

Stadt Rheinbach



Niederschrift über die 11/1. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen am Dienstag, 16.03.2021

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

Beginn: **18:00 Uhr** Ende: **21:47 Uhr**

Von den Mitgliedern waren anwesend:	Entschuldigt:	Verwaltung / Gäste:
<u>Vorsitzender</u> Wilmers, Georg, Dr.	<u>Ratsmitglieder (CDU)</u> Burke, Thomas	Bürgermeister Banken, Ludger
<u>Ratsmitglieder (CDU)</u> Brozio, Kurt Knott, Jan Vertretung für Ratsherr Thomas Burke Pütz, Markus Weber, Bruno	<u>Ratsmitglieder (UWG)</u> Josten-Schneider, Silke <u>Sachkundige Bürger (B'90/Die Grünen)</u> Steglich, Rita	Fachbereichsleiterin Thünker-Jansen, Margit Fachgebietsleiter Bölinger, Thorsten Sachgebietsleiterin Pietsch, Sabine (bis 20:55 Uhr)
<u>Ratsmitglieder (SPD)</u> Krupp, Ute		Sachgebietsleiter Kunze, Lars
<u>Ratsmitglieder (UWG)</u> Ganten, Reinhard H., Dr. Kramme, Hinrich Vertretung für Ratsfrau Silke Josten-Schneider		Schriftführerin Pesch, Katrin
<u>Ratsmitglieder (FDP)</u> Ruland, Sebastian		<u>Gäste:</u>
<u>Ratsmitglieder (B'90/Die Grünen)</u> Lenke, Nils, Dr. Nagel, Axel		Frau Ulrike Birkner Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
<u>Sachkundige Bürger (CDU)</u> Federholzner, Uwe Valero-Nadal, Alicia		Herr Maximilian Ishorst PD-Berater der öffentlichen Hand GmbH
<u>Sachkundige Bürger (SPD)</u> Leßke, Tobias		Frau Julia Schoofs Schoofs Immobilien GmbH Herr Dipl.-Ing. Josef Schoofs Schoofs Immobilien GmbH

Ritter, Arne

Herr Ulrich Sander
Ingenieurbüro Kleinfeld GmbH

Sachkundige Bürger (UWG)

Stein, Norbert

Sachkundige Bürger (FDP)

Kaufmann, Hans-Peter, Dr.

Sachkundige Bürger (B'90/Die
Grünen)

Grömping, Franz-Josef
Vertretung für Frau Rita Steglich

-

Tagesordnung

zur 11/1. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen
am Dienstag, 16.03.2021

TO-Punkt Nr.	Beratungsgegenstand	Vorlagen- Nr.
A) ÖFFENTLICHE SITZUNG		
Verpflichtung der sachkundigen Bürger*Innen und der stellvertre- tenden sachkundigen Bürger*Innen		
1	Anerkennung der Tagesordnung	
2	Bestellung der Schriftführung für den Ausschuss für Stadtentwick- lung und Bauen der Stadt Rheinbach gemäß § 58 Absatz 7 Ge- meindeordnung NRW (GO NRW)	BV/1459/2020
3	Bauleitplanung	
3.1	Bebauungspläne	
3.1.1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 "Münsterei- felder Straße - Turmstraße" unter Anwendung des § 12 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB; a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB; b) Durchführung der frühz. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	BV/1504/2021
3.1.2	Bebauungsplan Rheinbach Nr. 68 "Pallottistraße"; hier Beschluss über den überarbeiteten Entwurf und die erneute und einge- schränkte Behörden- und Trägerbeteiligung	BV/1239/2019/2
3.1.3	Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanver- fahrens: hier Errichtung eines Verbrauchermarktes in Rhb.- Wormersdorf	BV/1510/2021
3.2	Satzungsbeschlüsse	
3.2.1	Bebauungsplan Rheinbach Nr. 31 "Gewerbegebiet Meckenheimer Straße" 4. Änderung für den Bereich Kleine Heeg/Römerkanal im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB; hier: Gesamtabwä- gung und Satzungsbeschluss	BV/1509/2021
4	Städtebauliche Projekte	
4.1	Wohnungsbaupolitik für Rheinbach	
4.1.1	Antrag der SPD-Fraktion vom 08.06.2020 betreffend Begrenzung der Größe von Neubauten in Nachbarschaft von vorhandener Wohnbebauung	AN/0461/2020/1

- 4.1.2 Mündliche Mitteilung zum Antrag der Antrag der Ratsmitglieder Josten-Schneider (CDU) und Logemann (FDP) vom 22.03.2018 betreffend BIMA-Flächen in der Turmstraße (AN/0461/2020)
- 4.1.3 Mündliche Mitteilung zum Antrag der Fraktionen CDU und FDP vom 03.05.2018 betreffend Junges Wohnen in Rheinbach (AN/0335/2018)
- 4.1.4 Mündliche Mitteilung zum Handlungskonzept Wohnen Rheinbach 2030; hier: Beschlussfassung (BV/1269/2019)
- 5** **Beteiligungen in übergeordneten Verfahren**
./.
- 6** **Ausnahmen von Veränderungssperren**
./.
- 7** **Bauvorhaben nach § 33 BauGB**
./.
- 8** **Zurückstellung von Baugesuchen**
./.
- 9** **Hochbaumaßnahmen**
./.
- 10** **Straßenbaumaßnahmen**
- 10.1 Ausbau des Straßenabschnittes Vor dem Voigtstor/Löherstraße mit den Knotenpunkten Vor dem Voigtsor/Löherstraße/Bungert/Hauptstraße und Vor dem Voigtstor/Pallottistraße/Gymnasiumstraße BV/1512/2021
- 11** **Anträge von Fraktionen, Ratsmitgliedern und Bürgern**
- 11.1 Antrag der CDU-Fraktion vom 10.08.2020 betreffend Wirtschaftsweg zwischen Gewerbegebiet Oberdrees, Im Broich und dem Hauptwirtschaftsweg AN/0478/2020/1
- 11.2 Antrag der UWG-Fraktion vom 18.10.2020 zur Befestigung der Haltestellen der Linie 740 "Dorfhüpfer" in Klein-Schlebach AN/0495/2020
- 11.3 Antrag der UWG vom 03.11.2020 zum Fuß- und Fahrradweg in Ramershoven AN/0493/2020
- 11.4 Bürgerantrag vom 23.11.2020 betreffend Öffnung der Straßentrennung Lessingweg / Rilkeweg für den Fußverkehr BA/0035/2020
- 11.5 Bürgerantrag vom 05.02.2021 zur Ausweisung von Baulandflächen in Neukirchen/Irlenbusch BA/0037/2021

12	Mitteilungen des Vorsitzenden und der Verwaltung	
12.1	Mitteilung der Verwaltung zur Veröffentlichung der Listen über die genehmigten Bauvorhaben	MI/0039/2021
12.2	Laufende Bauleitplanverfahren	MI/0044/2021
12.3	Jahresbilanz 2020 der Bauaufsicht und Bauverwaltung	MI/0040/2021
12.4	Beseitigung von Unfallgefahren durch Wurzelwuchs an Gehwegen mittels wassergebundener Decke	MI/0042/2021

B) NICHTÖFFENTLICHE SITZUNG

13	Mitteilungen des Vorsitzenden und der Verwaltung	
13.1	Genehmigte, nicht genehmigte und vorgeprüfte Bauvorhaben vom 01.08.2020 bis 31.12.2020 sowie sowie ergänzende Erläuterungen zu diesen Vorhaben	B/0249/2021

Niederschrift	11/1. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen
Datum	Dienstag, , 16.03.2021

A) ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP		Verpflichtung der sachkundigen Bürger*Innen und der stellvertretenden sachkundigen Bürger*Innen
-----	--	---

Der Ausschussvorsitzende Herr Dr. Wilmers begrüßt alle anwesenden Ausschussmitglieder, Mitarbeiter*Innen der Verwaltung, Vertreter*Innen der Presse und Gäste zur ersten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen in der 11. Wahlzeit.

Der Vorsitzende verpflichtet daraufhin die sachkundigen Bürger*Innen, sowie deren anwesende Stellvertreter*Innen mit folgender Formel:

„Ich verpflichte Sie, Ihre Aufgabe nach bestem Wissen und Können wahrzunehmen, das Grundgesetz, die Verfassung des Landes und die Gesetze zu beachten und Ihre Pflichten zum Wohle der Stadt zu erfüllen.“

Die Verpflichtung wird durch die Unterschrift auf der Verpflichtungsurkunde bestätigt.

TOP	1	Anerkennung der Tagesordnung
-----	---	------------------------------

Die Einladung zur Sitzung wurde mit Schreiben vom 03.04.2021 form- und fristgerecht versandt.

Um einen besseren Überblick des Ausschusses insbesondere für die neuen Ausschussmitglieder zu geben, schlägt der Vorsitzende Herr Dr. Wilmers vor, dass der Tagesordnungspunkt 12.2 nach dem Tagesordnungspunkt 2 behandelt wird.

Außerdem erläutert der Vorsitzende, dass die Ausschussmitglieder zu den Tagesordnungspunkten 3.1.1, 3.1.3 und 10.1 Vorträge von externen Personen erhalten werden. Damit diese Personen nicht allzu lang warten müssen, schlägt der Vorsitzende hier ebenfalls vor, diese Tagesordnungspunkte vorzuziehen und nach dem vorgezogenen Tagesordnungspunkt 12.2 zu behandeln und anschließend mit der bekannten Tagesordnung weiter zu verfahren.

Da es keine Anmerkungen zum vorgeschlagenen Vorgehen gibt, lässt der Vorsitzende Herr Dr. Wilmers über die geänderte Tagesordnung abstimmen.

Beschluss					
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen erkennt die geänderte Tagesordnung an.					
Abstimmungsergebnis: einstimmig zugestimmt					
	CDU	SPD	UWG	GRÜNE	FDP
JA	X	X	X	X	X
NEIN					
ENTHALTUNG					

Niederschrift	11/1. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen
Datum	Dienstag, , 16.03.2021

TOP	2	Bestellung der Schriftführung für den Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Rheinbach gemäß § 58 Absatz 7 Gemeindeordnung NRW (GO NRW)
-----	---	---

Beschluss																									
<ol style="list-style-type: none"> 1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen bestellt die Verwaltungsangestellte Katrin Pesch zur Schriftführerin für die Niederschrift der Beschlüsse des Ausschusses für Standortförderung und Bauen gemäß § 58 Absatz 7 GO NRW. 2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen bestellt für seine Wahlzeit 2020 bis 2025 die Verwaltungsangestellte Sonja Wilhelm zur stellvertretenden Schriftführerin für die Niederschrift der Beschlüsse des Ausschusses für Standortförderung und Bauen. <p>Abstimmungsergebnis: einstimmig zugestimmt</p> <table border="1" data-bbox="213 808 999 987"> <thead> <tr> <th></th> <th>CDU</th> <th>SPD</th> <th>UWG</th> <th>GRÜNE</th> <th>FDP</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>JA</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>NEIN</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>ENTHALTUNG</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			CDU	SPD	UWG	GRÜNE	FDP	JA	X	X	X	X	X	NEIN						ENTHALTUNG					
	CDU	SPD	UWG	GRÜNE	FDP																				
JA	X	X	X	X	X																				
NEIN																									
ENTHALTUNG																									

TOP	3	Bauleitplanung
-----	---	----------------

TOP	3.1	Bebauungspläne
-----	-----	----------------

TOP	3.1.1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 "Münstereifeler Straße - Turmstraße" unter Anwendung des § 12 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB; a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB; b) Durchführung der frühz. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
-----	-------	---

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurde ein Vortrag von Frau Birkner als Vertreterin der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und Herrn Ishorst als Vertreter der PD-Berater der öffentlichen Hand GmbH gehalten. Sie erläutern, dass mehrere Mehrfamilienhäuser an diesem Standort gebaut werden sollen. Da die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben selbst Eigentümer der Immobilien sein werde, werde es möglich sein, dort geringere und stabile Mietpreise und somit bezahlbaren Wohnraum im Sinne des preisgedämpften Wohnungsbaus anzubieten. Damit kann auch ein Teil der Wohnungen für Besitzer eines Wohnberechtigungsscheins vermietet werden. Zunächst steht der entstehende Wohnraum allerdings in erster Linie den Beschäftigten des Öffentlichen Dienstes des Bundes zur Verfügung. Sollten anschließend noch Wohnungen verfügbar sein, werden diese dem freien Markt zur Verfügung gestellt. Frau Birkner und Herr Ishorst erläutern einzelne Punkte des Entwurfes und legen dar, dass die Anzahl der Stellplätze gegenüber den Richtwerten der Stellplatzsatzung der Stadt Rheinbach verringert werden soll. Die Präsentation ist der Niederschrift als Anlage beigefügt.

Die Ausschussmitglieder befürworten die Planungen der Bundeanstalt für Immobilienaufgaben, da es wichtig sei, in Rheinbach mehr Wohnraum zu schaffen.

Niederschrift	11/1. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen
Datum	Dienstag, , 16.03.2021

Ratsherr Dr. Ganten (UWG) hebt die Wichtigkeit der Nutzung von erneuerbaren Energien hervor und fragt, inwiefern diese bei dem Bauvorhaben genutzt werden sollen.

Zudem erläutert er, dass die zu fällenden Bäume auf dem Bebauungsgebiet noch nicht gefällt wurden. Allerdings sei im Artenschutzgutachten aufgeführt, dass diese bis Februar gefällt sein müssen. Daher hinterfragt er, ob nun ein neues Artenschutzgutachten gemacht werden muss und wenn ja, welche zeitlichen Konsequenzen das mit sich führe.

Die Vortragenden bestätigen, dass erneuerbare Energien in Form von Photovoltaik-Anlagen genutzt werde. Zusätzlich erläutern sie, dass Artenschutzgutachten generell nur zeitlich befristet ausgestellt werden. Man müsse dementsprechend noch ein neues Artenschutzgutachten erstellen lassen, dies sei zeitlich aber bereits vorgemerkt gewesen.

Ratsherr Dr. Lenke (Bündnis 90/Die Grünen) fragt nach, welcher Standard für dieses Vorhaben angestrebt werde, da die BImA in ihrer Funktion als Bauherr mit Vorbildfunktion agieren wolle. Die Vortragenden erläutern, dass sie besser als der bisher vorgegebene Standard bauen werden, der Standard KfW 55 werde angestrebt.

Ratsherr Nagel (Bündnis 90/Die Grünen) beantragt, in den Beschlusstext folgende Formulierung mitaufzunehmen:

„Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem jeweiligen Investor über möglichst klimaneutrales Bauen und Beheizen zu verhandeln“

Die Verwaltung merkt dazu an, dass mit Investoren grundsätzlich Gespräche über klimabewusstes Bauen geführt werden.

Über diesen Änderungsantrag lässt der Vorsitzende Herr Dr. Wilmers abstimmen:

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich abgelehnt gegen die Stimmen der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen bei Stimmenthaltung der Fraktionen CDU und SPD

	CDU	SPD	UWG	GRÜNE	FDP
JA				X	
NEIN			X		X
ENTHALTUNG	X	X			

Anschließend fragt der Vorsitzende Herr Dr. Wilmers, ob der Ausschuss über die Beschlussvorlage der Verwaltung getrennt nach a) und b) abstimmen möchte. Dies wird allerdings seitens des Ausschusses nicht gewünscht, sodass der Vorsitzende über die gesamte Beschlussvorlage abstimmen lässt.

Beschluss	
a)	Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße - Turmstraße“ unter Anwendung des § 12 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch „Beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch

Das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße - Turmstraße wird gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch unter Anwendung des § 12 i.V.m. § 13 a BauGB „Beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (1) BauGB zur Aufstellung beschlossen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße – Turmstraße“ umfasst eine Fläche von ca. 4.736 m². In den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Grundstücke Flst. Nr. 199, 17/4, 17/5, 213, 400 und 401, Gemarkung Rheinbach, Flur 21, anteilig mit einbezogen. Im Norden verläuft die Grenze des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans überwiegend entlang der Böschungsunterkante im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Nutzungen der Flst. Nr. 199, 17/4, 17/5, 213, 400 und 401. Lediglich im Bereich der Flst. Nr. 400 und 401 sowie der Flst. Nr. 199 und 17/4 verspringt der Geltungsbereich geringfügig nach Norden und wird hier von den öffentlichen Verkehrsflächen Münstereifeler Straße begrenzt. Im Osten verläuft die Grundstücksgrenze entlang der östlichen Grundstücksgrenze der privaten Grundstücksflächen des Flst. Nr. 401 sowie der westlichen Grundstücksgrenzen der privaten Grundstücksflächen Flst. Nr. 104 und 106. Im Süden wird das Plangebiet bereichsweise vom Verlauf der öffentlichen Verkehrsflächen Münster-gäßchen (hier Flst. Nr. 390 (teilweise) und 391), der nördlichen Grundstücksgrenzen der privaten Grundstücksflächen der Grundstücke Flst. Nr. 106 und 399 sowie der öffentlichen Verkehrsflächen der Turmstraße (Flst. Nr. 74) begrenzt. Im Westen verläuft die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entlang der westlichen Grundstücksgrenze der privaten Grundstücksflächen des Grundstücks Flst. Nr. 199.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist dem der Beschlussvorlage beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen. Geringfügige Änderungen des Plangebiets während der Bearbeitung bleiben vorbehalten. Für das Verfahren wird eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchgeführt.

b) Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße - Turmstraße“ wird beschlossen. Die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung erfolgt für die Öffentlichkeit durch den Aushang des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sowie des Vorentwurfes der Begründung und der dazugehörigen Fachgutachten.

Niederschrift	11/1. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen
Datum	Dienstag, , 16.03.2021

Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist im amtlichen Mitteilungsblatt „kultur und gewerbe“ und auf der städtischen Internetseite öffentlich bekannt zu machen. Zusätzlich ist die Veröffentlichung in einem zentralen Portal des Landes unter der Internetseite www.bauportal.nrw.de zugänglich zu machen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) Baugesetzbuch erfolgt zeitgleich mit der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) Baugesetzbuch.

Abstimmungsergebnis: einstimmig zugestimmt

	CDU	SPD	UWG	GRÜNE	FDP
JA	X	X	X	X	X
NEIN					
ENTHALTUNG					

TOP	3.1.2	Bebauungsplan Rheinbach Nr. 68 "Pallottistraße"; hier Beschluss über den überarbeiteten Entwurf und die erneute und eingeschränkte Behörden- und Trägerbeteiligung
-----	-------	--

Aufgrund eines Messfehlers in der Vermessungsgrundlage des Bebauungsplanes ist der Entwurf des Planes in einem Teilbereich redaktionell zu ändern. Im Hinblick auf die festgesetzten Höhenwerte sind die betroffenen Behörden erneut eingeschränkt zu beteiligen, in Bezug auf die relativen Bauhöhen ergeben sich jedoch keine Änderungen. Ratsherr Pütz (CDU) fragt, wer die dadurch entstehenden Kosten dieser Messfehler wie zum Beispiel die Beauftragung eines Vermessungstechnikers trägt. Fachbereichsleiterin Thünker-Jansen versichert daraufhin, dass hierdurch keine Kosten für die Stadt Rheinbach entstehen.

Beschluss	
<p>Beschluss über den redaktionell überarbeiteten Entwurf und die erneute und eingeschränkte Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB</p> <p>Der nach dem Verfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) Baugesetzbuch geänderte Entwurf des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 68 „Pallottistraße“ wird in der der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 16.03.2021 vorgelegten Fassung beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, gem. § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch die erneute und eingeschränkte Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch durchzuführen. Dabei können Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen wird auf die Dauer von zwei Wochen verkürzt.</p>	

Niederschrift	11/1. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen
Datum	Dienstag, , 16.03.2021

Abstimmungsergebnis: einstimmig zugestimmt

	CDU	SPD	UWG	GRÜNE	FDP
JA	X	X	X	X	X
NEIN					
ENTHALTUNG					

TOP	3.1.3	Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens: hier Errichtung eines Verbrauchermarktes in Rhb.-Wormersdorf
-----	-------	---

Dieser Tagesordnungspunkt wird im Anschluss an den Tagesordnungspunkt 3.1.1 beraten. Hierzu wird ein Vortrag der Firma Schoofs Immobilien GmbH, vertreten durch Frau Julia Schoofs und Herrn Dipl.-Ing. Josef Schoofs, gehalten. Sie stellen anhand einer Präsentation dar, dass in Wormersdorf ein Verbrauchermarkt mit Vollsortiment errichtet werden soll. Abschließende Pachtverträge seien noch nicht geschlossen. Als Pächter werde jedoch die Supermarktkette „Edeka“ als Vollsortimenter favorisiert. Die Präsentation ist der Niederschrift als Anlage beigelegt.

Auf Nachfrage erläutern die Vortragenden unter anderem, dass unabhängig vom künftigen Pächter auf ein wertiges Erscheinungsbild der Immobilie geachtet werde und auch die Nutzung erneuerbarer Energien berücksichtigt werde. Zudem sollen Gespräche mit dem zuständigen Straßenbaustraßenverkehrsamt in Bezug auf die mögliche Verlegung der bestehenden Verkehrsinsel im Bereich der Wormersdorfer Straße aufgenommen werden.

Ratsherr Dr. Lenke (Bündnis 90/Die Grünen) fragt an, ob eine Überdachung der Parkplätze vorgesehen sei. Herr Schoofs führt hierzu aus, dass dies leider nicht möglich ist, da sonst Probleme für die zur Anlieferung von Waren benötigten LKWs entstehen werden und diese den Verbrauchermarkt nicht erreichen können.

Ratsherr Nagel (Bündnis 90/Die Grünen) beantragt folgende Formulierung in den Beschlusstext aufzunehmen:

„Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Investor über ein möglichst klimaneutrales Bauen und Beheizung zu verhandeln.“

Der Vorsitzende Herr Dr. Wilmers lässt über den Änderungsantrag abstimmen:

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich abgelehnt gegen die Stimmen der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen bei Stimmenthaltung der Fraktion CDU

	CDU	SPD	UWG	GRÜNE	FDP
JA				X	
NEIN		X	X		X
ENTHALTUNG	X				

Anschließend lässt der Vorsitzende Herr Dr. Wilmers über den ursprünglichen Beschlussvorschlag der Verwaltung abstimmen.

Niederschrift	11/1. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen
Datum	Dienstag, , 16.03.2021

Beschluss																								
<p>Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen stimmt dem Antrag der Josef Schoofs Immobilien GmbH vom 23.02.2021 auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu.</p> <p>Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Vorhabenträger einen Vorhaben- und Erschließungsplan für die Errichtung eines Verbrauchermarktes (Vollsortimenter) in Rheinbach –Wormersdorf abzustimmen und den erarbeiteten abgestimmten Vorentwurf dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen vor Beschlussfassung über die Aufstellung der Bauleitpläne vorzustellen.</p> <p>Abstimmungsergebnis: einstimmig zugestimmt</p> <table border="1" data-bbox="212 703 997 882"> <thead> <tr> <th></th> <th>CDU</th> <th>SPD</th> <th>UWG</th> <th>GRÜNE</th> <th>FDP</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>JA</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>NEIN</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>ENTHALTUNG</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		CDU	SPD	UWG	GRÜNE	FDP	JA	X	X	X	X	X	NEIN						ENTHALTUNG					
	CDU	SPD	UWG	GRÜNE	FDP																			
JA	X	X	X	X	X																			
NEIN																								
ENTHALTUNG																								

TOP	3.2	Satzungsbeschlüsse
-----	-----	--------------------

TOP	3.2.1	Bebauungsplan Rheinbach Nr. 31 "Gewerbegebiet Meckenheimer Straße" 4. Änderung für den Bereich Kleine Heeg/Römerkanal im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB; hier: Gesamtabwägung und Satzungsbeschluss
-----	-------	--

Ratsherr Dr. Lenke (Bündnis 90/Die Grünen) regt an, dass der Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises gefolgt wird und Vorgaben zu Fassadenbegrünung, Schottergärten, Baumstandorte und Pflanzlisten gemacht werden.

Sachgebietsleiter Kunze erläutert, dass es aufgrund der Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht möglich ist, gleichzeitig auch Standorte für Bäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen festzusetzen. Es wurden jedoch, der Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises Rechnung tragend, Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen in Abhängigkeit der jeweiligen Wohneinheiten je Grundstück getroffen. Hierdurch wird die Anpflanzung gesichert und gleichzeitig ein flexibler Umgang im Rahmen der sonstigen Festsetzungen erreicht. Bezüglich der Schottergärten erläutert Sachgebietsleiter Kunze, dass es keine ausreichende Rechtsgrundlage im Baugesetzbuch gebe, um hierfür verbindliche Vorgaben machen zu können. In diesem Zusammenhang verweist er jedoch auf die bestehenden Rechtsgrundlagen der Landesbauordnung, welche hierfür auch ohne weitere Festsetzungen bereits einen Prüfraum bilden. In Bezug auf die Fassadenbegrünung merkt er an, dass dies vor dem Hintergrund verschiedener Begrünungssysteme und deren jeweiligen bauwerksspezifischen Auswirkungen sowie vor dem Hintergrund der zulässigen Art der baulichen Nutzung nicht allgemein festgesetzt werden sollte. Allerdings stehe die Verwaltung dem Thema der Fassadenbegrünung grundsätzlich positiv gegenüber. Von dieser Festsetzung wurde zudem Abstand genommen, da für Fassadenbegrünungen, sofern sie nicht als Festsetzung aufgenommen werden, die Möglichkeit der Inanspruchnahme von Fördermöglichkeiten bestehe. Die Pflanzliste wurde nicht in Festsetzung mit aufgenommen, da es sich bei den Flächen des Plangebiets auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes künftig eher um kleinteilige private Grundstücksflächen handeln werde, für die die Baumarten

Niederschrift	11/1. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen
Datum	Dienstag, , 16.03.2021

der Pflanzliste mit Ihrer eher großvolumigeren Ausprägung nicht zur Anwendung kommen sollten. Da die Flächen des Plangebiets zudem in einem eher untergeordneten Umfang an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, werde auch bei Anwendung der Pflanzliste im Nahbereich zu den öffentlichen Verkehrsflächen kein stadträumlich wirksamer Beitrag erreicht.

Beschluss	
<p>a) Beschluss über die Gesamtabwägung der im Verfahren vorgebrachten Stellungnahmen</p> <p>Der Rat der Stadt Rheinbach nimmt zur Kenntnis, das im Zuge der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13 a (3) Nr. 2 Baugesetzbuch keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit abgegeben wurde. Die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Rat der Stadt Rheinbach geprüft und gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen. Der Rat hat zudem zur Kenntnis genommen, dass während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB keine Äußerungen und Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit vorgebracht wurden.</p> <p>Der Rat der Stadt Rheinbach fasst in seiner Sitzung am 26.04.2021 den Beschluss über die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 31 „Gewerbegebiet Meckenheimer Straße“, 4. Änderung. Eine Beschlussfassung über vorgebrachte Äußerungen und Stellungnahmen im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13 a (3) Nr. 2 BauGB und im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB ist mangels Vorlage von Stellungnahmen nicht erforderlich. Grundlage für den Beschluss ist die der Verwaltungsvorlage als Anlage beigefügte Zusammenfassung der Stellungnahmen mit Abwägungsergebnis. Die Übersicht der Abwägungsentcheidung ist Bestandteil des Beschlusses.</p> <p>Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen vorgebracht haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Abwägungsgründe in Kenntnis zu setzen.</p> <p>b) Satzungsbeschluss als Empfehlung an den Rat</p> <p>Nach der Beschlussfassung über die Gesamtabwägung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen beschließt der Rat den Bebauungsplan Rheinbach Nr. 31 „Gewerbegebiet Meckenheimer Straße“, 4. Änderung, der unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Baugesetzbuch ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt worden ist und bei dem von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 (1) BauGB abgesehen wurde, gemäß §</p>	

Niederschrift	11/1. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen
Datum	Dienstag, , 16.03.2021

10 (1) Baugesetzbuch und § 86 Bauordnung NRW als Satzung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 31 „Gewerbegebiet Meckenheimer Straße“, 4. Änderung umfasst eine ca. 0,52 ha große Fläche im östlichen Bereich der Rheinbacher Kernstadt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 178 und 179, Gemarkung Rheinbach, Flur 38. Das Plangebiet wird im Norden von der Straße „Römerkanal“ und im Süden von der Straße „Kleine Heeg“ begrenzt. Im Westen verläuft die Plangebietsgrenze entlang der Flurstücke 14, 236, 243, 245, 255, Gemarkung Rheinbach, Flur 38. Die östliche Abgrenzung wird durch die Flurstücke 16 und 206, Gemarkung Rheinbach, Flur 38 gebildet. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist dem der Beschlussvorlage beigefügten Lageplan zu entnehmen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans besteht aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie aus Hinweisen. Eine Begründung sowie die dazugehörigen Fachgutachten sind beigefügt. Die Begründung wird gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Verfahrensschritte zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 31 „Gewerbegebiet Meckenheimer Straße“, 4. Änderung, durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig zugestimmt bei Stimmenthaltung der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

	CDU	SPD	UWG	GRÜNE	FDP
JA	X	X	X		X
NEIN					
ENTHALTUNG				X	

TOP	4	Städtebauliche Projekte
-----	---	-------------------------

TOP	4.1	Wohnungsbaupolitik für Rheinbach
-----	-----	----------------------------------

TOP	4.1.1	Antrag der SPD-Fraktion vom 08.06.2020 betreffend Begrenzung der Größe von Neubauten in Nachbarschaft von vorhandener Wohnbebauung
-----	-------	--

Aufgrund der fortgeschrittenen Zeit wurde die Sitzung abgebrochen. Der Tagesordnungspunkt wird in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen behandelt.

Niederschrift	11/1. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen
Datum	Dienstag, , 16.03.2021

TOP	4.1.2	Mündliche Mitteilung zum Antrag der Antrag der Ratsmitglieder Josten-Schneider (CDU) und Logemann (FDP) vom 22.03.2018 betreffend BIMA-Flächen in der Turmstraße (AN/0461/2020)
-----	-------	---

Aufgrund der fortgeschrittenen Zeit wurde die Sitzung abgebrochen. Der Tagesordnungspunkt wird in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen behandelt.

TOP	4.1.3	Mündliche Mitteilung zum Antrag der Fraktionen CDU und FDP vom 03.05.2018 betreffend Junges Wohnen in Rheinbach (AN/0335/2018)
-----	-------	--

Aufgrund der fortgeschrittenen Zeit wurde die Sitzung abgebrochen. Der Tagesordnungspunkt wird in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen behandelt.

TOP	4.1.4	Mündliche Mitteilung zum Handlungskonzept Wohnen Rheinbach 2030; hier: Beschlussfassung (BV/1269/2019)
-----	-------	--

Aufgrund der fortgeschrittenen Zeit wurde die Sitzung abgebrochen. Der Tagesordnungspunkt wird in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen behandelt.

TOP	5	Beteiligungen in übergeordneten Verfahren
-----	---	---

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Vorlagen vor.

TOP	6	Ausnahmen von Veränderungssperren
-----	---	-----------------------------------

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Vorlagen vor.

TOP	7	Bauvorhaben nach § 33 BauGB
-----	---	-----------------------------

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Vorlagen vor.

TOP	8	Zurückstellung von Baugesuchen
-----	---	--------------------------------

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Vorlagen vor.

TOP	9	Hochbaumaßnahmen
-----	---	------------------

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Vorlagen vor.

Niederschrift	11/1. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen
Datum	Dienstag, , 16.03.2021

TOP	10	Straßenbaumaßnahmen
-----	----	---------------------

TOP	10.1	Ausbau des Straßenabschnittes Vor dem Voigtstor/Löherstraße mit den Knotenpunkten Vor dem Voigtstor/Löherstraße/Bungert/Hauptstraße und Vor dem Voigtstor/Pallottistraße/Gymnasiumstraße
-----	------	--

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurde ein Vortrag vom Ingenieurbüro Kleinfeld, vertreten durch Herrn Sander, gehalten.

Da sich der Vorsitzende Herr Dr. Wilmers selbst an der Diskussion zu diesem Tagesordnungspunkt beteiligen möchte, übergibt er die Sitzungsleitung an den stellvertretenden Vorsitzenden Herrn Dr. Lenke.

Ratsherr Dr. Wilmers (SPD) berichtet von einem Telefonat mit dem zuständigen Straßenbaulastträger, dem Landesbetrieb Straßen.NRW. Durch die im Zuge der geplanten verkehrlichen Umbaumaßnahmen gleichzeitig zu berücksichtigenden Verkehrsentwicklungen werde es an der vorgesehenen Ampel zu deutlich höheren Wartezeiten kommen, dies sei Straßen.NRW als Straßenbaulastträger bewusst. Dennoch fordert der Straßenbaulastträger die geplante Ampelanlage, weil sie Voraussetzung sei für die verkehrlich sichere Abwicklung sämtlicher betroffener Verkehrsbeziehungen. Ohne Ampelanlage seien riskante Linksabbiegermanöver länger wartender Kfz von der Gymnasiumstraße in die Straße Vor dem Voigtstor zu erwarten. Die Verkehrssicherheit habe Vorrang vor der Flüssigkeit des Verkehrs.

Zudem wurde über eine mögliche Anordnung einer maximal erlaubten Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h diskutiert. Dies sei bei dem Verkehrsaufkommen zwar sinnvoll, allerdings seien auch Fahrrad-schutzstreifen zum Schutz der Fahrradfahrer*Innen wichtig und diese dürfe man in einem Tempo-30-Abschnitt nicht ausweisen.

Eine mögliche Lösung wäre hierfür, dass die maximal erlaubte Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h beibehalten, aber zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr auf 30 km/h reduziert wird.

Bürgermeister Banken betont, dass insbesondere dieser Tagesordnungspunkt eine große Chance zur Umsetzung des langwierigen Ziels der Entlastung der Hauptstraße sei und nun die Grundlagen dafür geschaffen werden.

Es wird darüber diskutiert, ob einige der im Entwurf der Straßenplanung dargestellten PKW-Parkplätze durch Fahrradstellplätze ersetzt werden sollen. Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen PKW- und Fahrradstellplätzen sei hier besonders wichtig. Herr Sander erläutert, dass zu diesem Aspekt noch eine Bürgerbeteiligung der Anwohner*Innen erfolgen wird.

Der Beschlusstext wird um folgende Formulierung ergänzt:

„Das Ingenieurbüro Kleinfeld wird beauftragt, eine Variante der Straßenplanung mit weniger PKW- und mehr Fahrradstellplätzen zu erstellen.“

Über die Ergänzung lässt der stellvertretende Vorsitzende Herr Dr. Lenke abstimmen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig zugestimmt

	CDU	SPD	UWG	GRÜNE	FDP
JA	X	X	X	X	X
NEIN					
ENTHALTUNG					

Niederschrift	11/1. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen
Datum	Dienstag, , 16.03.2021

Anschließend lässt der stellvertretende Vorsitzende über den Beschlussvorschlag der Verwaltung inklusive der vorher beschlossenen Ergänzung abstimmen.

Nach der Abstimmung übergibt der stellvertretende Vorsitzende die Sitzungsleitung wieder zurück an den Vorsitzenden Herrn Dr. Wilmers.

Beschluss					
<p>Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Rheinbach beauftragt die Verwaltung, den Entwurf zum verkehrlichen Ausbau des Straßenabschnittes Vor dem Voigtstor / Löherstraße mit den Knotenpunkten Vor dem Voigtstor / Löherstraße / Bungert / Hauptstraße und Vor dem Voigtstor / Pallottistraße / Gymnasiumstraße auf Grundlage der in der Sitzung vorgestellten Planungen zu erarbeiten und eine Bürgerbeteiligung durchzuführen. Zusätzlich wird das Ingenieurbüro Kleinfeld mit der Erstellung eines Entwurfs der Straßenbauplanung beauftragt, in dem mehr Fahrrad- und weniger PKW-Stellplätze enthalten sind.</p>					
Abstimmungsergebnis: einstimmig zugestimmt					
	CDU	SPD	UWG	GRÜNE	FDP
JA	X	X	X	X	X
NEIN					
ENTHALTUNG					

TOP	11	Anträge von Fraktionen, Ratsmitgliedern und Bürgern
-----	----	---

TOP	11.1	Antrag der CDU-Fraktion vom 10.08.2020 betreffend Wirtschaftsweg zwischen Gewerbegebiet Oberdrees, Im Broich und dem Hauptwirtschaftsweg
-----	------	--

Seitens der Ausschussmitglieder fehle es an Informationen der Verwaltung, zum Beispiel in Form einer Beschlussvorlage, um über diesen Tagesordnungspunkt einen Beschluss zu fassen. Daher wird die Verwaltung beauftragt, eine Beschlussvorlage auszuarbeiten. Der Antrag der CDU-Fraktion vom 10.08.2020 wird zur erneuten Beratung im Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen zurückgestellt.

Auf Antrag von Ratsherrn Kramme (UWG) wird im Anschluss an diesen Tagesordnungspunkt die Ausschusssitzung aufgrund der fortgeschrittenen Uhrzeit abgebrochen. Der Vorsitzende Herr Dr. Wilmers schlägt vor, eine zusätzliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen durchzuführen, um die noch offenen Tagesordnungspunkte der heutigen Sitzung zu beraten. Der Vorschlag wurde positiv aufgenommen. Er bedankt sich daraufhin bei allen Anwesenden und schließt die Sitzung.

Niederschrift	11/1. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen
Datum	Dienstag, , 16.03.2021

TOP	11.2	Antrag der UWG-Fraktion vom 18.10.2020 zur Befestigung der Haltestellen der Linie 740 "Dorfhüpfer" in Klein-Schlebach
-----	------	---

Aufgrund der fortgeschrittenen Zeit wurde die Sitzung abgebrochen. Der Tagesordnungspunkt wird in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen behandelt.

TOP	11.3	Antrag der UWG vom 03.11.2020 zum Fuß- und Fahrradweg in Ramershoven
-----	------	--

Aufgrund der fortgeschrittenen Zeit wurde die Sitzung abgebrochen. Der Tagesordnungspunkt wird in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen behandelt.

TOP	11.4	Bürgerantrag vom 23.11.2020 betreffend Öffnung der Straßentrennung Lesingweg / Rilkeweg für den Fußverkehr
-----	------	--

Aufgrund der fortgeschrittenen Zeit wurde die Sitzung abgebrochen. Der Tagesordnungspunkt wird in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen behandelt.

TOP	11.5	Bürgerantrag vom 05.02.2021 zur Ausweisung von Baulandflächen in Neukirchen/Irlenbusch
-----	------	--

Aufgrund der fortgeschrittenen Zeit wurde die Sitzung abgebrochen. Der Tagesordnungspunkt wird in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen behandelt.

TOP	12	Mitteilungen des Vorsitzenden und der Verwaltung
-----	----	--

TOP	12.1	Mitteilung der Verwaltung zur Veröffentlichung der Listen über die genehmigten Bauvorhaben
-----	------	--

Aufgrund der fortgeschrittenen Zeit wurde die Sitzung abgebrochen. Der Tagesordnungspunkt wird in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen behandelt.

TOP	12.2	Laufende Bauleitplanverfahren
-----	------	-------------------------------

Dieser Tagesordnungspunkt wird im Anschluss an den Tagesordnungspunkt 2 behandelt.

Fachbereichsleiterin Thünker-Jansen berichtet über die laufenden Bebauungsplanverfahren, die in der Übersicht, die der Einladung beigefügt war, enthalten sind. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen nimmt die laufenden Bauleitplanverfahren zur Kenntnis.

TOP	12.3	Jahresbilanz 2020 der Bauaufsicht und Bauverwaltung
-----	------	---

Aufgrund der fortgeschrittenen Zeit wurde die Sitzung abgebrochen. Der Tagesordnungspunkt wird in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen behandelt.

Niederschrift	11/1. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen
Datum	Dienstag, , 16.03.2021

TOP	12.4	Beseitigung von Unfallgefahren durch Wurzelwuchs an Gehwegen mittels wassergebundener Decke
-----	------	---

Aufgrund der fortgeschrittenen Zeit wurde die Sitzung abgebrochen. Der Tagesordnungspunkt wird in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen behandelt.

B) NICHTÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP	13	Mitteilungen des Vorsitzenden und der Verwaltung
-----	----	--

TOP	13.1	Genehmigte, nicht genehmigte und vorgeprüfte Bauvorhaben vom 01.08.2020 bis 31.12.2020 sowie sowie ergänzende Erläuterungen zu diesen Vorhaben
-----	------	--

Aufgrund der fortgeschrittenen Zeit wurde die Sitzung abgebrochen. Der Tagesordnungspunkt wird in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen behandelt.

Rheinbach, den 12.10.2021

gezeichnet
Dr. Georg Wilmers
Vorsitzender

gezeichnet
Katrin Pesch
Schriftführerin



Bundesanstalt für
Immobilienaufgaben



VEP Rheinbach – Nr. 75 „Münstereifeler Straße/ Turmstraße“

Aufstellungsbeschluss Münstereifeler Straße

Rheinbach, 16. März 2021

/ Für die öffentliche Hand von morgen /

Agenda

- Teil 1 Die Ziele der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Teil 2 Das Plangebiet
- Teil 3 Planungsstand zum Aufstellungsbeschluss

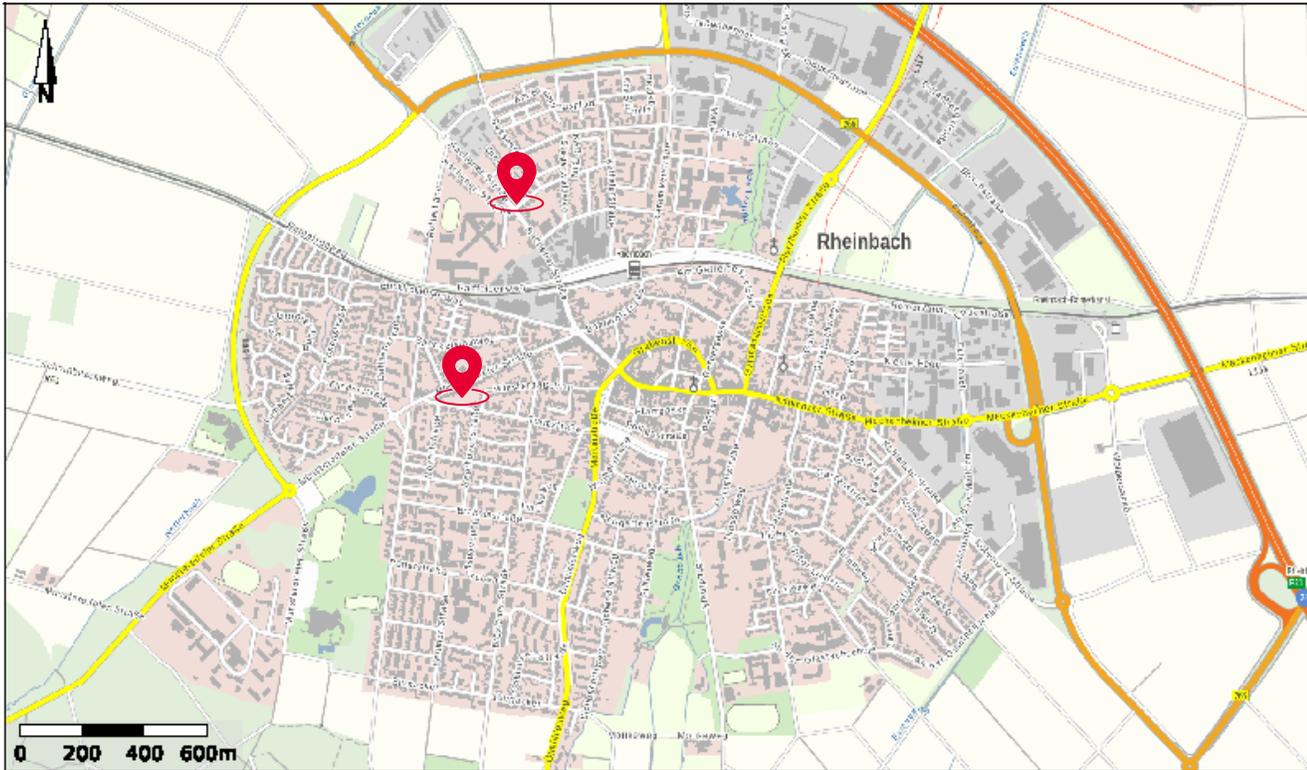
Die Zielstellung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben auf Bundesebene

- Auf dem **Wohngipfel der Bundesregierung 2018** wurde ein umfassendes Maßnahmenbündel vereinbart, um den Wohnungsneubau zu stärken und bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Die **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben** (BImA) als zentrales **Immobilienunternehmen des Bundes** wird in den kommenden Jahren ihren Teil dazu beitragen.
- An Bedarfsstandorten sowie in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten steigt die BImA seit dem Jahre 2019 zudem **selbst als Bauherrin** in den Wohnungsneubau - in Form von Geschosswohnungsbau - ein, um einen **Beitrag zur Entspannung des Wohnungsmarktes** zu leisten.
- In ihrem Wohnungsbauprogramm hat die BImA beschrieben, mit welchen Schritten zunächst **3.000 Wohnungen bis Ende 2024** (bundesweit) errichtet werden sollen. Dabei wird sie auch auf serielle und modulare Bauweisen zurückgreifen.
- Die BImA tritt damit eigenverantwortlich auf und wird ihre Liegenschaften weiter im Eigentum halten und selbstständig verwalten

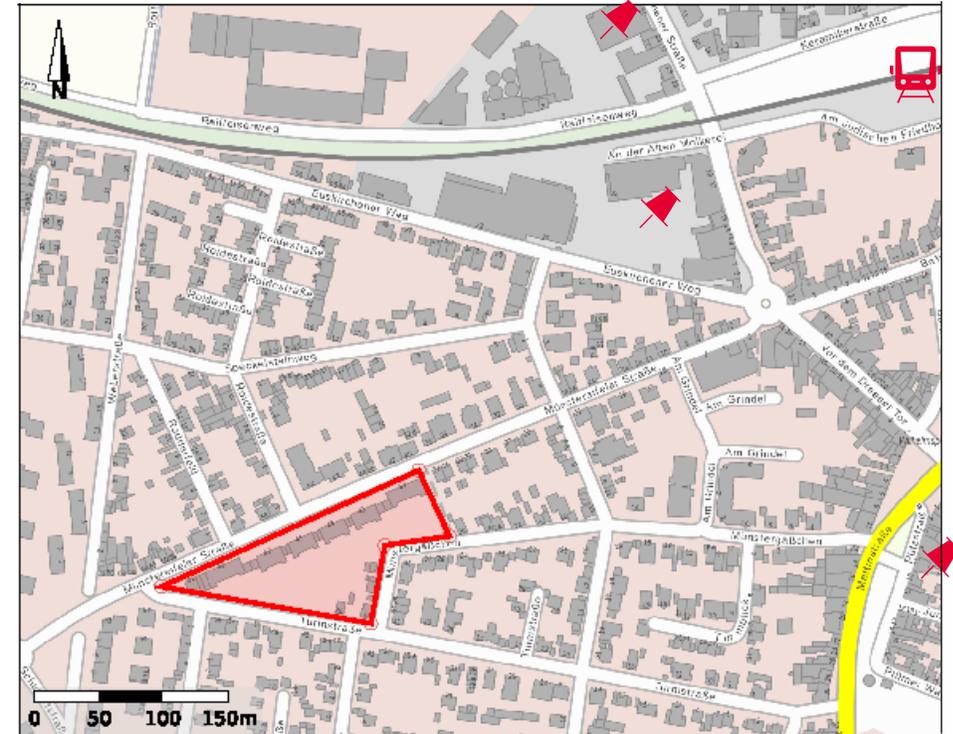
Die bauspezifischen Ziele der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

- Beim Eigenbau unterliegt die BlmA dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit nach § 7 BHO. Ihr Ziel ist es, **möglichst schnell möglichst viele bezahlbare Wohnungen** auf bundeseigenen Flächen zu errichten.
- Dies erfolgt u.a. durch die **Bereitstellung von preiswerten Wohnraum** und durch ihre Mietenrichtlinie. Damit **hat sich die BlmA selbst dazu verpflichtet**, ihre **Wohnungsmieten** stets am **unteren Niveau des Mietspiegels** zu orientieren und ihre Mieten zudem bei **10 €/qm nettokalt zu deckeln**
- Dennoch sollen BlmA Neubauten **technisch** und **energetisch zeitgemäßen Standard** haben um der **Vorbildrolle des Bundes** gerecht zu werden. **Barrierearme Wohnungen** sowie Beiträge zur Nachhaltigkeit in Form von **Dachflächenphotovoltaik** und **E-Mobilität** sind Kernaspekte der BlmA eigenen Planung
- Um eine Durchmischung der Wohnliegenschaften zu erhalten und keine sozialen Ausgrenzungen zu ermöglichen, ist es beabsichtigt, **die Wohnungsgrößen bei einem Großteil der Wohnungen den Maßgaben der Wohnraumförderungsbestimmungen** zu unterwerfen. Eine Zuordnung, welche Wohnung von einem/r WBS-Inhaber:in bewohnt wird, ist damit von außen nicht möglich
- Die BlmA kann einen Beitrag dazu leisten, das Problem des Wohnungsmangels zu lösen. Für den Erfolg des Wohnungsneubauprogramms ist die BlmA auf einen **engen Schulterschluss** mit den Städten angewiesen

Das Plangebiet Münstereifeler Straße



Stadt Rheinbach



Plangebiet Münstereifeler Straße

Planungsstand des Einleitungsbeschlusses 2020

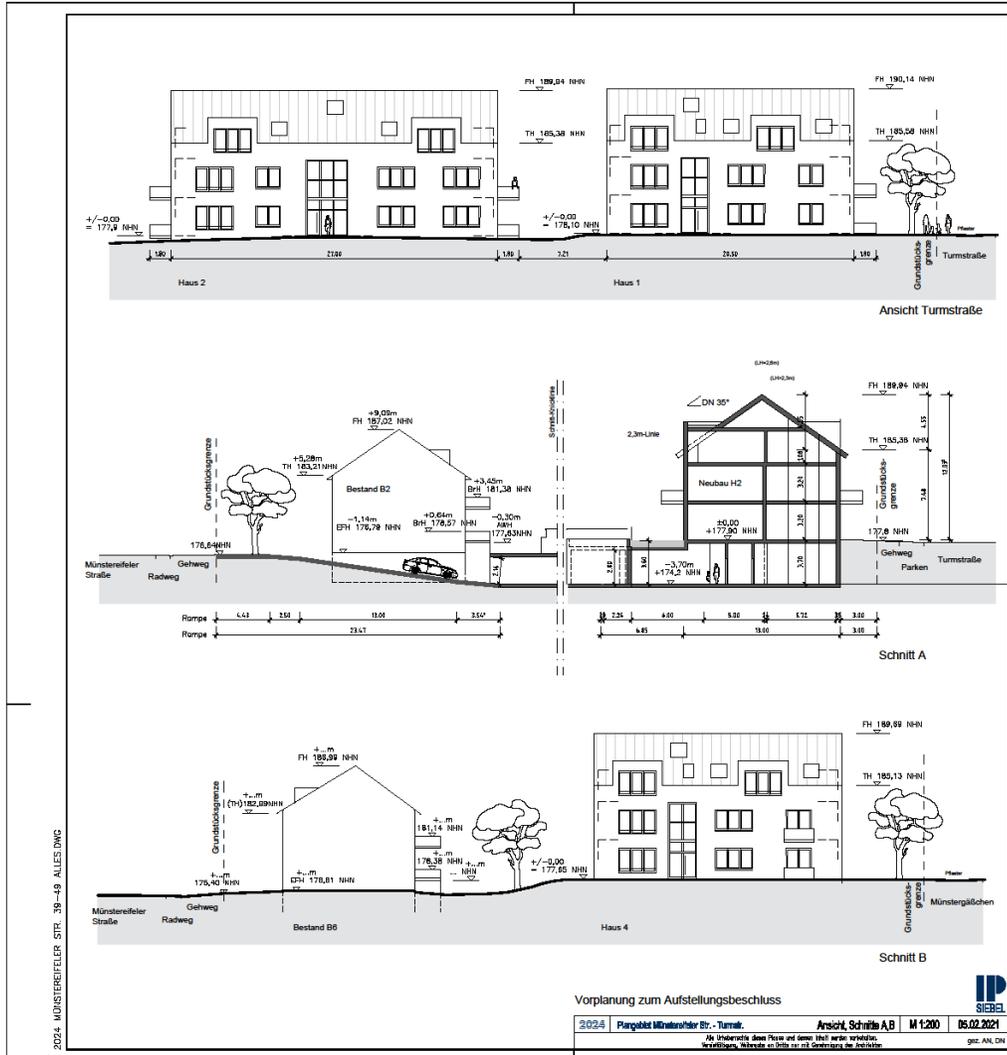


Planungsstand des Aufstellungsbeschluss - Lageplan



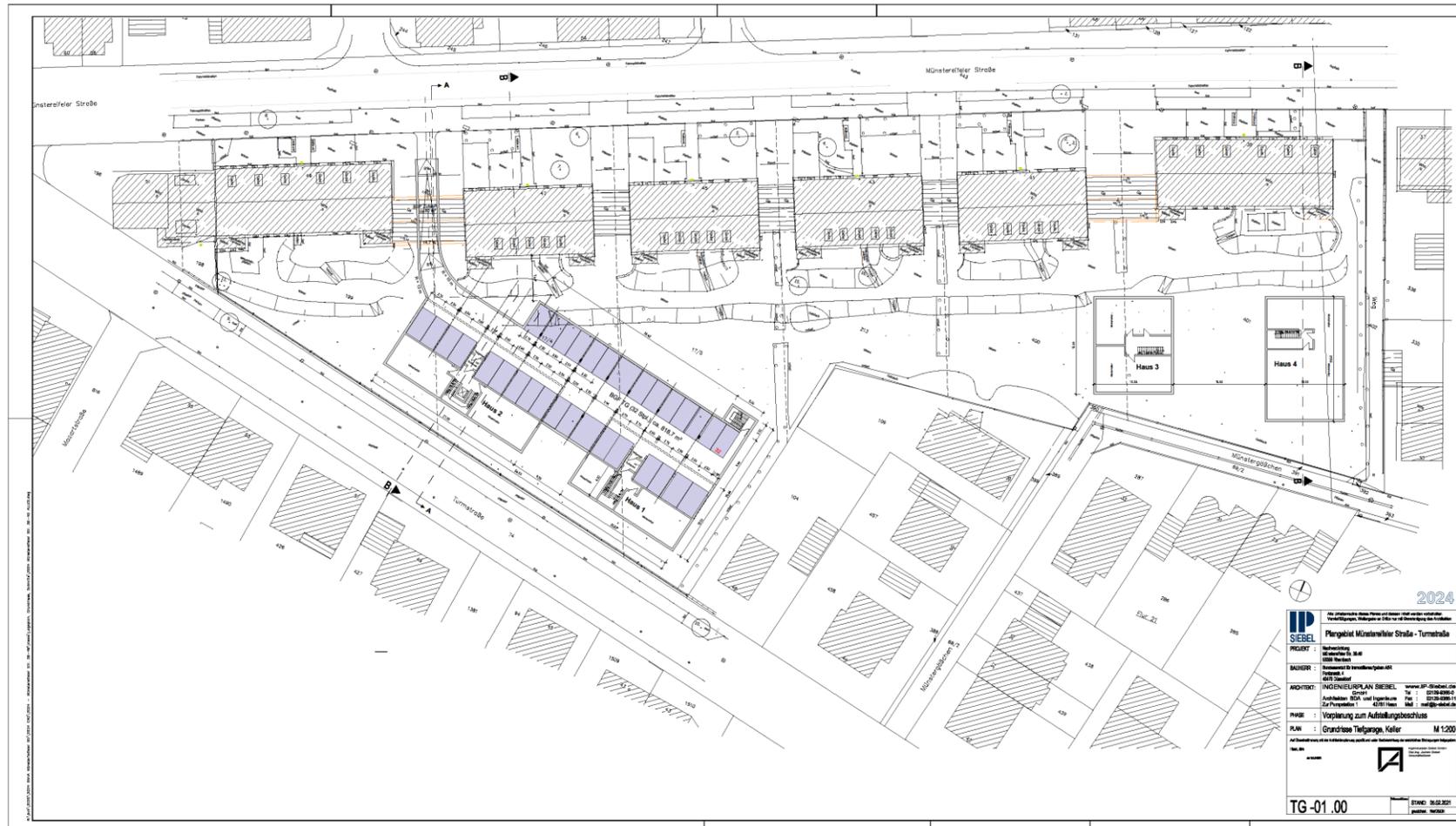
- **4 Mehrfamilienhäuser mit Satteldach**
- **36 Wohneinheiten** mit 50m² - 80m² Wohnfläche davon 28 Wohneinheiten nach Bestimmungen der Wohnraumförderung
- Mittlere Wohnungsgröße sind 68 m²
- Gebäude knüpfen an die städtebaulichen Raumkanten an und integrieren die Bestandsgebäude zu einem zusammenhängenden Siedlungsgefüge

Planungsstand des Aufstellungsbeschlusses – Schnitte/ Ansichten



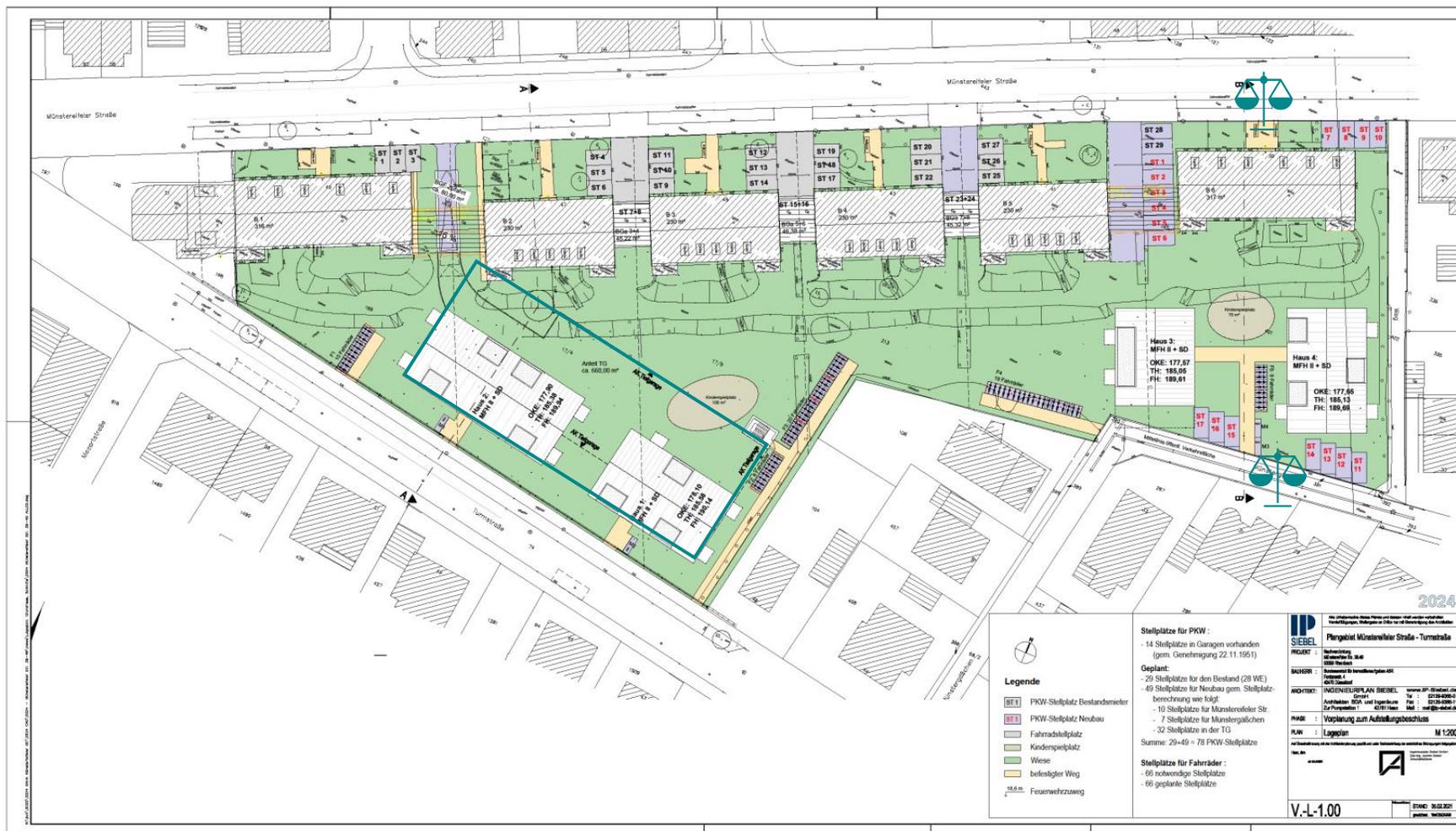
- Gebäudehöhen orientieren sich an den umgebenden Bestandsbauten, Firsthöhe des Neubaus ist durch den topographischen Geländeversprung höher als beim Bestand
- Die Gebäude betten sich architektonisch attraktiv in die Umgebung ein
- Balkone, Terrassen und Zwerchhäuser gestalten die Gebäude abwechslungsreich und erhöhen die Qualität des Wohnraums.

Planungsstand des Aufstellungsbeschlusses – Tiefgarage und Stellplätze



- Gemäß Stellplatzsatzung § 3 (1) sind **49 PKW Stellplätze nachzuweisen**.
- **32** werden als **Tiefgaragenstellplätze** nachgewiesen.
- Tiefgarage wird als Mittelgarage über eine Zu- und Abfahrt von der Münstereifeler Straße erschlossen

Planungsstand Aufstellungsbeschluss – Lageplan/ oberirdische Stellplatzanlagen



- 7 oberirdische Stellplätze Münsterergäßchen
- 10 oberirdische Stellplätze Münsterreifer Straße
- 29 Stellplätze für die Bestandswohnungen (28 Wohneinheiten)
- 66 Fahrrad Stellplätze, oberirdisch überdacht in einzelnen Clustern mit Gebäudebezug angeordnet
- Nach Antrag auf Einzelfallbetrachtung gem. § 3 (1) Stellplatzsatzung würde sich eine Stellplatz Anzahl von 36 ergeben
- Durch Verringerung der oberirdischen Stellplätze ließe sich die Qualität der Außenanlagen steigern

Vielen Dank für ihre Aufmerksamkeit

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Ulrike Birkner

Sparte Portfoliomanagement

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Ulrike.birkner@bundesimmobilien.de

Tel.: 0211/ 9088-219 Mobil: 0162/ 2030797

Maximilian Ishorst

Consultant

PD – Berater der öffentlichen Hand GmbH

Maximilian.ishorst@pd-g.de

Mobil: 0152/ 24617395

Projektvorstellung

Rheinbach Wormersdorf, Wormersdorfer Straße 87



LUST AUF ZUKUNFT?

Wir bauen Märkte
als Lebensmittelpunkte.
Mit Zukunft und
Qualität.

#unserVersprechen

3

über 30 Jahre

Standorte

Kevelaer. Köln. Frankfurt.

Expertise

Familiengeführt.

Vom kleinen Ingenieurbüro zum Mittelstand.
Vertrauen und fachliche Qualität.

über 300

Märkte

Wir entwickeln, errichten und verwalten.
Funktional. Profitabel. Zukunftsorientiert.
Unser Ziel: Ihre Zufriedenheit.



MEHR ALS
300 REALISIERTE
OBJEKTE FÜR
DIE FÜHRENDEN
EINZELHANDELS-
SPEZIALISTEN.

Wir bieten ein vielfältiges
Projektspektrum.
Mit Zukunft und Qualität.



Referenzobjekt

Lebensmittel-Vollsortimenter
Neukirchen-Vluyn



Referenzobjekte

Lebensmittel-Vollsortimenter
Neunkirchen Seelscheid



Referenzobjekte

Fachmarktzentrum mit Hotel
Essen, QuartierWest



Referenzobjekte

Lebensmittel-Discounter
Emmerich



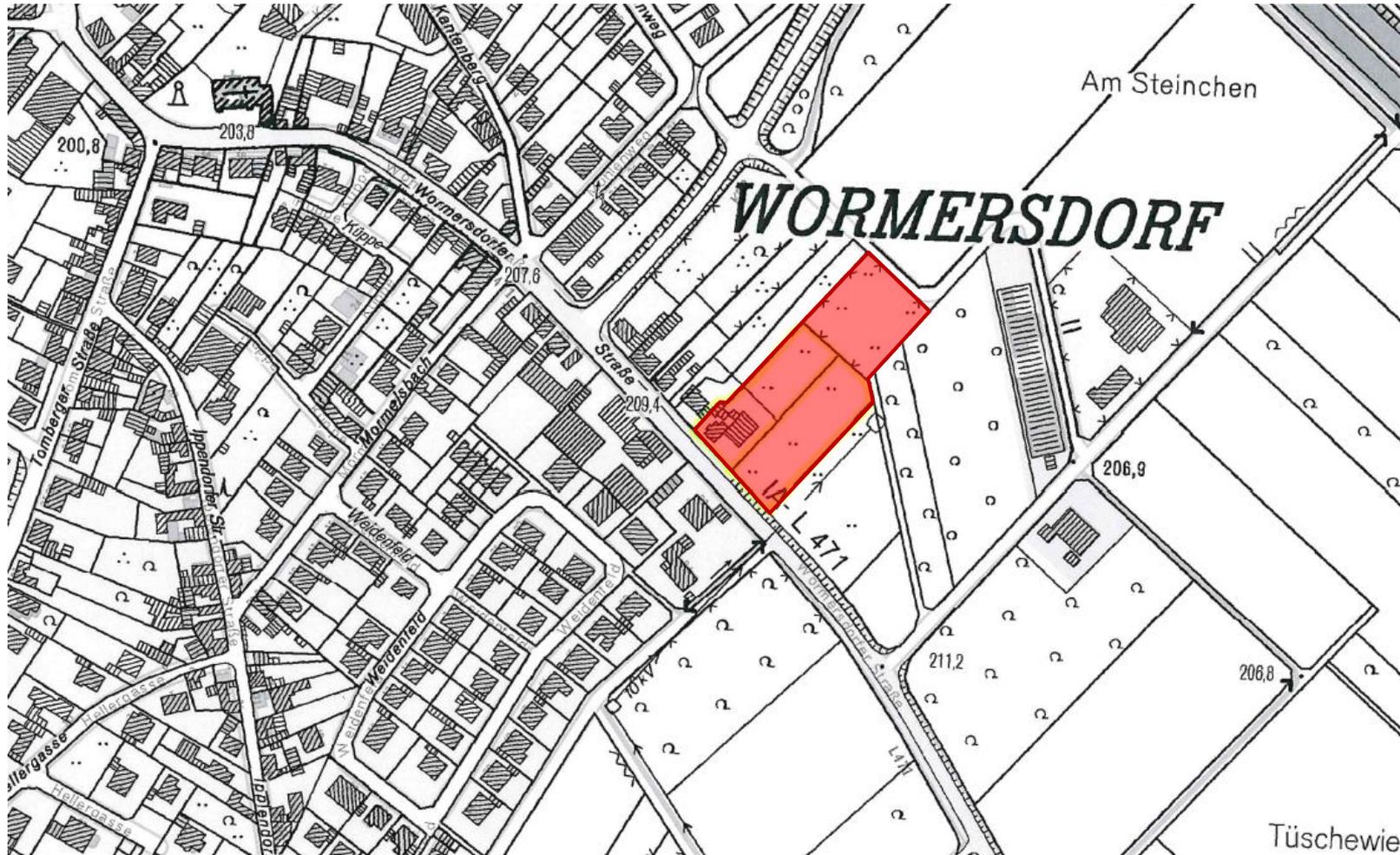
Lebensmittel-Vollsortimenter in Rheinbach Wormersdorf

PROJEKTVORSTELLUNG

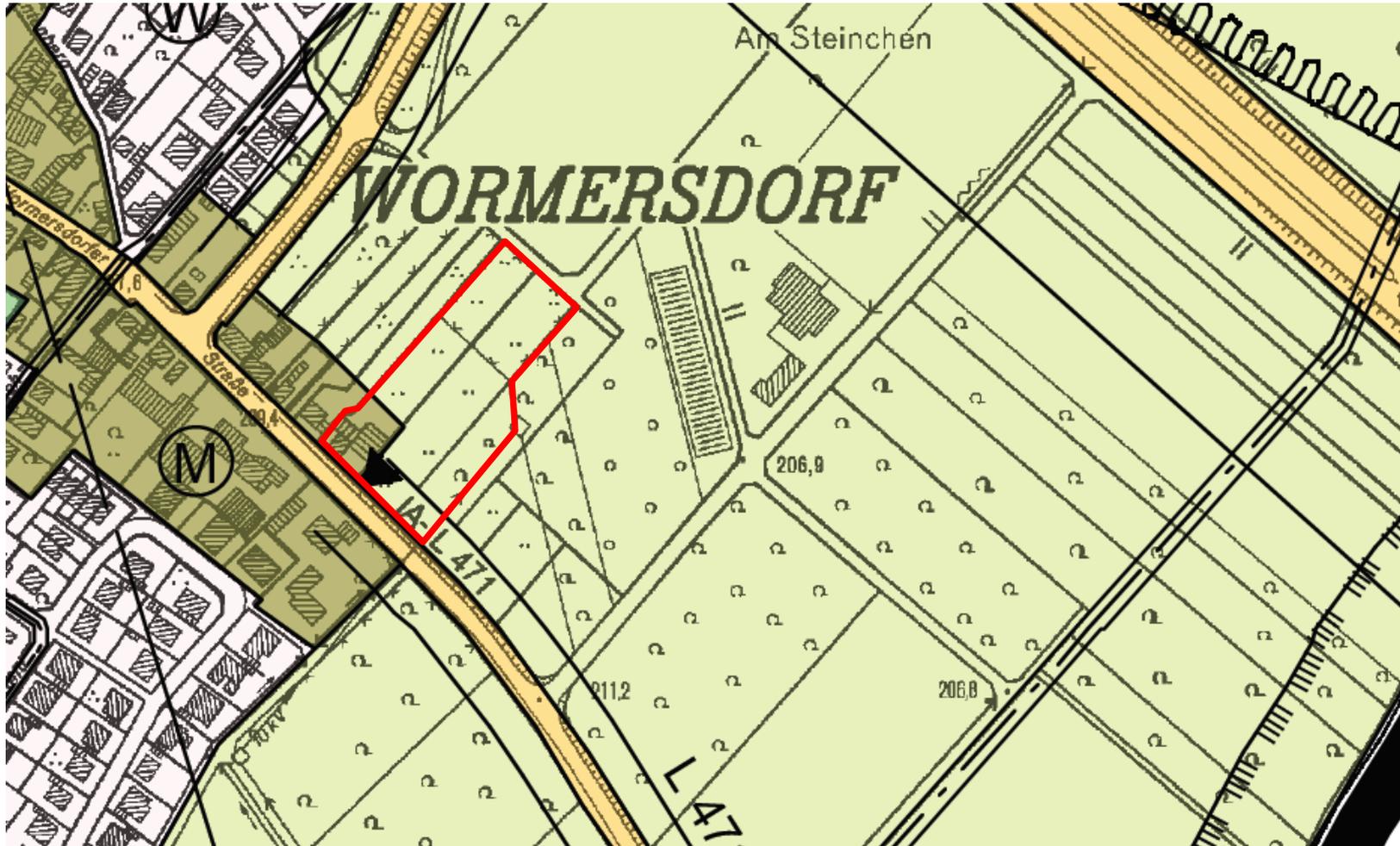
Lebensmittel-Vollsortimenter
Rheinbach Wormersdorf



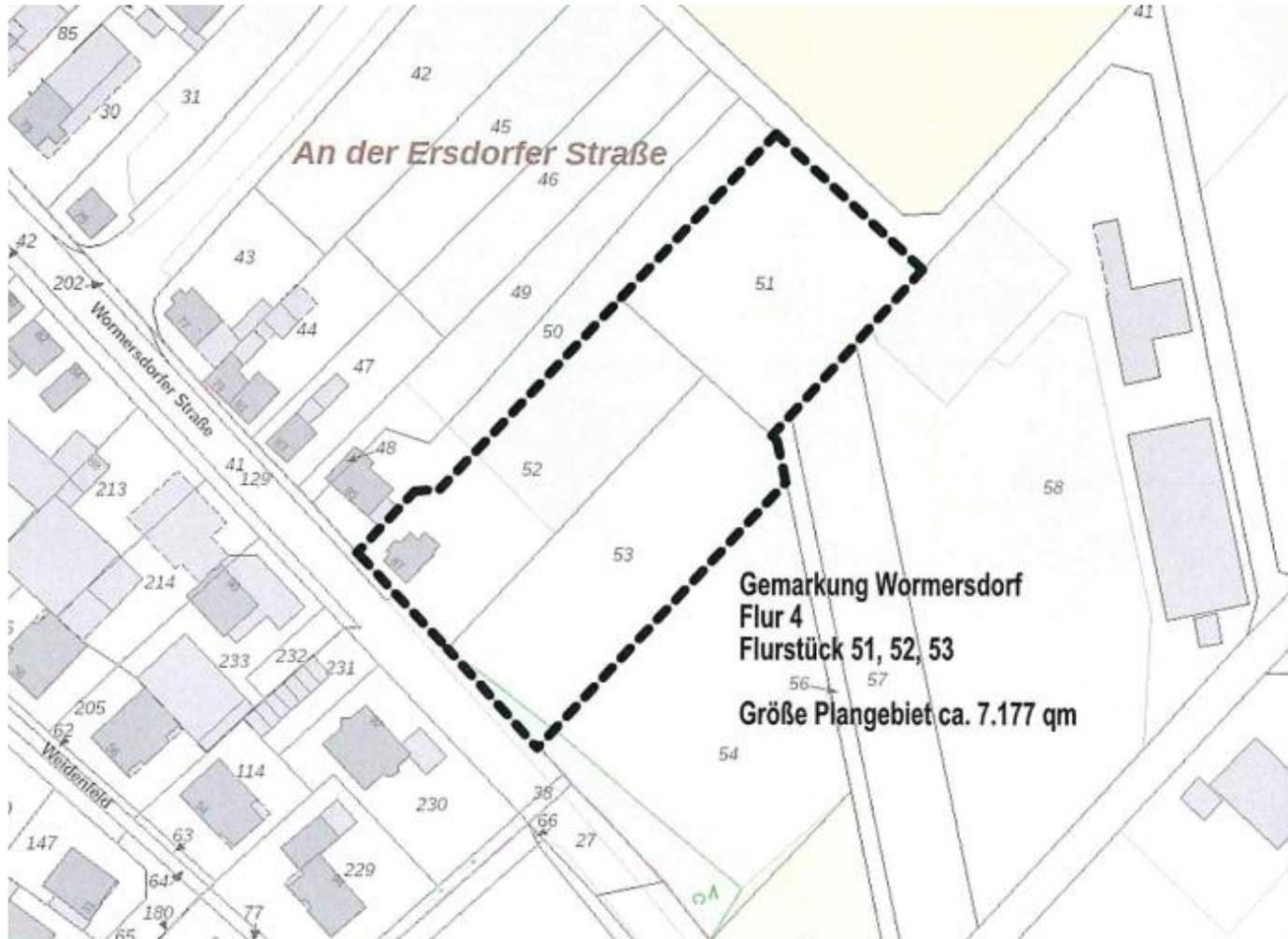
Lebensmittel-Vollsortimenter
Rheinbach Wormersdorf



Lebensmittel-Vollsortimenter
Rheinbach Wormersdorf



Lebensmittel-Vollsortimenter
Rheinbach Wormersdorf

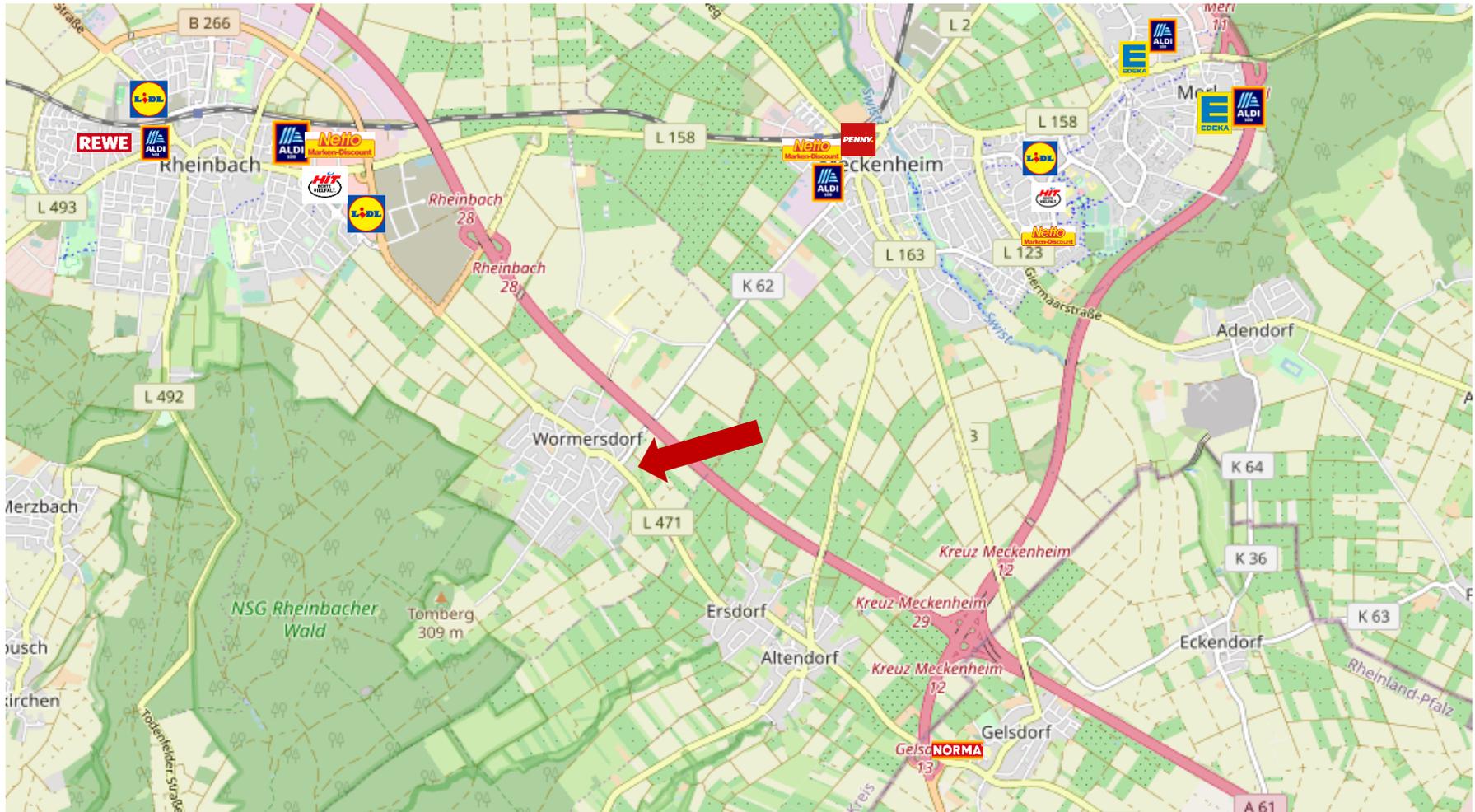


Lebensmittel-Vollsortimenter Rheinbach Wormersdorf



Lebensmittelmarkt:	1.600 m ² VKF
+ Vorkassenzone:	400 m ² VKF
Nebenflächen:	ca. 500 m ²
BGF:	ca. 2.600 m ²
PKW-Stellplätze:	ca. 100
Fahrradabstellplätze:	ca. 46

Lebensmittel-Vollsortimenter Rheinbach Wormersdorf



Lebensmittel-Vollsortimenter
Rheinbach Wormersdorf

	Wormersdorf	Ersdorf und Altendorf
Einwohner	Ca. 3.400 EW	Ca. 2.110 EW
Kaufkraftbindung	35 %	30 %
Kaufkraftpotenzial	9,4 Mio. €	6,1 Mio. €
Erwarteter Umsatz	3,3 Mio. €	1,8 Mio. €
+ Streuumsätze	(0,5 Mio. €)	
+ Nonfood-Sortiment	(0,4 Mio. €)	

Lebensmittel-Vollsortimenter
Rheinbach Wormersdorf



Floristik

Geldautomat



Café mit Backwarenverkauf



Hauptniederlassung

Dipl.-Ing. Josef Schoofs
Immobilien GmbH
Egmontstraße 2b
D-47623 Kevelaer
Telefon 0 28 32- 9 72 10
Fax 0 28 32- 709 89

info@schoofs-gruppe.de
www.schoofs-gruppe.de

Zweigniederlassung

Dipl.-Ing. Josef Schoofs
Immobilien GmbH
Sürther Hauptstraße 190e
D-50999 Köln
Telefon 0 28 32- 9 72 10
Fax 0 28 32- 709 89

info@schoofs-gruppe.de
www.schoofs-gruppe.de

