfach 18 20, 53008 Bonn
hier: Schreiben vom 13.01.2016



Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg | Postfach 1820 | 53008 Bonn

Stadt Rheinbach
Fachdienst V Sachgebiet 60.2:
Planung und Umwelt
Frau Thünker-Jansen
Schweigelstr. 23
53359 Rheinbach

Ihr Zeichen/Nachricht vom

Unser Zeichen
Abt. I/BS
Ihr Ansprechpartner
Till Bornstedt
E-Mail
bornstedt@bonn.ihk.de
Telefon
(0228) 22 84 - 145
Telefax
(0228) 22 84 - 223

13.01.2016

Betreff: Bebauungsplanentwurf Nr. 73 „Keramikerstraße“

Hier: TÖB-Beteiligung gemäß § 13 a (2) i.V.m. § 13 (2) Ziff. 3 und § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Frau Thünker-Jansen,

gegen die o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Sankt Augustin bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg
i.A.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'T. Bornstedt'.

Till Bornstedt
Referent Handel, Bauleitplanung, Verkehr

Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg | Bonner Talweg 17 | 53113 Bonn | Postanschrift: Postfach 1820 | 53008 Bonn
Tel. (0228) 22 84-0 | Fax (0228) 22 84-170 | E-Mail: info@bonn.ihk.de | Internet: www.ihk-bonn.de
Sparkasse KölnBonn | IBAN DE80 3705 0198 0000 0012 06 | BIC COLSDE33

Beschlussentwurf zu B 1.24:

Der Rat der Stadt Rheinbach beschließt, über die mit Schreiben vom 13.01.2016 eingegangene Stellungnahme B 1.24 wie folgt zu entscheiden:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Über die mit Schreiben vom 13.01.2016 eingegangene Stellungnahme B 1.24 der Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg ist keine Beschlussfassung erforderlich.

B 2 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Der Rat der Stadt Rheinbach nimmt davon Kenntnis, dass im Rahmen der Offenlage von Seiten der Öffentlichkeit nachfolgende Stellungnahme abgegeben wurden, über die zu entscheiden ist.

B 2.1 Einwender 1

hier: Schreiben vom 12.01.2016



Stadt Rheinbach
Stadtverwaltung
Fachbereich 5
Schweigestraße 23
53359 Rheinbach

Stadtverwaltung
Rheinbach
15. JAN. 2016

15/01.16.

Bitte stets angeben!

Bonn, den 12.01.2016
(Intern)ck/d38/d53-16

J. Stadt Rheinbach
Aufstellung des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 73 „Keramikerstraße“ im
Verfahren nach § 13 a BauGB
hier: Planauslage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der vorbezeichneten Angelegenheit vertreten wir bekanntlich die rechtli-
chen Interessen der

Zum Nachweis unserer Legitimation verweisen wir auf die im Schreiben vom
15.10.2015 bereits vorgelegte Vollmachtsurkunde.

Sparkasse KölnBonn DLZ 370 501 98 Konto 32 907 826
IBAN: DE18 3705 0198 0072 9078 26 BIC: COLSDE33

Deutsche Bank IBAN: DE91 3907 0054 0033 3437 00
Commerzbank IBAN: DE81 3804 0007 0244 6102 00


www.ehm-kanzlei.de


www.avrioadvocati.com

I.

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

Unsere Mandanten haben diese Immobilie am 15.04.2015 erworben und planen dort nach wie vor kurzfristig mit ihren Kindern einzuziehen.

Im Vorfeld des Erwerbs hatten 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 in Textform mitgeteilt, dass zurzeit nicht beabsichtigt sei, die Nutzung zu ändern und es zurzeit keine beabsichtigten Bauvorhaben gebe. Mit E-Mail vom 18.03.2015 schrieb Frau Sabine Pietsch:

„Sehr geehrte Frau

zurzeit gibt es kein beabsichtigtes Bauvorhaben für das betreffende Grundstück, welches als öffentliche Spielfläche genutzt wird. Inwieweit mittelfristig oder langfristig das Grundstück möglicherweise überplant werden wird, vermag ich derzeit nicht zu beurteilen, kann es jedoch nicht gänzlich ausschließen.“

Nur eine Stunde später erhielten unsere Mandanten eine weitere Nachricht von Herrn Jörg Kirchhartz:

„Sehr geehrte Frau

für die Wiesenfläche liegen keine Bauanträge vor. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Rheinbach und wird als öffentliche Grünfläche und Spielplatz genutzt. Zurzeit ist nicht beabsichtigt die Nutzung zu ändern.“

In Folge dieser Antworten entschlossen sich unsere Mandanten zum Kauf des Grundstücks, da dieses sowohl als zentrumsnahe Lage als auch eine direkte Angrenzung an eine großzügige Freifläche mit Wäldchen, Wiesenfläche und Spielplatz bot. Gerade dieser Aspekt der unmittelbaren Umgebung des Grundstücks war für unsere Mandanten daher kaufentscheidend und ein erheblicher wertbildender Faktor des Grundstücks.

Wie sich den ausgelegten Unterlagen entnehmen lässt, bestand jedoch bereits zum damaligen Zeitpunkt eine konkrete Absicht der Überplanung der Grundstücksfläche. Bereits der nun bekannte Bebauungsplanvorschlag Keramikerstraße vom 23.02.2015 enthält die Überschrift „Flüchtlingsunterkunft mit möglicher Nachnutzung als Studentenwohnheim“.

Nach dem ausgelegten Bebauungsplanentwurf soll das Gelände nun aufgrund des aktuell zunehmenden Bedarfs an Unterkünften für Flüchtlinge und Asylsuchende der Unterbringung von Flüchtlingen dienen und hierzu größtenteils als allgemeines Wohngebiet mit einer zwei- bis dreigeschossigen Bauweise ausgewiesen werden. Wie sich aus den ausgelegten Unterlagen ergibt, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Aus dem Umstand, dass die Planung – die sich nachweislich zum Zeitpunkt der Nachfragen unserer Mandanten bereits in einem fortgeschrittenen Stadium befand – von den Mitarbeitern der zuständigen Verwaltungsbehörde nicht offen kommuniziert wurden wird deutlich, dass der erhebliche Widerstand, der die Umwidmung der für das Wohnquartier so wichtigen Erholungsfläche mit sich bringen würde in der Verwaltung erkannt wurde. Es liegt daher der Verdacht nahe, dass die mit der Planung verbundenen, für die Anwohner unzumutbaren, Beeinträchtigungen zu diesem Zeitpunkt bewusst zurückgehalten werden sollten.

II.

Namens unserer Mandanten werden nun zu dem Bebauungsplanentwurf folgende Einwendungen und Anregungen vorgetragen:

1. Die von Ihnen vorgestellte Planungskonzeption scheitert 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.

Nach dem oben gesagten bestehen auch Bedenken an der städtebaulichen Notwendigkeit der Überplanung. Nach der Entwurfsbegründung soll sich ein Bedarf an geeigneten Unterkünften für Studenten ergeben haben, welcher zu der Überplanung und damit dem Verlust der Erholungsfläche geführt hat.

Wenn nun von Ihnen jedoch der Bedarf an geeignetem Wohnraum für Studenten nicht mehr gesehen wird und diese Nutzung nur noch nachrangig für den Fall der Aufgabe der Nutzung als Flüchtlingsunterkunft angesehen wird (der sich nach aktuellen Prognosen auf absehbare Zeit nicht ergeben wird), bestehen diesseits erhebliche Bedenken, ob die diese geänderte Motivationslage noch dem Erfordernis der Entwicklung des Planentwurfs aus dem Flächennutzungsplan und damit dem Erfordernis des § 8 Abs. 2 BauGB entspricht.

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.

Die von Ihnen vorgenommene Überplanung führt zu erheblichen bodenrechtlichen Spannungen. In der jetzigen Form ist mit einer erheblichen Zunahme von Immissionen auf dem überplanten Grundstück auszugehen. Darüber hinaus ist aufgrund der möglichen überbaubaren Grundstücksfläche und der damit einhergehenden wuchtigen Erscheinung des Baukörpers mit einer Beeinträchtigung der Besonnung aufgrund der besonderen Lage des Grundstücks unserer Mandanten für diese zu rechnen. Zuletzt wird auch die bisher bestehende Siedlungsstruktur derart verändert, dass diese nicht mehr erhalten bleibt.

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.

Darüber hinaus vernichtet der vorliegende Planentwurf ohne jeden Vorteil den bislang bestehenden, das Plangebiet prägenden Baumbestand auf dem Grünstreifen zum Grundstück unserer Mandanten hin (hierzu eingehend unter Ziff. 4).

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 hervor gehobener Weise auch die Eigentumsgarantie 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 vorhandenen 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.

Durch die Versetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird die Erhaltung der bisherigen Struktur des Wohngebietes daher nicht mehr beibehalten.

Auch die bisher bestehende Häuserflucht der aktuellen Bebauung entspricht nicht der Bautiefe in der durch Sie beabsichtigten bebaubaren Grundstücksfläche. Diese

geht weiter in den hinteren Grundstücksbereich hinein, als sämtliche Grundstücke in der Keramikerstraße, die bislang eine homogene Häuserflucht bilden. Hierdurch wird die oben bereits beschriebene erdrückende Wirkung auch zur Stauffenbergstraße hin deutlich. Hier wäre im Interesse der Homogenität des Baugebietes eine Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche in Anpassung an die bisher bestehenden Gebäude in der Stauffenbergstraße angemessen.

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 Kinderspielplätzen (vgl. Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB § 1, Rn. 129).

Der nun überplanten Grünfläche und dem dort befindlichen Kinderspielplatz 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 freibleibender Leitungsstreifen, der jedoch auch als Weg genutzt wird und 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. Da sich der Baumbestand auf dem Grundstück insgesamt über 12 m erstreckt, ist im Ergebnis bei einer optimalen Ausnutzung durch den Bauherren/Investor sogar mit einer Rodung des überwiegenden Bestandes zu rechnen. Auf der anderen Seite ist nicht ersichtlich, weshalb die Festsetzung als Privatfläche im Sinne öffentlicher oder privater Belange erforderlich sein sollte.

In Ihrer Auseinandersetzung mit unseren Anregungen vom 15.10.2015 hatten Sie mitgeteilt, dass der Abstand zu unseren Mandanten mehr als 15 m betrage und zwischen der vorhandenen und der geplanten Überbauung ein zum Erhalt festgesetzter, dicht bewachsener Grünstreifen mit einigen großkronigen Bäumen bestünde. Aus dem aktuell vorliegenden Entwurf ergibt sich jedoch der Erhalt des Grünstreifens und des Baumbestandes gerade nicht in einer Form, dass auf deren Erhalt vertraut werden kann. Im Übrigen ist der von Ihnen angenommene Abstand von 15 m aufgrund der bestehenden Möglichkeit einer weiteren baulichen Auslastung des Grundstücks unserer Mandanten nicht sichergestellt. Vielmehr ist hier lediglich von einem gesicherten Abstand von 10 m auszugehen.

Weiter teilen Sie in der Auseinandersetzung mit unserer Stellungnahme mit, der Grünstreifen selbst weise keine Erholungseignung auf, räumen jedoch ein, dass dieser von stadtgestalterischer und stadtklimatischer Bedeutung sei. Aufgrund der Struktur des Grünstreifens und der von Ihnen ebenfalls eingeräumten stadtgestalterischen Bedeutung reicht jedoch eine Festsetzung von 5 m nicht aus. Durch die vorhandene und von Bewuchs freizuhaltende Leitungstrasse mit einer Breite von 2 m existiert faktisch nur ein 3 m breiter „Baumstreifen“ in Ihrem Planentwurf. Durch den zwischen den großkronigen Bäumen erforderlichen Abstand bleiben in diesem Fall lediglich noch einige wenige Bäume übrig, die weder eine Abgrenzung schaffen, noch die von Ihnen in der Begründung anerkannte Bedeutung der Fläche für das Wohngebiet erhalten können.

Die Bäume auf diesem Grünstreifen sind so angeordnet, dass hier eine Festsetzung eines Streifens von 10 m erforderlich wäre um den Baumbestand tatsächlich zu erhalten und dem Investor nicht nachträglich die Möglichkeit zu geben, den Baumbestand erheblich zu reduzieren.

Auch diese Anordnung der privaten Grünfläche schützt die privaten Anliegen unserer Mandanten nicht ausreichend und verstößt somit gegen das Abwägungsgebot aus § 1 Abs. 7 BauGB.

Während zur Keramikerstraße ein Grünstreifen von 6 m vorgesehen ist und zum Spielplatz eine Einfriedung vorgesehen ist, wird lediglich die Seite zum Grundstück unserer Mandanten nicht abgeschirmt, wodurch sich eine besondere und nicht zunehmende Belastung unserer Mandanten ergibt, die nicht aufgrund öffentlicher Belange erforderlich oder angemessen wäre.

5. Positiv ist, dass aufgrund der von Ihnen zugestandenen möglichen Konflikte durch eine Zufahrt über eine Einfahrt von der Stauffenbergstraße verzichtet wird. Aller-

dings sieht der Planentwurf die Möglichkeit von oberirdisch errichteten Stellplätzen an. Aufgrund der bereits bestehenden Beeinträchtigung des schützenswerten Ruhebereichs im Garten unserer Mandanten von der Keramikerstraße aus ist diesen jedoch die Anordnung von oberirdischen Stellplätzen nicht zumutbar. Die Immissionen durch An- und Abfahrtsverkehr (Parkverkehr) führen zu unzumutbaren Belästigungen. Nach dem derzeitigen Planentwurf ist die Errichtung einer Tiefgarage zwar möglich, jedoch nicht vorgeschrieben. Zur Vermeidung weiterer nicht hinzunehmender bodenrechtlicher Spannungen sollte jedoch die Anordnung oberirdischer Stellplätze zur Vermeidung von Nachteilen für die Anwohner ausgeschlossen werden. Nur so ließe sich die bisher bestehende Grundstruktur der Erholungsfläche wenigstens einigermaßen erhalten.

6. 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 B 2.1:

Der Rat der Stadt Rheinbach beschließt, über die mit Schreiben vom 12.01.2016 eingegangene Stellungnahme B 2.1 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 der Stadt Rheinbach in seiner Sitzung am 28.09.2015 beschlossen. Um die grundsätzliche Realisierbarkeit und städtebauliche Ausformung einer möglichen baulichen Nachverdichtung im Bereich des Spielplatzes an der Keramikerstraße zu prüfen, fanden hierzu im Vorfeld städtebauliche Vorüberlegungen statt. Die konkretisierte Planung wurde im Anschluss mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan in das planungsrechtliche Verfahren überführt. Die Information der Öffentlichkeit dazu fand durch die Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses im Anschluss an den Ratsbeschluss vom 28.09.2015 statt. Eine Information oder Erörterung städtebaulicher Vorüberlegungen im Vorfeld der Einbindung entsprechender politischer Gremien und Beschlüsse findet grundsätzlich nicht statt.

Für den privaten Interessenten eines Grundstücks besteht unabhängig davon grundsätzlich kein Anspruch, von jeglichen Veränderungen einer städtebaulichen Nutzungssituation im Umfeld des eigenen Anwesens verschont zu bleiben. Gleichwohl ist das Interesse an der Beibehaltung der bestehenden Situation bei der Abwägung der unterschiedlichen privaten und öffentlichen Belange zu berücksichtigen. Der Plangeber hat im Zuge der Planung dafür Sorge zu tragen, dass durch planungsrechtliche Veränderungen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die umgebenden Nutzungen entstehen. Ziel der Planung in dem in Rede stehenden Planverfahren ist die Schaffung von weiteren Wohnbauflächen in Form einer städtebaulichen Nachverdichtung. Dies soll auf einem Teilbereich bisher festgesetzter öffentlicher Grünflächen realisiert werden, dessen unmittelbares städtebauliches

Umfeld ebenfalls von Wohnnutzungen geprägt wird. Durch diese hinzutretende Nutzungsänderung dürfen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen auf den umgebenden nutzungsspezifischen Bestand vorbereitet werden. Die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich ermöglichten Nutzungen im Plangebiet innerhalb der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets sowie der sonstigen Festsetzungen orientieren sich dabei insgesamt an den Vorgaben der BauNVO und des BauGB. Damit wird der planungsrechtlich vorgegebene Handlungsrahmen hinsichtlich der Notwendigkeit zur Gewährleistung der Verträglichkeit von Nutzungen untereinander eingehalten. Die Darstellung einer durch die Planung ausgelösten unzumutbaren Beeinträchtigung kann daher nicht nachvollzogen werden.

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 ein 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 (einschließlich der geplanten privaten Grünflächen) 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 dazu liegt vor.

Der Bedarf an geeignetem Wohnraum für Studenten wie auch für Senioren wird im Stadtgebiet weiterhin und unabhängig von der geplanten Interimsnutzung der geplanten Wohnbebauung durch Flüchtlinge und Asylbegehrende gesehen. In der planerischen Abwägung wird jedoch dem öffentlichen Belang der Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden zunächst Vorrang verschafft. Demnach soll zunächst für diese der geplante Wohnraum kurzfristig zur Verfügung gestellt werden, da hierfür aufgrund ihrer mangelnden wirtschaftlichen Voraussetzungen derzeit keine Möglichkeit der selbständigen Beschaffung von Wohnraumalternativen auf dem freien Wohnungsmarkt gesehen wird. Die Gemeinde trägt damit auch den landes- und bundespolitischen Vorgaben zur Schaffung von Unterbringungsmöglichkeiten für Flüchtlinge und Asylbegehrende Rechnung. Gleichzeitig wird mit der Unterbringung am beabsichtigten Standort das kommunale Ziel der dezentralen und somit geeigneteren Integration von Flüchtlingen und Asylbegehrenden weiter forciert. Die langfristige und zugrunde liegende Nutzungsabsicht zur Bereitstellung dieses Wohnraums für Studenten und Senioren bleibt hiervon jedoch unberührt.

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.

Durch die geplante hinzukommende Wohnnutzung im Osten des Plangebiets, die dem Nutzungscharakter des umgebenden Bestandes entspricht, werden keine über die gesetzlich einzuhaltenden Emissionsgrenzwerte hinausgehenden Beeinträchtigungen auf den Bestand bewirkt. Es sind demnach keine unzulässigen Immissionen auf den Bestand zu erwarten. Die zulässigen Nutzungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets entsprechen dem vom Ordnungsgeber definierten Rahmen. Die Implementierung der geplanten Wohnnutzung ist aufgrund der homogenen Nutzungsfortführung des Bestandes im Plangebiet somit als umfeldverträglich einzustufen. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich an den benachbarten Mehrfamilienhausbebauungen im Umfeld, insbesondere im Bereich östlich der Keramikerstraße. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen soll so die Schaffung zeitgemäßer Wohngrundrisse ermöglicht werden, deren Kubatur sich gleichzeitig in das umgebende Ortsgefüge stadtbildverträglich einfügt. Die umgebende Siedlungsstruktur in Form einer größtenteils aufgelockerten Bebauung wird durch die Festsetzung der offenen Bauweise weiterhin aufrechterhalten. Eine Beeinträchtigung des benachbarten nördlich angrenzenden Grundstücks hinsichtlich der Besonnung wird nicht gesehen, da die gesetzlich vorgesehenen Grenzabstände zwischen der Neubebauung und der Bestandsnutzung im Norden gem. den Vorgaben der BauO NRW eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden. Durch die Einhaltung der Grenzabstände werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

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.

Das gesamte Plangebiet einschließlich sämtlicher Teilflächen weist einen hohen Anteil an straßenbegleitender Eingrünung auf. Dieser eingegrünte Charakter wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in seiner derzeitigen Ausprägung zum überwiegenden Teil erhalten. Lediglich einzelne Baumstandorte sollen im Zuge der Planung zugunsten geplanter Grundstücksnutzungen entfallen. Davon sind auch vereinzelt Baumstandorte im Norden des Allgemeinen Wohngebiets betroffen. Durch die Festsetzung der privaten Grünfläche sowie der Pflanzbindung wird jedoch auch in diesem Bereich der überwiegende Teil des vorhandenen Bewuchses dauerhaft erhalten. Die Darstellung der Vernichtung des vorhandenen Baumbestandes hin zum Grundstück des Einwenders kann daher nicht nachvollzogen werden.

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 Grundstücks sinken sollte, liegt darin keine Verletzung der Eigentumsgarantie.

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 Reihenhausbauung 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.

Durch den mittig angeordneten parallelen Versprung der Baugrenzen mit einer Länge von 2,00 m in Richtung Keramikerstraße soll ein städtebaulicher Bezug zur sich weiter südlich fortsetzenden und an die Keramikerstraße heranrückenden Bebauung hergestellt werden. Somit wird durch die Bebauung ein städtebaulich homogener Lückenschluss entlang der Keramikerstraße erreicht. Darüber hinaus lehnt sich der geplante Versatz an vorhandene, ähnlich dimensionierte Versprünge in den Gebäudefluchten der Bestandsbebauungen entlang der Stauffenbergstraße an. Dieser städtebauliche Charakter des Bestandes wird demnach berücksichtigt und innerhalb des Plangebiets aufgenommen. Die Darstellung einer mangelnden Erhaltung vorhandener städtebaulicher Strukturen im Rückschluss auf den geplanten Versatz kann daher nicht nachvollzogen werden.

Die Darstellung einer erdrückenden Wirkung auf die Bestandsbebauung entlang der Keramikerstraße kann nicht nachvollzogen werden, da es sich bei der Bestandsbebauung östlich der Keramikerstraße größtenteils um städtebaulich gleichartige Kubaturen handelt. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die geplante Baugrenze im Plangebiet, gemessen in der geringstmöglichen Entfernung zu den öffentlichen Verkehrsflächen der Keramikerstraße, den nahezu doppelten Abstand einnimmt, wie die Gebäudefluchten der Bestandsbebauungen östlich der Keramikerstraße. Zudem führt der Erhalt der vorhandenen Eingrünung entlang der Keramikerstraße zu einer Abschirmung der geplanten Bebauung. Eine erdrückende Wirkung der geplanten Bebauung auf die Bestandsbebauung entlang der Stauffenbergstraße wird aufgrund des ebenfalls großräumigen Abstandes der überbaubaren Grundstücksflächen zum Bestand, welcher über die gesetzlich einzuhaltenden Abstandsflächen hinaus geht, gleichfalls nicht gesehen. Zusätzlich führt auch hier die zwischenliegende festgesetzte private Grünfläche mit vorhandenem großkronigem und größtenteils zu erhaltenden Baumbesatz zu einer weiteren Abschirmung zukünftiger Bebauungen in Hinblick auf die nördlich angrenzende Bestandsbebauung.

Die Ausformung der überbaubaren Grundstücksflächen orientiert sich, gemäß der Angebotsplanung, am Ziel eines möglichst breiten und gleichzeitig städtebaulichen verträglichen Angebotsspektrums. Um dies zu ermöglichen, wurden hierzu überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die sich an den räumlichen Anforderungen zeitgemäßer Grundrissgestaltungen, auch in Hinblick auf Mehrfamilienhausbebauungen gem. der gemeindlichen Planintention zur Schaffung von Wohnraum für Studierende und Senioren, orientieren. Diese lehnen sich hierbei an die Dimensionierung von Bestandsbebauungen der jüngeren Vergangenheit östlich der Keramikerstraße an, die aus Doppel- und Mehrfamilienhäusern besteht. Unabhängig davon ist zu beachten, dass auch durch die Bestandsbebauungen in der Stauffenbergstraße und der Kettelerstraße vereinzelt Gebäudetiefen, ähnlich den Festsetzungen des Bebauungsplans, erreicht werden. Insofern ist hier von einer insgesamt verträglichen und vom Plangeber beabsichtigten zeitgemäßen Implementierung möglicher Gebäudetiefen unter

Berücksichtigung des vorhandenen städtebaulichen Kontextes auszugehen. Die Notwendigkeit der zwingenden planungsrechtlichen Fortführung von Gebäudetiefen bzw. überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung wird aus den v. g. Gründen aus städtebaulicher Sicht heraus nicht gesehen. Auf Grundlage der planungsrechtlichen Festsetzungen sind jedoch auch geringere Gebäudetiefen als durch die überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht, zulässig.

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 die Fläche vollständig der privaten Grundstücksfläche zugeschlagen. Zum Erhalt der stadtbildprägenden 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 „Bauwuchs“ in den Gehölzstreifen bleibt somit möglich.

Der Erhalt des überwiegenden Anteils des Bewuchses innerhalb des Grünstreifens hin zum Grundstück des Einwenders wird durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in seiner derzeitigen Ausprägung weiterhin gewährleistet. Die genannte Entfernung von mehr als 15,00 m bezieht sich auf den Abstand zwischen der festgesetzten überbaubaren Fläche im Plangebiet und der derzeitigen südlichen Gebäudeflucht des Bestandsgebäudes des Einwenders. Dieser Abstand zwischen zukünftiger möglicher Bebauung und dem vorhandenen Baukörper wurde im Zuge des weiteren Planungsverlaufs nicht verändert. Planungsrechtlich gesichert ist ein Abstand von mindestens 13,00 m zwischen den Baukörpern, in welchem ein mögliches Heranrücken des Bestandsgebäudes des Einwenders nach Süden innerhalb seiner Grundstücksflächen mit berücksichtigt ist.

Der vorhandene Grünstreifen ist insgesamt, einschließlich seiner Flächen im Osten entlang der Keramikerstraße, von stadtgestalterischer und untergeordneter stadtklimatischer Bedeutung. Der vollständige Erhalt sämtlicher Baumstandorte ungeachtet ihres jeweiligen Standortes wurde bereits zum Zeitpunkt der städtebaulichen Konzeption im Zuge des Aufstellungsbeschlusses ausgeschlossen und ist in Folge dessen planungsrechtlich nicht vorgesehen. Die mögliche Herausnahme einzelner vorgelagerter Baumstandorte führt dabei nicht zu einer

wesentlichen Beeinträchtigung der stadtgestalterischen und untergeordneten stadtklimatischen Funktion des gesamten Grünstreifens. Der festgesetzte Korridor der privaten Grünflächen von 5,00 m sowie der Pflanzbindung von 3,00 - 5,00 m, welche den größten Teil des vorhandenen Bewuchses berücksichtigt, wird daher aus städtebaulicher und stadtklimatischer Sicht als räumlich ausreichend geeignet angesehen. Darüber hinaus ist der Verzicht auf vereinzelte Baumstandorte gemäß dem Ergebnis des Artenschutzgutachtens aus artenschutzrechtlicher Sicht unbedenklich. Die Reduktion der Pflanzbindung auf eine Breite von 3,00 m ist auf die technischen Erfordernisse des Leitungsschutzes zurückzuführen. Eine daraus resultierende Herausnahme von Baumstandorten innerhalb der Leitungstrasse wäre auch ohne Aufstellung des Bebauungsplans zum heutigen Zeitpunkt jederzeit möglich. Eine Veränderung dieses Sachverhaltes wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht bewirkt. Unabhängig davon dient die Festsetzung der privaten Grünfläche sowie der Pflanzbindung dem ökologischen Erhalt des vorhandenen Bewuchses innerhalb dieser Flächen und dessen planungsrechtlicher Sicherung und nicht der Implementierung besonderer nachbarschaftlicher Abgrenzungserfordernisse.

Die sich an die Grundstücksflächen des Einwenders anschließenden Festsetzungen des Bebauungsplans werden grundstücksbegleitend aus privaten Grünflächen und weiterführend aus der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiet (WA) gebildet. Die im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen entsprechen den gesetzlich einzuhaltenden Vorgaben der BauNVO. Da es sich bei den Bestandsnutzungen und den hinzutretenden Nutzungen um Grünflächen, ähnlich dem Charakter des derzeitigen Bestandes, sowie weiterführend um benachbarte, zueinander gleichartige Wohnnutzungen handelt, ergeben sich nach den gesetzlichen Vorgaben keine über die bereits getroffenen Festsetzungen hinausgehenden Anforderungen zum besonderen Schutz privater Anliegen angrenzender Bestandsnutzungen. Die Darstellung des Verstoßes gegen das Abwägungsgebot gem. § 1 (7) BauGB ist daher nicht nachvollziehbar.

Die Darstellung einer nicht hinzunehmenden Belastung aufgrund einer durch das Planungsrecht hervorgerufenen fehlenden Abschirmung zum Grundstück des Einwenders ist grundsätzlich nicht nachvollziehbar, da es sich hier um benachbarte Wohnnutzungen handelt, für die ein Erfordernis besonderer Anforderungen hinsichtlich sicherheitsrelevanter Schutzmaßnahmen nicht erkennbar ist. Unbeachtlich davon sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Einfriedungen im gesamten Bereich der Flächen des Allgemeinen Wohngebiets allgemein zulässig. Einschränkungen bei der möglichen Anordnung wurden aus städtebaulichen Gründen lediglich im Bereich entlang der öffentlichen Verkehrsflächen im Süden und Nordwesten des Plangebiets getroffen. Hierbei ist mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten, welcher mit standortgerechten Hecken und Gehölzen zu begrünen ist. Zudem wird aus städtebaulichen Gründen im gleichen Bereich sowie entlang der öffentlichen Grünflächen die Höhe von Einfriedungen beschränkt. Einfriedungen innerhalb der Flächen für Pflanzbindungen werden ausgeschlossen. Demzufolge ist die Errichtung von Einfriedungen nach Norden, hin zum Grundstück des Einwenders auf Seiten des geplanten Allgemeinen Wohngebiets allgemein zulässig. Vorgaben zur zwingenden Herstellung ergeben sich hieraus nicht.

Zu 5.

Durch das vorhandene, eher geringe Verkehrsaufkommen auf der Keramikerstraße (L 493) bestehen keine unzulässigen Lärmbeeinträchtigungen durch Verkehrslärm auf die schutzbedürftige Nutzung des Einwenders. Eine Überschreitung der gesetzlich einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte liegt hierdurch nicht vor. Die Darstellung der infolge der Planung ausgelösten unzumutbaren Beeinträchtigungen durch die Zulässigkeit der Anordnung von oberirdischen Stellplätzen ist nicht nachvollziehbar. Eine unzumutbare Beeinträchtigung benachbarter schützenswerter Nutzungen in diesem Zusammenhang liegt vor, wenn durch die Nutzung eine Überschreitung der gesetzlich einzuhaltenden Emissionsgrenzwerte erfolgt, die zu einer Überschreitung der zulässigen Immissionsgrenzwerte führt. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Angebotsplanung handelt, erfolgt keine Festsetzung zur Anzahl der herzustellenden Stellplätze. Insofern ergibt sich keine Bewertungsgrundlage zur Ermittlung der Notwendigkeit von möglicherweise herzustellenden aktiven

Schallschutzmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplans. Im Bebauungsplan wurden lediglich Flächen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs festgesetzt, um die Anordnung im Allgemeinen Wohngebiet räumlich zu steuern und so einer Unterbringung dieser Nutzungen im Bereich der zu den öffentlichen Grünflächen zugewandten Grundstücksflächen vorzubeugen. Die Notwendigkeit zur Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen kann sich unabhängig von der geplanten baulichen Ausformung der Unterbringung des ruhenden Verkehrs ergeben. Insofern erfolgt die Prüfung möglicher schallschutztechnischer Beeinträchtigungen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auf Grundlage der tatsächlichen Planung im Zusammenhang mit der geplanten Anzahl der Wohneinheiten. Hierbei ist zudem anzumerken, dass gem. den Ergebnissen der Rechtsprechung Emissionen, die sich aus dem Betrieb nutzungsbedingt erforderlicher Stellplätze innerhalb gleichartiger Gebietstypologien ergeben, grundsätzlich als gebietsverträglich angesehen werden. Die Notwendigkeit des generellen Ausschlusses der Errichtung oberirdischer Stellplätzen im Vorfeld, auf der Ebene des Bebauungsplans, wird daher nicht gesehen.

Zu 6:

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 in der Stellungnahme B 2.1 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.