

N i e d e r s c h r i f t
über die 11/5. Sitzung
des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen
am Dienstag, 05.10.2021

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

Beginn: **18:00 Uhr**

Ende: **20:19 Uhr**

Von den Mitgliedern waren anwesend:	Entschuldigt:	Verwaltung / Gäste:
<u>Vorsitzender</u> Wilmers, Georg, Dr.	<u>Ratsmitglieder (CDU)</u> Pütz, Markus Weber, Bruno	Bürgermeister Banken, Ludger
<u>Ratsmitglieder (CDU)</u> Brozio, Kurt Burke, Thomas Knott, Jan Vertretung für Ratsherrn Pütz Pfahl, Ferdinand Vertretung für Ratsherrn Weber	<u>Ratsmitglieder (B'90/Die Grünen)</u> Lenke, Nils, Dr.	Fachbereichsleiterin Thünker-Jansen, Margit Fachgebietsleiter Kunze, Lars
<u>Ratsmitglieder (SPD)</u> Krupp, Ute	<u>Sachkundige Bürger (SPD)</u> Leßke, Tobias	Schriftführerin Pesch, Katrin
<u>Ratsmitglieder (UWG)</u> Josten-Schneider, Silke Stein, Norbert	<u>Sachkundige Bürger (B'90/Die Grünen)</u> Grömping, Franz-Josef	<u>Gäste:</u> Stadtplanung Pütz Herr Pütz (bis 19:40 Uhr)
<u>Ratsmitglieder (FDP)</u> Ruland, Sebastian		
<u>Ratsmitglieder (B'90/Die Grü- nen)</u> Nagel, Axel Seiffert-Schollmeyer, Urte Vertretung für Ratsherrn Dr. Lenke Steglich, Rita Vertretung für Herrn Grömping		

Sachkundige Bürger (CDU)

Federholzner, Uwe

Valero-Nadal, Alicia

Sachkundige Bürger (SPD)

Nachtigall, Werner

Vertretung für Herrn Leßke

Ritter, Arne

Sachkundige Bürger (UWG)

Heck, Peter

Sachkundige Bürger (FDP)

Ressel, Markus

Tagesordnung

zur 11/5. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen
am Dienstag, 05.10.2021

TO-Punkt Nr.	Beratungsgegenstand	Vorlagen- Nr.
A)	ÖFFENTLICHE SITZUNG	
1	Anerkennung der Tagesordnung	
	Bericht über Flutschäden an städtischer Infrastruktur	
2	Wohnbaupolitik für Rheinbach hier: Position der Fraktion SPD	MI/0063/2021
3	Bauleitplanung	
3.1	Bebauungsplans Rheinbach-Wormersdorf Nr. 1 „Tomberger Strasse“, 2. Änderung; Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB im beschleunigten Verfahren unter Anwendung des § 13a BauGB	BV/1575/2021
4	Städtebauliche Projekte	
4.1	Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Rheinbach; hier: Antrag auf Einzelfallbetrachtung innerhalb des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 76 "Dreeser Weg - Aachener Straße"	BV/1609/2021
5	Beteiligung in übergeordneten Verfahren der Raumplanung ./.	
6	Ausnahmen von Veränderungssperren ./.	
7	Bauvorhaben nach § 33 BauGB ./.	
8	Zurückstellung von Baugesuchen ./.	
9	Städtische Hochbaumaßnahmen ./.	

10	Straßenbaumaßnahmen	
	./.	
11	Angelegenheiten des Denkmalschutzes	
	./.	
12	Anträge von Fraktionen, Ratsmitgliedern und Bürgern	
12.1	Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 16.09.2021 zur Berücksichtigung klimarelevanter Aspekte in der Abwägung bei Bauleitplanungen	AN/0537/2021
13	Mitteilungen des Vorsitzenden und der Verwaltung	
13.1	Genehmigte Bauvorhaben 01.01.2021 – 31.08.2021	MI/0062/2021
B)	NICHTÖFFENTLICHE SITZUNG	
14	Städtebauliche Verträge	
	./.	
15	Sonstige Angelegenheiten	
	./.	
16	Mitteilungen des Vorsitzenden und der Verwaltung	
16.1	Liste der genehmigten Bauvorhaben vom 01.01.2021- 31.08.2021 sowie ergänzende Erläuterungen zu diesen Vorhaben	MI/0061/2021

Niederschrift	11/5. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen
Datum	Dienstag, , 05.10.2021

A) ÖFFENTLICHE SITZUNG

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

Der Vorsitzende Herr Dr. Wilmers begrüßt alle Anwesende zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen.

Die Einladung zur Ausschusssitzung wurde form- und fristgerecht mit Schreiben vom 23.09.2021 versandt. Zudem stellt der Vorsitzende fest, dass der Ausschuss beschlussfähig ist.

Anschließend geht er zum ersten Tagesordnungspunkt der Anerkennung der Tagesordnung über.

Ratsherr Brozio (CDU) beantragt den Tagesordnungspunkt 2 in die nächste Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen zu verschieben. Über diesen Antrag lässt der Vorsitzende abstimmen:

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich abgelehnt gegen die Stimmen der CDU-Fraktion

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

Darüber hinaus teilt der Vorsitzende den Anwesenden mit, dass der kontinuierliche Bericht über die Flutschäden an städtischer Infrastruktur im Anschluss an den Tagesordnungspunkt 1 erfolgen soll. Da es keine weiteren Wortmeldungen gibt, lässt der Vorsitzende über die Anerkennung der geänderten Tagesordnung abstimmen.

Beschluss					
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen erkennt die Tagesordnung in der geänder- ten Form an.					
Abstimmungsergebnis: einstimmig zugestimmt					
	CDU	SPD	UWG	GRÜNE	FDP
JA	X	X	X	X	X
NEIN					
ENTHALTUNG					

Niederschrift	11/5. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen
Datum	Dienstag, , 05.10.2021

TOP	Bericht über Flutschäden an städtischer Infrastruktur
-----	---

Fachbereichsleiterin Thünker-Jansen berichtet über den aktuellen Stand der Flutschäden an städtischer Infrastruktur.

Ratsherr Brozio (CDU) beantragt, dass den Ausschussmitgliedern der Bericht schriftlich zur Verfügung gestellt wird. Der Vorsitzende Herr Dr. Wilmers weist diesbezüglich auf die Aussage des Bürgermeisters in der letzten Sitzung hin. Dort wurde gesagt, dass zunächst keine schriftlichen Berichte erfolgen werden.

Ratsfrau Krupp (SPD) fragt, ob es eine Beauftragung eines Gutachters für den Kanal in Wormersdorf gegeben habe.

Antwort: Ein Gutachten sei für den Kanal in Wormersdorf beauftragt worden. Erste Ergebnisse werden im Januar 2022 erwartet.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen nimmt den Bericht über Flutschäden an städtischer Infrastruktur zur Kenntnis.

TOP	2	Wohnbaupolitik für Rheinbach hier: Position der Fraktion SPD
-----	---	---

Ratsfrau Krupp (SPD) stellt den Anwesenden die in den Sitzungsunterlagen enthaltene Position der SPD-Fraktion zum Thema Wohnbaupolitik für Rheinbach vor. Sie verdeutlicht, dass dieses Thema bereits in der letzten Wahlperiode behandelt wurde und nun die Ausweisung von Bauland sowie die Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum sehr wichtig sei.

Die UWG-Fraktion teile die Ansichten zu der Ausweisung von neuen Baugebieten in den Punkten 1 bis 3 der Position der SPD-Fraktion, so Ratsfrau Josten-Schneider (UWG). Eine Quote für öffentlich geförderten Wohnraum möchte die UWG-Fraktion allerdings nicht festlegen. Zum Thema des Umzugs vom Eigenheim in genossenschaftliche Stadtwohnungen fehle es der UWG-Fraktion an weiterreichenden Informationen.

Ratsherr Ruland (FDP) macht auf den akuten Bedarf an Wohnraum und den dringenden Handlungsbedarf aufmerksam. In der WFEG seien nun auch die personellen Gegebenheiten vorhanden, sodass die Aufgabe des Wohnlandmanagements dort übernommen werden könnte. Daher stimme die FDP-Fraktion den Positionen der SPD zur operativen Abwicklung über die WFEG und die Schaffung von Flächen auf denen die Stadt Rheinbach das Handlungskonzept Wohnen 2030 umsetzt zu. Den weiteren Punkten der Position der SPD-Fraktion könne die FDP aber nicht zustimmen. Die FDP-Fraktion positioniere sich nicht gegen öffentlich geförderten Wohnraum, plädiert aber dafür diesen für jedes größere Bauvorhaben individuell festzulegen.

Ratsherr Ruland (FDP) schlägt zudem einen Austausch der Fraktionen vor, um Vorschläge zu erarbeiten und schließlich einen Beschluss fassen zu können.

Niederschrift	11/5. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen
Datum	Dienstag, , 05.10.2021

Ratsherr Nagel (Bündnis 90/Die Grünen) weist auf ein bisher noch nicht thematisiertes Aufgabengebiet der Wohnbaupolitik für Rheinbach: den Klimaschutz. Es sollten Maßnahmen zur klimasensiblen Innenverdichtung sowie die Weiter- und Umnutzung von Altbauten geschaffen werden. Bebauungsplanverfahren sollten nach Ansicht der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen mit einer klimarelevanten Abwägung stattfinden. Zudem sollte aktives Baulandmanagement außerhalb der WFEG geschaffen werden und eine Bodenvorratspolitik betrieben werden. Einer Quote für öffentlich geförderten Wohnraum könnte die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zustimmen. Außerdem sollte eine Förderung von Wohnprojekten erfolgen.

Der Vorsitzende Herr Dr. Wilmers schlägt den Ausschussmitgliedern vor, die Verwaltung mit der Vorstellung der Eckpunkte eines kooperativen Baulandmodells zu beauftragen, auf dessen Basis dann die Diskussionen weitergeführt werden können.

Ratsfrau Josten-Schneider (UWG) und Ratsfrau Krupp (SPD) unterstützen den Vorschlag von Ratsherrn Ruland (FDP) zur Organisation eines Austausches der Fraktionen.

Beschluss					
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen bittet den Bürgermeister zur nächsten Sitzung Eckpunkte für einen Ratsbeschluss für ein kooperatives Baulandmanagement vorzulegen.					
Abstimmungsergebnis: einstimmig zugestimmt					
	CDU	SPD	UWG	GRÜNE	FDP
JA	X	X	X	X	X
NEIN					
ENTHALTUNG					

Der Vorsitzende Herr Dr. Wilmers fasst abschließend zusammen: die Verwaltung soll die Eckpunkte eines kooperativen Baulandmodells in der nächsten Sitzung vorstellen. Zudem könne eine Art Arbeitsgruppe zur Vorbesprechung des weiteren Vorgehens zusammenfinden. Da es keine weiteren Wortbeiträge gibt, schließt der Vorsitzende den Tagesordnungspunkt.

Niederschrift	11/5. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen
Datum	Dienstag, , 05.10.2021

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

TOP	3.1	Bebauungsplans Rheinbach-Wormersdorf Nr. 1 „Tomberger Strasse“, 2. Änderung; Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB im beschleunigten Verfahren unter Anwendung des § 13a BauGB
-----	-----	--

Zu diesem Tagesordnungspunkt stellt Herr Pütz von Stadtplanung Pütz die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 in Rheinbach-Wormersdorf vor. Die Präsentation ist der Niederschrift ist Anlage beigefügt.

Ratsfrau Krupp (SPD) regt an, die Familie auf die Einbindung von öffentlich gefördertem Wohnraum hinzuweisen.

Ratsherr Ruland (FDP) teilt mit, dass er die Anzahl der öffentlichen Parkplätze für zu gering einschätze. Außerdem fragt er, ob westlich des Eckhauses ein Durchgang für die Anwohner*Innen vorgesehen sei. Herr Pütz erläutert, dass ein Durchgang an dieser Stelle vom Eigentümer nicht gewünscht sei.

Ratsfrau Josten-Schneider (UWG) weist darauf hin, dass auch Wohnungen im Bereich von 110 qm bis 120 qm benötigt werden. Dies sollte gegebenenfalls auch bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Ratsfrau Seiffert-Schollmeyer (Bündnis 90/Die Grünen) schlägt vor, dass sich der Vorhabenträger gemeinsam mit dem Eigentümer und der Verwaltung beraten könnte, wie dies ein Beispiel zu Innenerdichtung unter ökologischen Maßgaben sein könnte.

Alle Fraktionen sprechen aber grundsätzlich ihre Zustimmung für das Bauvorhaben aus.

Da es keine weiteren Wortbeiträge mehr gibt, lässt der Vorsitzende über den Beschlussvorschlag der Verwaltung abstimmen.

Beschluss	
Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Rheinbach-Wormersdorf Nr. 1 „Tomberger Strasse“, 2. Änderung unter Anwendung des § 13a Baugesetzbuch Das Verfahren zum Bebauungsplan Rheinbach-Wormersdorf Nr. 1 „Tomberger Strasse“, 2. Änderung wird gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) unter Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ohne Durchführung einer Umweltprüfung zur Aufstellung beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rheinbach-Wormersdorf Nr. 1 „Tomberger Strasse“, 2. Änderung umfasst das Flurstück 35, Flur 19, Gemarkung Wormersdorf,	

Niederschrift	11/5. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen
Datum	Dienstag, , 05.10.2021

sowie Teile der Flurstücke 60 und 97, Flur 19, Gemarkung Wormersdorf und ein Teil des Flurstücks 200, Flur 20, Gemarkung Wormersdorf. Hierbei handelt es sich um eine insgesamt rund 1,05 ha große Fläche innerhalb der Ortschaft Wormersdorf. Geringfügige Änderungen des Plangebiets während der Bearbeitung bleiben vorbehalten.

Bei dem Verfahren wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen. Der Öffentlichkeit wird Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich innerhalb einer bestimmten Frist zu äußern.

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt zu machen mit dem Hinweis darauf, dass die Änderung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB geändert werden soll.

Unabhängig davon werden die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Umweltbelange untersucht, um im Sinne der Naturschutzgesetze und des § 1 (6) Nr. 7 BauGB die Belange von Natur und Landschaft darzustellen und für die Bauleitplanung aufzubereiten. Gegenstände der Betrachtung sind dabei die Tier- und Pflanzenwelt, der Naturhaushalt sowie die Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten und dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen in einer seiner nächsten Sitzungen zur Billigung und zum Beschluss über die Offenlegung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig zugestimmt

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

Niederschrift	11/5. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen
Datum	Dienstag, , 05.10.2021

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

TOP	4.1	Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Rheinbach; hier: Antrag auf Einzelfallbetrachtung innerhalb des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 76 "Dreeser Weg - Aachener Straße"
-----	-----	---

Ratsherr Burke (CDU) beantragt den Antrag auf Einzelfallbetrachtung zu vertagen und in einer nächsten Sitzung zu behandeln. Der Vorsitzende lässt über den Vertagungsantrag abstimmen:

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich abgelehnt gegen die Stimmen der CDU-Fraktion

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

Nach Diskussion über das Für und Wider des Einzelfallantrags wird der Beschluss gefasst:

Beschluss					
Dem Antrag auf Einzelfallbetrachtung wird, bezogen auf den geplanten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 76 „Dreeser Weg - Aachener Straße“, gefolgt.					
Abstimmungsergebnis: mehrheitlich zugestimmt gegen die Stimmen der CDU-Fraktion					
	CDU	SPD	UWG	GRÜNE	FDP
JA		X	X	X	X
NEIN	X				
ENTHALTUNG					

TOP	5	Beteiligung in übergeordneten Verfahren der Raumplanung
-----	---	---

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Vorlagen vor.

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

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Vorlagen vor.

Niederschrift	11/5. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen
Datum	Dienstag, , 05.10.2021

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	Städtische Hochbaumaßnahmen
-----	---	-----------------------------

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Vorlagen vor.

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

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Vorlagen vor.

TOP	11	Angelegenheiten des Denkmalschutzes
-----	----	-------------------------------------

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Vorlagen vor.

TOP	12	Anträge von Fraktionen, Ratsmitgliedern und Bürgern
-----	----	---

TOP	12.1	Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 16.09.2021 zur Berücksichtigung klimarelevanter Aspekte in der Abwägung bei Bauleitplanungen
-----	------	--

Ratsherr Nagle (Bündnis 90/Die Grünen) schlägt vor, Herrn Prof. Schlagheck zu diesem Antrag einzuladen. Hierzu sollten auch die Mitglieder des Ausschusses für Umwelt und Mobilität eingeladen werden. Bis dahin wird der Antrag zurückgestellt.

Die Mitglieder des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen zeigen sich mit diesem Vorgehen einverstanden.

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

TOP	13.1	Genehmigte Bauvorhaben 01.01.2021 – 31.08.2021
-----	------	--

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen nimmt die Liste der genehmigten Bauvorhaben 01.01.2021 – 31.08.2021 zur Kenntnis.

Niederschrift	11/5. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen
Datum	Dienstag, , 05.10.2021

Außerdem berichtet Bürgermeister Banken im Anschluss, dass das Hochwasserinfomobil am 27.11.2021 in Flerzehim, am 03.12.2021 in der Kernstadt und am 09. Oder 10.12.2021 in Oberdrees sein werde.

Da es keine weiteren Mitteilungen gibt, schließt der Vorsitzende die öffentliche Sitzung und stellt die Nichtöffentlichkeit her.



Stadt Rheinbach, Ortsteil Wormersdorf - Bebauungsplan Nr. 1 – 2. Änderung

Bebauungsplan Nr. 1 2. Änderung im Ortsteil Wormersdorf



01. Juni 2021

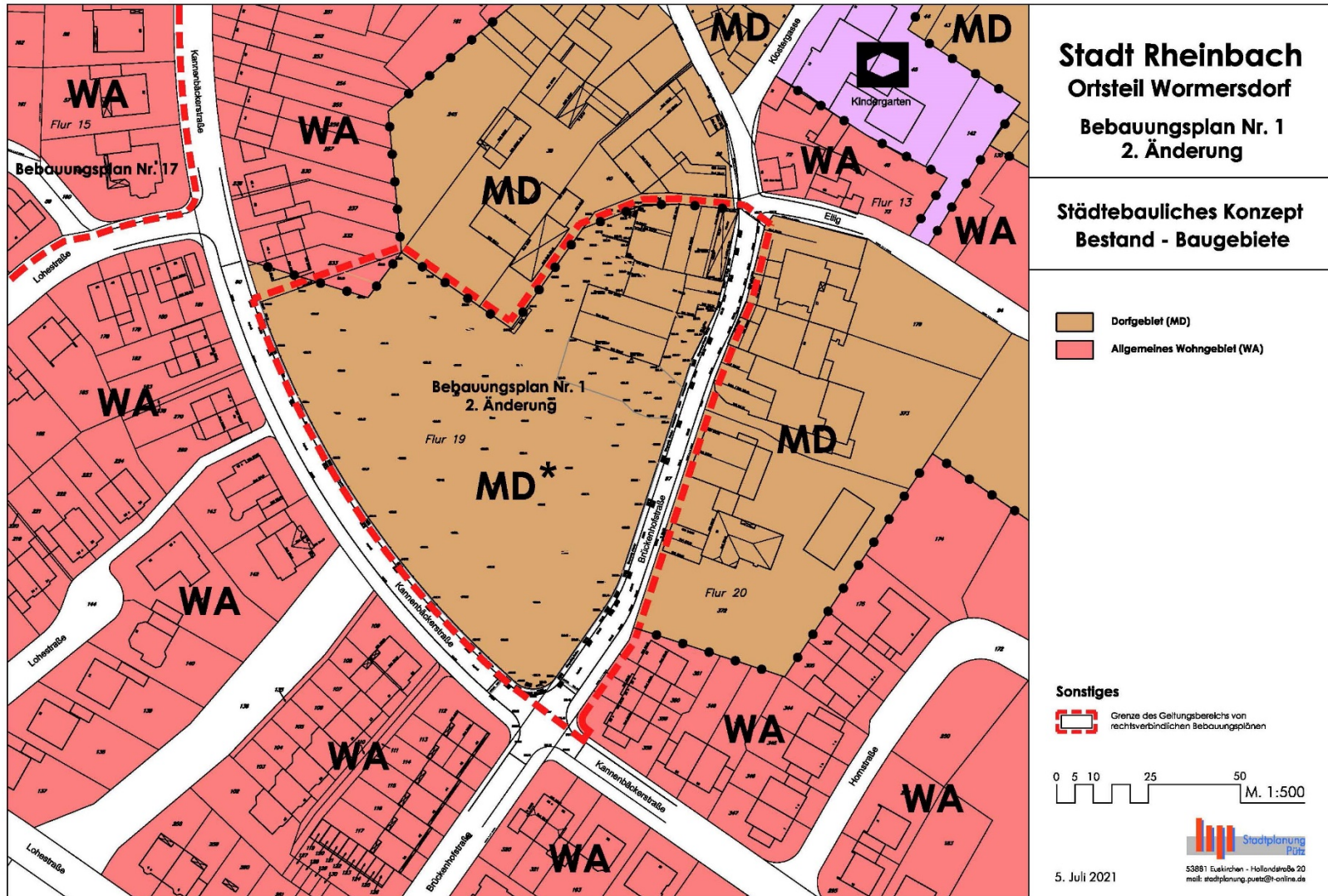


Stadt Rheinbach, Ortsteil Wormersdorf - Bebauungsplan Nr. 1 – 2. Änderung





Stadt Rheinbach, Ortsteil Wormersdorf - Bebauungsplan Nr. 1 – 2. Änderung





Stadt Rheinbach, Ortsteil Wormersdorf - Bebauungsplan Nr. 1 – 2. Änderung





Stadt Rheinbach, Ortsteil Wormersdorf - Bebauungsplan Nr. 1 – 2. Änderung





Stadt Rheinbach, Ortsteil Wormersdorf - Bebauungsplan Nr. 1 – 2. Änderung





Stadt Rheinbach, Ortsteil Wormersdorf - Bebauungsplan Nr. 1 – 2. Änderung





Die wesentlichen Daten:

- **Plangebietsgröße insgesamt 10.570 qm,**
davon **Baugebiet rd. 9.020 m²** und **öffentliche Verkehrsfläche rd. 1.550 m²**
- **48 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern = 101 Einwohner**
- **12 Wohneinheiten in Doppelhäuser = 25 Einwohner**
- **Bebauung mit max. 2 Vollgeschossen, max. Gebäudehöhen und max. Dachneigungen**
- **Grundstücksgrößen bei den Doppelhäusern = rd. 300 bis 450 m²**
- **Baumbestandener rd. 430 m² großer Quartiersplatz**
- **Entwässerung (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist über die vorhandenen Mischwasserkanäle in der Kannenbäcker- und der Brückenhofstraße gesichert**
- **Vorh. Mobilfunkmast führt zu zwei getrennt zu realisierenden Bauabschnitten:**
- **Erforderlicher Mindestabstand Mobilfunkmast /Wohngebäude = 19,32 m**
- **Abstand Mobilfunkmast zu den DH = 21,9 m und zu den MFH = 20,5 m**



**Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit**

**Stadtplanung Pütz
Euskirchen**