

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße – Turmstraße“

### 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

#### Inhalt

<b>A) Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB</b> .....	<b>3</b>
Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit.....	3
A 1.01a Einwender 1 .....	3
A 1.01b Einwender 1 .....	9
A 1.01c Einwender 1 .....	10
A 1.01d Einwender 1 .....	12
A 1.02 Einwender 2 .....	21
A 1.03 Einwender 3 .....	27
A 1.04 Einwender 4 .....	35
A 1.05a Einwender 5 .....	36
A 1.05b Einwender 5 .....	38
A 1.06 Einwender 6 .....	47
<b>B) Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB</b> .....	<b>53</b>
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	53
B 1.01 RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH, Godorfer Hauptstraße 186, 50997 Köln.....	53
B 1.02 Amprion GmbH, Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund.....	55
B 1.03 RSAG AöR, Pleiser Hecke 4, 53721 Siegburg.....	56
B 1.04 Einzelhandelsverband Bonn - Rhein-Sieg - Euskirchen e.V., Am Hof 26a, 53113 Bonn .....	58
B 1.05 Polizeipräsidium Bonn, Königswinterer Straße 500, 53227 Bonn .....	59
B 1.06 Bundeswehr – Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn.....	60
B 1.07 Landesbetrieb Straßenbau NRW, Jülicher Ring 101-103, 53879 Euskirchen.....	62
B 1.08 Stadtverwaltung Meckenheim, Siebengebirgsring 4, 53340 Meckenheim .....	63

B 1.09a	Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Südwestpark 35, 90449 Nürnberg.....	64
B 1.09b	Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Südwestpark 35, 90449 Nürnberg.....	68
B 1.10	Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300885, 40408 Düsseldorf .....	72
B 1.11a	e-regio GmbH & Co. KG, Rheinbacher Weg 10, 53881 Euskirchen .....	75
B 1.11b	e-regio GmbH & Co. KG, Rheinbacher Weg 10, 53881 Euskirchen .....	76
B 1.12	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, D2-Park 5, 40878 Ratingen.....	79
B 1.13	Rheinbacher Seniorenforum e.V., Dahlemstraße 13, 53359 Rheinbach.....	80
B 1.14	Wahnbachtalsperrenverband, Siegelsknippen, 53721 Siegburg.....	82
B 1.15	Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund .....	83
B 1.16	PLEDOC GmbH, Gladbecker Straße 404, 45326 Essen .....	86
B 1.17	NetCologne GmbH, Am Coloneum 9, 50829 Köln .....	88
B 1.18	Erftverband, Am Erftverband 6, 50126 Bergheim.....	89
B 1.19	Vodafone NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel .....	92
B 1.20	Rhein-Sieg-Kreis, Der Landrat, Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung, Kaiser- Wilhelm-Platz 1, 53721 Siegburg.....	93
B 1.21	Bezirksregierung Köln, Dezernat 54 – Gewässerentwicklung, Zeughausstraße 2-10, 50667 Köln.....	102
B 1.22	Tele Columbus Betriebs GmbH, Kesselsdorfer Straße 216, 01169 Dresden.....	106
B 1.23	Bezirksregierung Köln, Dezernat 32 – Regionalentwicklung, Braunkohle, Zeughausstraße 2-10, 50667 Köln .....	108

## A) Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

### Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Der Rat der Stadt Rheinbach nimmt davon Kenntnis, dass im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen sind, über die im Rahmen der Gesamtabwägung zu entscheiden ist.

#### A 1.01a Einwender 1

Hier: Schreiben vom 10.05.2021

Von: [REDACTED]  
Gesendet: Montag, 10. Mai 2021 16:38  
An: Planung <[Planung@stadt-rheinbach.de](mailto:Planung@stadt-rheinbach.de)>  
Cc: BiMa Wohnung [REDACTED]; [info@bundesimmobilien.de](mailto:info@bundesimmobilien.de)  
Betreff: Öffentlichkeitsbeteiligung zu Vorgezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 "Münstereifeler Straße - Turmstraße"

Sehr geehrte Damen und Herren

Hiermit möchte ich mich, als Bewohner der Münstereifeler Str. 39, zu der derzeit vorliegenden Planung zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 "Münstereifeler Straße - Turmstraße" äußern und meine Bedenken und Vorschläge zu bestimmten Teilen der Planung darlegen.

Grundsätzlich finde ich es gut, bezahlbaren Wohnraum in Rheinbach zu schaffen. Auch dass dafür Flächen der BiMa genutzt werden sollen ist nachvollziehbar, obwohl ich der Meinung bin, dass die Stadt Rheinbach mit ihren Bauvorhaben auf den ehemaligen Gebieten "Pallottistraße" und "Majolikagelände" bereits in der Lage gewesen wäre entsprechenden bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Aber das ist eine andere Geschichte.

Hier geht es um die Planung Rheinbach Nr. 75 und dazu möchte ich einige Ausführungen machen.

Grundsätzlich stehe ich der Bebauung des Geländes im hinteren Bereich der Münstereifeler Str. 39 bis 49 positiv gegenüber, da dort genug Fläche vorhanden ist.

Dass aber auf der relativ kleinen Fläche hinter der Münstereifeler Str. 39 gleich zwei Mehrfamilienhäuser und auf der wesentlich größeren Restfläche hinter den anderen Häusern der Münstereifeler Straße auch zwei Neubauten entstehen sollen, kann von mir so nicht nachvollzogen werden.

Weiterhin ist es sehr schade, dass wieder ein Stück grüner Fläche und damit ein Stück "grüner Lunge" aus dem Stadtgebiet Rheinbach zugepflastert und zig Quadratmeter Grünfläche einfach versiegelt werden

sollen. Auch die dort vorhandenen Nist- und Brutmöglichkeiten für die vielen verschiedenen hier jetzt noch vorkommenden Vögel werden beseitigt.

Das ist auch schon der erste Punkt meiner Kritik an dem so dargelegten Bauvorhaben:

Das der Veröffentlichung beigelegte "Artenschutzrechtliche Gutachten, Stand "11/2019", ist ja wohl ein Witz.

Das Gutachten wurde Ende November 2019 nur durch einfache Beobachtung angefertigt. Es wurden keine Bewohner des Altbestands Münstereifeler Str. 39 bis 49 zu den hier lebenden Tieren befragt. Da hätte man erfahren, dass sich von Frühling bis Herbst unzählige verschiedene Vogelarten zum Brüten in den hier vorhandenen Hecken, Sträuchern sowie Bäumen niederlassen. Weiterhin wäre bekannt geworden, dass ab Frühling Fledermäuse die Wiesen nutzen um dort zu jagen. Wo diese Fledermäuse allerdings nisten, wäre Sache der Gutachter das herauszufinden. Es ist nicht ausgeschlossen, dass die Fledermäuse die Dachböden oder Garagenböden der Häuser Münstereifeler Str. 39 bis 49 besiedeln. Dazu müsste man allerdings entsprechende Begehungen vornehmen, was hier auch nicht geschehen ist.

Und ein Gutachten für die Zustimmung der Bebauung zu nutzen, das Ende November 2019 gefertigt wurde, also zu einem Zeitpunkt an dem die Zugvögel längst verschwunden sind und sich andere Tiere (z.B. Fledermäuse) zur Winterruhe begeben haben, ist doch sehr fraglich.

Auch steht in dem Gutachten, dass damit die "Unbedenklichkeit zur Beseitigung der Gehölze an die Auflage gebunden ist, dass die Maßnahme bis Ende Februar 2020 vollzogen sein muss." Jetzt haben wir Mai 2021, hat also dieses Gutachten noch Gültigkeit???

Hier ein weiterer Kritikpunkt an der vorliegenden Planung.

Bei allen zum Bauvorhaben gemachten Gutachten wurden nur die zukünftigen Bewohner der neu geplanten vier Häuser berücksichtigt.

Was ist mit den schon seit langem hier lebenden Bewohnern der Mietobjekte in der Münstereifeler Str. 39 bis 49? Haben die keine Rechte?

Gelten nicht auch für sie die entsprechenden Richtlinien z.B. bei Lärmemission und -immissionen? Haben sie nicht auch Anspruch auf eine entsprechende Anzahl von Parkmöglichkeiten, sprich

Stellplätze? Schließlich haben sie die gleichen Rechte und Ansprüche wie die zukünftigen Mieter der Neubauten. Man kann doch nicht den gesetzlichen Regelungen für die Neubauten gerecht werden, indem man den Mietern des Altbestandes die Stellmöglichkeiten ihrer Fahrzeuge einfach wegnimmt! Das heißt doch eigentlich, dass keine 49 Stellplätze neu geschaffen werden, sondern das einfach umverteilt wird. Nach meiner Rechnung werden lediglich 43 Stellplätze neu geschaffen, somit die gesetzlichen Anforderungen nicht erfüllt!

Zunächst einmal zu den jetzt vorhandenen und dann geplanten Parkmöglichkeiten für die Mieter der Münstereifeler Str. 39 bis 49.

Aktuell stehen für die 28 Mietparteien aus 4 Vierraum-, 20 Dreiraum- und 4 Zweiraumwohnungen 14 Einzelgaragen und 21 Stellplätze zur Verfügung. Laut hier vorliegendem Plan sollen davon 8 Garagen (4 Garagen zwischen Münstereifeler Str. 39 und 41; 4 Garagen zwischen Münstereifeler Str. 47 und 49) abgerissen werden und 7 Stellplätze (vor den Häusern Münstereifeler Str. 39 und 47) beseitigt werden. Dafür sollen vor den Häusern Münstereifeler Str. 43 bis 47 weitere 9 Stellplätze geschaffen werden. Heißt für mich, aus 15 Parkmöglichkeiten für die Mieter Münstereifeler Str. 39 bis 49 werden 9 gemacht, also sind dann nur noch 29 Parkmöglichkeiten für 28 Mietparteien vorhanden.

Für die 36 Mietparteien der geplanten Häuser müssen aber 49 Parkmöglichkeiten geschaffen werden! Wo ist da die Logik? Damit sie die 49 vorgeschriebenen Parkmöglichkeiten schaffen können, nehmen sie den Bestandmietern ihre Stellplätze und Garagen weg und alles ist in Ordnung?

Damit sie auf die vorgeschriebene Anzahl von zu errichtenden Parkmöglichkeiten kommen stellen sie den "neuen Mietern" einfach Parkflächen der "Bestandsmieter" zur Verfügung?

Da sollten sie nochmal prüfen, ob das so im Sinne der Gesetzgebung ist.  
Wäre es nicht einfacher und für alle Seiten vorteilhafter, wenn man die vorgesehene Tiefgarage auf 42 Stellplätze erweitert und somit genug Parkfläche für die Neubauten schafft? Das Loch für die Tiefgarage muss sowieso ausgehoben werden und genug Platz für eine etwas größere Tiefgarage ist nach meiner Einschätzung auch vorhanden.

Ein weiterer positiver Effekt bei der hier aufgezeigten Lösung wäre, dass der bereits jetzt vorhandene natürliche Lärmschutz durch die dann nicht mehr abzureißenden Garagen zwischen den Häusern Münstereifeler Str. 39 und 41 bestehen bleibt. Es müssten keine zusätzlichen Stellplätze dort errichtet werden. Die aus der Errichtung von 8 Stellplätzen an dieser Stelle entstehenden zusätzlichen Lärm- und Abgasbelastung für die Bewohner der Bestandsimmobilien Münstereifeler Str. 39 und 41 sowie für die Mieter des Neubaus dahinter würde somit entfallen.

Weiterhin konnte ich den Plänen entnehmen, dass die in der Münstereifeler Str. 39 bis 49 neu zu errichtenden Stellplätze alle direkt an oder unter den dortigen Schlaf- bzw. Kinderzimmern gebaut werden sollen, was dazu führt, dass dort von einer Zunahme der Lärmemission gerade in diesen zu schützenden Bereichen auszugehen ist. Dabei gilt auch zu berücksichtigen, dass die Obergeschosse der Häuser Münstereifeler Str. 39 bis 49 nicht über zusätzlichen Schallschutz in Form von Außenjalousien verfügen und somit noch anfälliger auf zusätzlich entstehende Lärmemission sind.

Sollte der Abriss der Garagen zwischen Münstereifeler Str. 39 und 41 und die damit verbundene Errichtung von 8 Stellplätzen doch erfolgen, ergibt sich hier ein weiteres Problem.

Die Stellplätze sollen laut vorliegendem Plan soweit in den Wiesenbereich gebaut werden, dass den Mietern dort unnötigerweise ein weiteres Stück der vorhandenen Rasenfläche genommen wird und besonders den Mietern der Münstereifeler Str. 39 die Stellplätze bis weit vor ihren vorhandenen Balkon gebaut werden. Es entfällt nicht nur der jetzt durch die Garagen vorhandene Lärm- und Sichtschutz zur Münstereifeler Straße, sondern den Mietern wird auch noch ein großer Anteil ihrer vorhandenen Privatsphäre genommen. Außerdem ist jetzt schon abzusehen, dass von diesen Stellplätzen aus ein "Trampelpfad" zu den geplanten Neubauten entstehen und es somit zu zusätzlichen Beeinträchtigungen für die Mieter der Bestandsimmobilien Münstereifeler Str. 39 und 41 kommen wird. Weiterhin wird auch hier wieder zusätzlich eine jetzt noch vorhandene Wiese versiegelt, obwohl es andere Möglichkeiten gibt.

Wenn man schon den Stellplatz dort errichten muss, dann hätte ich einen Vorschlag zur Gestaltung, ohne Mehraufwand, ohne Neuversiegelung und mit Vorteilen für alle.

Die jetzt vorhandenen 2 Stellplätze (Stellplatz 28 und 29 alt) vor dem Haus Münstereifeler Str. 39 sind zu erhalten und auf der gegenüberliegenden Seite, also auf der Seite des Hauses Münstereifeler 41, könnten dann sogar weitere 7 Stellplätze (also einer mehr als geplant) geschaffen werden, ohne weiter in den Gartenbereich zwischen den vorhandenen Häusern vordringen zu müssen (s. Skisse).

Man könnte 6 Stellplätze für Kfz und einen Stellplatz für Kräder errichten, wobei man sogar prüfen sollte, inwieweit für 2 der geplanten Stellplätze (ST 5 und 6 neu) eine Elektroladestation errichtet werden könnte. Gerade der Bund als Bauherr sollte doch in Sachen Elektromobilität ein Vorreiter sein. Diese Elektroladestation könnten dann sowohl von den Bestands-, als auch von den Neumieter genutzt werden und wäre gleichzeitig ein Beitrag zur Umweltverträglichkeit der Baumaßnahmen.

Gleichzeitig könnte als Abschluss zwischen den Häusern Münstereifeler Str. 39 und 41 entweder die bereits vorhandene Rückwand der Garagen genutzt, oder ein Zaun mit einer Hecke errichtet werden, um damit zumindest einen geringen Sicht und Lärmschutz zu schaffen der die Privatsphäre der Bewohner dort weiterhin garantiert. Also wenig Aufwand und großer Effekt für die Bewohner der Bestandsimmobilien.

Noch eine abschließende Bemerkung zu den Abstellmöglichkeiten der vorhandenen Mülltonnen in der Münstereifeler Str. 39.

Auf der Fläche der geplanten neuen Stellplätze 7 bis 10 für die Neubauten befindet sich derzeit die Abstellmöglichkeit für die sechs gelben Tonnen und die braune Tonne des Hauses Münstereifeler Str. 39.

Aus den Plänen ist leider nicht ersichtlich, wo diese Mülltonnen in Zukunft untergebracht werden sollen. Man sollte sich auch dahingehend Gedanken machen, wie dieses Problem gelöst werden kann.

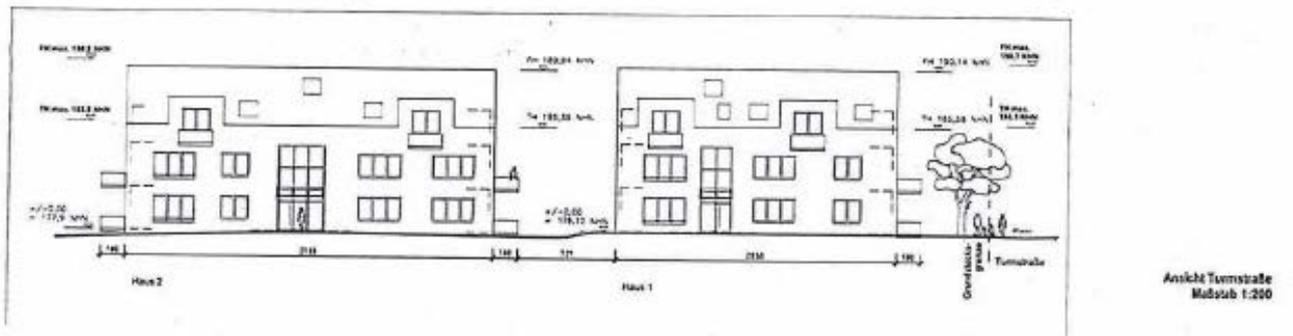
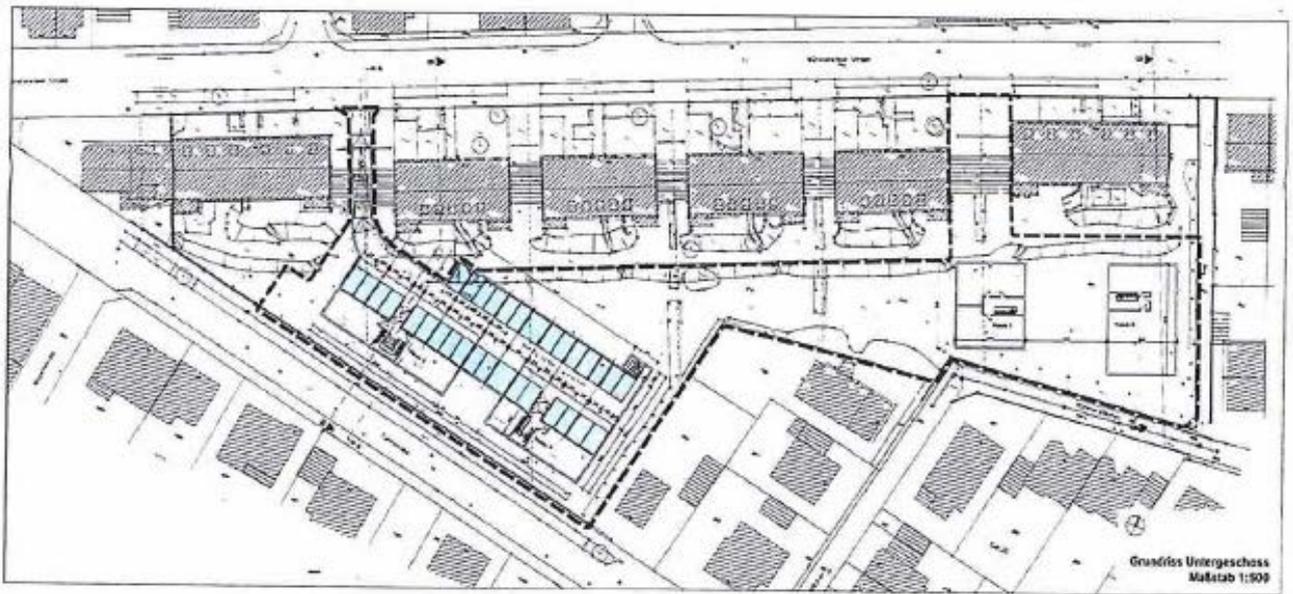
Wie bereits am Anfang gesagt, wir als Mieter der Bestandsimmobilien in der Münstereifeler Straße fühlen uns bei der ganzen Planung etwas abgeschoben und nicht berücksichtigt. Im Gegenteil, alles was für die Neubauten notwendig und gesetzlich vorgeschrieben ist, soll auf unsere Kosten realisiert werden. Das kann nicht sein. Ich glaube nicht, dass man so mit den Mietern des Altbestandes umgehen sollte.

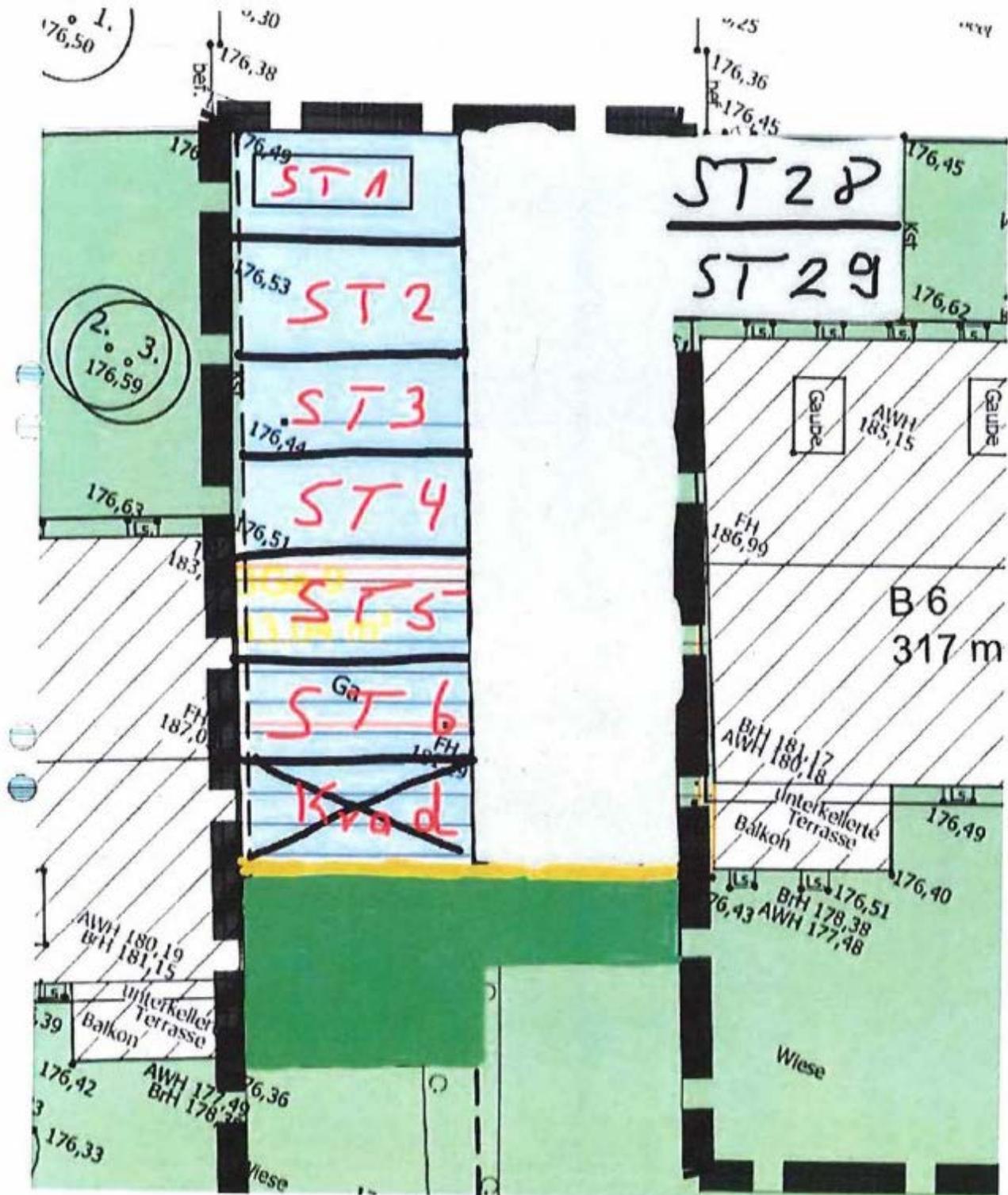
Für ein zukünftiges gutes Miteinander aller Mieter der Alt - und Neubauten, wäre es von Vorteil diese hier dargelegten Vorschläge eingehend zu prüfen. Dabei sollte man von dem Grundsatz ausgehen, wie man die aktuellen Wohn- und Lebensbedingungen der Bestandsmieter erhalten und mit denen der Mieter der Neubauten in Einklang bringen kann. Nur so bekommt man eine Akzeptanz der Bestandsmieter für die zusätzlichen Belastungen, auch während der bestimmt ein- bis zweijährigen Bauzeit bis zur Fertigstellung der Neubauten. Das erfordert allerdings auch Offenheit und Verständnis von beiden Seiten und dass der Bauherr bereit ist auf Kritikpunkte und Vorschläge einzugehen. Das sollte auch im Interesse der BImA und der Stadt Rheinbach sein.

Über eine Antwort zu meinen Einwänden und Vorschlägen von Seiten der Stadt Rheinbach, als auch von Seiten des Bauherrn, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, würde ich mich sehr freuen. Das würde mir zeigen, dass meine Ausführungen zumindest zur Kenntnis genommen wurden. Noch schöner wäre es allerdings, wenn der ein oder andere Vorschlag oder Kritikpunkt in der weiteren Planung und Bauausführung Berücksichtigung finden könnte.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]





## A 1.01b Einwender 1

Hier: Schreiben vom 01.06.2021

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: [REDACTED] >  
Gesendet: Dienstag, 1. Juni 2021 16:53  
An: Planung <Planung@stadt-rheinbach.de>  
Cc: info@bundesimmobilien.de  
Betreff: Öffentlichkeitsbeteiligung zu Vorgezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75

Hier: Nachtrag zu meinem Schreiben/E-Mail vom 10.05.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit möchte ich meine Angaben bzw. Einwände gegen Teile des Bauplanes der BiMA nochmals erläutern und präzisieren.

Ich habe mich u.a. gegen den Abriss der Garagen und die so im Bebauungsplan der BiMA dargestellte Errichtung des PKW-Stellplatzes ausgesprochen. Hiermit möchte ich meine Einwände noch rechtlich unterlegen.

Laut Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Rheinbach vom 10.12.2019, §4 Abs. 2, ist in Rheinbach festgelegt: „Stellplätze müssen so angeordnet und ausgeführt werden, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und Lärm oder Gerüche das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung nicht über das zumutbare Maß hinaus stören.“ Sollten die Garagen zwischen Münstereifeler Straße 39 und 41, wie im Plan festgelegt, abgerissen und dann der Stellplatz auch so wie im Plan errichtet werden, ergeben sich für die Bewohner der Münstereifeler Straße 39 rechts erhebliche Gesundheitsgefährdungen durch zu erwartende Abgase und zusätzlichen Lärm, den diese Bewohner auf ihren Balkonen ausgesetzt werden. Die jetzt noch vorhandene Ruhe und Erholungscharakter auf den Balkonen wird durch den freien Zugang zur stark befahrenen Münstereifeler Straße über das zumutbare Maß hinaus erhöht. Die PKWs parken dann laut Plan fast direkt am Balkon dieser Wohnungen. Das es dazu auch Alternativen gibt habe ich ja bereits mit meinem Schreiben vom 10.05.2021 als Anlage dargestellt.

Es wäre schön, wenn sich die Stadt auch hier an seine eigene Verordnung hält und die BiMA zur Einhaltung durch Änderung der Planung auffordert.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

## A 1.01c Einwender 1

Hier: Schreiben vom 14.10.2021

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Donnerstag, 14. Oktober 2021 12:33  
**An:** Bürgermeister  
**Cc:** [REDACTED]  
**Betreff:** Bewertung der Flutkatastrophe und daraus sich ergebener Vorschlag für Änderung Bauplan "Rheinbach Nr.75"

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Banken, sehr geehrte Damen und Herren

Gestern hat die BlmA als Bauherrin der neu zu errichteten Bauten lt. Bauvorhaben "Rheinbach Nr. 75" eine Infoveranstaltung mit den betroffenen Mietern der Münstereifeler Str. 39 bis 49 in Rheinbach durchgeführt.

Dabei wurden verschiedene Aspekte der Neubebauung auch vor dem Hintergrund der Flutereignisse vom 14./15. Juli 2021 besprochen und die BlmA zeigte sich bereit Veränderungen an ihren Bauvorhaben vorzunehmen. Sie verwies aber auch auf die Stadt Rheinbach, die hierbei auch Bereit sein müsse entsprechende Vorschläge anzunehmen.

Daher unser heutiges Schreiben an sie, verbunden mit der Bitte dieses Schreiben auch an den Bauausschuss der Stadt Rheinbach zur Prüfung weiterzugeben.

Ein Punkt liegt uns als Mieter der Bestandsbebauung Münstereifeler Str. 39 bis 49 dabei besonders am Herzen, das ist die Planung der Tiefgaragenzufahrt zum Neubau an der Turmstrasse.

Bei der Flut am 14./15. Juli 2021 sind auch unsere Keller in den Bestandsbauten Münstereifeler Str. 39 bis 49 stark vollgelaufen. Das passierte einerseits über die hinter den Häusern befindliche Wiese, die jetzt bebaut und somit nochmals weiter versiegelt werden soll, als auch direkt über die stark geflutete Münstereifeler Strasse. Die jetzt noch vorhandenen Garagenbauten zwischen den Häusern der Münstereifeler Str. 39 bis 49 erwiesen sich hierbei als Glücksfall und verhinderten als natürlicher Rückhalt ein noch stärkeres Überfluten der Keller in den angrenzenden Häusern. Die Schäden in den Kellern sind trotzdem enorm und werden derzeit durch die BlmA mit großer Kraftanstrengung behoben.

Unsere Frage und Sorge ist nun, wie können wir mit unseren zur Verfügung stehenden Mitteln verhindern, dass bei einem zukünftigen ähnlichem Ereigniss wieder so ein großer Schaden entsteht.

Wie wir mit Freude aus der Presse entnehmen konnten, machen auch sie, als Bürgermeister der Stadt Rheinbach, sich hierzu Gedanken und haben sich dahingehend auch bei dem Treffen mit der zuständigen Landesministerin geäußert. Aber leider hilft nicht nur reden, wir/sie müssen auch entsprechend handeln!!!

Auch wir haben uns Gedanken gemacht und uns die Pläne für die Bebauung der Wiesen hinter den Häusern Münstereifeler Str. 39 bis 49 durch die BlmA nochmals vor diesem genannten Hintergrund der Flut angeschaut. Dabei haben wir abermals festgestellt, dass mit relativ wenigen Änderungen des Bebauungsplanes hier viel zu erreichen ist.

Daher hier unser Vorschlag:

Bitte prüfen sie eine Verlegung der geplanten Tiefgaragenzufahrt von der Münstereifeler Strasse in die Turmstrasse und erhalten sie dadurch den natürlichen Schutz durch die jetzt noch stehenden Garagen zwischen den Häusern Münstereifeler Str. 47/49.

Durch die Verlegung der Tiefgaragenzufahrt aus der Münstereifeler Strasse in die Turmstrasse könnten die jetzt an der Stelle zwischen den Häusern 47 und 49 vorhandenen Garagen erhalten werden. Die Garagen bildeten bei der

Flut am 14./15. Juli 2021 einen natürlichen Rückhalt für das Wasser und verhinderten dadurch ein stärkeres Überfluten der Keller der angrenzenden Gebäude.

Ein Abriss der Garagen und die Errichtung einer Tiefgaragenzufahrt für die dahinter zu bauende Tiefgarage hätte bei einer nochmaligen ähnlichen Flut zu Folge, dass nicht nur die Keller der anliegenden Häuser stärker überflutet werden würden, sondern auch die Tiefgarage der Neubaus vollzuständig zulaufen würde. Eine Zufahrt über die Turmstrasse, die wesentlich höher liegt als die Münstereifeler Strasse, und eine Erhaltung der Garagen zwischen den Häusern Münstereifeler Str. 47/49 könnte das mit diesem einfachen Mittel verhindern.

Ein zusätzlicher Effekt wäre, dass die jetzt schon angespannte Verkehrslage auf der Münstereifeler Strasse nicht noch weiter belastet werden würde. Es ist davon auszugehen, dass die Nutzer der Tiefgarage die Zu-/Abfahrt über die nicht so stark frequentierte Turmstrasse nutzen würden.

Ein kleiner, aber nicht zu vernachlässigender Nebeneffekt wäre, dass die Parkplatzsituation in der Münstereifeler Strasse 39 bis 49 durch Wegfall der Garagen und der angrenzenden Parkplätze nicht noch weiter angespannt wird.

Eine weitere Möglichkeit wäre die Errichtung der Neubauten (zumindest am Münstergäßchen) als Staffelgeschossbau und damit einhergehenden Begrünung der Dachflächen. Dadurch würde die neu entstehende Bauhöhe der Neubauten gesenkt und nicht wie jetzt geplant zwischen 2,5 und 3 Meter über den Bestandsbauten liegen. Wir würden durch diese Art der Bebauung auch zeigen, dass wir aus den Klimaereignissen gelernt haben und bereit sind neue Wege zu gehen. Die Dächer der dann entstehenden Bebauung könnten begrünt werden. Eine solche Dachbegrünung hätte zudem den Vorteil, Wasser zu speichern, Staub und Lärm zu filtern und auch Temperaturunterschiede auszugleichen. Sie ist für Tiere und Pflanzen, die jetzt noch auf der hier vorhandenen Wiese leben, ein Ersatzlebensraum. Somit könnten die Folgen der Bebauung für die Umwelt stark reduziert werden und würde gleichzeitig das vorhandene Wohngebiet optisch ein wenig auflockern.

Wir bitten sie daher, prüfen sie unseren Vorschlag und verhindern sie durch einen positiven Bescheid weitere vermeidbare Schäden sowohl an Bestandsbauten, als auch an neu zu errichteten Wohnbauten. Zeigen sie, dass sie aus den Ereignissen des 14./15. Juli 2021 gelernt haben.

Es ist noch nicht zu spät etwas zu ändern. Wir sind aktuell noch in der Planungsphase und sollten doch die hier noch vorhandene Chance nutzen.

Wir hoffen auf einen positiven Bescheid in dieser Sache.

Mit freundlichen Grüßen

██████████

i.A. der Mieter Münstereifeler Str. 39 bis 49 in Rheinbach

## A 1.01d Einwender 1

Hier: Schreiben vom 16.10.2021

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von:

Gesendet: Samstag, 16. Oktober 2021 14:51

An: buergermeister@stadt-rheinbach.de

Cc:

Betreff: Ergänzung zu meiner Mail vom 14.10.2021 zu "Änderung Bauplan "Rheinbach Nr.75""

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Banken

Sehr geehrte Damen und Herren

Hiermit übersende ich ihnen eine Ergänzung zu meiner Mail vom 14.10.2021 i.s. "Rheinbach Nr. 75".

Bitte nehmen sie auch diese Mail zur Kenntnis und leiten diese, wie bei unserer Mail von 14.10.2021 geschehen, als Ergänzung weiter an den Fachbereich Stadtentwicklung in ihrem Hause.

Nach Feedback und Rücksprache mit interessierten Mietern der BlmA aus der Münstereifeler Str. 39 bis 49 wurde ich gebeten ihnen einen weiteren Aspekt bzw. Vorteil für die Bewohner und die Umwelt zu unserem Vorschlag der Verlegung der Tiefgarageneinfahrt in die Turmstrasse mitzuteilen.

Wie in meiner Mail vom 14.10.2021 dargelegt, würde eine Verlegung der Tiefgarageneinfahrt in die Turmstrasse sowohl die Ereignisse vom 14./15.

Juli 2021 bei der Bauausführung berücksichtigen, als auch die angespannte Parkplatzsituation der Mieter in der Münstereifeler Str. 39 bis 49 verbessern.

Das hätte dann sowohl auf die Umwelt, als auch für die Bewohner der anliegenden Häuser weitere positive Auswirkungen.

Es würden sieben (vier Garagen und drei Stellplätze) bereits jetzt vorhandene Parkmöglichkeiten für die Mieter erhalten bleiben. Somit bräuchte die BlmA weniger neue Parkplätze vor den Bestandsbauten in der Münstereifeler Strasse bauen, zumal ein Teil der neu zu errichtenden Parkplätze genau vor den Schalf-/Kinderzimmerfenstern der Bewohner entstehen soll.

Durch den Wegfall dieser neu zu errichtenden Parkplätze könnte eine zusätzliche Lärm- und Abgasbelastung für die dort lebenden Mieter vermieden werden.

Gleichzeitig bräuchte die BlmA, wie jetzt noch vorgesehen, den 25 bis 30 Jahren alten Baum (Spitzahorn, s. Bilder) vor dem Haus Münstereifeler Str. 45 nicht zu fällen. Wir wissen ja alle, wie die Münstereifeler Strasse durch die ständigen Staus am Kreisel in Richtung Stadt oder auch bei geschlossener Schranke zum "Parkplatz" für sehr viele Fahrzeuge wird und mir ist persönlich auch keine kurzfristige Lösung durch die Stadt für dieses Problem bekannt. Durch die ständigen Staus haben wir hier mit einer zunehmenden CO2 Belastung zu kämpfen. Dafür ist der Erhalt eines jeden Baumes von außerordentlicher Bedeutung, da kaum noch welche in der Münstereifeler Str. vorhanden sind.

Auch wenn die BlmA den Baum nur als "bedingt Erhaltenswert" einstuft, jeder Baum, vor allem wenn er schon so alt ist und es doch so wenige davon hier gibt, ist erhaltenswert. Eine geplante Ersatzbepflanzung würde lediglich hinter den Häusern Münstereifeler Str. 39 bis 49 erfolgen und hätte somit recht wenig Einfluss auf die CO2 Belastung in der Straße. Dazu kommt, dass ein "Ersatzbaum" bestimmt noch 20 Jahre oder länger benötigt, um die "Leistung" des noch aktuell hier vorhandenen Baums zu erbringen.

Weiterhin bildet dieser Baum sowohl für die darin lebenden Vögel Brutmöglichkeiten und Rückzugsraum und dient zusätzlich den dort lebenden Mietern als Schattenspender. Er verhindert ein zusätzliches Aufheizen der Wohnungen und des Hauses durch Sonneneinstrahlung.

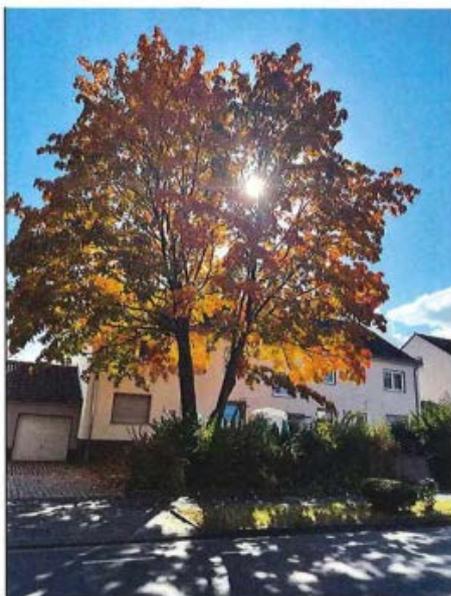
Zeigen sie also auch hier, dass ihnen die Umwelt am Herzen liegt und dass es nicht nur leere Wahlversprechen sind. Ziehen sie Konsequenzen aus der Katastrophe vom 14./15. Juli und nicht nur im Sinne eines neue Hochwasserschutzes. Alles hängt mit allem zusammen, schützen sie die Natur und natürlich auch die hier lebenden Menschen und vernichten sie nicht noch das wenige Grün das hier noch vorhanden ist.

Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen

██████████

I.A. der interessierten Mieter der Münstereifeler Str. 39 bis 49 in Rheinbach



### Beschlussentwurf zu A 1.01a, A 1.01b, A 1.01c und 1.01d:

Der Rat der Stadt Rheinbach beschließt, über die mit den Schreiben vom 10.05.2021, 01.06.2021, 14.10.2021 und 16.10.2021 eingegangenen Stellungnahmen A 1.01a, A 1.01b, A 1.01c und 1.01d wie folgt gesamtheitlich zu entscheiden:

#### Zu: Bezahlbarer Wohnraum in den Bereichen „Pallottistraße“ und „Majolikagelände“

Die bereits durch die verbindliche Bauleitplanung erfassten und vom Rat der Stadt Rheinbach als Satzung beschlossenen Flächen in den Bereichen „Pallottistraße“ und des ehemaligen „Majolikageländes“ einschließlich der zugehörigen städtebaulichen Verträge sind nicht Gegenstand der in Rede stehenden Bauleitplanung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Darstellungen des Petenten werden jedoch zur Kenntnis genommen.

#### Zu: Dimensionierung / Stellung der geplanten baulichen Anlagen / Abstandsflächen und städtebauliche Dichte

Die Erläuterungen zu den Hintergründen des planerischen Ansatzes in Hinblick auf die Anordnung, Dimensionierung und Stellung der geplanten baulichen Anlagen sind dem Kapitel 4.3 Städtebauliches Konzept der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Stand: Februar 2021 (Vorentwurf, frühzeitige Beteiligung) sowie der Entwurfsfassung zur Offenlage, Stand: November 2022 zu entnehmen. Im Zuge dieser Planung werden die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen auf Grundlage der Regelungen der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) sowohl zwischen den geplanten baulichen Anlagen, als auch zwischen der umgebenden Bestandsbebauung und den geplanten baulichen Anlagen entsprechend eingehalten. Zudem wird mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 den städtebaulichen Orientierungswerten des § 17 BauNVO entsprochen. Insofern wird auf bauordnungsrechtlicher Ebene die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet und auf planungsrechtlicher Ebene eine insgesamt städtebaulich verträgliche und für die geplante Nutzungsart zulässige bauliche Dichte im Sinne des geplanten, durch Hauptgebäude bewirkten anteiligen Versiegelungsgrades innerhalb der privaten Grundstücksflächen, erreicht. Dennoch wurden im Zuge der weiteren Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung aus Gründen der Rücksichtnahme auf die östlich an das Plangebiet angrenzende Nachbarbebauung die überbaubaren Grundstücksflächen im östlichen Teilbereich gegenüber der Ursprungsplanung um ca. 1,90 m abgerückt.

#### Zu: Verlust von Grünflächen

Die in Rede stehenden privaten nicht überbauten Grundstücksflächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Die Ziele der übergeordneten Planung sehen demnach für diese Flächen grundsätzlich die Möglichkeit der Bebauung im Sinne der städtebaulichen Nachverdichtung vor. Der vom Petenten dargestellte Verlust von Grünflächen ist zwar zutreffend, jedoch sind diese Grünflächen demnach auf Grundlage der Ziele der übergeordneten Planung nicht vollständig für den dauerhaften Erhalt vorgesehen. Bezugnehmend auf den vom Petenten dargestellten Verlust von Grünflächen ist zudem festzuhalten, dass im Zuge des Entscheidungsprozesses in Hinblick auf die Inanspruchnahme vormals unbebauter Flächen im Innenbereich die gesetzlichen Regelungen der §§ 1 (5) BauGB und 1a Abs. 2 BauGB Anwendung finden. Im Rahmen der vorliegenden Planung werden jedoch, wie bereits ausgeführt, die im § 17 BauNVO genannten Orientierungswerte in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung für die geplante Art der baulichen Nutzung nicht überschritten, so dass im Zuge der baulichen Nachverdichtung im Sinne der anteiligen Inanspruchnahme von Grundstücksflächen sowohl der Erhalt ausreichender Freiflächen innerhalb der privaten Grundstücksflächen als auch in Hinblick auf das umgebende bauliche Umfeld, welches ähnliche städtebauliche Körnungen aufweist, eine städtebaulich verträgliche Implementierung der hinzutretenden Bebauung gewährleistet wird.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass in Hinblick auf den vorgebrachten Aspekt der Flächeninanspruchnahme, von Seiten des Vorhabenträgers unabhängig vom vorliegenden Planvorhaben eine Teilentsiegelung der Bestandsparkplätze im Bereich der Münstereifeler Straße durch den künftigen Einsatz von Rasengittersteinen vorgesehen ist. Hierdurch soll auch in Bezug auf den Bestand ein Beitrag zur Teilentsiegelung bereits versiegelter Flächen geleistet werden.

#### Zu: Artenschutzprüfung

Der Einwand, dass die Artenschutzrechtliche Voreinschätzung keine Gültigkeit mehr besitzt ist berechtigt. Um unabhängig davon den artenschutzrechtlichen Belangen im Planverfahren fachlich ausreichend Rechnung zu tragen, wurde im weiteren Planungsprozess eine Artenschutzprüfung I (ASP I), Fassung zum Offenlagebeschluss, erarbeitet, die dem weiteren Bebauungsplanverfahren zugrunde gelegt wird (vgl. Geplante Baufeldfreimachung in der Münstereifeler Straße 39-49, 53359 Rheinbach, Rhein-Sieg-Kreis, Nordrhein-Westfalen, Büro für Vegetationskunde, Tierökologie, Naturschutz (BfVTN), Dr. rer. nat. Olaf Denz, Stand 06/2021). Die Befragung von Bewohner\*innen ist hierbei regelmäßig nicht Gegenstand der fachgutachterlichen Bearbeitungsinhalte in Hinblick auf die Bestandsaufnahme und Bewertung von artenschutzrechtlichen Belangen und wird daher im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung regelmäßig nicht vorgenommen. Dennoch hat seitens der Vorhabenträgerin eine Mieterinformationsveranstaltung mit der Gelegenheit zur Rückmeldung in Bezug auf mögliche artenschutzrechtlich zu berücksichtigende Inhalte stattgefunden. Hierbei wurden keine entsprechenden Rückmeldungen gegeben, nachdem auf die anstehende Erarbeitung der ASP I hingewiesen wurde.

In Bezug auf die vorgebrachten Anmerkungen zu möglichen planungsrelevanten Artvorkommen innerhalb der Bestandsbebauung ist anzumerken, dass aus artenschutzrechtlicher Sicht aufgrund der vollständigen Wohnnutzungen in allen Geschossen hierbei lediglich die vorhandenen Garagengebäude in Betracht gezogen werden könnten. Aus dem Ergebnis der diesbezüglich vorgenommenen Prüfung sämtlicher Garagengebäude weisen diese nachweislich keine aktuelle Bedeutung als Lebensraum für Gebäude- und Fassadenbrüter unter den Vögeln sowie für die Wildkatze und Fledermäuse unter den Säugetieren auf. Aus artenschutzrechtlicher Sicht werden daher Abrissmaßnahmen im Bereich der Garagengebäude als zulässig beurteilt. Im Gegensatz zur ursprünglichen Planung, Fassung zur frühzeitigen Beteiligung im Bebauungsplanverfahren, ist jedoch nun lediglich der Abriss der Garagengebäude zwischen den Gebäuden Münstereifeler Straße Nr. 47 und 49 zugunsten der Zufahrt zur geplanten Tiefgarage vorgesehen. Die Garagengebäude zwischen den Gebäuden Münstereifeler Straße 39 und 41 sollen demnach zukünftig erhalten werden.

#### Zu: Schutzanspruch / Berücksichtigung Bestandsmieter\*innen

Im Zuge der Planung wurden die durch das Vorhaben bewirkten Lärmemissionen in Bezug auf den umgebenden Bestand sowie die auf das Vorhaben einwirkenden Lärmimmissionen gutachterlich erhoben und bewertet. Die aus dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung (vgl. Schalltechnische Untersuchung, Büro für Schallschutz, Umweltmessungen und Umweltkonzepte, Michael Mück, Stand 10 / 2022) hervorgehenden erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen wurden durch Festsetzungen im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. In Bezug auf den vom Petenten vorgebrachten Schutzanspruch ist hierbei festzustellen, dass für die Bestandsnutzungen grundsätzlich der Bestandsschutz anzusetzen ist. Da sich gemäß den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung durch das geplante Vorhaben keine unzumutbaren zusätzlichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der Lärmauswirkungen auf den Bestand ergeben, sind über den Bestandsschutz hinaus keine weiteren immissionsschutzbezogenen Festsetzungen in Hinblick auf den Bestand erforderlich. Aus den schalltechnischen Untersuchungsergebnissen geht jedoch zusätzlich hervor, dass aufgrund der bestehenden Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr im Bereich der Münstereifeler Straße für die Bestandsnutzungen passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen sind, sofern genehmigungspflichtige bauliche Veränderungen an den Bestandsgebäuden vorgenommen werden sollen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bauliche Eingriffe im Bereich der Bestandsgebäude zum Zwecke der Unterbringung von Wohnnutzungen grundsätzlich nicht im zeitlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Planverfahren stehen und somit nicht Gegenstand des Planverfahrens sind.

#### Zu: Stellplatzanzahl / Anordnung von Stellplätzen / Anwendung der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Rheinbach / Schadstoff- und Lärmbelastung durch die Stellplatzplanung

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich regelmäßig am Zeitpunkt der jeweiligen Baugenehmigung der betreffenden baulichen Anlage im Zusammenhang mit der zu diesem Zeitpunkt geltenden Rechtslage aus. So sind gemäß der vorliegenden Baugenehmigung für die Bestandsnutzungen insgesamt 14 Kfz-Stellplätze nachzuweisen. Die Herstellung der erforderlichen Stellplatzanzahl ist erfolgt. Darüber hinaus wurden von Seiten des

Grundstückseigentümers im Nachgang der Herstellung der baulichen Anlagen weitere Kfz-Stellplätze errichtet. Im Zusammenhang mit dem in Rede stehenden Bebauungsplanverfahren ist, bezogen auf die Bestandsnutzungen, jedoch, gemäß den ursprünglichen Baugenehmigungsunterlagen, lediglich der Nachweis zum Erhalt von 14 Kfz-Stellplätzen erforderlich. Auf Grundlage der geplanten anteiligen Neuorganisation der vorhandenen sowie der hinzutretenden vorhabenbedingten Kfz-Stellplätze wird dieser Nachweis weiterhin erbracht. Der Umgang mit der über die Nachweispflicht hinausgehenden Kfz-Stellplatzanzahl obliegt dabei regelmäßig dem Grundstückseigentümer.

Im Zuge der weiteren Planung im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung im Planverfahren wurden die Planinhalte dahingehend modifiziert, als dass nun lediglich die Garagengebäude zwischen den Bestandsgebäuden Münstereifeler Straße Nr. 47 und 49 sowie die in diesem Bereich angrenzenden Kfz-Stellplätze zugunsten der Zufahrt zur geplanten Tiefgarage entfallen sollen. Der vorhergehende Planungsansatz zur Neuordnung der Kfz-Stellplätze zwischen den Bestandsgebäuden Münstereifeler Straße Nr. 39 und 41 sowie die vom Petenten dargestellte alternative Anordnungsmöglichkeit der vorhandenen und der vormals geplanten Kfz-Stellplätze sind somit obsolet. Die vom Petenten zusätzlich vorgeschlagene alternative Nutzungsmöglichkeit der Kfz-Stellplätze ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Der Sachverhalt ist daher, unabhängig vom Planverfahren, auf privatrechtlicher Ebene mit dem Grundstückseigentümer abzustimmen. Sofern sich hieraus genehmigungspflichtige Tatbestände ergeben, sind diese von Seiten des Grundstückseigentümers im Vorfeld dem Bauordnungsamt der Stadt Rheinbach zur Prüfung vorzulegen.

In Bezug auf die vom Petenten vorgebrachte Anwendung der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Rheinbach ist festzustellen, dass diese nur für Neubauvorhaben oder, in Bezug auf die Stellplatznachweispflicht, für genehmigungspflichtige Umbauvorhaben ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung anzuwenden ist. Eine rückwirkende Anwendung dieser Satzung ergibt sich hierdurch nicht. Da im Bereich der Bestandsnutzungen keine genehmigungspflichtigen baulichen Veränderungen in Hinblick auf die vorhandenen Wohnflächen vorgenommen werden sollen, entsteht demnach kein rechtlicher Handlungsansatz zur Anwendung der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Rheinbach.

Im Falle der geplanten baulichen Nachverdichtung kommt dagegen die städtische Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung folgerichtig zur Anwendung. Auf Grundlage der Ursprungsplanung in der Fassung zur frühzeitigen Beteiligung im Planverfahren (49 Kfz-Stp. erforderlich) sowie der nun weiterverfolgten Planung (lediglich 44 Kfz-Stp. aufgrund reduzierter Bruttogeschossflächen (BGF) erforderlich) werden für die geplanten Anlagen die Vorgaben dieser Satzung vollständig erfüllt. Unter Berücksichtigung des Nachweises zum Erhalt der bauordnungsrechtlich notwendigen Kfz-Stellplätze für die Bestandsnutzungen werden die Vorgaben zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs damit sowohl auf planungsrechtlicher Ebene, bezogen auf die Inhalte des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans, als auch auf bauordnungsrechtlicher Ebene, bezogen auf die Bestandsnutzungen, vollständig eingehalten. Demnach ist auch die vom Petenten angeregte Erweiterung der geplanten Tiefgarage zum Zwecke der Unterbringung von weiteren Kfz-Stellplätzen für die Bestandsnutzungen auf planungsrechtlicher Ebene nicht zwingend erforderlich. Unabhängig davon ist anzumerken, dass eine wesentliche Vergrößerung der geplanten Tiefgarage im Sinne der Erhöhung der Stellplatzanzahl, wie vom Petenten dargestellt, aufgrund der dann erreichten Stellplatzanzahl bautechnisch die Notwendigkeit der Einrichtung einer jeweils separat geführten zweispurigen Ein- und Ausfahrt nach sich ziehen würde. Dies würde wiederum zu einer Erhöhung der Oberflächenversiegelung sowie zu einer, der geplanten Ein- und Ausfahrt gegenüber räumlich in dichter Abfolge liegenden, zusätzlichem verkehrlichen Anbindung der Grundstücksflächen an das bestehende Verkehrssystem mit der einhergehenden Notwendigkeit zum Abriss weiterer Garagengebäude im Bereich des Bestandes führen. Um sowohl die Oberflächenversiegelung nicht über das vorhabenbedingt notwendige Maß hinaus weiter zu erhöhen, als auch das mögliche verkehrliche Konfliktpotential im Bereich der Münstereifeler Straße durch vermehrte Grundstückszu- und -abfahrten nicht zu erhöhen, soll auch aus diesen Gründen von einer Unterbringung von Stellplätzen für die Bestandsnutzungen Abstand genommen werden.

Den Bedenken hinsichtlich der mit dem Abriss der Garagen zwischen den Gebäuden Münstereifeler Straße Nr. 39 und 41 verbundenen Luftschadstoffbelastung der Bestandsbewohner\*innen wird dahingehend gefolgt, als dass diese Garagengebäude erhalten bleiben. Bezüglich der mit dem Abriss der Garagen zwischen den Gebäuden Münstereifeler Straße Nr. 47 und 49 verbundenen Luftschadstoffbelastung der Bestandsbewohner\*innen wurde im

Nachgang der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB eine gutachterliche Einschätzung durch die iMA Cologne GmbH vorgenommen (vgl. iMA cologne GmbH, Köln, 18.10.2021). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der möglichen planbedingten Zusatzemissionen durch verkehrsbedingte Luftschadstoffe im Prognose-Planfall nicht davon auszugehen ist, dass die Grenzwerte der 39. BImSchV zum Schutz menschlicher Gesundheit erstmals erreicht oder gar überschritten werden. Dabei wird die Situation so eingeschätzt, dass bereits im Prognose-Nullfall die Grenzwerte der 39. BImSchV sicher eingehalten werden.

Weiterhin wurde der für die vorgesehene Tiefgaragenzufahrt von der Münstereifeler Straße erforderliche Wegfall der Garagengebäude zwischen den Bestandsgebäuden Münstereifeler Straße Nr. 47 und 49 immissionsbezogen im Zuge der zwischenzeitlich erfolgten Ergänzung der Schalltechnischen Untersuchung in der Planfallbetrachtung mitberücksichtigt. Die Ergebnisse sind der Schalltechnischen Untersuchung, erstellt durch das Büro für Schallschutz, Umweltmessungen und Umweltkonzepte, Michael Mück, Stand 10/2022, Kapitel 6.7, zu entnehmen. Aus dem Ergebnis der Untersuchung geht gemäß den Ausführungen des Fachgutachtens hervor, dass im Bereich der Bestandsbebauung entlang der Münstereifeler Straße an den Nordfassaden die Differenz zwischen dem Ist- und dem Planfall in einem Bereich von + 0,4 dB(A) liegt. Diese planbedingte Erhöhung führt jedoch zu keiner weiteren Überschreitung der bereits festgestellten Überschreitung der Immissionswerte sowie der Orientierungswerte im Bestandsfall. In Bezug auf die vom Petenten dargestellten möglichen Immissionen im Bereich der Ost- und der Westfassaden der Bestandsgebäude ist festzustellen, dass im Sinne der für die Untersuchung zugrunde zulegenden DIN 4109 hier grundrissbezogen nicht schützenswerte Räume angeordnet sind. Im Bereich der u.a. mit schützenswerten Räumen ausgestatteten Südfassaden der Bestandsbebauung sind mehrere Effekte abzulesen. Zum einem werden hier zum Teil die Geräusche der südlich gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen (Turmstraße, Münstergäßchen) durch die geplante Bebauung im Süden des Untersuchungsgebietes an den Südfassaden der Bestandsbebauung abgeschirmt, was zu einer Verringerung der vorhandenen Geräuschimmissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr führt. Zum anderen wird der angehobene Anteil der Geräuschimmissionen der Münstereifeler Straße im Bereich der westlichen Lücke, die durch das Niederlegen der Garage entstanden ist, durch die geminderte Einwirkung der Anteile der südlich gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen in Summe nahezu kompensiert. Im Bereich der südlichen Fassaden der Bestandsbebauung mit den schützenswerten Räumen ist für den Ist- und den Planfall weiterhin festzustellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) eingehalten werden. Somit werden auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts weiterhin eingehalten. Da sich auch vor dem Hintergrund der weiteren Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung durch das geplante Vorhaben in Summe keine unzumutbaren zusätzlichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der Lärmauswirkungen auf den Bestand ergeben, sind über den Bestandsschutz hinaus keine weiteren immissionsschutzbezogenen Festsetzungen in Hinblick auf den Bestand, erforderlich.

#### Zu: Organisation der Abstellflächen von Abfallgefäßen im Bereich der Bestandsgebäude

Die Darstellungen in Bezug auf die vom Petenten angemerkte notwendige alternative Organisation der Unterbringung von Abfallgefäßen, welche den Bestandsnutzungen zuzuordnen sind, wird zur Kenntnis genommen. Nach Rücksprache der Verwaltung mit dem Vorhabenträger soll diese im Zuge der Errichtung der geplanten Stellplätze vor dem Gebäude Münstereifeler Straße Nr. 39 vorgenommen werden. Es wird jedoch grundsätzlich darauf hingewiesen, dass dieser Sachverhalt nicht Gegenstand des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Insofern können hierzu keine Festsetzungen innerhalb des vorliegenden Planverfahrens getroffen werden.

#### Zu: Bitte um Weitergabe der Schreiben vom 14.10.2021 und vom 16.10.2021 an den zuständigen Ausschuss der Stadt Rheinbach

Der Bitte, die Schreiben vom 14.10.2021 und vom 16.10.2021, welche hier mit den Ordnungsnummern A 1.01c und 1.01d geführt werden, an den zuständigen Ausschuss der Stadt Rheinbach weiterzugeben, wird insofern gefolgt, als dass mit dem vorliegenden Dokument sämtliche im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorliegenden Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen, als auch die Schreiben, welche im Nachgang der Frist zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangen sind, mit dem entsprechenden

Beschlussentwurf dem zuständigen Ausschuss vorgelegt werden. Die Stellungnahmen, welche mit Schreiben vom 14.10.2021 und 16.10.2021 eingegangen sind, finden somit Berücksichtigung im planungsrechtlichen Abwägungsprozess zum vorliegenden Planverfahren. Von Seiten der Verwaltung wurde dem Petenten mit Schreiben vom 18.10.2021 die Aufnahme des Schreibens vom 16.10.2021, welches neben dem Schreiben vom 14.10.2021 ebenfalls außerhalb der Frist zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB eingegangen ist, in den weiteren Abwägungsprozess bestätigt.

Zu: Erhalt der Bestandsgaragen als Überflutungsschutz / Verlegung der geplanten Tiefgaragenzufahrt / Verkehrsentscheidung

Der Anregung, die Garagen zwischen den Bestandsgebäuden an der Münstereifeler Straße zu erhalten, wird, wie bereits dargestellt, teilweise gefolgt. Die Garagen zwischen den Gebäuden Münstereifeler Straße 39 und 41, die zugunsten einer geplanten Stellplatzanlage weichen sollten, bleiben demnach erhalten. Um den Erhalt der Garagen zwischen den Gebäuden Münstereifeler Straße 47 und 49 zu prüfen, wurde eine Verlegung der Tiefgaragenzufahrt in den Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen Turmstraße anhand von zwei Varianten untersucht. Aufgrund der erforderlichen Rampenlänge ist eine Anordnung der Tiefgarage parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen Turmstraße bzw. zu den dort geplanten Neubauten nicht sinnvoll möglich. Daher wurden in den beiden Varianten überwiegend orthogonal zu den öffentlichen Verkehrsflächen Turmstraße ausgerichtete Tiefgaragen geprüft. Die zeichnerischen Darstellungen der Variantenprüfungen sind dem Kapitel 4.2 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Fassung zum Offenlagebeschluss, zu entnehmen.

In der Variante 1 „Gerade“ stellt die Tiefgarage dabei einen geraden Baukörper aus zwei Parkreihen und einer mittigen Fahrspur dar, die sich von der südöstlichen Gebäudekante des geplanten Haus 1 an der Turmstraße nach Nordosten erstreckt. Die Rampe ist zwischen Haus 1 und Haus 2 angeordnet und trifft etwa mittig auf die Tiefgarage. Bereits bei der Unterbringung von 32 Stellplätzen kommt diese Form der Tiefgarage nicht nur weit aus der Bestandsböschung heraus, sondern kollidiert auch mit dem Bestandsgebäude Münstereifeler Straße Nr. 45. Zudem hat Haus 1 fast keine Kellerräume mehr. Diese Variante wird daher als nicht umsetzungsfähig eingestuft. Bei Variante 2 „Gestuft“ wird die Gesamtlänge der Tiefgarage in zwei parallele Teilstücke geteilt. Die Rampe muss dann östlich von Haus 1 liegen und die Baugrube mit einem Verbau gesichert werden, was einen erhöhten Aufwand nach sich zieht. In dieser Variante ragen nun zwei Gebäudeecken der Tiefgarage aus der Bestandsböschung heraus. Insbesondere zum Bestandsgebäude Münstereifeler Straße Nr. 45 ergibt sich dadurch ein zu geringer Abstand. Zudem entfällt auch in dieser Variante nahezu der komplette Keller von Haus 1. Des Weiteren erhöht sich durch diese Variante, gegenüber der vorliegenden Ursprungsvariante mit Zufahrt von der Münstereifeler Straße, die versiegelte Fläche um ca. 160 m<sup>2</sup>. Variante 2 ist vor diesem Hintergrund mit zu vielen Nachteilen behaftet und wird daher als nicht funktional eingestuft.

Aus dem Ergebnis der Alternativenprüfung geht hervor, dass sich eine Tiefgaragenzufahrt von Seiten der öffentlichen Verkehrsflächen Turmstraße – bei Realisierung der erforderlichen Stellplatzzahl – nicht oder nur mit deutlich höherem Aufwand in Verbindung mit einer weiteren Beeinträchtigung der Bestandsbebauung einschließlich der Freibereiche realisieren lässt. Vor diesem Hintergrund soll der geplanten Anordnung der Tiefgaragenzufahrt von Seiten der Münstereifeler Straße gegenüber dem Erhalt der Garagengebäude zwischen den Gebäuden Münstereifeler Straße 47 und 49 der Vorrang eingeräumt werden.

Die Überflutung der Keller der Bestandsbebauung soll zukünftig durch zusätzliche Maßnahmen verhindert werden, die nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind. Dazu können Maßnahmen gehören, wie z.B. sogenannte Flutklappen/-schwelle oder die Erhöhung des Niveaus von Lichtschächten der Bestandsgebäude. In Bezug auf die geplanten baulichen Anlagen werden zudem Festsetzungen getroffen, die zu einer Vermeidung oder Verringerung von Schäden in Folge von Starkregenereignissen beitragen sollen.

In Bezug auf die angemerkte Verkehrsentscheidung ist anzumerken, dass durch den Erhalt der Garagengebäude zwischen den Gebäuden Münstereifeler Straße 39 und 41 die zusätzliche planbedingte Verkehrsbelastung der Münstereifeler Straße gegenüber der ursprünglichen Planvariante (Fassung zur frühzeitigen Beteiligung) reduziert werden kann. Gemäß dem Ergebnis des im Planverfahren erstellten Verkehrsgutachtens (vgl. PTV Transport Consult, Düsseldorf, 02/ 2021) sind jedoch auch auf Grundlage der ursprünglichen Planvariante an keinem der

untersuchten verkehrlichen Knotenpunkte Leistungsfähigkeitsdefizite zu erkennen. Insofern sind grundsätzlich keine baulichen Veränderungen im Bereich der untersuchten verkehrlichen Knotenpunkte sowohl auf Grundlage der geringfügig verkehrswirksameren Ursprungsvariante (Stand zur frühzeitigen Beteiligung) als auch auf Grundlage der nun weiterverfolgten Planvariante erforderlich. Die vorhandene Parkplatzsituation im Bereich der Bestandsbebauung wird durch den Wegfall der Garagengebäude nicht weiter angespannt, da die entfallenden Garagengebäude durch die Anlage neuer Stellplätze für die Bestandsnutzungen im Vorbereich der Bestandsgebäude entlang der Münstereifeler Straße kompensiert werden.

#### Zu: Errichtung der Neubauten mit Staffelgeschoss und Dachbegrünung

In Hinblick auf die Anregung, die Neubauten als Staffelgeschossbauten mit Dachbegrünung zu errichten, wird hierbei zunächst vorausgesetzt, dass von Seiten des Petenten damit die Errichtung der Dachflächen der Hauptgebäude in Form von Flachdächern gemeint ist. Diesem Ansatz folgend wird auf die politische Beschlusslage verwiesen, gemäß derer sämtliche Dächer der Hauptgebäude im Rahmen der nun weiterverfolgten Planung ausschließlich in Form von Flachdächern einschließlich der bindenden Realisierung von Dachbegrünungsmaßnahmen planerisch weiterzuverfolgen sind. Die geänderte planungsrechtliche und hochbauliche Ausgangslage ist Bestandteil der Unterlagen zum geplanten Offenlagebeschluss. Insofern wird der diesbezüglichen Anregung des Petenten mittels angepasster Planinhalte Rechnung getragen.

#### Zu: Erhalt des vorhandenen Baumstandortes im Vorbereich des Bestandsgebäudes Münstereifeler Straße Nr. 45

In Bezug auf die vorgebrachte Anregung zum Erhalt des Baumstandortes im Vorbereich des Bestandsgebäudes Münstereifeler Straße Nr. 45 ist anzumerken, dass auf Grundlage der im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung fortgeführten Planungsinhalte im Gegensatz zum ursprünglichen Planstand die Anordnung von Stellplätzen in dem betreffenden Bereich nicht weiterverfolgt werden soll. Der in Rede stehende Baumstandort wird demnach, unabhängig und außerhalb der Festsetzungen zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan, erhalten.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass entgegen der Darstellung des Petenten, die Einstufung zur ökologischen Erhaltungswürdigkeit des vorhandenen Baumbestandes innerhalb des Plangebiets sowie an das Plangebiet angrenzend, nicht auf die Einschätzung der Vorhabenträgerin, sondern auf die Untersuchung durch das Baumfachbüro Torsten Roller (vgl. Baumfachbüro Torsten Roller, Kronberg/Ts., 02.10.2021) zurückzuführen ist. Die Untersuchung wurde im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung zum Planverfahren durchgeführt.

Anhand verschiedener Parameter und unter Einbeziehung der gestalterischen und ökologischen Funktion sowie der baumartspezifischen genetischen Disposition erfolgte hierbei eine zusammenfassende Bewertung der Erhaltungswürdigkeit in drei Kategorien:

Hoch: prägender Baum mit leichten Schäden und hoher Lebenserwartung  
Mittel: vorgeschädigter Baum, genetisch bedingte mittlere Lebenserwartung oder eingeschränkte gestalterische bzw. ökologische Funktion  
Gering: stark geschädigte Bäume mit geringer Lebenserwartung oder Exemplare mit geringer Funktionserfüllung

Die Anregungen der mit den Schreiben vom 10.05.2021, 01.06.2021, 14.10.2021 und 16.10.2021 eingegangenen Stellungnahmen A 1.01a, A 1.01b, A 1.01c und A 1.01d werden wie folgt berücksichtigt:

Im Zuge der weiteren Planung wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I (ASP I) erstellt und dem weiteren Bebauungsplanverfahren, Fassung zum Offenlagebeschluss, zugrunde gelegt. Der Anregung zur Untersuchung der lärmtechnischen Auswirkungen auf die Bestandsnutzungen durch den Wegfall von Bestandsgaragen wurde entsprochen. In der schalltechnischen Untersuchung, Stand 10 / 22, wurde im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung zum Planverfahren dahingehend das Kapitel 6.7 ergänzt. Der Anregung zum Erhalt der Bestandsgaragen aus Gründen des Schallschutzes, der Vermeidung vermehrter Luftschadstoffbelastungen und zum baulichen Schutz gegen Überflutungsgeschehen in Folge

von Starkregenereignissen wird anteilig, bezogen auf die Garagengebäude zwischen den Gebäuden Münstereifeler Straße Nr. 39 und 41, gefolgt. In Folge der Anregung zum Erhalt der Garagengebäude zwischen den Gebäuden Münstereifeler Straße Nr. 47 und 49 und die damit verbundene Anregung zur Verlegung der geplanten Tiefgaragenzufahrt mit Zufahrt von Seiten der Turmstraße wurde vorhabenträgerseitig eine Alternativenprüfung durchgeführt. Der Anregung zur Verlegung der Tiefgaragenzufahrt in den Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen Turmstraße wird aufgrund der Ergebnisse der Alternativenprüfung hierbei jedoch nicht gefolgt. Der Anregung zur schadstoffbezogenen Untersuchung der Auswirkungen auf die Bestandsnutzungen durch den Wegfall von Garagengebäuden wurde gefolgt. Die Ergebnisse der gutachterlichen Einschätzung zur Luftschadstoffbeeinträchtigung (vgl. iMA cologne GmbH, Köln, 18.10.2021) wurde in die Begründung zum Bebauungsplan, Stand Offenlagebeschluss, im Kapitel 7.2.1.1 aufgenommen. Der Anregung zum Schutz der geplanten baulichen Anlagen vor Überflutung in Folge von Starkregenereignissen wird mittels der Aufnahme von diesbezüglichen Festsetzungen im Kapitel 8 der planungsrechtlichen Festsetzungen, Fassung zum Offenlagebeschluss, gefolgt. Der Bitte um Weitergabe der Schreiben vom 14.10.2021 und vom 16.10.2021 an den zuständigen Ausschuss der Stadt Rheinbach (hier Stellungnahmen A 1.01c und A 1.01d) wird insofern gefolgt, als dass die Schreiben in die förmlichen Abwägungsunterlagen mit aufgenommen werden. Der Anregung zur Errichtung der geplanten Gebäude mit Staffelgeschoss und Dachbegrünung wird unter Berücksichtigung und Einhaltung der politischen Beschlusslage gefolgt.

Der Anregung zum Erhalt des vorhandenen Baumstandortes im Vorbereich des Bestandgebäudes Münstereifeler Straße Nr. 45 außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird vorhabenträgerseitig insofern gefolgt, als dass die Planung zur Anordnung von Stellplätzen in dem betreffenden Bereich nicht weiterverfolgt werden soll. Dieser Sachverhalt ist jedoch nicht Bestandteil des vorliegenden Planverfahrens. Der Anregung zur Umsetzung baulicher Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden in Folge von Starkregenereignissen im Bereich der Bestandsnutzungen kann auf Ebene der Bauleitplanung nicht gefolgt werden, da diese Nutzungen nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind. Insofern werden die diesbezüglichen Darstellungen des Petenten zur Kenntnis genommen. Der Überflutung der Keller der Bestandsnutzungen soll jedoch zukünftig von Seiten des Grundstückseigentümers durch zusätzliche bauliche Maßnahmen entgegengewirkt werden. Der Anregung zur Unterbringung zusätzlicher Stellplätze zugunsten der Bestandsnutzungen innerhalb der geplanten Tiefgarage wird nicht gefolgt. Von Seiten des Grundstückseigentümers sollen die durch die Planung entfallenden Stellplätze jedoch in Form einer Neuanlage in den Vorbereich der Bestandsnutzungen entlang der Münstereifeler Straße entsprechend integriert werden. Dieser Sachverhalt ist jedoch nicht Bestandteil des vorliegenden Planverfahrens. Die Anregung zur Neuorganisation von Mülltonnenabstellflächen im Bereich der Bestandsgebäude ist nicht Gegenstand des vorliegenden Planverfahrens. Die Neuorganisation soll jedoch außerhalb des Planverfahrens durch den Grundstückseigentümer vorgenommen werden. Die sonstigen Darstellungen der mit den Schreiben vom 10.05.2021, 01.06.2021 und 14.10.2021 eingegangenen Stellungnahmen A 1.01a, A 1.01b, A 1.01c und A 1.01d werden zur Kenntnis genommen.

## A 1.02 Einwender 2

Hier: Schreiben vom 31.05.2021

Von: [REDACTED]  
Gesendet: Montag, 31. Mai 2021 16:00  
An: Planung <Planung@stadt-rheinbach.de>  
Betreff: Einwände gegen den vorhabensbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße -  
Turmstraße“

[REDACTED]  
[REDACTED]  
Rheinbach, den 31.05.2021

per e-mail:  
[planung@stadt-rheinbach.de](mailto:planung@stadt-rheinbach.de)

Papierform an:  
Bürgermeister der Stadt Rheinbach  
Fachbereich V, Sachgebiet 60.2 Planung und Umwelt  
Schweigelstraße 23  
53359 Rheinbach

Sehr geehrte Damen und Herren

gegen den vorhabensbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße - Turmstraße“ bestehen von uns aus folgende Einwände:

1. Die im Lageplan (mit Schnittlinien) Maßstab 1:500 eingezeichneten Pkw-Stellplätze Bestandsmieter sind so nicht vorhanden. Die dort eingezeichneten Plätze Nr. 4, 5, 6, 12, 13, 14, 20, 21, 22 sind überhaupt nicht vorhanden. Die Plätze 28 und 29 nicht an der eingezeichneten Stelle und die im Plan als Neubau Pkw-Stellplätze 7, 8, 9 und 10 ausgewiesene Plätze sind bereits vorhanden, wovon allerdings 1 Parkplatz mit Mülltonnen belegt ist! Schon jetzt reicht der Parkraum für die Bestandsmieter nicht aus. Durch den Schutzstreifen für Radfahrer ist das Parken für Mieter und Besucher auf der Münstereifeler Straße verboten. Also herrscht schon jetzt Stress für Auto und Motorradfahrer auf den Parkplätzen.
2. Im Gutachten des Dr. rer. nat. Olaf Denz vom November 2019 heißt es unter Fazit (Zitat): „ Die Unbedenklichkeit zur Beseitigung der Gehölze ist allerdings an die Auflage gebunden, dass die Maßnahme bis Ende Februar 2020 vollzogen wird. Sollte der Termin nicht eingehalten werden, so ist eine erneute artenschutzfachliche Überprüfung und Unbedenklichkeitserklärung als Voraussetzung zur möglichen Freigabe der Gehölzfüllung erforderlich. Denn grundsätzlich kann eine Nachbesiedlung mit planungsrelevanten Vogelarten oder mit Fledermäusen nicht von vornherein ausgeschlossen werden.“(Zitatende) . Es sind sehr wohl im Sommer Fledermäuse in der Gartenanlage zu finden. Seit Jahren haben sie sich bei uns angesiedelt.

Wir haben uns bisher immer für den Straßenlärm, die schlechte Pflege des Randstreifens/Bürgersteig, Parkplatz-Notstand (ganz besonders auch für Besucher) dadurch entschuldigt gesehen, daß wenigstens die Gartenanlage ruhig gelegen ist. Wenn auch ein Teil der Gartenpflege oftmals von einigen Mietern selbst durchgeführt wird.

Anmerkung zu I.

Wenn der Vermieter die Pkw-Stellplätze Bestandsmieter vielleicht noch anlegen will, bevor die Bebauung losgeht, möchte ich darauf hinweisen, daß dann im Gutachten erwähnt werden sollte daß noch 3 weitere Bäume gefällt werden müssen.

Wir als Bestandsmieter haben nur zufällig die öffentliche Bekanntmachung gelesen. Coronabedingt konnte man das „Amtliche Mitteilungsblatt, Kultur und Gewerbe“, Ausgabe Mai natürlich nicht so einfach finden wie unter normalen Umständen.

Es ist sehr schade, dass wahrscheinlich immer noch nicht alle Mieter von den Baumaßnahmen wissen. Einige werden dann einfach eine Garagen-Kündigung erhalten und sie müssen dann zusehen wie sie ihre Autos und Motorräder untergestellt bekommen. Denn wie wir die BImA kennen, wird sich die Baumaßnahme sehr chaotisch und lang hinziehen. Und während der Baumaßnahme, d.h. wenn die Baufahrzeuge und die Fahrzeuge der Bauarbeiter alles zustellen (so haben wir es bei der Fassaden-Sanierung ... kennengelernt) können die Bestandsmieter sehen wo sie bleiben. Das Chaos ist mit der BImA vorprogrammiert. Denn schon jetzt haben einige Häuser mit Rissen und feuchten Kellern zu kämpfen. Wir befürchten dass durch die

1

Garagensbrüche noch einiges passiert. Der Wegfall der Lärmschutz-Funktion der Garagen und der Wegfall einiger Hecken wird unsere Wohn- und Lebensqualität sehr beeinträchtigen. Es ist schade daß auf Bestandsmieter und Flora und Fauna keine Rücksicht genommen wird.

Mit freundlichen Grüßen  
[REDACTED]

### Beschlussentwurf zu A 1.02:

Der Rat der Stadt Rheinbach beschließt, über die mit dem Schreiben vom 31.05.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.02 wie folgt zu entscheiden:

#### Zu: 1

Die vom Petenten dargestellte Abweichung der derzeitigen Parkplatzsituation in Bezug auf die Anordnung der bestehenden Parkplätze im Vergleich zur geplanten Anordnung der Stellplätze gemäß den Planunterlagen zum Stand der frühzeitigen Beteiligung im Planverfahren wird zur Kenntnis genommen. In diesem Zusammenhang wird auch auf den zwischenzeitlich angepassten Stand der Stellplatzplanung im Vorhaben- und Erschließungsplan zum Stand des Offenlagebeschlusses hingewiesen. Zudem wird auch der Hinweis zur derzeitigen Anordnung vorhandener Abfallgefäße im Bereich geplanter bzw. vorhandener Stellplatzflächen zur Kenntnis genommen. Nach Rücksprache der Verwaltung mit der Vorhabenträgerin ist die Neuorganisation der Lage der Abfallgefäße Bestandteil der Planungen zur Umorganisation der vorhandenen und der geplanten Stellplatzflächen innerhalb der Vor- und Seitenbereiche der Bestandsgebäude. Es wird jedoch grundsätzlich darauf hingewiesen, dass Umplanungen in Bezug auf Standplätze von Abfallgefäßen im Bereich der Bestandsnutzungen nicht Gegenstand des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind. Insofern können hierzu keine Festsetzungen innerhalb des vorliegenden Planverfahrens getroffen werden.

In Hinblick auf die Herstellung der Anzahl erforderlicher Stellplätze ist hierbei grundsätzlich anzumerken, dass sich die Anzahl der erforderlichen Stellplätze regelmäßig am Zeitpunkt der jeweiligen Baugenehmigung der betreffenden baulichen Anlage im Zusammenhang mit der zu diesem Zeitpunkt geltenden Rechtslage ausrichtet. So sind gemäß der vorliegenden Baugenehmigung für die Bestandsnutzungen insgesamt 14 Stellplätze nachzuweisen. Die Herstellung der erforderlichen Stellplatzanzahl ist erfolgt. Darüber hinaus wurden von Seiten des Grundstückseigentümers im Nachgang der Herstellung der baulichen Anlagen weitere Stellplätze errichtet. Im Zusammenhang mit dem in Rede stehenden Bebauungsplanverfahren ist, bezogen auf die Bestandsnutzungen, jedoch lediglich der Nachweis zum Erhalt von 14 Stellplätzen erforderlich. Auf Grundlage der geplanten Neuorganisation der vorhandenen sowie der hinzutretenden vorhabenbedingten Stellplätze wird dieser Nachweis weiterhin erbracht. Der Umgang mit der über die Nachweispflicht hinausgehenden Stellplatzanzahl obliegt dabei regelmäßig dem Grundstückseigentümer, wengleich die von Seiten des Petenten vorgebrachten Hintergründe und Sachdarstellungen in Bezug auf den Parkdruck und die derzeitige Parkplatzsituation innerhalb der privaten Grundstücksflächen von Seiten der Stadt Rheinbach anerkannt werden. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass in der Vergangenheit über den erforderlichen Stellplatzbedarf für die Bestandsnutzungen hinaus 15 weitere Stellplätze geschaffen wurden, welche im Rahmen der Umorganisation der vorhandenen Stellplätze unter Berücksichtigung der geplanten hinzutretenden Stellplatzflächen weiterhin erhalten werden sollen.

#### Zu: 2

Um den artenschutzrechtlichen Belangen im Planverfahren fachlich ausreichend Rechnung zu tragen, wurde, unabhängig von den Anmerkungen des Petenten, im weiteren Planungsprozess eine Artenschutzprüfung I (ASP I), Fassung zum Offenlagebeschluss, erarbeitet und dem weiteren Bebauungsplanverfahren zugrunde gelegt (vgl. Geplante Baufeldfreimachung in der Münstereifeler Straße 39-49, 53359 Rheinbach, Rhein-Sieg-Kreis, Nordrhein-Westfalen, Büro für Vegetationskunde, Tierökologie, Naturschutz (BfVTN), Dr. rer. nat. Olaf Denz, Stand 06/2021). Diese kommt in Bezug auf die vorgebrachten Darstellungen zu möglichen Fledermausvorkommen zu folgendem Ergebnis (nachfolgend kursiv dargestellt):

*„Für die vorhandenen Garagenbauten ist davon auszugehen, dass diese aktuell keine Bedeutung als Lebensraum für Gebäude- und Fassadenbrüter unter den Vögeln sowie für die Wildkatze unter den Säugetieren besitzt, ebenso nicht für die Zwergfledermaus und ggf. weitere Fledermausarten. Daher wird das geplante Vorhaben eines Abrisses einzelner Garagengebäude aus artenschutzrechtlicher Sicht als zulässig beurteilt. Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung artenschutzrechtlicher Beeinträchtigungen aus Sicht der untersuchten Tierartengruppen notwendig. Weder Vögel und ihre Niststätten noch die Wildkatze oder Fledermäuse und deren Quartiere sind aktuell unmittelbar durch den geplanten Abbruch betroffen, so dass es durch das Vorhaben nicht zum Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1, Nr. 1-3 BNatSchG kommt, aufgrund derer artspezifische*

*Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 44, Abs. 5 BNatSchG erforderlich wären. Solche funktionserhaltenden Maßnahmen, so genannte CEF-Maßnahmen (Continuous ecological functionality-measures), dienen im Allgemeinen dem Erhalt der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten, einschließlich der essenziellen Nahrungshabitate, im räumlichen Zusammenhang, die vorhabenbedingt beeinträchtigt werden. Um die ökologische Funktion der im Vorhabenbereich potenziell vorhandenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten, einschließlich der essenziellen Nahrungshabitate, im räumlichen Zusammenhang zu wahren, müssen die Maßnahmen vorgezogen, also vor Beginn des Vorhabens, durchgeführt werden. Eine Überprüfung von Ausnahmetatbeständen nach § 45, Abs. 7 BNatSchG für das dieser artenschutzrechtlichen Überprüfung zu Grunde liegende Vorhaben des Gebäudeabrisses ist nicht notwendig.*

*Dies gilt auch für die Gehölze in Bezug auf Arten, deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten an dauerhafte Einrichtungen gebunden sind, denn es existieren weder dauerhafte Niststätten von Vögeln in Form von Greifvogelhorsten oder Spechthöhlen, noch Quartierpotenziale als Verstecke für Fledermäuse in Form von Baumhöhlen oder abblättrender Borke.*

*Die Unbedenklichkeit zur Beseitigung gilt allerdings zeitlich nicht uneingeschränkt für die Gehölze, die auf dem Grundstück wachsen. Zwar besitzen die Bäume und Sträucher keine Bedeutung für Vögel und Fledermäuse, soweit es sich bei Vertretern aus der erstgenannten Gruppe um Arten handelt, die auf ausdauernde Fortpflanzungs- und Ruhestätten angewiesen sind. Jedoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Gehölze aktuell von anderen Vogelarten genutzt werden, die saisonale Nester besitzen, wobei es sich dabei – wie festgestellt – nicht um planungsrelevante Arten handelt. Daher kann eine Beseitigung der Gehölze grundsätzlich nur außerhalb des Zeitraums der allgemeinen Brutzeit der Vögel stattfinden, welche vom 01.03. bis zum 30.09. eines Jahres andauert.*

*Auf der Grundlage der aktuellen Gegebenheiten und unter Beachtung der vorgeschlagenen Regelungen kann dem Vorhaben zum Abriss der Garagengebäude sowie zur zeitlich eingeschränkten Beseitigung der Gehölze damit artenschutzrechtlich zugestimmt werden.“*

Insofern wird die Darstellung in Bezug auf die Ansiedlung von Fledermäusen innerhalb des Plangebiets unter Berücksichtigung der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung zur Kenntnis genommen.

#### Zu: Anmerkungen zu 1

In Bezug auf die angemerkte Notwendigkeit zur Fällung von Einzelbäumen zugunsten der Anlage von Stellplätzen für Bestandsmieter im Vorbereich der Bestandsgebäude ist anzumerken, dass auf Grundlage der im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung fortgeführten Planungsinhalte im Gegensatz zum ursprünglichen Planstand die Anordnung von Stellplätzen in den betreffenden Bereichen nicht weiterverfolgt werden soll. Die in Rede stehenden Baumstandorte werden demnach, unabhängig und außerhalb der Festsetzungen zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan, erhalten.

In Hinblick auf die ökologische Bewertung der Baumstandorte im Plangebiet wurde unabhängig davon im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung zum Planverfahren eine Überprüfung der Bäume auf die Verkehrssicherheit und die Erhaltenswürdigkeit durch das Baumfachbüro Torsten Roller (vgl. Baumfachbüro Torsten Roller, Kronberg/Ts., 02.10.2021) durchgeführt. Anhand verschiedener Parameter und unter Einbeziehung der gestalterischen und ökologischen Funktion sowie der baumartspezifischen genetischen Disposition erfolgte hierbei eine zusammenfassende Bewertung der Erhaltenswürdigkeit in drei Kategorien:

Hoch: prägender Baum mit leichten Schäden und hoher Lebenserwartung  
Mittel: vorgeschädigter Baum, genetisch bedingte mittlere Lebenserwartung oder eingeschränkte gestalterische bzw. ökologische Funktion  
Gering: stark geschädigte Bäume mit geringer Lebenserwartung oder Exemplare mit geringer Funktionserfüllung

Auf Grundlage der Bestandsvermessung wurden 17 vorhandene Bestandslaubebäume auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin sowie in den angrenzenden Verkehrsflächen ausgewiesen (siehe zeichnerischer Teil zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan). Da es sich bei den Bäumen Nr. 2 und 3 um nur einen Baum mit zwei Stämmen handelt, wurden diese im Rahmen der Baumuntersuchung als ein Baum beurteilt. Demnach wurden von den 16 vorhandenen Bestandslaubebäumen

- zwei Bäume mit einer hohen Erhaltungswürdigkeit (Bäume Nr. 4 und 8),
- sechs Bäume mit einer mittleren Erhaltungswürdigkeit (Bäume Nr. 5, 9, 10, 13, 14 und 17)
- und acht Bäume mit einer geringen Erhaltungswürdigkeit (Bäume Nr. 1, 2 bzw. 3, 6, 7, 11, 12, 15 und 16) eingestuft.

Die Bäume mit hoher Erhaltungswürdigkeit befinden sich beide außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bzw. des Vorhaben- und Erschließungsplans und werden, wie bereits ausgeführt, im Rahmen der Planung erhalten. Von den Bäumen mit einer mittleren Erhaltungswürdigkeit befinden sich die Bäume Nr. 13, 14 und 17 innerhalb des Geltungsbereiches. Diese Bäume können aufgrund der Planung bzw. des erforderlichen Baugrubenaushubs voraussichtlich nicht erhalten werden. Von den Bäumen mit einer geringen Erhaltungswürdigkeit befindet sich lediglich Baum Nr. 12 innerhalb des Geltungsbereiches, der ebenfalls aus oben genannten Gründen nicht erhalten werden kann. Durch die Planung entfallen somit 4 Bäume (3 Bäume mittlerer und ein Baum geringer Erhaltungswürdigkeit). Durch die Aufnahme von Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und zusätzlich der Anpflanzung von Hecken im textlichen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Abschnitt A sowie im zeichnerischen Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden jedoch Kompensationsmaßnahmen in Hinblick auf die entfallenden Vegetationsbestände erzielt.

#### Zu: Information der Öffentlichkeit / Berücksichtigung Bestandsmieter\*innen

Die Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen werden, wie auch im vorliegenden Falle, als öffentlich-rechtliche Verfahren durchgeführt. Die Beratungen und Beschlüsse zu allen Bebauungsplanverfahren werden in öffentlichen Sitzungen durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen sowie nachfolgend durch den Rat der Stadt Rheinbach beraten und gefasst. Die Öffentlichkeit hat hierbei jederzeit die Möglichkeit, an den Sitzungen als Zuschauer teilzunehmen und sich ein eigenes Meinungsbild zu verschaffen. Die Tagesordnungen der Sitzungen werden im Vorfeld regelmäßig auf der Internetseite der Stadt Rheinbach veröffentlicht. Die Veröffentlichungen zu den einzelnen Beschlüssen sowie zu Beteiligungen der Öffentlichkeit finden im Nachgang der politischen Gremiensitzungen sowohl im Amtsblatt der Stadt Rheinbach (hier: Kultur und Gewerbe) als auch auf der Internetseite der Stadt Rheinbach statt. Insofern wird und wurde der gesetzlich erforderlichen Information der Öffentlichkeit im Sinne der inhaltlichen Anstoßwirkung sowie der Fristenregelung in Bezug auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Rechnung getragen. Eine darüberhinausgehende personalisierte Information der Öffentlichkeit ist nicht möglich. Abschließend ist anzumerken, dass der mangelnde Erhalt des Amtsblatts im Einzelnen auf Grundlage der Darstellungen des Petenten nicht nachvollzogen werden kann. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Amtsblatt als Printexemplar auch im Rathaus der Stadt Rheinbach zu den Öffnungszeiten des Rathauses erhältlich ist.

In Bezug auf die weiteren vorgebrachten Darstellungen des Petenten hinsichtlich des Innenverhältnisses zwischen dem Grundstückseigentümer und den Bestandsmieter\*innen, zur Beschreibung von Baumängeln innerhalb der Bestandsnutzungen sowie zur Organisation von Bauabläufen innerhalb der privaten Grundstücksflächen ist anzumerken, dass diese Inhalte nicht Gegenstand des in Rede stehenden öffentlich-rechtlichen Verfahrens sind. Festsetzungen sind hierzu auf planungsrechtlicher Ebene mangels fehlender Ermächtigungsgrundlage nicht möglich. Insofern können die vorgebrachten Darstellungen des Petenten lediglich zur Kenntnis genommen werden.

#### Zu: Wegfall von Garagengebäuden und vorhandener Begrünung

Im Zuge der weiteren Planung im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. der §§ 3(1) und 4(1) BauGB wurde die Verlegung der Tiefgaragenzufahrt sowie die alternative Anordnung von oberirdischen Stellplätzen zugunsten des möglichen Erhalts der Garagengebäude geprüft. Aus dem Ergebnis dieser Prüfung geht hervor, dass die Garagengebäude zwischen den Gebäuden Münstereifeler Straße Nr. 39 und 41 erhalten bleiben sollen. Der Abriss der Garagengebäude zwischen den Gebäuden Münstereifeler Straße 47 und 49 ist jedoch weiterhin erforderlich. Die

diesbezüglichen Prüfergebnisse und Erläuterungen sind dem Kapitel 4.2 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Fassung zum Offenlagebeschluss, zu entnehmen.

In diesem Zusammenhang wurden die durch das Vorhaben bewirkten Emissionen in Bezug auf den umgebenden Bestand sowie die auf das Vorhaben einwirkenden Immissionen gutachterlich erhoben und bewertet. Im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. der §§ 3(1) und 4(1) BauGB wurden hierbei zusätzlich auch die möglichen immissionsschutzbezogenen Auswirkungen auf die Bestandsnutzungen durch den teilweisen Wegfall der Garagengebäude mit untersucht. Die Ergebnisse sind der ergänzten Schalltechnischen Untersuchung, erstellt durch das Büro für Schallschutz, Umweltmessungen und Umweltkonzepte, Michael Mück, Stand 10 /2022, Kapitel 6.7, zu entnehmen.

Aus dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung geht gemäß den Ausführungen des Fachgutachtens hervor, dass im Bereich der Bestandsbebauung entlang der Münstereifeler Straße an den Nordfassaden die Differenz zwischen dem Ist- und dem Planfall in einem Bereich von + 0,4 dB(A) liegt. Diese planbedingte Erhöhung führt jedoch zu keiner weiteren Überschreitung der bereits festgestellten Überschreitung der Immissionswerte sowie der Orientierungswerte im Bestandsfall. In Bezug auf die möglichen Immissionen im Bereich der Ost- und der Westfassaden der Bestandsgebäude ist festzustellen, dass im Sinne der für die Untersuchung zugrunde zulegenden DIN 4109 hier grundrissbezogen nicht schützenswerte Räume angeordnet sind. Im Bereich der u.a. mit schützenswerten Räumen ausgestatteten Südfassaden der Bestandsbebauung sind mehrere Effekte abzulesen. Zum einem werden hier zum Teil die Geräusche der südlich gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen (Turmstraße, Münstergäßchen) durch die geplante Bebauung im Süden des Untersuchungsgebietes an den Südfassaden der Bestandsbebauung abgeschirmt, was zu einer Verringerung der vorhandenen Geräuschimmissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr führt. Zum anderen wird der angehobene Anteil der Geräuschimmissionen der Münstereifeler Straße im Bereich der westlichen Lücke, die durch das Niederlegen der Garage entstanden ist, durch die geminderte Einwirkung der Anteile der südlich gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen in Summe nahezu kompensiert. Im Bereich der südlichen Fassaden der Bestandsbebauung mit den schützenswerten Räumen ist für den Ist- und den Planfall weiterhin festzustellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) eingehalten werden. Somit werden auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts weiterhin eingehalten. Da sich auch vor dem Hintergrund der weiteren Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung durch das geplante Vorhaben in Summe keine unzumutbaren zusätzlichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der Lärmauswirkungen auf den Bestand ergeben, sind über den Bestandsschutz hinaus keine weiteren immissionsschutzbezogenen Festsetzungen in Hinblick auf den Bestand, erforderlich.

In Hinblick auf den vom Petenten angemerkten Wegfall von Flora ist anzumerken, dass die in Rede stehenden privaten nicht überbauten Grundstücksflächen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach als Wohnbauflächen (W) dargestellt sind. Die Ziele der übergeordneten Planung sehen demnach für diese Flächen grundsätzlich die Möglichkeit der Bebauung im Sinne der städtebaulichen Nachverdichtung vor. Der vom Petenten dargestellte Verlust von Grünflächen ist zwar zutreffend, jedoch sind diese Grünflächen demnach auf Grundlage der Ziele der übergeordneten Planung nicht vollständig für den dauerhaften Erhalt vorgesehen. Bezugnehmend auf den vom Petenten dargestellten Verlust von Grünflächen ist zudem festzuhalten, dass im Zuge des Entscheidungsprozesses in Hinblick auf die Inanspruchnahme vormals unbebauter Flächen im Innenbereich die gesetzlichen Regelungen der §§ 1 (5) BauGB und 1a Abs. 2 BauGB Anwendung finden. Im Rahmen der vorliegenden Planung werden jedoch die im § 17 BauNVO genannten Orientierungswerte in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung für die geplante Art der baulichen Nutzung nicht überschritten, so dass im Zuge der baulichen Nachverdichtung im Sinne der anteiligen Inanspruchnahme von Grundstücksflächen sowohl der Erhalt ausreichender Freiflächen innerhalb der privaten Grundstücksflächen als auch in Hinblick auf das umgebende bauliche Umfeld, welches ähnliche städtebauliche Körnungen aufweist, eine städtebaulich verträgliche Implementierung der hinzutretenden Bebauung gewährleistet wird. Demnach stehen auch nach der Realisierung des geplanten Vorhabens weiterhin unversiegelte Grundstücksflächen zur Verfügung, welche, wie bereits ausgeführt, einer Begrünung und Bepflanzung zugeführt werden.

In Hinblick auf den Wegfall der Fauna ist anzumerken, dass, gem. dem Ergebnis der Artenschutzprüfung I (ASP I), Fassung zum Offenlagebeschluss, sowohl durch den geplanten Abbruch von Garagengebäuden als auch durch

die notwendige Entfernung von Gehölzen innerhalb der bisher unbebauten Grundstücksbereiche keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1, Nr. 1-3 BNatSchG ausgelöst werden. Insofern ist das Vorhaben als artenschutzrechtlich zulässig einzustufen. Um die ökologische Funktion der im Vorhabenbereich potenziell vorhandenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten, einschließlich der essentiellen Nahrungshabitate, im räumlichen Zusammenhang zu wahren, wird von Seiten des Gutachters darauf hingewiesen, dass der Abbruch von Garagengebäuden sowie die Entnahme von Gehölzen vorgezogen, also vor Beginn des Vorhabens, durchgeführt werden müssen. Der Zeitraum zur Entnahme von Gehölzen ist hierbei, gemäß den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), regelmäßig nur außerhalb des allgemeinen Brutzeitraums von Vögeln zulässig und demnach in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres unzulässig. Um die vorgenannten artenschutzrechtlichen Vorgaben planungsrechtlich zu sichern, wurde hierfür eine entsprechende Festsetzung aufgenommen. Insofern sind die durch die Planung vorgesehenen Eingriffe in die Fauna und Flora unter Berücksichtigung des Erhalts größerer zusammenhängender unbebauter Grundstücksflächen, der bereits vorgenommenen Kompensation entfallender Baumstandorte durch Ersatzpflanzungen im Plangebiet, der Aufnahme von Festsetzungen zur Anpflanzung von Hecken sowie unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zulässigkeit der geplanten baulichen Eingriffe als planungsrechtlich vertretbar zu bewerten.

Den Anregungen der mit dem Schreiben vom 31.05.2021 eingegangenen Stellungnahme A 1.02 werden wie folgt berücksichtigt:

Im Zuge der weiteren Planung wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I (ASP I) erstellt und dem weiteren Bebauungsplanverfahren, Fassung zum Offenlagebeschluss, zugrunde gelegt. Den Darstellungen zur Berücksichtigung vorhandener Baumstandorte wird insofern gefolgt, als dass hierzu zwischenzeitlich eine Baumkartierung mit Bewertung der Erhaltungswürdigkeit einschließlich der Baumstandorte im Bereich der Bestandsnutzungen entlang der Münstereifeler Straße vorgenommen und ergebnisbezogen in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Fassung zum Offenlagebeschluss, im Kapitel 7.2.4.2 aufgenommen wurde. Unabhängig vom vorliegenden Planverfahren wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass auf Grundlage des Planstandes zum Offenlagebeschluss von einem Eingriff in den Baumbestand entlang der Münstereifeler Straße zugunsten der Anlage von Stellplätzen abgesehen werden soll. Die Darstellungen zu möglichen lärmtechnischen Beeinträchtigungen auf die Bestandsnutzungen durch den Wegfall von Bestandsgaragen wurden berücksichtigt. Im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung zum Planverfahren wurde die schalltechnische Untersuchung um diesen Untersuchungsgegenstand ergänzt. Die Ergebnisse der ergänzenden Untersuchung wurden im Kapitel 6.7 der schalltechnischen Untersuchung, Stand 10 / 22, aufgenommen. Die sonstigen Darstellungen der mit dem Schreiben vom 31.05.2021 eingegangenen Stellungnahme A 1.02 werden zur Kenntnis genommen.

### A 1.03 Einwender 3

Hier: Schreiben vom 11.05.2021

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Dienstag, 11. Mai 2021 12:56  
**An:** Planung  
**Betreff:** Bebauungsplan 75,MünstereifelerStr.39-47

Sehr geehrte Damen und Herren,  
wir die Familie [REDACTED] möchten uns den Ausführungen unseres Nachbarn [REDACTED] anschließen, wir unterstützen seine Ausführungen zur Bebauung der Münstereifeler Str.39 .  
Wir bitten seine Ausführungen zu berücksichtigen und zu prüfen . Wir hoffen auf eine positive Antwort.

Mit freundlichen Grüßen  
[REDACTED]

Gesendet mit der Telekom Mail App

#### Beschlussentwurf zu A 1.03:

Der Rat der Stadt Rheinbach beschließt, über die mit dem Schreiben vom 11.05.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.03 wie folgt zu entscheiden:

Hinweis der Verwaltung zur Klarstellung:

Die Stellungnahme des Petenten bezieht sich hierbei inhaltlich auf die vorgebrachten Anmerkungen, Anregungen und sonstigen Darstellungen der Stellungnahmen mit den in diesen Unterlagen geführten Ordnungsnummern A 1.01a, A 1.01b, A 1.01c und A 1.01d im Rückgriff auf das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße – Turmstraße“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Die zu den vorgebrachten Anmerkungen, Anregungen und sonstigen Darstellungen der Stellungnahmen mit den Ordnungsnummern A 1.01a, A 1.01b, 1.01c und 1.01d erstellten Erläuterungen sowie der zugehörige Beschlussvorschlag werden daher nachfolgend inhaltlich identisch aufgeführt:

#### Zu: Bezahlbarer Wohnraum in den Bereichen „Pallottistraße“ und „Majolikagelände“

Die bereits durch die verbindliche Bauleitplanung erfassten und vom Rat der Stadt Rheinbach als Satzung beschlossenen Flächen in den Bereichen „Pallottistraße“ und des ehemaligen „Majolikageländes“ einschließlich der zugehörigen städtebaulichen Verträge sind nicht Gegenstand der in Rede stehenden Bauleitplanung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Darstellungen des Petenten werden jedoch zur Kenntnis genommen.

#### Zu: Dimensionierung / Stellung der geplanten baulichen Anlagen / Abstandsflächen und städtebauliche Dichte

Die Erläuterungen zu den Hintergründen des planerischen Ansatzes in Hinblick auf die Anordnung, Dimensionierung und Stellung der geplanten baulichen Anlagen sind dem Kapitel 4.3 Städtebauliches Konzept der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Stand: Februar 2021 (Vorentwurf, frühzeitige Beteiligung) sowie der Entwurfsfassung zur Offenlage, Stand: November 2022 zu entnehmen. Im Zuge dieser Planung werden die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen auf Grundlage der Regelungen der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) sowohl zwischen den geplanten baulichen Anlagen, als auch zwischen der umgebenden Bestandsbebauung und den geplanten baulichen Anlagen entsprechend eingehalten. Zudem wird mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 den städtebaulichen Orientierungswerten des § 17 BauNVO entsprochen. Insofern wird auf bauordnungsrechtlicher Ebene die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet und auf planungsrechtlicher Ebene eine insgesamt städtebaulich verträgliche und für die geplante Nutzungsart zulässige bauliche Dichte im Sinne des geplanten, durch Hauptgebäude bewirkten

anteiligen Versiegelungsgrades innerhalb der privaten Grundstücksflächen, erreicht. Dennoch wurden im Zuge der weiteren Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung aus Gründen der Rücksichtnahme auf die östlich an das Plangebiet angrenzende Nachbarbebauung die überbaubaren Grundstücksflächen im östlichen Teilbereich gegenüber der Ursprungsplanung um ca. 1,90 m abgerückt.

#### Zu: Verlust von Grünflächen

Die in Rede stehenden privaten nicht überbauten Grundstücksflächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Die Ziele der übergeordneten Planung sehen demnach für diese Flächen grundsätzlich die Möglichkeit der Bebauung im Sinne der städtebaulichen Nachverdichtung vor. Der vom Petenten dargestellte Verlust von Grünflächen ist zwar zutreffend, jedoch sind diese Grünflächen demnach auf Grundlage der Ziele der übergeordneten Planung nicht vollständig für den dauerhaften Erhalt vorgesehen. Bezugnehmend auf den vom Petenten dargestellten Verlust von Grünflächen ist zudem festzuhalten, dass im Zuge des Entscheidungsprozesses in Hinblick auf die Inanspruchnahme vormals unbebauter Flächen im Innenbereich die gesetzlichen Regelungen der §§ 1 (5) BauGB und 1a Abs. 2 BauGB Anwendung finden. Im Rahmen der vorliegenden Planung werden jedoch, wie bereits ausgeführt, die im § 17 BauNVO genannten Orientierungswerte in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung für die geplante Art der baulichen Nutzung nicht überschritten, so dass im Zuge der baulichen Nachverdichtung im Sinne der anteiligen Inanspruchnahme von Grundstücksflächen sowohl der Erhalt ausreichender Freiflächen innerhalb der privaten Grundstücksflächen als auch in Hinblick auf das umgebende bauliche Umfeld, welches ähnliche städtebauliche Körnungen aufweist, eine städtebaulich verträgliche Implementierung der hinzutretenden Bebauung gewährleistet wird.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass in Hinblick auf den vorgebrachten Aspekt der Flächeninanspruchnahme, von Seiten des Vorhabenträgers unabhängig vom vorliegenden Planvorhaben eine Teilentsiegelung der Bestandsparkplätze im Bereich der Münstereifeler Straße durch den künftigen Einsatz von Rasengittersteinen vorgesehen ist. Hierdurch soll auch in Bezug auf den Bestand ein Beitrag zur Teilentsiegelung bereits versiegelter Flächen geleistet werden.

#### Zu: Artenschutzprüfung

Der Einwand, dass die Artenschutzrechtliche Voreinschätzung keine Gültigkeit mehr besitzt ist berechtigt. Um unabhängig davon den artenschutzrechtlichen Belangen im Planverfahren fachlich ausreichend Rechnung zu tragen, wurde im weiteren Planungsprozess eine Artenschutzprüfung I (ASP I), Fassung zum Offenlagebeschluss, erarbeitet, die dem weiteren Bebauungsplanverfahren zugrunde gelegt wird (vgl. Geplante Baufeldfreimachung in der Münstereifeler Straße 39-49, 53359 Rheinbach, Rhein-Sieg-Kreis, Nordrhein-Westfalen, Büro für Vegetationskunde, Tierökologie, Naturschutz (BfVTN), Dr. rer. nat. Olaf Denz, Stand 06/2021). Die Befragung von Bewohner\*innen ist hierbei regelmäßig nicht Gegenstand der fachgutachterlichen Bearbeitungsinhalte in Hinblick auf die Bestandsaufnahme und Bewertung von artenschutzrechtlichen Belangen und wird daher im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung regelmäßig nicht vorgenommen. Dennoch hat seitens der Vorhabenträgerin eine Mieterinformationsveranstaltung mit der Gelegenheit zur Rückmeldung in Bezug auf mögliche artenschutzrechtlich zu berücksichtigende Inhalte stattgefunden. Hierbei wurden keine entsprechenden Rückmeldungen gegeben, nachdem auf die anstehende Erarbeitung der ASP I hingewiesen wurde.

In Bezug auf die vorgebrachten Anmerkungen zu möglichen planungsrelevanten Artvorkommen innerhalb der Bestandsbebauung ist anzumerken, dass aus artenschutzrechtlicher Sicht aufgrund der vollständigen Wohnnutzungen in allen Geschossen hierbei lediglich die vorhandenen Garagengebäude in Betracht gezogen werden könnten. Aus dem Ergebnis der diesbezüglich vorgenommenen Prüfung sämtlicher Garagengebäude weisen diese nachweislich keine aktuelle Bedeutung als Lebensraum für Gebäude- und Fassadenbrüter unter den Vögeln sowie für die Wildkatze und Fledermäuse unter den Säugetieren auf. Aus artenschutzrechtlicher Sicht werden daher Abrissmaßnahmen im Bereich der Garagengebäude als zulässig beurteilt. Im Gegensatz zur ursprünglichen Planung, Fassung zur frühzeitigen Beteiligung im Bebauungsplanverfahren, ist jedoch nun lediglich der Abriss der Garagengebäude zwischen den Gebäuden Münstereifeler Straße Nr. 47 und 49 zugunsten der Zufahrt zur geplanten Tiefgarage vorgesehen. Die Garagengebäude zwischen den Gebäuden Münstereifeler Straße 39 und 41 sollen demnach zukünftig erhalten werden.

Zu: Schutzanspruch / Berücksichtigung Bestandsmieter\*innen

Im Zuge der Planung wurden die durch das Vorhaben bewirkten Lärmemissionen in Bezug auf den umgebenden Bestand sowie die auf das Vorhaben einwirkenden Lärmimmissionen gutachterlich erhoben und bewertet. Die aus dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung (vgl. Schalltechnische Untersuchung, Büro für Schallschutz, Umweltmessungen und Umweltkonzepte, Michael Mück, Stand 10 / 2022) hervorgehenden erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen wurden durch Festsetzungen im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. In Bezug auf den vom Petenten vorgebrachten Schutzanspruch ist hierbei festzustellen, dass für die Bestandsnutzungen grundsätzlich der Bestandsschutz anzusetzen ist. Da sich gemäß den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung durch das geplante Vorhaben keine unzumutbaren zusätzlichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der Lärmauswirkungen auf den Bestand ergeben, sind über den Bestandsschutz hinaus keine weiteren immissionsschutzbezogenen Festsetzungen in Hinblick auf den Bestand erforderlich. Aus den schalltechnischen Untersuchungsergebnissen geht jedoch zusätzlich hervor, dass aufgrund der bestehenden Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr im Bereich der Münstereifeler Straße für die Bestandsnutzungen passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen sind, sofern genehmigungspflichtige bauliche Veränderungen an den Bestandsgebäuden vorgenommen werden sollen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bauliche Eingriffe im Bereich der Bestandsgebäude zum Zwecke der Unterbringung von Wohnnutzungen grundsätzlich nicht im zeitlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Planverfahren stehen und somit nicht Gegenstand des Planverfahrens sind.

Zu: Stellplatzanzahl / Anordnung von Stellplätzen / Anwendung der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Rheinbach / Schadstoff- und Lärmbelastung durch die Stellplatzplanung

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich regelmäßig am Zeitpunkt der jeweiligen Baugenehmigung der betreffenden baulichen Anlage im Zusammenhang mit der zu diesem Zeitpunkt geltenden Rechtslage aus. So sind gemäß der vorliegenden Baugenehmigung für die Bestandsnutzungen insgesamt 14 Kfz-Stellplätze nachzuweisen. Die Herstellung der erforderlichen Stellplatzanzahl ist erfolgt. Darüber hinaus wurden von Seiten des Grundstückseigentümers im Nachgang der Herstellung der baulichen Anlagen weitere Kfz-Stellplätze errichtet. Im Zusammenhang mit dem in Rede stehenden Bebauungsplanverfahren ist, bezogen auf die Bestandsnutzungen, jedoch, gemäß den ursprünglichen Baugenehmigungsunterlagen, lediglich der Nachweis zum Erhalt von 14 Kfz-Stellplätzen erforderlich. Auf Grundlage der geplanten anteiligen Neuorganisation der vorhandenen sowie der hinzutretenden vorhabenbedingten Kfz-Stellplätze wird dieser Nachweis weiterhin erbracht. Der Umgang mit der über die Nachweispflicht hinausgehenden Kfz-Stellplatzanzahl obliegt dabei regelmäßig dem Grundstückseigentümer.

Im Zuge der weiteren Planung im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung im Planverfahren wurden die Planinhalte dahingehend modifiziert, als dass nun lediglich die Garagengebäude zwischen den Bestandsgebäuden Münstereifeler Straße Nr. 47 und 49 sowie die in diesem Bereich angrenzenden Kfz-Stellplätze zugunsten der Zufahrt zur geplanten Tiefgarage entfallen sollen. Der vorhergehende Planungsansatz zur Neuordnung der Kfz-Stellplätze zwischen den Bestandsgebäuden Münstereifeler Straße Nr. 39 und 41 sowie die vom Petenten dargestellte alternative Anordnungsmöglichkeit der vorhandenen und der vormals geplanten Kfz-Stellplätze sind somit obsolet. Die vom Petenten zusätzlich vorgeschlagene alternative Nutzungsmöglichkeit der Kfz-Stellplätze ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Der Sachverhalt ist daher, unabhängig vom Planverfahren, auf privatrechtlicher Ebene mit dem Grundstückseigentümer abzustimmen. Sofern sich hieraus genehmigungspflichtige Tatbestände ergeben, sind diese von Seiten des Grundstückseigentümers im Vorfeld dem Bauordnungsamt der Stadt Rheinbach zur Prüfung vorzulegen.

In Bezug auf die vom Petenten vorgebrachte Anwendung der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Rheinbach ist festzustellen, dass diese nur für Neubauvorhaben oder, in Bezug auf die Stellplatznachweispflicht, für genehmigungspflichtige Umbauvorhaben ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung anzuwenden ist. Eine rückwirkende Anwendung dieser Satzung ergibt sich hierdurch nicht. Da im Bereich der Bestandsnutzungen keine genehmigungspflichtigen baulichen Veränderungen in Hinblick auf die vorhandenen Wohnflächen vorgenommen werden sollen, entsteht demnach kein rechtlicher Handlungsansatz zur Anwendung der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Rheinbach.

Im Falle der geplanten baulichen Nachverdichtung kommt dagegen die städtische Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung folgerichtig zur Anwendung. Auf Grundlage der Ursprungsplanung in der Fassung zur frühzeitigen Beteiligung im Planverfahren (49 Kfz-Stp. erforderlich) sowie der nun weiterverfolgten Planung (lediglich 44 Kfz-Stp. aufgrund reduzierter Bruttogeschossflächen (BGF) erforderlich) werden für die geplanten Anlagen die Vorgaben dieser Satzung vollständig erfüllt. Unter Berücksichtigung des Nachweises zum Erhalt der bauordnungsrechtlich notwendigen Kfz-Stellplätze für die Bestandsnutzungen werden die Vorgaben zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs damit sowohl auf planungsrechtlicher Ebene, bezogen auf die Inhalte des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans, als auch auf bauordnungsrechtlicher Ebene, bezogen auf die Bestandsnutzungen, vollständig eingehalten. Demnach ist auch die vom Petenten angeregte Erweiterung der geplanten Tiefgarage zum Zwecke der Unterbringung von weiteren Kfz-Stellplätzen für die Bestandsnutzungen auf planungsrechtlicher Ebene nicht zwingend erforderlich. Unabhängig davon ist anzumerken, dass eine wesentliche Vergrößerung der geplanten Tiefgarage im Sinne der Erhöhung der Stellplatzanzahl, wie vom Petenten dargestellt, aufgrund der dann erreichten Stellplatzanzahl bautechnisch die Notwendigkeit der Einrichtung einer jeweils separat geführten zweispurigen Ein- und Ausfahrt nach sich ziehen würde. Dies würde wiederum zu einer Erhöhung der Oberflächenversiegelung sowie zu einer, der geplanten Ein- und Ausfahrt gegenüber räumlich in dichter Abfolge liegenden, zusätzlichem verkehrlichen Anbindung der Grundstücksflächen an das bestehende Verkehrssystem mit der einhergehenden Notwendigkeit zum Abriss weiterer Garagengebäude im Bereich des Bestandes führen. Um sowohl die Oberflächenversiegelung nicht über das vorhabenbedingt notwendige Maß hinaus weiter zu erhöhen, als auch das mögliche verkehrliche Konfliktpotential im Bereich der Münstereifeler Straße durch vermehrte Grundstückszu- und -abfahrten nicht zu erhöhen, soll auch aus diesen Gründen von einer Unterbringung von Stellplätzen für die Bestandsnutzungen Abstand genommen werden.

Den Bedenken hinsichtlich der mit dem Abriss der Garagen zwischen den Gebäuden Münstereifeler Straße Nr. 39 und 41 verbundenen Luftschadstoffbelastung der Bestandsbewohner\*innen wird dahingehend gefolgt, als dass diese Garagengebäude erhalten bleiben. Bezüglich der mit dem Abriss der Garagen zwischen den Gebäuden Münstereifeler Straße Nr. 47 und 49 verbundenen Luftschadstoffbelastung der Bestandsbewohner\*innen wurde im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB eine gutachterliche Einschätzung durch die iMA Cologne GmbH vorgenommen (vgl. iMA cologne GmbH, Köln, 18.10.2021). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der möglichen planbedingten Zusatzemissionen durch verkehrsbedingte Luftschadstoffe im Prognose-Planfall nicht davon auszugehen ist, dass die Grenzwerte der 39. BImSchV zum Schutz menschlicher Gesundheit erstmals erreicht oder gar überschritten werden. Dabei wird die Situation so eingeschätzt, dass bereits im Prognose-Nullfall die Grenzwerte der 39. BImSchV sicher eingehalten werden.

Weiterhin wurde der für die vorgesehene Tiefgaragenzufahrt von der Münstereifeler Straße erforderliche Wegfall der Garagengebäude zwischen den Bestandsgebäuden Münstereifeler Straße Nr. 47 und 49 immissionsbezogen im Zuge der zwischenzeitlich erfolgten Ergänzung der Schalltechnischen Untersuchung in der Planfallbetrachtung mitberücksichtigt. Die Ergebnisse sind der Schalltechnischen Untersuchung, erstellt durch das Büro für Schallschutz, Umweltmessungen und Umweltkonzepte, Michael Mück, Stand 10 /2022, Kapitel 6.7, zu entnehmen. Aus dem Ergebnis der Untersuchung geht gemäß den Ausführungen des Fachgutachtens hervor, dass im Bereich der Bestandsbebauung entlang der Münstereifeler Straße an den Nordfassaden die Differenz zwischen dem Ist- und dem Planfall in einem Bereich von + 0,4 dB(A) liegt. Diese planbedingte Erhöhung führt jedoch zu keiner weiteren Überschreitung der bereits festgestellten Überschreitung der Immissionswerte sowie der Orientierungswerte im Bestandsfall. In Bezug auf die vom Petenten dargestellten möglichen Immissionen im Bereich der Ost- und der Westfassaden der Bestandsgebäude ist festzustellen, dass im Sinne der für die Untersuchung zugrunde zulegenden DIN 4109 hier grundrissbezogen nicht schützenswerte Räume angeordnet sind. Im Bereich der u.a. mit schützenswerten Räumen ausgestatteten Südfassaden der Bestandsbebauung sind mehrere Effekte abzulesen. Zum einem werden hier zum Teil die Geräusche der südlich gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen (Turmstraße, Münstergäßchen) durch die geplante Bebauung im Süden des Untersuchungsgebietes an den Südfassaden der Bestandsbebauung abgeschirmt, was zu einer Verringerung der vorhandenen Geräuschimmissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr führt. Zum anderen wird der angehobene Anteil der Geräuschimmissionen der Münstereifeler Straße im Bereich der westlichen Lücke, die durch das Niederlegen der Garage entstanden ist, durch die geminderte Einwirkung der Anteile der südlich gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen in Summe nahezu kompensiert. Im Bereich der südlichen Fassaden der

Bestandsbebauung mit den schützenswerten Räumen ist für den Ist- und den Planfall weiterhin festzustellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) eingehalten werden. Somit werden auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts weiterhin eingehalten. Da sich auch vor dem Hintergrund der weiteren Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung durch das geplante Vorhaben in Summe keine unzumutbaren zusätzlichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der Lärmauswirkungen auf den Bestand ergeben, sind über den Bestandsschutz hinaus keine weiteren immissionsschutzbezogenen Festsetzungen in Hinblick auf den Bestand, erforderlich.

#### Zu: Organisation der Abstellflächen von Abfallgefäßen im Bereich der Bestandsgebäude

Die Darstellungen in Bezug auf die vom Petenten angemerkte notwendige alternative Organisation der Unterbringung von Abfallgefäßen, welche den Bestandsnutzungen zuzuordnen sind, wird zur Kenntnis genommen. Nach Rücksprache der Verwaltung mit dem Vorhabenträger soll diese im Zuge der Errichtung der geplanten Stellplätze vor dem Gebäude Münstereifeler Straße Nr. 39 vorgenommen werden. Es wird jedoch grundsätzlich darauf hingewiesen, dass dieser Sachverhalt nicht Gegenstand des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Insofern können hierzu keine Festsetzungen innerhalb des vorliegenden Planverfahrens getroffen werden.

#### Zu: Bitte um Weitergabe der Schreiben vom 14.10.2021 und vom 16.10.2021 an den zuständigen Ausschuss der Stadt Rheinbach

Der Bitte, die Schreiben vom 14.10.2021 und vom 16.10.2021, welche hier mit den Ordnungsnummern A 1.01c und 1.01d geführt werden, an den zuständigen Ausschuss der Stadt Rheinbach weiterzugeben, wird insofern gefolgt, als dass mit dem vorliegenden Dokument sämtliche im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum vorliegenden Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen, als auch die Schreiben, welche im Nachgang der Frist zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangen sind, mit dem entsprechenden Beschlussentwurf dem zuständigen Ausschuss vorgelegt werden. Die Stellungnahmen, welche mit Schreiben vom 14.10.2021 und 16.10.2021 eingegangen sind, finden somit Berücksichtigung im planungsrechtlichen Abwägungsprozess zum vorliegenden Planverfahren. Von Seiten der Verwaltung wurde dem Petenten mit Schreiben vom 18.10.2021 die Aufnahme des Schreibens vom 16.10.2021, welches neben dem Schreiben vom 14.10.2021 ebenfalls außerhalb der Frist zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB eingegangen ist, in den weiteren Abwägungsprozess bestätigt.

#### Zu: Erhalt der Bestandsgaragen als Überflutungsschutz / Verlegung der geplanten Tiefgaragenzufahrt / Verkehrsentscheidung

Der Anregung, die Garagen zwischen den Bestandsgebäuden an der Münstereifeler Straße zu erhalten, wird, wie bereits dargestellt, teilweise gefolgt. Die Garagen zwischen den Gebäuden Münstereifeler Straße 39 und 41, die zugunsten einer geplanten Stellplatzanlage weichen sollten, bleiben demnach erhalten. Um den Erhalt der Garagen zwischen den Gebäuden Münstereifeler Straße 47 und 49 zu prüfen, wurde eine Verlegung der Tiefgaragenzufahrt in den Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen Turmstraße anhand von zwei Varianten untersucht. Aufgrund der erforderlichen Rampenlänge ist eine Anordnung der Tiefgarage parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen Turmstraße bzw. zu den dort geplanten Neubauten nicht sinnvoll möglich. Daher wurden in den beiden Varianten überwiegend orthogonal zu den öffentlichen Verkehrsflächen Turmstraße ausgerichtete Tiefgaragen geprüft. Die zeichnerischen Darstellungen der Variantenprüfungen sind dem Kapitel 4.2 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Fassung zum Offenlagebeschluss, zu entnehmen.

In der Variante 1 „Gerade“ stellt die Tiefgarage dabei einen geraden Baukörper aus zwei Parkreihen und einer mittigen Fahrspur dar, die sich von der südöstlichen Gebäudekante des geplanten Haus 1 an der Turmstraße nach Nordosten erstreckt. Die Rampe ist zwischen Haus 1 und Haus 2 angeordnet und trifft etwa mittig auf die Tiefgarage. Bereits bei der Unterbringung von 32 Stellplätzen kommt diese Form der Tiefgarage nicht nur weit aus der Bestandsböschung heraus, sondern kollidiert auch mit dem Bestandsgebäude Münstereifeler Straße Nr. 45. Zudem hat Haus 1 fast keine Kellerräume mehr. Diese Variante wird daher als nicht umsetzungsfähig eingestuft. Bei Variante 2 „Gestuft“ wird die Gesamtlänge der Tiefgarage in zwei parallele Teilstücke geteilt. Die Rampe muss

dann östlich von Haus 1 liegen und die Baugrube mit einem Verbau gesichert werden, was einen erhöhten Aufwand nach sich zieht. In dieser Variante ragen nun zwei Gebäudeecken der Tiefgarage aus der Bestandsböschung heraus. Insbesondere zum Bestandsgebäude Münstereifeler Straße Nr. 45 ergibt sich dadurch ein zu geringer Abstand. Zudem entfällt auch in dieser Variante nahezu der komplette Keller von Haus 1. Des Weiteren erhöht sich durch diese Variante, gegenüber der vorliegenden Ursprungsvariante mit Zufahrt von der Münstereifeler Straße, die versiegelte Fläche um ca. 160 m<sup>2</sup>. Variante 2 ist vor diesem Hintergrund mit zu vielen Nachteilen behaftet und wird daher als nicht funktional eingestuft.

Aus dem Ergebnis der Alternativenprüfung geht hervor, dass sich eine Tiefgaragenzufahrt von Seiten der öffentlichen Verkehrsflächen Turmstraße – bei Realisierung der erforderlichen Stellplatzzahl – nicht oder nur mit deutlich höherem Aufwand in Verbindung mit einer weiteren Beeinträchtigung der Bestandsbebauung einschließlich der Freibereiche realisieren lässt. Vor diesem Hintergrund soll der geplanten Anordnung der Tiefgaragenzufahrt von Seiten der Münstereifeler Straße gegenüber dem Erhalt der Garagengebäude zwischen den Gebäuden Münstereifeler Straße 47 und 49 der Vorrang eingeräumt werden.

Die Überflutung der Keller der Bestandsbebauung soll zukünftig durch zusätzliche Maßnahmen verhindert werden, die nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind. Dazu können Maßnahmen gehören, wie z.B. sogenannte Flutklappen/-schwelle oder die Erhöhung des Niveaus von Lichtschächten der Bestandsgebäude. In Bezug auf die geplanten baulichen Anlagen werden zudem Festsetzungen getroffen, die zu einer Vermeidung oder Verringerung von Schäden in Folge von Starkregenereignissen beitragen sollen.

In Bezug auf die angemerkte Verkehrsentscheidung ist anzumerken, dass durch den Erhalt der Garagengebäude zwischen den Gebäuden Münstereifeler Straße 39 und 41 die zusätzliche planbedingte Verkehrsbelastung der Münstereifeler Straße gegenüber der ursprünglichen Planvariante (Fassung zur frühzeitigen Beteiligung) reduziert werden kann. Gemäß dem Ergebnis des im Planverfahren erstellten Verkehrsgutachtens (vgl. PTV Transport Consult, Düsseldorf, 02/ 2021) sind jedoch auch auf Grundlage der ursprünglichen Planvariante an keinem der untersuchten verkehrlichen Knotenpunkte Leistungsdefizite zu erkennen. Insofern sind grundsätzlich keine baulichen Veränderungen im Bereich der untersuchten verkehrlichen Knotenpunkte sowohl auf Grundlage der geringfügig verkehrswirksameren Ursprungsvariante (Stand zur frühzeitigen Beteiligung) als auch auf Grundlage der nun weiterverfolgten Planvariante erforderlich. Die vorhandene Parklatzsituation im Bereich der Bestandsbebauung wird durch den Wegfall der Garagengebäude nicht weiter angespannt, da die entfallenden Garagengebäude durch die Anlage neuer Stellplätze für die Bestandsnutzungen im Vorbereich der Bestandsgebäude entlang der Münstereifeler Straße kompensiert werden.

#### Zu: Errichtung der Neubauten mit Staffelgeschoss und Dachbegrünung

In Hinblick auf die Anregung, die Neubauten als Staffelgeschossbauten mit Dachbegrünung zu errichten, wird hierbei zunächst vorausgesetzt, dass von Seiten des Petenten damit die Errichtung der Dachflächen der Hauptgebäude in Form von Flachdächern gemeint ist. Diesem Ansatz folgend wird auf die politische Beschlusslage verwiesen, gemäß derer sämtliche Dächer der Hauptgebäude im Rahmen der nun weiterverfolgten Planung ausschließlich in Form von Flachdächern einschließlich der bindenden Realisierung von Dachbegrünungsmaßnahmen planerisch weiterzuverfolgen sind. Die geänderte planungsrechtliche und hochbauliche Ausgangslage ist Bestandteil der Unterlagen zum geplanten Offenlagebeschluss. Insofern wird der diesbezüglichen Anregung des Petenten mittels angepasster Planinhalte Rechnung getragen.

#### Zu: Erhalt des vorhandenen Baumstandortes im Vorbereich des Bestandsgebäudes Münstereifeler Straße Nr. 45

In Bezug auf die vorgebrachte Anregung zum Erhalt des Baumstandortes im Vorbereich des Bestandsgebäudes Münstereifeler Straße Nr. 45 ist anzumerken, dass auf Grundlage der im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung fortgeführten Planungsinhalte im Gegensatz zum ursprünglichen Planstand die Anordnung von Stellplätzen in dem betreffenden Bereich nicht weiterverfolgt werden soll. Der in Rede stehende Baumstandort wird demnach, unabhängig und außerhalb der Festsetzungen zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan, erhalten.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass entgegen der Darstellung des Petenten, die Einstufung zur ökologischen Erhaltungswürdigkeit des vorhandenen Baumbestandes innerhalb des Plangebiets sowie an das Plangebiet angrenzend, nicht auf die Einschätzung der Vorhabenträgerin, sondern auf die Untersuchung durch das Baumfachbüro Torsten Roller (vgl. Baumfachbüro Torsten Roller, Kronberg/Ts., 02.10.2021) zurückzuführen ist. Die Untersuchung wurde im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung zum Planverfahren durchgeführt.

Anhand verschiedener Parameter und unter Einbeziehung der gestalterischen und ökologischen Funktion sowie der baumartspezifischen genetischen Disposition erfolgte hierbei eine zusammenfassende Bewertung der Erhaltungswürdigkeit in drei Kategorien:

Hoch: prägender Baum mit leichten Schäden und hoher Lebenserwartung  
Mittel: vorgeschädigter Baum, genetisch bedingte mittlere Lebenserwartung oder eingeschränkte gestalterische bzw. ökologische Funktion  
Gering: stark geschädigte Bäume mit geringer Lebenserwartung oder Exemplare mit geringer Funktionserfüllung

Die Anregungen der mit den Schreiben vom 10.05.2021, 01.06.2021, 14.10.2021 und 16.10.2021 eingegangenen Stellungnahmen A 1.01a, A 1.01b, A 1.01c und A 1.01d werden wie folgt berücksichtigt:

Im Zuge der weiteren Planung wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I (ASP I) erstellt und dem weiteren Bebauungsplanverfahren, Fassung zum Offenlagebeschluss, zugrunde gelegt. Der Anregung zur Untersuchung der lärmtechnischen Auswirkungen auf die Bestandsnutzungen durch den Wegfall von Bestandsgaragen wurde entsprochen. In der schalltechnischen Untersuchung, Stand 10 / 22, wurde im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung zum Planverfahren dahingehend das Kapitel 6.7 ergänzt. Der Anregung zum Erhalt der Bestandsgaragen aus Gründen des Schallschutzes, der Vermeidung vermehrter Luftschadstoffbelastungen und zum baulichen Schutz gegen Überflutungsgeschehen in Folge von Starkregenereignissen wird anteilig, bezogen auf die Garagengebäude zwischen den Gebäuden Münstereifeler Straße Nr. 39 und 41, gefolgt. In Folge der Anregung zum Erhalt der Garagengebäude zwischen den Gebäuden Münstereifeler Straße Nr. 47 und 49 und die damit verbundene Anregung zur Verlegung der geplanten Tiefgaragenzufahrt mit Zufahrt von Seiten der Turmstraße wurde vorhabenträgerseitig eine Alternativenprüfung durchgeführt. Der Anregung zur Verlegung der Tiefgaragenzufahrt in den Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen Turmstraße wird aufgrund der Ergebnisse der Alternativenprüfung hierbei jedoch nicht gefolgt. Der Anregung zur schadstoffbezogenen Untersuchung der Auswirkungen auf die Bestandsnutzungen durch den Wegfall von Garagengebäuden wurde gefolgt. Die Ergebnisse der gutachterlichen Einschätzung zur Luftschadstoffbeeinträchtigung (vgl. IMA cologne GmbH, Köln, 18.10.2021) wurde in die Begründung zum Bebauungsplan, Stand Offenlagebeschluss, im Kapitel 7.2.1.1 aufgenommen. Der Anregung zum Schutz der geplanten baulichen Anlagen vor Überflutung in Folge von Starkregenereignissen wird mittels der Aufnahme von diesbezüglichen Festsetzungen im Kapitel 8 der planungsrechtlichen Festsetzungen, Fassung zum Offenlagebeschluss, gefolgt. Der Bitte um Weitergabe der Schreiben vom 14.10.2021 und vom 16.10.2021 an den zuständigen Ausschuss der Stadt Rheinbach (hier Stellungnahmen A 1.01c und A 1.01d) wird insofern gefolgt, als dass die Schreiben in die förmlichen Abwägungsunterlagen mit aufgenommen werden. Der Anregung zur Errichtung der geplanten Gebäude mit Staffelgeschoss und Dachbegrünung wird unter Berücksichtigung und Einhaltung der politischen Beschlusslage gefolgt.

Der Anregung zum Erhalt des vorhandenen Baumstandortes im Vorbereich des Bestandgebäudes Münstereifeler Straße Nr. 45 außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird vorhabenträgerseitig insofern gefolgt, als dass die Planung zur Anordnung von Stellplätzen in dem betreffenden Bereich nicht weiterverfolgt werden soll. Dieser Sachverhalt ist jedoch nicht Bestandteil des vorliegenden Planverfahrens. Der Anregung zur Umsetzung baulicher Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Schäden in Folge von Starkregenereignissen im Bereich der Bestandsnutzungen kann auf Ebene der Bauleitplanung nicht gefolgt werden, da diese Nutzungen nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind. Insofern werden die diesbezüglichen Darstellungen des

Petenten zur Kenntnis genommen. Der Überflutung der Keller der Bestandsnutzungen soll jedoch zukünftig von Seiten des Grundstückseigentümers durch zusätzliche bauliche Maßnahmen entgegengewirkt werden. Der Anregung zur Unterbringung zusätzlicher Stellplätze zugunsten der Bestandsnutzungen innerhalb der geplanten Tiefgarage wird nicht gefolgt. Von Seiten des Grundstückseigentümers sollen die durch die Planung entfallenden Stellplätze jedoch in Form einer Neuanlage in den Vorbereich der Bestandsnutzungen entlang der Münstereifeler Straße entsprechend integriert werden. Dieser Sachverhalt ist jedoch nicht Bestandteil des vorliegenden Planverfahrens. Die Anregung zur Neuorganisation von Mülltonnenabstellflächen im Bereich der Bestandsgebäude ist nicht Gegenstand des vorliegenden Planverfahrens. Die Neuorganisation soll jedoch außerhalb des Planverfahrens durch den Grundstückseigentümer vorgenommen werden. Die sonstigen Darstellungen der mit den Schreiben vom 10.05.2021, 01.06.2021 und 14.10.2021 eingegangenen Stellungnahmen A 1.01a, A 1.01b, A 1.01c und A 1.01d werden zur Kenntnis genommen.

#### A 1.04 Einwender 4

Hier: Schreiben vom 11.05.2021

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Dienstag, 11. Mai 2021 11:08  
**An:** Planung  
**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 75 Münstereifelerstraße-Turmstraße

**Kennzeichnung:** Zur Nachverfolgung  
**Kennzeichnungsstatus:** Erledigt

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf der Internetseite der Stadt Rheinbach habe ich eine öffentliche Bekanntmachung zum Bebauungsplan Nr. 75 Münstereifelerstraße-Turmstraße gesehen. Können hier Grundstücke für Einfamilienhäuser erworben werden oder handelt es sich um Mehrfamilienhäuser?

Danke vorab für eine Rückmeldung!  
Mit freundlichen Grüßen,

[REDACTED]

Gesendet mit der WEB.DE Mail App

#### Beschlussentwurf zu A 1.04:

Der Rat der Stadt Rheinbach beschließt, über die mit dem Schreiben vom 11.05.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.04 wie folgt zu entscheiden:

Anmerkung der Verwaltung:

Da die Stellungnahme keinen unmittelbaren planungsrechtlichen Zusammenhang entfaltet, welcher im Rahmen der Abwägungsbelange zu berücksichtigen ist, beantwortete die Verwaltung die Anfrage mit Schreiben vom 11.05.2021 bereits wie folgt (*kursiv dargestellt*):

„Sehr geehrte \_\_\_\_\_,

*der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 75 "Münstereifeler Straße – Turmstraße" hat die Schaffung von vier Mehrfamilienhäusern zum Ziel.*

*Eine Realisierung von Einfamilienhäusern ist nicht geplant.*

*Weitere Angaben zum Bauleitplanverfahren finden Sie unter [http://www.rheinbach.de/cms121/bws/planen\\_umwelt/aktuellebauplanverfahren/](http://www.rheinbach.de/cms121/bws/planen_umwelt/aktuellebauplanverfahren/) unter dem Link: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 "Münstereifeler Straße - Turmstraße"*

*Ich hoffe Ihnen hiermit geholfen zu haben.*

*Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag*

Die mit Schreiben vom 11.05.2021 eingegangene Anfrage, welche als Stellungnahme A 1.04 geführt wird, wird zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung zu der mit dem Schreiben vom 11.05.2021 eingegangenen Stellungnahme A 1.04 ist nicht erforderlich.

## A 1.05a Einwender 5

Hier: Schreiben vom 18.05.2021

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Dienstag, 18. Mai 2021 20:04  
**An:** Planung  
**Betreff:** Stellungnahme zu Bebauungsplan Nr. 75 Az 61 26 01/75 Veröffentlichung am 30.04.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit teile ich meine Stellungnahme zum Vorgang Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße – Turmstraße“ im beschleunigten Verfahren unter Anwendung des § 12 i.V.m. § 13 a Baugesetzbuch Az: 61 26 01/75 vom 30.04.2021 mit.

Über die im Mitteilungsblatt 30.04.2021 veröffentlichte Internet-Adresse war das dazu benötigte Informationsmaterial am Abend des 18.05.2021 nicht verfügbar.

[http://www.rheinbach.de/cms121/bws/planen\\_umwelt/aktuellebauleitplanverfahren/](http://www.rheinbach.de/cms121/bws/planen_umwelt/aktuellebauleitplanverfahren/)

Eine umfassende Auseinandersetzung mit den Plänen der Bebauung war mir somit nicht möglich. Die versprochene Bürgerbeteiligung ist somit offenbar nicht gewollt.

Die im Mitteilungsblatt ausgewiesene Fläche ist in unmittelbarer Nachbarschaft zu meiner Mietwohnung in der [REDACTED]

Als Bauherr geben Sie die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) an, welche auch Eigentümerin meiner Mietwohnung ist.

Den nur begrenzt zur Verfügung stehenden Informationen in der Bekanntmachung entnehme ich, dass die BImA beabsichtigt, die ausgewiesenen Grünflächen, in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zuzubauen.

Durch die geplante Maßnahme nehmen Sie meiner Meinung nach, als Stadt billigend die Zerstörung einer nicht unerheblichen Fläche an schützenswerter Natur billigend in Kauf.

Gleichzeitig tragen Sie dazu bei, dass die Lebens- und Wohnqualität durch eine unverhältnismäßig enge Bebauung vernichtet wird. Durch den Neubau reduziert sich in enormen Umfang der natürliche Lichteinfall in meine Wohnung (Erdgeschoss). Durch fehlendes Sonnenlicht besteht die Gefahr von langfristiger gesundheitlicher Schädigung bis hin zu Depressionen.

Der BImA traue ich persönlich nicht zu, dass sie in der Lage ist die vermeintlich zugesagten Wohnungen in einer angemessenen Zeit zu bauen und anschließend für den Bauerhalt zu sorgen.

Als Grundlage für eine Aussage führe ich aus, dass in dem von mir bewohnten Haus, in den vergangenen Jahren kaum Anstrengungen unternommen worden sind, die Bausubstanz zu erhalten. Undichte Dächer und Regenabläufe werden ignoriert. Das die Keller in meinem Haus feucht sind und eine Nutzung dadurch nur sehr eingeschränkt möglich ist, gehört genauso zur Realität wie die regelmäßige Heimsuchung von Raten und Ungeziefer.

Zwar hat man im Winter 2017/2018 die Außenfassade streichen lassen, das Baugerüst dafür stand dann aber mehr als vier Monate weiter sinnlos herum und hat unnötige Kosten verursacht.

Würden Sie der Bebauung zustimmen entsteht im Viertel extremer Baulärm. Da die verbauten Fenster in meiner Wohnung keinen ausreichenden Schallschutz bieten, rechne ich auch hier für mich mit schweren negativen gesundheitlichen Folgen.

Ganz zu schweigen, dass durch die Baustelle Parkplätze über einen langen Zeitraum nicht mehr verfügbar sind. Die Anwohner haben dann keine Möglichkeit mehr, ihr Fahrzeug abzustellen.

Ich frage mich, warum die Bundesanstalt nicht in die vorhandenen Wohnhäuser investiert. So würde zum Beispiel der Ausbau der Dachböden zu Appartements für Pendler der Bundesbehörden und der Bundeswehr einen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum leisten.

Die dafür benötigten zusätzlichen Parkplätze könnten durch Abriss der Garagen zwischen den Häusern der Münstereifeler Straße geschaffen werden. Somit wird keine zusätzliche Fläche versiegelt.

Wenn Sie unbedingt weiteren Wohnraum schaffen wollen, dann nutzen Sie bitte Flächen, die bereits jetzt bebaut sind. So bietet sich meiner Meinung nach ein Grundstück Weimarer Str. / Ecke Schubertstraße an. Würden die Garagen dort abgerissen könnte ein Haus mit Tiefgarage gebaut werden. Die Anzahl der Wohnungen wäre ähnlich. Dort müsste keine einzige Heckenpflanzen vernichtet und Bäume gefällt werden.

Gerade die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Umweltamtes sollten ihrer gesellschaftlichen Verantwortung gerecht werden, so viel wie möglich Natur und Grünflächen zu bewahren. Ich bitte Sie, sich der Bebauung nicht zu genehmigen, denn was nützen neue Wohnungen, wenn die Umwelt dafür zerstört wird?

Wenn Sie als Stadt die Bedenken und Anliegen Ihrer Bürgerinnen und Bürger wirklich ernst nehmen, dürfen Sie der Bebauung nicht zustimmen. Ich appelliere daher mit Nachdruck und eindringlich an Ihr Gewissen, Bäume nicht für Beton zu opfern!

Ich bin zuversichtlich, dass meine Argumente Gehör finden und freue mich auf eine Antwort. Gerne biete ich Ihnen an, das Thema direkt vor Ort zu besprechen.

Mit freundlichen Grüßen

██████████  
██████████████████  
██████████

## A 1.05b Einwender 5

Hier: Schreiben vom 30.05.2021

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Sonntag, 30. Mai 2021 16:28  
**An:** Planung  
**Cc:** Thünker-Jansen, Margit; Bruch, Yannick  
**Betreff:** Re: Stellungnahme zu Bebauungsplan Nr. 75 Az 61 26 01/75  
Veröffentlichung am 30.04.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhalten Sie eine Ergänzung zu meiner ersten Stellungnahme. Diese ist erforderlich, da ich erst aufgrund Ihrer Mail vom 21.05.2021 Zugriff auf die erforderlichen Dokumente erhalten habe.

Ich möchte auf folgende Fehler hinweisen:

### 1. Die Berechnung der Parkplätze ist fehlerhaft

Die als neu ausgewiesenen Stellplätze mit den Nummern 7 bis 9 sind Bestandsstellflächen für die Mieter des Hauses Münstereifeler Str. 39. Die mit 10 bezeichnete Stellfläche dient als Stellfläche für Abfallbehälter für das Haus B6

Wenn pro Wohnung 1,5 Stellplätze notwendig sind, besteht für dieses Haus ein Bedarf an 9 Stellplätzen. Mit der vorgesehenen Bebauung und der Berechnung sind es dann noch 2!

Durch den Wegfall der Garagen zwischen den Häusern B5 und B6 verlieren die Bestandsmieter zusätzliche Stellflächen. Ausweichmöglichkeiten gibt es keine, da beiderseits der Münstereifeler Straße Radwegspuren ausgewiesen sind.

### 2. Das Lärmgutachten ist fehlerhaft.

In den Berechnungen bleiben die Garagen zwischen den Häusern 39 und 41 erhalten. Laut Bebauungsplan werden diese aber abgerissen. Somit entsteht eine Lücke, die nicht nur negative Auswirkungen auf die Neubebauung sondern auch die Bestandsbebauung hat.

### 3. Da Gutachten zum Naturschutz ist veraltet und fehlerhaft

Das vorliegende Gutachten stammt aus dem Jahr 2019. Die einmalige Begehung im Spätherbst kann nicht die Grundlage sein, wertvollen Lebensraum von Tieren zu vernichten. Die Bilder geben nicht die tatsächliche Vielfalt der Vegetation und Tierwelt wieder. Hier muss die Stadt Rheinbach ihrer Verantwortung gerecht werden, und eine neues Gutachten einfordern.

### 4. Die Untersuchungsergebnisse zur Verkehrsbelastung sind fehlerhaft.

Zum Zeitpunkt der Untersuchung war die Bewegungsfreiheit der Menschen durch staatliche Verordnungen eingeschränkt. Die Berücksichtigung von Daten aus 2017 reicht für eine ehrliche und sachlich gerechtfertigte Begutachtung nicht aus. Die Erhebung ist unter realistischen Bedingungen nach Ende der Pandemie erneut durchzuführen. Bis dahin muss die Planung zurück gestellt werden.

### 5. Es besteht Lebensgefahr für Kinder

Der Spielplatz zwischen den Häusern 3 und 4 grenzt unmittelbar an einen Abhang von etwa 2,50 Tiefe zum Gebäude B6. Hier sehe ich die große Gefahr, das sich hier Kleinkinder schwer verletzen, oder ums Leben kommen, sollten sie beim Spielen den Abhang herunter fallen.

#### 6. Fehlende Berücksichtigung der Versorgungsleitungen wie Fernseh- und Telefonkabel

Den Bauplänen kann nicht entnommen werden, wo eventuell vorhandenen Versorgungsleitungen wie Fernseh- und Telefonkabel verlaufen bzw. verlegt werden. Dies muss zwingend berücksichtigt werden.

Ich bitte diese Ergänzungen bei der weiteren Vorhabenplanung zu berücksichtigen und mich über den weiteren Verlauf zu informieren.

Vielen Dank

Mit freundlichen Grüßen

██████████

#### Beschlussentwurf zu A 1.05a und B 1.05b:

Der Rat der Stadt Rheinbach beschließt, über die mit den Schreiben vom 18.05.2021 und 30.05.2021 eingegangenen Stellungnahmen A 1.05a und A 1.05b wie folgt gesamtlich zu entscheiden:

#### Zu: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit / Verfügbarkeit von Planunterlagen

Die Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen werden, wie auch im vorliegenden Falle, als öffentlich-rechtliche Verfahren durchgeführt. Die Beratungen und Beschlüsse zu allen Bebauungsplanverfahren werden in öffentlichen Sitzungen durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen sowie nachfolgend durch den Rat der Stadt Rheinbach beraten und gefasst. Die Öffentlichkeit hat hierbei jederzeit die Möglichkeit, an den Sitzungen als Zuschauer teilzunehmen und sich ein eigenes Meinungsbild zu verschaffen. Die Tagesordnungen der Sitzungen werden im Vorfeld regelmäßig auf der Internetseite der Stadt Rheinbach veröffentlicht. Die Veröffentlichungen zu den einzelnen Beschlüssen sowie zu Beteiligungen der Öffentlichkeit finden im Nachgang der politischen Gremiensitzungen sowohl im Amtsblatt der Stadt Rheinbach (hier: Kultur und Gewerbe) als auch auf der Internetseite der Stadt Rheinbach statt. Aufgrund der Darstellungen des Petenten wurde der im Amtsblatt angegebene Link überprüft und verwaltungsseitig festgestellt, dass dieser, in zutreffender Weise, wie dargestellt, nicht in Funktion war. Mit Schreiben vom 21.05.21 wandte sich die Verwaltung einschließlich einer Verlinkung auf die Internetseite der Stadt Rheinbach daraufhin an den Petenten, so dass gemäß den mit Schreiben vom 30.05.21 erfolgten Darstellungen des Petenten dennoch eine fristwahrende Befassung seitens des Petenten mit den veröffentlichten Unterlagen zu dem in Rede stehenden Bebauungsplan möglich war.

Unabhängig davon ist jedoch allgemein darauf hinzuweisen, dass allein durch die Veröffentlichung im Amtsblatt die gesetzlich verankerte Informationspflicht über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne der ausreichenden Anstoßwirkung erreicht wurde, da Bestandteil der Veröffentlichung auch der präzise Ort und der Zeitraum zur Möglichkeit der Einsichtnahme sämtlicher Planunterlagen per öffentlichem Aushang im Rathaus war. Zudem bestand innerhalb des Zeitraums der Beteiligungsfrist die Möglichkeit der persönlichen telefonischen Beratung durch die Verwaltung, auf die im Rahmen der Veröffentlichung ebenfalls hingewiesen wurde. Das Angebot zum unmittelbaren Erhalt der Planunterlagen durch eine Verlinkung im Rahmen der Veröffentlichung stellt demzufolge lediglich ein zusätzliches und freiwilliges Angebot dar. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der Veröffentlichungen zu Beteiligungsfristen in Bauleitplanverfahren generell auch eine Verlinkung auf die Internetseite des Bauportals des Landes NRW bekannt gemacht wird, mittels derer die Unterlagen ebenfalls und vollumfänglich zur Verfügung stehen, so dass, bezogen auf den vorliegenden Sachverhalt, auch hierdurch zeitgleich eine Befassung mit den Unterlagen in digitaler Form möglich gewesen wäre. Insofern wird die vom Petenten vorgebrachte Darstellung einer nicht gewollten Öffentlichkeitsbeteiligung zurückgewiesen.

Zu: Zerstörung schützenswerter Natur / Erhalt von Natur- und Grünflächen / Verlust von Baumstandorten

In Bezug auf den vom Petenten angemerkten Wegfall von Grünflächen ist anzumerken, dass die in Rede stehenden privaten nicht überbauten Grundstücksflächen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach als Wohnbauflächen (W) dargestellt sind. Die Ziele der übergeordneten Planung sehen demnach für diese Flächen grundsätzlich die Möglichkeit der Bebauung im Sinne der städtebaulichen Nachverdichtung vor. Der vom Petenten dargestellte Verlust von Grünflächen ist zwar zutreffend, jedoch sind diese Grünflächen demnach auf Grundlage der Ziele der übergeordneten Planung nicht für den dauerhaften Erhalt vorgesehen. Bezugnehmend auf den vom Petenten dargestellten Verlust von Grünflächen ist zudem festzuhalten, dass im Zuge des Entscheidungsprozesses in Hinblick auf die Inanspruchnahme vormals un bebauter Flächen im Innenbereich die gesetzlichen Regelungen der §§ 1 (5) BauGB und 1a Abs. 2 BauGB Anwendung finden. Im Rahmen der vorliegenden Planung werden jedoch die im § 17 BauNVO genannten Orientierungswerte in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung für die geplante Art der baulichen Nutzung nicht überschritten, so dass im Zuge der baulichen Nachverdichtung im Sinne der anteiligen Inanspruchnahme von Grundstücksflächen sowohl der Erhalt ausreichender Freiflächen innerhalb der privaten Grundstücksflächen als auch in Hinblick auf das umgebende bauliche Umfeld, welches ähnliche städtebauliche Körnungen aufweist, eine städtebaulich verträgliche Implementierung der hinzutretenden Bebauung gewährleistet wird. Demnach stehen auch nach der Realisierung des geplanten Vorhabens weiterhin unversiegelte Grundstücksflächen zur Verfügung, welche einer Begrünung und Bepflanzung zugeführt werden sollen. In Hinblick auf den vom Petenten angemerkten Verlust von Baumstandorten in Folge der geplanten anteiligen Flächeninanspruchnahme wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der weiteren Planung im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung zum Planverfahren (siehe Entwurfsfassung der Bauleitplanung, Fassung zum Offenlagebeschluss), Kompensationsmaßnahmen im Sinne der Ersatzpflanzung von 11 Baumstandorten festgesetzt wurden, so dass im Zusammenhang mit der hinzutretenden städtebaulichen Nachverdichtung auch eine Kompensation der dadurch wegfallenden Baumstandorte durch Ersatzpflanzungen in Summe erreicht wird. Zudem wurden als weitere Kompensationsmaßnahme Festsetzungen zur Anpflanzung von Hecken im textlichen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Abschnitt A sowie im zeichnerischen Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen.

In Hinblick auf die ökologische Bewertung der Bestandsbäume im Plangebiet wurde im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung zum Planverfahren eine Überprüfung der Bäume auf die Verkehrssicherheit und die Erhaltungswürdigkeit durch das Baumfachbüro Torsten Roller (vgl. Baumfachbüro Torsten Roller, Kronberg/Ts., 02.10.2021) durchgeführt. Anhand verschiedener Parameter und unter Einbeziehung der gestalterischen und ökologischen Funktion sowie der baumartspezifischen genetischen Disposition erfolgte hierbei eine zusammenfassende Bewertung der Erhaltungswürdigkeit in drei Kategorien:

Hoch: prägender Baum mit leichten Schäden und hoher Lebenserwartung  
Mittel: vorgeschädigter Baum, genetisch bedingte mittlere Lebenserwartung oder eingeschränkte gestalterische bzw. ökologische Funktion  
Gering: stark geschädigte Bäume mit geringer Lebenserwartung oder Exemplare mit geringer Funktionserfüllung

Auf Grundlage der Bestandsvermessung wurden 17 vorhandene Bestandslaubebäume auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin sowie in den angrenzenden Verkehrsflächen ausgewiesen (siehe zeichnerischer Teil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan). Da es sich bei den Bäumen Nr. 2 und 3 um nur einen Baum mit zwei Stämmen handelt, wurden diese im Rahmen der Baumuntersuchung als ein Baum beurteilt. Demnach wurden von den 16 vorhandenen Bestandslaubebäumen

- zwei Bäume mit einer hohen Erhaltungswürdigkeit (Bäume Nr. 4 und 8),
- sechs Bäume mit einer mittleren Erhaltungswürdigkeit (Bäume Nr. 5, 9, 10, 13, 14 und 17)
- und acht Bäume mit einer geringen Erhaltungswürdigkeit (Bäume Nr. 1, 2 bzw. 3, 6, 7, 11, 12, 15 und 16) eingestuft.

Die Bäume mit hoher Erhaltungswürdigkeit befinden sich beide außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bzw. des Vorhaben- und Erschließungsplans und werden im Rahmen der

Planung erhalten. Von den Bäumen mit einer mittleren Erhaltenswürdigkeit befinden sich die Bäume Nr. 13, 14 und 17 innerhalb des Geltungsbereiches. Diese Bäume können aufgrund der Planung bzw. des erforderlichen Baugrubenaushubs voraussichtlich nicht erhalten werden. Von den Bäumen mit einer geringen Erhaltenswürdigkeit befindet sich lediglich Baum Nr. 12 innerhalb des Geltungsbereiches, der ebenfalls aus oben genannten Gründen nicht erhalten werden kann. Durch die Planung entfallen somit 4 Bäume (3 Bäume mittlerer und ein Baum geringer Erhaltenswürdigkeit).

In Hinblick auf den Wegfall der Fauna ist anzumerken, dass, um den artenschutzrechtlichen Belangen im Planverfahren fachlich ausreichend Rechnung zu tragen, unabhängig von den Anmerkungen des Petenten, im weiteren Planungsprozess eine Artenschutzprüfung I (ASP I), Fassung zum Offenlagebeschluss, erarbeitet und dem weiteren Bebauungsplanverfahren zugrunde gelegt wurde.(vgl. Geplante Baufeldfreimachung in der Münstereifeler Straße 39-49, 53359 Rheinbach, Rhein-Sieg-Kreis, Nordrhein-Westfalen, Büro für Vegetationskunde, Tierökologie, Naturschutz (BfVTN), Dr. rer. nat. Olaf Denz, Stand 06/2021). Aus dem Ergebnis der Prüfung geht hervor, dass sowohl durch den geplanten Abbruch von Garagengebäuden als auch durch die notwendige Entfernung von Gehölzen innerhalb der bisher unbebauten Grundstücksbereiche keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1, Nr. 1-3 BNatSchG ausgelöst werden. Insofern ist das Vorhaben als artenschutzrechtlich zulässig einzustufen. Um die ökologische Funktion der im Vorhabenbereich potenziell vorhandenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten, einschließlich der essentiellen Nahrungshabitate, im räumlichen Zusammenhang zu wahren, wird von Seiten des Gutachters jedoch darauf hingewiesen, dass der Abbruch von Garagengebäuden sowie die Entnahme von Gehölzen vorgezogen, also vor Beginn des Vorhabens, durchgeführt werden müssen. Der Zeitraum zur Entnahme von Gehölzen ist hierbei, gemäß den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), regelmäßig nur außerhalb des allgemeinen Brutzeitraums von Vögeln zulässig und demnach in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres unzulässig. Um die vorgenannten artenschutzrechtlichen Vorgaben planungsrechtlich zu sichern, wurde hierfür eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

Insofern sind die durch die Planung vorgesehenen Eingriffe in die Fauna und Flora unter Berücksichtigung des Erhalts größerer zusammenhängender unbebauter Grundstücksflächen, der Kompensation entfallender Baumstandorte durch Ersatzpflanzungen im Plangebiet, der Anlage von Heckenanpflanzungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Turmstraße und Münstergäßchen sowie entlang der zwischenliegenden Grundstücksbereiche zu den benachbarten privaten Grundstücksflächen und unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zulässigkeit der geplanten baulichen Eingriffe als planungsrechtlich vertretbar zu bewerten.

#### Zu: Verlust von Lebens- und Wohnqualität durch die Dimensionierung baulicher Anlagen / gesundheitliche Schädigung durch die städtebauliche Nachverdichtung

Die Erläuterungen zu den Hintergründen des planerischen Ansatzes in Hinblick auf die Anordnung, Dimensionierung und Stellung der geplanten baulichen Anlagen sind dem Kapitel 4.3 Städtebauliches Konzept der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Stand: Februar 2021 (Vorentwurf, frühzeitige Beteiligung) sowie der Entwurfsfassung zur Offenlage, Stand: November 2022 zu entnehmen. Im Zuge der vorliegenden Planung werden die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen auf Grundlage der Regelungen der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) sowohl zwischen den geplanten baulichen Anlagen als auch zwischen der umgebenden Bestandsbebauung und den geplanten baulichen Anlagen entsprechend eingehalten. Der Tatbestand der Prüfung zum Zwecke der Wahrung ausreichender Belichtungsverhältnisse von Wohnungen richtet sich nach den Vorgaben der DIN 5034-1 und der DIN EN 17037 „Tageslicht in Innenräumen“ und ist auf der planungsrechtlichen Ebene nicht in Ansatz zu bringen. Auf Grundlage der Einhaltung erforderlicher Abstandsflächen wird jedoch auf planungsrechtlicher Ebene die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Unzumutbare Auswirkungen auf die vorhandenen Wohnraumbelichtungssituationen mit in Folge gesundheitsschädigenden Auswirkungen der Bewohnerschaft, ausgehend von der hinzutretenden Bebauung, sind demnach auf planungsrechtlicher Ebene nicht zu erwarten. Zudem wird auf planungsrechtlicher Ebene mittels der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für Hauptgebäude den Regelungen des § 17 BauNVO entsprochen. Hierdurch wird auch auf planungsrechtlicher Ebene eine insgesamt städtebaulich verträgliche und für die geplante Nutzungsart zulässige bauliche Dichte im

Sinne des geplanten, durch Hauptgebäude bewirkten anteiligen Versiegelungsgrades innerhalb der privaten Grundstücksflächen, erreicht.

Durch die Änderung der Dachform der geplanten Hauptgebäude im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung im Planverfahren hin zu Hauptgebäuden mit Flachdachausbildung wird im Vergleich zu der zuvor geplanten Dachform eine niedrigere Gebäudehöhe bewirkt. Dies führt damit u.a. auch zu einer verbesserten Belichtungssituation der Bestandsgebäude. Zudem wird durch die zusätzliche geplante Realisierung des Versatzes des zweiten Obergeschosses (Staffelgeschoss) bei allen Hauptgebäuden eine deutliche Reduktion der geplanten baulichen Massivität der Neubebauung erreicht.

Darüber hinaus wurde im Zuge der weiteren Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung die überbaubare Grundstücksfläche im östlichen Teilbereich gegenüber der Ursprungsplanung um ca. 1,90 m von dem zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen Münstereifeler Straße und Münstergäßchen verlaufenden Fußweg abgerückt. Dies ist zwar für die Wohnsituation des Petenten nicht unmittelbar relevant, jedoch entsteht dadurch an der räumlich wirksameren Längsseite des in diesem Bereich geplanten Gebäudes ein erhöhter Abstand zum Fußweg sowie zur östlich anschließenden Nachbarbebauung. Die mögliche Verschattung der dortigen privaten Freibereiche in den Nachmittags- und Abendstunden wird dadurch reduziert.

Alternativ wurde – zusätzlich zum erhöhten Abstand gegenüber dem Fußweg – vorhabenträgerseitig eine Ausrichtung der Gebäude Nr. 3 und 4 parallel zum Münstergäßchen untersucht, um so gegenüber beiden Seiten (Münstereifeler Straße Nr. 39 und Grundstücke entlang des Fußwegs) eine weitere Reduzierung der Verschattung bzw. Vergrößerung der sozialen Distanz zu bewirken. Dadurch würde sich jedoch das Gebäude Nr. 3 nach Westen verschieben, damit hinter das Bestandsgebäude Münstereifeler Straße Nr. 41 und hierdurch sehr nah an die vorhandene Böschung heranrücken. Dies würde sowohl zu einer Beeinträchtigung von Wohnungen und Garten des Bestandsgebäudes, als auch dazu führen, dass für das Gebäude Nr. 3 aufgrund der vorhandenen Böschung keine Terrassen bzw. Gärten zur geschützteren Nordseite ausgebildet werden können.

Zu: Erläuterungen zur bestehenden Bausubstanz / alternative Wohnraumschaffung im Bestand / temporärer Verlust von Stellplätzen während der Bauphase / Baulärm

Die Erläuterungen zu den Instandhaltungsmaßnahmen in Bezug auf die bestehende Bausubstanz beziehen sich auf das privatrechtliche Innenverhältnis zwischen dem Verantwortungsbereich des Grundstückseigentümers und der Mieterschaft. Dieses ist regelmäßig und unabhängig von planungsrechtlichen Betroffenheiten und Regelungen nicht Gegenstand eines öffentlichen-rechtlichen Bebauungsplanverfahrens. Insofern können die Erläuterungen lediglich zu Kenntnis genommen werden. In Hinblick auf die angeregte Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Bestand ist anzumerken, dass dieser Sachverhalt aufgrund der mangelnden planungsrechtlichen Betroffenheit ebenfalls nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist. Unabhängig davon stünden durch eine mögliche Aktivierung des Leerstandpotentials gegenüber der Wohnraumschaffung auf Grundlage der Planung voraussichtlich eher untergeordnet weitere Flächen zur Verfügung, so dass ein Vergleich im Sinne einer Ersatzlösung zugunsten der Vermeidung der geplanten Flächeninanspruchnahme nicht zielführend ist. Die Schaffung weiterer Wohnflächen durch die Mobilisierung vormals in anderer Form genutzter Bestandsflächen ist jedoch jederzeit eigentumsrechtlich möglich, sofern dies in Summe bauordnungsrechtlich und planungsrechtlich genehmigungsfähig ist.

Die Organisation von Baustellenabläufen sowie die Sicherung der nutzungsbedingt erforderlichen Stellplatzflächen obliegt regelmäßig dem Grundstückseigentümer. Sofern für den Ablauf von Baumaßnahmen genehmigte und nutzungsbedingt erforderliche Stellplatzflächen beansprucht werden müssen, so sind von Seiten des Grundstückseigentümers hierfür Ersatzflächen für den Zeitraum der baulichen Beanspruchung vorzuhalten. Hierbei ist jedoch anzumerken, dass dieser Sachverhalt nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ist. Eine diesbezügliche Prüfung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Die möglichen durch Baulärm hervorgerufenen Immissionen unterliegen den Anforderungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) i. V. m. der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen

Baulärm – Geräuschimmissionen (AVV Baulärm). Demzufolge gelten die jeweils gebietsbezogenen Immissionsschutzgrenzwerte in Hinblick auf die umgebenden Nutzungen. Darüber hinaus ist bei der Vergabe von Bauleistungen die 32. BImSchV (Maschinenlärmschutzverordnung) zu beachten. Auf Grundlage der einzuhaltenden Grenzwerte des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) i. V. m. der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen (AVV Baulärm) soll hierdurch ein verträgliches und damit zumutbares Immissionsgeschehen in Bezug auf den Baustellenbetrieb gewährleistet werden. In Hinblick auf den vom Petenten dargestellten bestandsseitig vorhandenen mangelnden Lärmschutz ist darauf hinzuweisen, dass sich die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bestand auf den Verantwortungsbereich des Grundstückseigentümers bezieht. Der Sachverhalt ist daher im Innenverhältnis auf privatrechtlicher Ebene zu klären und nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.

#### Zu: Alternativstandort

Die vom Petenten als Alternativstandort aufgeführten Grundstücksflächen befinden sich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers. Insofern ist ein Zugriff auf diese Grundstücksflächen nicht möglich. Unabhängig davon ist anzumerken, dass diese betreffenden Grundstücksflächen, wie vom Petenten in zutreffender Weise dargestellt, bereits durch Garagenflächen und deren Zufahrten überbaut sind. Diese Garagen sind dabei nutzungsbezogen benachbarten Wohnnutzungen zugeordnet. Insofern wäre in diesem Falle ein Ersatz für diese Garagennutzungen auf anderen Grundstücksflächen zu schaffen, was wiederum in Folge auch zu einer anteiligen Versiegelung von Flächen führen würde. In Bezug auf das Bauleitplanverfahren ist dabei festzuhalten, dass im Rahmen einer Alternativenprüfung im Sinne der tatsächlichen Gegenüberstellung von Vergleichspositionen nur solche Grundstücksflächen in Ansatz gebracht werden können, die lagebezogen ähnliche Voraussetzungen im Sinne der planungsrechtlichen Zulässigkeit aufweisen, ein ähnliches Bauvolumen ermöglichen sowie einen zeitlich realistischen Ansatz im Sinne der Grundstücksverfügbarkeit aufzeigen. Diese Kriterien können bei der in Rede stehenden Alternativfläche hierbei nicht vollständig erfüllt werden.

#### Zu: Berechnung der Parkplätze fehlerhaft

Die vom Petenten dargestellte Abweichung der derzeitigen Parkplatzsituation im Vergleich zur geplanten Anordnung der Stellplätze in Bezug auf den Planungsstand zur frühzeitigen Beteiligung im Planverfahren wird zur Kenntnis genommen. In diesem Zusammenhang wird auch auf den zwischenzeitlich angepassten Stand der Stellplatzplanung im Vorhaben- und Erschließungsplan zum Stand des Offenlagebeschlusses hingewiesen. Zudem wird auch der Hinweis zur derzeitigen Anordnung vorhandener Abfallgefäße im Bereich geplanter Stellplatzflächen zur Kenntnis genommen. Nach Rücksprache der Verwaltung mit dem Vorhabenträger ist die Neuorganisation der Lage der Abfallgefäße Bestandteil der Planungen zur Umorganisation der vorhandenen und der geplanten Stellplatzflächen innerhalb der Vor- und Seitenbereiche der Bestandsgebäude. Es wird jedoch grundsätzlich darauf hingewiesen, dass Umplanungen in Bezug auf Standplätze von Abfallgefäßen im Bereich der Bestandsnutzungen nicht Gegenstand des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind. Insofern können hierzu keine Festsetzungen innerhalb des vorliegenden Planverfahrens getroffen werden.

In Hinblick auf die Herstellung der Anzahl erforderlicher Stellplätze ist hierbei grundsätzlich anzumerken, dass sich die Anzahl der erforderlichen Stellplätze regelmäßig am Zeitpunkt der jeweiligen Baugenehmigung der betreffenden baulichen Anlage im Zusammenhang mit der zu diesem Zeitpunkt geltenden Rechtslage ausrichtet. So sind gemäß der vorliegenden Baugenehmigung für die Bestandsnutzungen insgesamt 14 Stellplätze nachzuweisen. Die Herstellung der erforderlichen Stellplatzanzahl ist erfolgt. Darüber hinaus wurden von Seiten des Grundstückseigentümers im Nachgang der Herstellung der baulichen Anlagen weitere Stellplätze errichtet. Im Zusammenhang mit dem in Rede stehenden Bebauungsplanverfahren ist, bezogen auf die Bestandsnutzungen, jedoch lediglich der Nachweis zum Erhalt von 14 Stellplätzen erforderlich. Auf Grundlage der geplanten Neuorganisation der vorhandenen sowie der hinzutretenden vorhabenbedingten Stellplätze wird dieser Nachweis weiterhin erbracht. Der Umgang mit der über die Nachweispflicht hinausgehenden Stellplatzanzahl obliegt dabei regelmäßig dem Grundstückseigentümer, wengleich die von Seiten des Petenten vorgebrachten Hintergründe und Sachdarstellungen in Bezug die derzeitige Parkplatzsituation innerhalb der privaten Grundstücksflächen von Seiten der Stadt Rheinbach anerkannt werden. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass in der Vergangenheit über den erforderlichen Stellplatzbedarf für die Bestandsnutzungen hinaus 15 weitere Stellplätze

geschaffen wurden, welche im Rahmen der Umorganisation der vorhandenen Stellplätze unter Berücksichtigung der geplanten hinzutretenden Stellplatzflächen weiterhin erhalten werden sollen.

In Bezug auf die vom Petenten vorgebrachte Anwendung der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Rheinbach ist festzustellen, dass diese nur für Neubauvorhaben oder, in Bezug auf die Stellplatznachweispflicht, hierfür genehmigungspflichtige Umbauvorhaben ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung anzuwenden ist. Eine rückwirkende Anwendung dieser Satzung ergibt sich hierdurch nicht. Da im Bereich der Bestandsnutzungen keine genehmigungspflichtigen baulichen Veränderungen in Hinblick auf die vorhandenen Wohnflächen vorgenommen werden sollen, entsteht demnach kein rechtlicher Handlungsansatz zur Anwendung der Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung der Stadt Rheinbach. Im Falle der geplanten baulichen Nachverdichtung kommt dagegen die städtische Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung folgerichtig zur Anwendung. Auf Grundlage der Planung werden für die geplanten Anlagen die Vorgaben dieser Satzung vollständig erfüllt. Unter Berücksichtigung des Nachweises zum Erhalt der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für die Bestandsnutzungen werden die Vorgaben zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs damit sowohl auf planungsrechtlicher, bezogen auf die Inhalte des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans, als auch auf bauordnungsrechtlicher Ebene, bezogen auf die Bestandsnutzungen, vollständig eingehalten. Die Darstellung einer fehlerhaften Berechnung in Hinblick auf die erforderliche Stellplatzanzahl wird daher zurückgewiesen.

#### Zu: Lärmgutachten fehlerhaft

Die Darstellung der mangelnden Berücksichtigung des Wegfalls der Garagengebäude zwischen den Häusern Münstereifeler Straße Nr. 39 und 41 im Zuge der lärmtechnischen Auswertungen im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung, Stand zur frühzeitigen Beteiligung im Planverfahren, ist zutreffend. Die Planung wurde jedoch im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung im Planverfahren dahingehend geändert, als dass die vorgenannten Garagengebäude erhalten bleiben. Der weiterhin geplante Wegfall der Garagengebäude zwischen den Bestandsgebäuden Münstereifeler Straße Nr. 47 und 49 wurde im Zuge der zwischenzeitlich erfolgten Ergänzung der Schalltechnischen Untersuchung in der Planfallbetrachtung mitberücksichtigt. Die Ergebnisse sind der Schalltechnischen Untersuchung, erstellt durch das Büro für Schallschutz, Umweltmessungen und Umweltkonzepte, Michael Mück, Stand 10./2022, Kapitel 6.7 zu entnehmen.

Aus dem Ergebnis der Untersuchung geht gemäß den Ausführungen des Fachgutachtens dabei hervor, dass im Bereich der Bestandsbebauung entlang der Münstereifeler Straße an den Nordfassaden die Differenz zwischen dem Ist- und dem Planfall in einem Bereich von + 0,4 dB(A) liegt. Diese planbedingte Erhöhung führt jedoch zu keiner weiteren Überschreitung der bereits festgestellten Überschreitung der Immissionswerte sowie der Orientierungswerte im Bestandsfall. In Bezug auf die möglichen Immissionen im Bereich der Ost- und der Westfassaden der Bestandsgebäude ist festzustellen, dass im Sinne der für die Untersuchung zugrunde zulegenden DIN 4109 hier grundrissbezogen nicht schützenswerte Räume angeordnet sind. Im Bereich der u.a. mit schützenswerten Räumen ausgestatteten Südfassaden der Bestandsbebauung sind mehrere Effekte abzulesen. Zum einem werden hier zum Teil die Geräusche der südlich gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen (Turmstraße, Münstergäßchen) durch die geplante Bebauung im Süden des Untersuchungsgebietes an den Südfassaden der Bestandsbebauung abgeschirmt, was zu einer Verringerung der vorhandenen Geräuschimmissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr führt. Zum anderen wird der angehobene Anteil der Geräuschimmissionen der Münstereifeler Straße im Bereich der westlichen Lücke, die durch das Niederlegen der Garage entstanden ist, durch die geminderte Einwirkung der Anteile der südlich gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen in Summe nahezu kompensiert. Im Bereich der südlichen Fassaden der Bestandsbebauung mit den schützenswerten Räumen ist für den Ist- und den Planfall weiterhin festzustellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) eingehalten werden. Somit werden auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts weiterhin eingehalten. Da sich auch vor dem Hintergrund der weiteren Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung durch das geplante Vorhaben in Summe keine unzumutbaren zusätzlichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der Lärmauswirkungen auf den Bestand ergeben, sind über den Bestandsschutz hinaus keine weiteren immissionsschutzbezogenen Festsetzungen in Hinblick auf den Bestand, erforderlich.

#### Zu: Artenschutzrechtliche Voreinschätzung veraltet

Die Darstellung der fehlenden Aktualität der Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Voreinschätzung, Stand: frühzeitige Beteiligung, ist zutreffend. Um unabhängig davon den artenschutzrechtlichen Belangen im Planverfahren fachlich ausreichend Rechnung zu tragen, wurde, wie bereits ausgeführt, im weiteren Planungsprozess eine Artenschutzprüfung I (ASP I), Fassung zum Offenlagebeschluss, erarbeitet, die dem weiteren Bebauungsplanverfahren zugrunde gelegt wird (vgl. Geplante Baufeldfreimachung in der Münstereifeler Straße 39-49, 53359 Rheinbach, Rhein-Sieg-Kreis, Nordrhein-Westfalen, Büro für Vegetationskunde, Tierökologie, Naturschutz (BfVTN), Dr. rer. nat. Olaf Denz, Stand 06/2021). In Hinblick auf die zusätzlich angemerkte Vernichtung wertvollen Lebensraums für Tiere wird nochmals darauf hingewiesen, dass gemäß dem Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe I sowohl durch den geplanten Abbruch von Garagengebäuden als auch durch die notwendige Entfernung von Gehölzen innerhalb der bisher un bebauten Grundstücksbereiche keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1, Nr. 1-3 BNatSchG ausgelöst werden. Insofern ist das Vorhaben, wie bereits ausgeführt, als artenschutzrechtlich zulässig einzustufen.

#### Zu: Untersuchungsergebnisse zu Verkehrsbelastung fehlerhaft

Bereits im Rahmen der Verkehrserhebung zur Verkehrsuntersuchung (vgl. Verkehrsuntersuchung zur Ansiedlung von Wohnbebauung an der Münstereifeler Straße in Rheinbach, PTV Transport Consult, Düsseldorf, 25.01.2021) wird darauf hingewiesen, dass *„unter Beachtung der möglichen Einschränkungen durch das Coronavirus SARS-CoV-2 [...] verkehrliche Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden können“*. Aus Gründen der Plausibilitätsprüfung wurde daher zusätzlich auf die verkehrlichen Erhebungen für das sog. „Majolika-Quartier“ aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen, für die in Bezug auf die im vorliegenden Gutachten ebenfalls untersuchten Knotenpunkte KP 5 und KP 6 entsprechende Daten im Vorfeld möglicher Corona-bedingter Auswirkungen vorlagen.

Das konkrete Vorgehen zur Plausibilisierung der Verkehrserhebungen wird zusätzlich in Kapitel 3 der Verkehrsuntersuchung aufgeführt: Darin wird zunächst deutlich, dass die Erhebungsdaten aus dem Jahr 2020 für die Morgenspitze sogar den kritischen Belastungsfall darstellen, d.h. die Verkehrsmengen sind im Vergleich zur verkehrlichen Erhebung aus dem Jahr 2017 in nahezu allen Verkehrsströmen größer. Dies ist für die entsprechende Abendspitzenstunde nicht der Fall. Zugleich entstehen jedoch auch keine Abweichungen, die sich nicht durch die allgemein geringere Mobilität der Menschen während der Pandemie erklären lassen (gegenüber der Erhebung aus dem Jahr 2017 ergeben sich geringere Verkehrsstärken insbesondere in der Hauptrichtung auf der Aachener Straße). Im Zuge der Leistungsfähigkeitsbewertungen bezieht sich die Untersuchung für die Abendspitze anschließend ausdrücklich nicht auf die reinen Erhebungsdaten aus dem Jahr 2020, sondern vielmehr auf die plausibilisierten (d.h. knotenstromspezifisch anteilig erhöhten) Verkehrsbelastungen im Rahmen eines sogenannten „kritischen Belastungsfalls“. Dadurch werden die pandemiebedingten Einflüsse auf die aktuellen Erhebungsdaten zumindest deutlich abgeschwächt, so dass mit Blick auf die Datengrundlage auch hier von einer kritischen Betrachtung auszugehen ist.

Auf dieser Basis ergeben sich in der Gesamtbewertung an nahezu allen Knotenpunkten deutliche Kapazitätsreserven (d.h. auch bei tatsächlich größeren Verkehrsstärken kann weiterhin von einer leistungsfähigen Verkehrsabwicklung ausgegangen werden). Lediglich am KP 3 liegt die rechnerische Bewertung im Bereich der Leistungsfähigkeitsgrenze von 70 s für signalisierte Knotenpunkte. Da sich dort allerdings ebenfalls Kapazitätsreserven in einzelnen Verkehrsströmen zeigen, könnten potenzielle Defizite ohne großen Aufwand auch durch betriebliche Anpassungen korrigiert werden. Auf diese wurde im Gutachten nicht weiter eingegangen, da auf Basis der angesetzten Belastungen noch keine Leistungsfähigkeitsdefizite auftreten.

#### Zu: Lebensgefahr für Kinder

Auf Grundlage der vermessungstechnischen Geländeaufnahme, welche als Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans auch Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit war, wird ersichtlich, dass der bestehende Geländeversatz in Form von Böschungen lediglich ca. maximal 0,80 m beträgt. Insofern ist die vom Petenten dargestellte topographische Bestandssituation mit einem Geländeversatz von 2,50 m nicht zutreffend.

Unabhängig davon wurde im Rahmen des zwischenzeitlich erstellten Entwurfs zur Vorhaben- und Erschließungsplan, Fassung zum Offenlagebeschluss, die geplante Gestaltung der privaten Grundstücksflächen außerhalb der geplanten überbaubaren Grundstücksflächen weiter ausdifferenziert. Erkennbar wird hierbei, dass im Nahbereich vorhandener Böschungen für den Bereich der geplanten Kinderspielplätze und sonstiger Grünflächen Hangmodellierungen zur Abflachung vorhandener Böschungsneigungen und darüber hinaus entsprechende Absturzsicherungen vorgesehen werden, so dass einem möglichen Gefahrenpotential ausreichend entgegengewirkt werden kann. In diesem Zusammenhang ist zudem festzuhalten, dass bei der Herstellung der privaten nicht überbauten Grundstücksflächen die Vorgaben der hierfür heranzuziehenden DIN-Vorschriften zu beachten sind.

#### Zu: Fehlende Berücksichtigung der Versorgungsleitungen, wie Fernseh- und Telefonkabel

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sowie nachfolgend nochmals im Rahmen der Offenlage werden die entsprechenden Leitungsträger über die Ziele und Inhalte der Planung informiert und um Stellungnahme gebeten. Sofern sich hieraus Sachverhalte ergeben, welche eine öffentlich-rechtliche Sicherung im Sinne der Festsetzung von Leitungsrechten erforderlich werden lassen, werden diese entsprechend festgesetzt. Weiterhin ist eine nachrichtliche Kennzeichnung wesentlicher, von zentraler örtlicher und überörtlicher Funktion geprägter Ver- und Entsorgungsleitungen möglich, sofern sich diese innerhalb des Plangebiets befinden. Darüber hinaus besteht auf planungsrechtlicher Ebene kein Erfordernis zur zeichnerischen Darstellung weiterer, nicht planungsrechtlich zu sichernder grundstücksbezogener Ver- und Entsorgungsleitungen, wie bspw. Fernseh- und Telefonhausanschlussleitungen. Auf Grundlage des derzeitigen Standes zur Auswertung der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ergab sich kein Erfordernis zur planungsrechtlichen Sicherung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen, so dass demnach diesbezüglich keine weiteren Festsetzungen notwendig wurden.

Den Anregungen der mit den Schreiben vom 18.05.2021 und 30.05.2021 eingegangenen Stellungnahmen A 1.05a und A 1.05b wird insoweit gefolgt, als dass die Bestandsgaragen zwischen den Bestandsgebäuden Münstereifeler Straße Nr. 39 und 41 erhalten bleiben sollen und die Berechnung zu den lärmbedingten Auswirkungen im Zuge des Wegfalls von Bestandsgaragengebäuden bei Umsetzung des Planfalls in der schalltechnischen Untersuchung im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung zum Planverfahren ergänzt wurde. Zudem wurde im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung zum Planverfahren eine Artenschutzrechtliche Prüfung I (ASP I) erstellt und dem weiteren Bebauungsplanverfahren zugrunde gelegt. Aus Gründen der Kompensation entfallender Vegetationsbestände wurden Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen sowie von Hecken im textlichen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Abschnitt A sowie im zeichnerischen Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen. Die Darstellung der nicht möglichen digitalen Zugänglichkeit der Unterlagen zum Beteiligungsverfahren wurde verwaltungsintern geprüft. Dem Petenten wurde die Zugänglichkeit zu den Unterlagen in digitaler Form im Nachgang des Schreibens vom 18.05.2021 (A 1.05a) unmittelbar ermöglicht, sodass dennoch eine fristwahrende Befassung seitens des Petenten mit den veröffentlichten Unterlagen zu dem in Rede stehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan möglich war. Die Darstellung einer nicht gewollten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird in diesem Zusammenhang zurückgewiesen. Die sonstigen Darstellungen der mit den Schreiben vom 18.05.2021 und 30.05.2021 eingegangenen Stellungnahmen A 1.05a und A 1.05b werden zur Kenntnis genommen.

## A 1.06 Einwender 6

Hier: Schreiben vom 29.05.2021

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Samstag, 29. Mai 2021 09:25  
**An:** Planung  
**Cc:** Sekretariat  
**Betreff:** WG: Wir sind Mieter von Ihnen, [REDACTED]  
[REDACTED] 53359 Rheinbach, Ausbau  
**Anlagen:** Gartenbilder.pdf  
**Priorität:** Hoch

Sehr geehrte Damen und Herren (und auch ein HALLO an Herr Banken),

hier auch das Schreiben an Sie, was ich meinem Vermieter zugesendet habe.

Kurzfassung, ich bin gegen einen Bau.

Warum?

Grünfläche wird entfernt, obwohl die Stadt Rheinbach grüne Fläche behalten möchte  
Bäume die 60 Jahre oder so sind, sollen weg gemacht werden, damit es zwei Parkplätze mehr gibt  
...

Ich kann Ihnen noch viele Argumente aufzählen.

Natürlich freue ich mich über ein persönliches Gespräch, bevor weitere Schritte dann noch eingeleitet werden.

Liebe Grüße aus Rheinbach

---

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Montag, 24. Mai 2021 15:02  
**An:** [REDACTED]  
**Cc:** 'info@bundesimmobilien.de' <info@bundesimmobilien.de>  
**Betreff:** Wir sind Mieter von Ihnen, [REDACTED], 53359 Rheinbach,  
Ausbau  
**Priorität:** Hoch

Sehr geehrter Herr [REDACTED],

nun wende ich mich wie so oft an Sie. Wie so oft wird meine Email nicht beantwortet, doch ich gebe nicht auf, schreibe Sie, meinen Vermieter weiterhin oder besser geschrieben, noch wieder und wieder an, bis ich eine Antwort erhalte.

Ich habe mich früher immer bei unserer Hausverwaltung gemeldet, wo auch schon nicht oft eine Antwort zurückkam. Da wir ja nun keine Hausverwaltung haben, schreibe ich Ihnen also direkt.

Ich möchte direkt auf den Punkt kommen, es geht um den Bau der weiteren Häuser auf unserer Gartenfläche.

Ich kann sie zum einen verstehen, Sie möchten mehr Geld einnehmen, Fläche für weitere Wohnung nutzen, gefördert und von der Stadt Rheinbach selber unterstützt werden. Doch was nicht geht ist, dass diese Idee, diese Entscheidung auf die Kosten der anderen geht.

Ich verstehe es überhaupt nicht, wir sind damals wegen dem Garten eingezogen, haben im Vertrag stehen, dass wir diesen Garten zu unserer Wohnung dazu gemietet haben/benutzen dürfen.

Auch diese Geheimnistuerei, dass Sie bauen werden, dass Sie sich bereits entschieden haben, wann Sie bauen. Wäre es nicht einfach nett gewesen, vorab die Mieter zu informieren oder besser gesagt, zu fragen (die, die immer ihre Miete bezahlt haben, wer dafür und wer dagegen ist).

Kennen Sie das, jeder in der Stadt beschwert sich, dass es zu wenig Grünfläche gibt, zu wenig Bäume es gibt. Aber wenn es um Geld geht, ist wieder alles egal. Da spricht man nicht mehr darüber, nicht mehr darüber, mehr für Fahrradfahrer zu tun, der Vermieter wird vergessen, es wird einfach gemacht. Verstehen Sie mich nicht falsch, ich bin kein Mensch der auf der grünen Wiese nur lebt oder absolut gegen Neues ist. Doch ich bin ein Bürger aus Rheinbach, ein Mieter von Ihnen, der einfach mal gefragt werden möchte, was ich davon halte, ob ich mir das vorstellen könnte.

Stellen Sie sich einmal vor, Sie haben einen Garten, Sie haben Kinder, die Kinder lieben diesen Freiraum, toben im Garten und Sie können dennoch dann gemütlich einen Kaffee auf der Terrasse trinken, nutzen aber dennoch so Zeit mit der Familie, mit den Nachbarn. Auf einmal entscheidet Ihr Vermieter einfach, dass dort nun gebaut wird. Und wo Sie vorher Ihre Kinder spielen gelassen haben, wo vorher ein schöner Ausblick vom Balkon war, schauen Sie dann am Anfang auf eine große Baustelle, wenn diese fertig ist, in die Wohnung des Nachbarn und wissen, was es dort am Abend zu Essen gibt. Schön ist etwas anderes, oder?

Stellen Sie sich auch einmal vor, wenn Sie tausende von Euros für die Erhaltung der Grünfläche bezahlt haben und von jetzt auf gleich ist das alles nicht mehr wichtig, denn Ihr Vermieter baut einfach um. Wie würden Sie sich fühlen?

Ich bin mir sicher, dass ich den Bau nicht verhindern kann, doch wie der Ablauf war und ist, ist nicht OK in meinen Augen. Berichte aus Zeitungen, Bilder aus dem Internet, alles das was nun gemacht wird, erfahre ich und viele andere erst über andere, zum Schluss durch ein Rundschreiben von Ihnen (ein Rundschreiben für das ganze Haus mit der Aussage „durchlesen und verteilen“).

Für mich kommt das so vor, als würden Sie keine große Sache wegen dem Umbau machen. Denn wenn sich keiner beschwert, keiner was sagt, Sie mehr machen können.

Doch, ich sage was dagegen, ich war und bin immer noch nicht für den Bau. Auch ist es möglich, sogar eine Sammelklage aufzustellen, eine Unterschriftssammlung zu starten und wenn es sogar nötig wäre, vor unserem Bürgermeister Herrn Banken zu sprechen. Doch all das mache ich erst einmal nicht, weil ich es nicht mehr aufhalten kann, weil Ihnen jeder Mieter egal ist, Sie sagen, dass ich gerne kündigen kann, wenn es mich stört. Doch was ich tun kann, wenn es zu keiner Klarheit kommt, ich könnte über die Medien berichten, was alles gemacht wird, doch was der Preis ist, dass der Umbau startet, auf Kosten also auf andere durchgeführt wird.

Und wenn Sie mir damit kommen, was so ein einfacher Bürger ausrichten kann. Ich sage mal so, ich bin nicht gerade in Rheinbach unbekannt, ich habe was mit der Stadt zu tun und hier und da einen kleinen Einfluss in diverse Bereiche.

Wussten Sie eigentlich auch, dass wir besondere Bäume, Sträucher und Pflanzen hier stehen haben, es auf unserer grünen Wiese besondere Tiere leben, die so glaube ich sogar unter dem Naturschutzgesetz laufen? Stehen Sie über dem Gesetz?

Auch finde ich es absolut nicht OK, dass wir hier seit Jahren bereits, wie teilweise in einem Dschungel leben. Wie ich darauf komme? Jedes Haus in der Münstereifelerstraße hat sich bereits selber einen Rasenmäher gekauft. Wir kümmern uns um die Gartenarbeit, mähen den Rasen, schneiden die Hecken, bringen den Rasen sogar auf die Müllhalde, damit unser Tonnen nicht überlaufen. Das geht gar nicht und das wie schon gesagt, wir alle eine sehr hohe Gebühr für den Bereich Garten zahlen. Sie wissen es wahrscheinlich noch. Doch es gab mal ein Jahr, wo wir in den Nebenkosten sogar über 20.000 Euro für die Gartenarbeit zahlen musste. Hätte wir nicht vor Gericht Klage eingereicht, würde diese Gebühr heute noch in den Nebenkosten stehen, trotz das Sie danach gesagt haben, es wäre ein versehen gewesen. Denken Sie nicht, ich weiss was hier vor geht? In der Anlage habe ich Ihnen einfach mal ein Paar Bilder beigelegt, damit Sie sich ein eigenes Bild von unserem Garten machen können, da wir alle uns nun zusammengesetzt haben, nur unseren Bereich gemäht haben, da wir Ihnen so zeigen können, dass es einfach nicht schön aussieht, eine Gartenbetreuung bei Ihnen nicht funktioniert.

Wie meine genauen Fragen lauten? Hier nur eine Handvoll, die nicht nur mir, sondern eben auch andere sehr wichtig sind, dass diese geklärt werden.

Bekommen wir dafür Geld, dass wir immer den Rasen machen, Müll weg fahren?

Dürfen die neuen Bewohner die restliche Rasenfläche mitverwenden?

Gibt es für uns alle eine Mietminderung wegen dem Baulärm und dem Dreck, den wir dann weg machen müssen, an unseren Wohnungen (Fenster, Geräte die draußen stehen usw.)?

In den Nebenkosten ist immer eine sehr hohe Position beschrieben. Diese ist die Gartenarbeit. Wir müssten ja dann deutlich weniger an Gartenarbeit in den Nebenkosten berechnet bekommen, ist das dann so?

Bekommen wir Geld zurück, da wir all die Jahre für die Gartenerhaltung gezahlt haben und nun diese Investitionen nun verlorenes eingesetztes Geld war?

Einige Bewohner von unserer Straße, von Ihren Häusern, sowie wir auch, haben eine Genehmigung von der damaligen Hausverwaltung erhalten, dass wir draußen diverse Sachen umbauen und aufbauen durften. Diverse Sachen wurden extra für unsere aller Kinder für sehr viel Geld gekauft, dass wir alle so den Garten sinnvoll auch nutzen können. Wer bezahlt uns die Anschaffungen zurück, wo sollen wir diese lagern, wenn nun die Fläche bebaut wird? Oder können Sie uns ganz genau sagen, bis wohin die aufgebauten Sachen und eben neu genehmigte Geräte stehen und/oder aufgebaut werden dürfen (vom Balkon EG X Meter nach vorne)?

Ich freue mich sehr, schriftlich, telefonisch, persönlich von Ihnen, unserem Vermieter zu hören und würde mich auch sehr freuen, wenn wir eine Einigung finden, die uns alle hier glücklich machen kann (auch Sie natürlich).

Liebe Grüße aus Rheinbach

[REDACTED]  
[REDACTED]



### Beschlussentwurf zu A 1.06:

Der Rat der Stadt Rheinbach beschließt, über die mit den Schreiben vom 29.05.2021 eingegangene Stellungnahme A 1.06 wie folgt zu entscheiden:

#### Zu: Zugänglichkeit Beteiligungsverfahren / Berücksichtigung Bestandsmieter\*innen

Die Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen werden, wie auch im vorliegenden Falle, als öffentlich-rechtliche Verfahren durchgeführt. Die Beratungen und Beschlüsse zu allen Bebauungsplanverfahren werden in öffentlichen Sitzungen durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen sowie nachfolgend durch den Rat der Stadt Rheinbach beraten und gefasst. Die Öffentlichkeit hat hierbei jederzeit die Möglichkeit, an den Sitzungen als Zuschauer teilzunehmen und sich ein eigenes Meinungsbild zu verschaffen. Die Tagesordnungen der Sitzungen werden im Vorfeld regelmäßig auf der Internetseite der Stadt Rheinbach veröffentlicht. Die Veröffentlichungen zu den einzelnen Beschlüssen sowie zu Beteiligungen der Öffentlichkeit finden im Nachgang der politischen Gremiensitzungen sowohl im Amtsblatt der Stadt Rheinbach (hier: Kultur und Gewerbe) als auch auf der Internetseite der Stadt Rheinbach statt.

Bei dem in Rede stehenden Bebauungsplanverfahren handelt es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Im beschleunigten Verfahren kann auf die im Regelverfahren übliche frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) verzichtet werden. Dennoch wurden zugunsten der frühzeitigen Informations- und Beteiligungsmöglichkeit diese Verfahrensschritte auch im vorliegenden Verfahren nach den gesetzlich erforderlichen und den vor Ort üblichen Rahmenbedingungen durchgeführt. Insofern kann die vorgebrachte mangelnde Berücksichtigung der Bestandsmieter\*innen von Seiten des Plangebers nicht nachvollzogen werden. Die darüber hinaus kritisierte mangelnde Berücksichtigung der Bestandsmieter\*innen von Seiten des Grundstückseigentümers sowie die vertragsmäßige Nutzung der Gartenflächen und die damit verbundenen Fragestellungen u. a. zur Kostentragung für die Pflege der privaten Freiflächen und zur Unterbringungsmöglichkeit von Spiel- und sonstigen Gartengeräten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Weiterhin können auch die vorgebrachten Fragestellungen zu möglichen Mietminderungen im Zuge von Lärmemissionen in Folge der geplanten Baumaßnahmen nicht auf der Ebene der Bauleitplanung behandelt werden, da hierfür nach den gesetzlichen Regelungen keine Ermächtigungsgrundlage besteht. Insofern ist in Bezug auf die Klärung der vorgenannten Anmerkungen auf das Innenverhältnis zwischen den Bestandsmieter\*innen und dem Grundstückseigentümer abzustellen.

#### Zu: Wegfall von Grünflächen und besonderen Bäumen, Sträuchern und Pflanzen

In Bezug auf den vom Petenten angemerkten Wegfall von Grünflächen ist anzumerken, dass die in Rede stehenden privaten nicht überbauten Grundstücksflächen im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach als Wohnbauflächen (W) dargestellt sind. Die Ziele der übergeordneten Planung sehen demnach für diese Flächen grundsätzlich die Möglichkeit der Bebauung im Sinne der städtebaulichen Nachverdichtung vor. Der vom Petenten dargestellte Verlust von Grünflächen ist zwar zutreffend, jedoch sind diese Grünflächen demnach auf Grundlage der Ziele der übergeordneten Planung nicht für den dauerhaften Erhalt vorgesehen. Bezugnehmend auf den vom Petenten dargestellten Verlust von Grünflächen ist zudem festzuhalten, dass im Zuge des Entscheidungsprozesses in Hinblick auf die Inanspruchnahme vormals unbebauter Flächen im Innenbereich die gesetzlichen Regelungen der §§ 1 (5) BauGB und 1a Abs. 2 BauGB Anwendung finden. Im Rahmen der vorliegenden Planung werden jedoch die im § 17 BauNVO genannten Orientierungswerte in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung für die geplante Art der baulichen Nutzung nicht überschritten, so dass im Zuge der baulichen Nachverdichtung im Sinne der anteiligen Inanspruchnahme von Grundstücksflächen sowohl der Erhalt ausreichender Freiflächen innerhalb der privaten Grundstücksflächen als auch in Hinblick auf das umgebende bauliche Umfeld, welches ähnliche städtebauliche Körnungen aufweist, eine städtebaulich verträgliche Implementierung der hinzutretenden Bebauung gewährleistet wird. Demnach stehen auch nach der Realisierung des geplanten Vorhabens weiterhin unversiegelte Grundstücksflächen zur Verfügung, welche einer Begrünung und Bepflanzung zugeführt werden. Hierzu wurden Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen sowie von Hecken im textlichen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Abschnitt A sowie im zeichnerischen Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen.

In Hinblick auf die Baumstandorte im Plangebiet wurde im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung zum Planverfahren eine Überprüfung der Bäume auf die Verkehrssicherheit und die Erhaltungswürdigkeit durch das Baumfachbüro Torsten Roller (vgl. Baumfachbüro Torsten Roller, Kronberg/Ts., 02.10.2021) durchgeführt. Anhand verschiedener Parameter und unter Einbeziehung der gestalterischen und ökologischen Funktion sowie der baumartspezifischen genetischen Disposition erfolgte hierbei eine zusammenfassende Bewertung der Erhaltungswürdigkeit in drei Kategorien:

Hoch: prägender Baum mit leichten Schäden und hoher Lebenserwartung  
Mittel: vorgeschädigter Baum, genetisch bedingte mittlere Lebenserwartung oder eingeschränkte gestalterische bzw. ökologische Funktion  
Gering: stark geschädigte Bäume mit geringer Lebenserwartung oder Exemplare mit geringer Funktionserfüllung

Auf Grundlage der Bestandsvermessung wurden 17 vorhandene Bestandslaubebäume auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin sowie in den angrenzenden Verkehrsflächen ausgewiesen (siehe zeichnerischer Teil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan). Da es sich bei den Bäumen Nr. 2 und 3 um nur einen Baum mit zwei Stämmen handelt, wurden diese im Rahmen der Baumuntersuchung als ein Baum beurteilt. Demnach wurden von den 16 vorhandenen Bestandslaubebäumen

- zwei Bäume mit einer hohen Erhaltungswürdigkeit (Bäume Nr. 4 und 8),
- sechs Bäume mit einer mittleren Erhaltungswürdigkeit (Bäume Nr. 5, 9, 10, 13, 14 und 17)
- und acht Bäume mit einer geringen Erhaltungswürdigkeit (Bäume Nr. 1, 2 bzw. 3, 6, 7, 11, 12, 15 und 16) eingestuft.

Die Bäume mit hoher Erhaltungswürdigkeit befinden sich beide außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bzw. des Vorhaben- und Erschließungsplans und werden im Rahmen der Planung erhalten. Von den Bäumen mit einer mittleren Erhaltungswürdigkeit befinden sich die Bäume Nr. 13, 14 und 17 innerhalb des Geltungsbereiches. Diese Bäume können aufgrund der Planung bzw. des erforderlichen Baugrubenaushubs voraussichtlich nicht erhalten werden. Von den Bäumen mit einer geringen Erhaltungswürdigkeit befindet sich lediglich Baum Nr. 12 innerhalb des Geltungsbereiches, der ebenfalls aus oben genannten Gründen nicht erhalten werden kann. Durch die Planung entfallen somit 4 Bäume (3 Bäume mittlerer und ein Baum geringer Erhaltungswürdigkeit). Durch die Festsetzung von 11 Neupflanzungen findet jedoch, wie bereits ausgeführt, eine Kompensation der entfallenden Baumstandorte statt.

In Hinblick auf den Wegfall der Fauna ist anzumerken, dass, um den artenschutzrechtlichen Belangen im Planverfahren fachlich ausreichend Rechnung zu tragen, unabhängig von den Anmerkungen des Petenten, im weiteren Planungsprozess eine Artenschutzprüfung I (ASP I), Fassung zum Offenlagebeschluss, erarbeitet und dem weiteren Bebauungsplanverfahren zugrunde gelegt wurde (vgl. Geplante Baufeldfreimachung in der Münstereifeler Straße 39-49, 53359 Rheinbach, Rhein-Sieg-Kreis, Nordrhein-Westfalen, Büro für Vegetationskunde, Tierökologie, Naturschutz (BfVTN), Dr. rer. nat. Olaf Denz, Stand 06/2021). Aus dem Ergebnis der Prüfung geht hervor, dass sowohl durch den geplanten Abbruch von Garagengebäuden als auch durch die notwendige Entfernung von Gehölzen innerhalb der bisher unbebauten Grundstücksbereiche keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1, Nr. 1-3 BNatSchG ausgelöst werden. Insofern ist das Vorhaben als artenschutzrechtlich zulässig einzustufen. Um die ökologische Funktion der im Vorhabenbereich potenziell vorhandenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten, einschließlich der essentiellen Nahrungshabitate, im räumlichen Zusammenhang zu wahren, wird von Seiten des Gutachters darauf hingewiesen, dass der Abbruch von Garagengebäuden sowie die Entnahme von Gehölzen vorgezogen, also vor Beginn des Vorhabens, durchgeführt werden müssen. Der Zeitraum zur Entnahme von Gehölzen ist hierbei, gemäß den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), regelmäßig nur außerhalb des allgemeinen Brutzeitraums von Vögeln zulässig und demnach in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres unzulässig. Um die vorgenannten artenschutzrechtlichen Vorgaben planungsrechtlich zu sichern, wurde hierfür eine entsprechende Festsetzung aufgenommen. Insofern sind die durch die Planung vorgesehenen Eingriffe in die Fauna und Flora unter Berücksichtigung des Erhalts größerer zusammenhängender unbebauter Grundstücksflächen, der Kompensation entfallender Baumstandorte durch Ersatzpflanzungen im Plangebiet, der Aufnahme von Festsetzungen zur

Anpflanzung von Hecken sowie unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zulässigkeit der geplanten baulichen Eingriffe als planungsrechtlich vertretbar zu bewerten.

Den Anregungen der mit den Schreiben vom 29.05.2021 eingegangenen Stellungnahme A 1.06 wird insoweit gefolgt, als dass hierzu zwischenzeitlich eine Baumkartierung mit Bewertung der Erhaltungswürdigkeit einschließlich der Baumstandorte im Bereich der Bestandsnutzungen entlang der Münstereifeler Straße vorgenommen und ergebnisbezogen in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Fassung zum Offenlagebeschluss, im Kapitel 7.2.4.2 aufgenommen wurde. Aus Gründen der Kompensation entfallender Vegetationsbestände wurden Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen sowie von Hecken im textlichen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Abschnitt A sowie im zeichnerischen Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen. Die sonstigen Darstellungen der mit den Schreiben vom 29.05.2021 eingegangenen Stellungnahme A 1.06 werden zur Kenntnis genommen.

## B) Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

### Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

#### B 1.01 RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH, Godorfer Hauptstraße 186, 50997 Köln

Hier: Schreiben vom 03.05.2021

---

**Von:** Göttinger Thomas TGO <goettinger@rmr-gmbh.de>

**Gesendet:** Montag, 3. Mai 2021 16:36

**An:** Kunze, Lars <Lars.Kunze@stadt-rheinbach.de>

**Betreff:** Stadt Rheinbach - B-Plan Nr. 75 "Münstereifeler Straße - Turmstraße" - RMR Aktenzeichen: 21000303

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

Mainline Verwaltungs-GmbH  
Tiefer 5, 28195 Bremen

---

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der vorgenannten Maßnahme werden weder vorhandene Anlagen noch laufende bzw. vorhersehbare Planungen der RMR-GmbH sowie der Mainline Verwaltungs-GmbH betroffen.

Falls für Ihre Maßnahme ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gefordert wird, muss sichergestellt sein, dass dieser nicht im Schutzstreifen unserer Leitungen stattfindet.

Sollten diese Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden, bitten wir um erneute Beteiligung.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Thomas Göttinger

RMR - Abteilung Wegerecht

RMR Aktenzeichen: 21000303

\*\*\*\*\*

Abteilung TW - Wegerechte / Leitungsüberwachung / Rechtsangelegenheiten  
Godorfer Hauptstraße 186  
50997 Köln

Telefon: 02236 / 8913-444

Telefax: 02236 / 8913-3-269

Email: [wegerecht@rmr-gmbh.de](mailto:wegerecht@rmr-gmbh.de)

\*\*\*\*\*

**Für Anfragen zur Leitungsauskunft nutzen Sie bitte ab sofort nur noch die  
kostenfreie BIL Leitungsauskunft [www.bil-leitungsauskunft.de](http://www.bil-leitungsauskunft.de) !**

**Von:** [goettinger@rmr-gmbh.de](mailto:goettinger@rmr-gmbh.de) [mailto:[goettinger@rmr-gmbh.de](mailto:goettinger@rmr-gmbh.de)]  
**Gesendet:** Montag, 3. Mai 2021 15:11  
**An:** Göttinger Thomas TGO  
**Betreff:** Scan from MyMFP

Scan from MyMFP

-----  
**Es geht sicher oder es geht nicht !**

Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H.  
Godorfer Hauptstraße 186, 50997 Köln  
Amtsgericht Köln, HRB 2918  
Geschäftsführer: Dr. Jürgen Scholz, Andreas Haskamp

**Beschlussentwurf zu B 1.01:**

Der Rat der Stadt Rheinbach beschließt, über die mit Schreiben vom 03.05.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.01 wie folgt zu entscheiden:

Die Anlagen sowie die vorhersehbaren Planungen des Unternehmens sind durch den vorliegenden Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße - Turmstraße“, Fassung zur frühzeitigen Beteiligung im Bebauungsplanverfahren nicht betroffen. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung des § 13 a Baugesetzbuch aufgestellt. Aufgrund der hierfür geltenden gesetzlichen Regelungen sind im Zusammenhang mit den geplanten Nachverdichtungsmöglichkeiten auf Grundlage der Festsetzungen keine externen oder internen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Über die mit Schreiben vom 03.05.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.01 der RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH ist keine Beschlussfassung erforderlich.

## B 1.02 Amprion GmbH, Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund

Hier: Schreiben vom 05.05.2021

**Von:** Vidal Blanco, Bärbel <baerbel.vidal@amprion.net>  
**Gesendet:** Mittwoch, 5. Mai 2021 08:51  
**An:** Kunze, Lars <Lars.Kunze@stadt-rheinbach.de>  
**Betreff:** Leitungsauskunft - Vorgangs-Nr. 152072, Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 Münstereifeler Straße - Turmstraße

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.

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

Mit freundlichen Grüßen

Bärbel Vidal Blanco

Amprion GmbH  
Asset Management  
Bestandssicherung Leitungen  
Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund  
Telefon +49 231 5849-15711  
[baerbel.vidal@amprion.net](mailto:baerbel.vidal@amprion.net)  
[www.amprion.net](http://www.amprion.net)  
<https://www.amprion.net/Information-Datenschutz.html>

Aufsichtsrat: Uwe Tigges (Vorsitzender)  
Geschäftsführung: Dr. Hans-Jürgen Brick (Vorsitzender), Dr. Hendrik Neumann, Peter Rüth  
Sitz der Gesellschaft: Dortmund - Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund - Handelsregister-Nr. HRB 15940

### Beschlussentwurf zu B 1.02:

Der Rat der Stadt Rheinbach beschließt, über die mit Schreiben vom 05.05.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.02 wie folgt zu entscheiden:

Die Belange der Amprion GmbH sind durch die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße – Turmstraße“, Stand: frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren, nicht betroffen. Die weiteren Versorgungsträger wurden im Zuge des Bauleitplanverfahrens mit beteiligt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Über die mit Schreiben vom 05.05.2021 eingegangene Stellungnahme B1.02 der Amprion GmbH ist keine Beschlussfassung erforderlich.

## B 1.03 RSAG AöR, Pleiser Hecke 4, 53721 Siegburg

Hier: Schreiben vom 06.05.2021



RSAG AöR · 53719 Siegburg

Stadt Rheinbach  
Fachbereich V  
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

5. Mai 2021

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße – Turmstraße“ im beschleunigten Verfahren unter Anwendung §§ 12 i.V.m. 13 a BauGB

- Innerörtliche Nachverdichtung zu Wohnzwecken –

hier: Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

Sehr geehrter Herr Kunze,

danke für Ihre Mitteilung vom 29. April 2021.

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

An Hand der von Ihnen eingereichten Unterlagen entnehmen wir, dass die Abfallentsorgung an den vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen „Münstereifeler Straße, Turmstraße, Münstergäßchen“ stattfindet. Es wäre von Vorteil, wenn in diesen Bereichen Abfallsammelplätze zum Bereitstellen der Abfälle am Abfuhrtag festgelegt werden.

Weitere sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen entnehmen Sie bitte der **DGUV Information 214-033** (bisher BGI 5104) und der **RASt 06**.

Mit freundlichen Grüßen

Udo Otto

Ralf Mundorf

RSAG AöR  
Pleiser Hecke 4  
53721 Siegburg  
Tel. 02241 306 306  
Fax 02241 306 101  
info@rsag.de

Vorständin  
Ludgera Decking  
Vorsitz Verwaltungsrat  
Landrat Sebastian Schuster  
Unternehmensitz  
Siegburg

Amtsgericht  
Siegburg - HRA 5897  
US-Id-Nr.  
DE192042813  
Gläubiger-ID  
DE84ZZZ00001122396

Kreissparkasse Köln  
Konto 1 037 849 - BLZ 370 502 99  
IBAN: DE15 3705 0299 0001 0378 49  
BIC: COXSDE33XXX



**Beschlussentwurf zu B 1.03:**

Der Rat der Stadt Rheinbach beschließt, über die mit Schreiben vom 06.05.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.03 wie folgt zu entscheiden:

In Bezug auf die Abfallentsorgung werden von Seiten des Unternehmens im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße – Turmstraße“, Stand: frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren, keine Bedenken vorgebracht. Die Abfallentsorgung soll im Rahmen der Entwurfsplanung weiterhin von Seiten der öffentlichen Verkehrsflächen Münstereifeler Straße, Turmstraße und Münstergäßchen ermöglicht werden. Hierzu sollen die bereits getroffenen Festsetzungen für Flächen von Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung: Müll aufrechterhalten werden. Damit wird auch der Anregung zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Flächen im Zusammenhang mit der Abholmöglichkeit in unmittelbarer Nähe zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Rechnung getragen. Die Standplätze für Abfallbehälter wurden hinsichtlich ihrer Dimensionierung mit der RSAG abgestimmt und inklusive einer Flächenreserve im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Verweis auf die sicherheitstechnischen Anforderungen wird zur Kenntnis genommen und bei der grundstücksbezogenen technischen Erschließungsplanung im Anschluss an das Planverfahren berücksichtigt.

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung zur planungsrechtlichen Sicherung von Aufstellflächen für Abfallbehälter im Nahbereich der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen wurde bereits im Rahmen der Vorentwurfsplanung Rechnung getragen. Über die mit Schreiben vom 06.05.2021 eingegangene Stellungnahme B1.03 der RSAG AöR ist keine Beschlussfassung erforderlich.**

**B 1.04 Einzelhandelsverband Bonn - Rhein-Sieg - Euskirchen e.V., Am Hof 26a, 53113 Bonn**

Hier: Schreiben vom 03.05.2021



EHV BN-RS-EU • Postfach 70 40 • D-53070 Bonn

Stadt Rheinbach  
Fachgebiet V  
Z. Hd. Herr Lars Kunze  
Sachgebiet 60.2: Planung und Umwelt

03.05.2021

per E-Mail: [planung@stadt-rheinbach.de](mailto:planung@stadt-rheinbach.de)

**Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rheinbach  
75 „Münstereifeler Straße – Turmstraße“ im  
beschleunigten Verfahren unter Anwendung §§ 12 i.V.m.  
13 a Baugesetzbuch  
- Innerörtliche Nachverdichtung zu Wohnzwecken -**

Einzelhandelsverband  
Bonn - Rhein-Sieg - Euskirchen e.V.

Postfach 70 40  
D-53070 Bonn  
Am Hof 26a  
D-53113 Bonn

Tel.: 0228 72 53 3 - 0  
Fax: 0228 72 53 3 - 20

[einzelhandelsverband@ehvbonn.de](mailto:einzelhandelsverband@ehvbonn.de)  
[www.ehvbonn.de](http://www.ehvbonn.de)

Vorsitzender  
Jannis Ch. Vassiliou

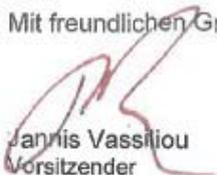
Vereinsregister AG Bonn  
VR 2363

Volksbank Köln Bonn eG  
IBAN: DE52 3806 0180 2000 8750 18  
BIC: GENODE33BRS

Sehr geehrter Herr Kunze,

vielen Dank für ihr Schreiben und die Möglichkeit zur  
Stellungnahme bezüglich des o.g. Bebauungsplans. Wir  
teilen Ihnen mit, dass unsererseits keinerlei Bedenken  
bestehen.

Mit freundlichen Grüßen,

  
Jannis Vassiliou  
Vorsitzender

**Beschlussentwurf zu B 1.04:**

Der Rat der Stadt Rheinbach beschließt, über die mit Schreiben vom 03.05.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.04 wie folgt zu entscheiden:

Von Seiten des Einzelhandelsverbandes Bonn – Rhein-Sieg – Euskirchen e.V. werden gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße – Turmstraße“, Stand: frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren, keine Bedenken vorgebracht.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Über die mit Schreiben vom 03.05.2021 eingegangene Stellungnahme B1.04 des Einzelhandelsverbandes Bonn - Rhein-Sieg - Euskirchen e.V. ist keine Beschlussfassung erforderlich.

## B 1.05 Polizeipräsidium Bonn, Königswinterer Straße 500, 53227 Bonn

Hier: Schreiben vom 14.05.2021

**Von:** Ellenberger, Ludger <Ludger.Ellenberger@polizei.nrw.de>  
**Gesendet:** Freitag, 14. Mai 2021 15:24  
**An:** Kunze, Lars <Lars.Kunze@stadt-rheinbach.de>  
**Betreff:** Bplan Rheinbach Nr. 75 "Münstereifeler Straße"

Polizeipräsidium Bonn  
Direktion Verkehr / FüSt  
- Verkehrsplanung -

Bonn, 14.05.2021

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße - Turmstraße“ im beschleunigten Verfahren unter Anwendung §§ 12 i. V. m. 13a BauGB**

Ihr Schreiben vom 29.04.2021

Sehr geehrter Herr Kunze,

bezugnehmend auf den Bericht -Verkehrsuntersuchung Rheinbach „Münstereifeler Straße“- der PTV Transport Consult GmbH, bestehen zum derzeitigen Planungsstand aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag  
Ludger Ellenberger  
Polizeihauptkommissar  
Direktion Verkehr/Führungsstelle  
Verkehrsplanung und -lenkung  
Königswinterer Straße 500  
53227 Bonn-Ramersdorf  
Tel.: 0228-15-6023  
Fax: 0228 / 15-1204  
mailto: [Ludger.Ellenberger@polizei.nrw.de](mailto:Ludger.Ellenberger@polizei.nrw.de)  
mailto: [Verkehrsplanung.Bonn@polizei.nrw.de](mailto:Verkehrsplanung.Bonn@polizei.nrw.de)  
Internet: <https://bonn.polizei.nrw>



### Beschlussentwurf zu B 1.05:

Der Rat der Stadt Rheinbach beschließt, über die mit Schreiben vom 14.05.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.05 wie folgt zu entscheiden:

Von Seiten des Polizeipräsidioms Bonn werden unter Bezugnahme auf die Verkehrsuntersuchung der PTV Transport Consult GmbH gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße – Turmstraße“, Stand: frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren, keine Bedenken vorgebracht.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Über die mit Schreiben vom 14.05.2021 eingegangene Stellungnahme B1.05 des Polizeipräsidioms Bonn ist keine Beschlussfassung erforderlich.

**B 1.06 Bundeswehr – Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr,  
Fontainengraben 200, 53123 Bonn**

Hier: Schreiben vom 14.05.2021



Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Fontainengraben 200 · 53123 Bonn

Stadt Rheinbach  
Schweigelstr. 23  
53359 Rheinbach

Nur per E-Mail    [lars.kunze@stadt-rheinbach.de](mailto:lars.kunze@stadt-rheinbach.de)

Aktenzeichen	Ansprechperson	Telefon	E-Mail	Datum
45-60-00 / K-111-543-21	Herr G. Schmidt	0228 5504-5463	<a href="mailto:bsludbwtoeb@bundeswehr.org">bsludbwtoeb@bundeswehr.org</a>	14.05.2021

Anforderung einer Stellungnahme;

BETREFF BBP Rheinbach Nr. 75, Münstereifeler Straße-Turmstraße Nachverdichtung zu Wohnzwecken

Hier: Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB

BEZUG: Ihr Schreiben vom 29.04.2021 - Ihr Zeichen: 61 26 01/75

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Ich weise darauf hin, dass hier mit Lärm- und Abgasimmissionen zu rechnen ist..  
Ferner weise ich darauf hin, dass spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr nicht anerkannt werden können.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

G. Schmidt



BUNDESAMT FÜR  
INFRASTRUKTUR,  
UMWELTSCHUTZ UND  
DIENSTLEISTUNGEN DER  
BUNDESWEHR

REFERAT INFRA I 3

Fontainengraben 200  
53123 Bonn  
Postfach 29 63  
53019 Bonn

Tel. + 49 (0) 228 55045463  
Fax + 49 (0) 228 55489-5763

[WWW.BUNDESWEHR.DE](http://WWW.BUNDESWEHR.DE)

INFRASTRUKTUR

*Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.*

**Beschlussentwurf zu B 1.06:**

Der Rat der Stadt Rheinbach beschließt, über die mit Schreiben vom 14.05.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.06 wie folgt zu entscheiden:

Die Belange der Bundeswehr werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße – Turmstraße“, Stand: frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren, berührt, jedoch aber nicht beeinträchtigt. Die Hinweise bezüglich möglicher Lärm- und Abgasimmissionen sowie des Ausschlusses von Ersatzansprüchen gegen die Bundeswehr im Zuge der Planverwirklichung werden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Über die mit Schreiben vom 14.05.2021 eingegangene Stellungnahme B1.06 der Bundeswehr – Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr ist keine Beschlussfassung erforderlich.

## B 1.07 Landesbetrieb Straßenbau NRW, Jülicher Ring 101-103, 53879 Euskirchen

Hier: Schreiben vom 17.05.2021

**Von:** Sven.Hedwig@strassen.nrw.de <Sven.Hedwig@strassen.nrw.de>

**Gesendet:** Montag, 17. Mai 2021 06:26

**An:** Kunze, Lars <Lars.Kunze@stadt-rheinbach.de>

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 "Münstereifeler Straße - Turmstraße"

Sehr geehrter Herr Kunze,

gegen den o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestehen Seitens Straßen.NRW keine Bedenken.

Beste Grüße

Im Auftrag

Sven Thomas Hedwig  
Abteilung Betrieb und Verkehr

-----  
Landesbetrieb Straßenbau NRW  
Regionalniederlassung Vile-Eifel  
Jülicher Ring 101-103  
53879 Euskirchen

Telefon: 02251 / 796 - 163

E-Mail: [sven.hedwig@strassen.nrw.de](mailto:sven.hedwig@strassen.nrw.de)

Mehr erfahren? Spannende Jobs finden?

[www.strassen.nrw.de](http://www.strassen.nrw.de)



### Beschlussentwurf zu B 1.07:

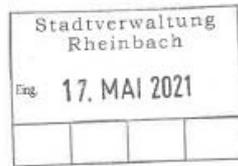
Der Rat der Stadt Rheinbach beschließt, über die mit Schreiben vom 17.05.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.07 wie folgt zu entscheiden:

Von Seiten des Landesbetriebes Straßenbau NRW werden gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße – Turmstraße“, Stand: frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren, keine Bedenken vorgebracht.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Über die mit Schreiben vom 17.05.2021 eingegangene Stellungnahme B1.07 des Landesbetriebes Straßenbau NRW ist keine Beschlussfassung erforderlich.

## B 1.08 Stadtverwaltung Meckenheim, Siebengebirgsring 4, 53340 Meckenheim

Hier: Schreiben vom 06.05.2021



Stadtverwaltung Meckenheim, Postfach 1180, 53333 Meckenheim

Stadt Rheinbach  
Fachbereich 5, Sachgebiet 60.2  
Schweigelstraße 23  
53359 Rheinbach

z.H. Herrn Kunze

### Der Bürgermeister

FB 61 Stadtplanung, Liegenschaften  
Dennis Hentschel

Siebengebirgsring 4,  
Zimmer-Nr. 2.42  
53340 Meckenheim  
T: 02225/917- 311  
F: 02225/917- 66115  
www.meckenheim.de  
dennis.hentschel@meckenheim.de

06.05.2021  
Mein Zeichen: 61 DH

**Bauleitplanung der Stadt Rheinbach**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 75 „Münstereifler Straße – Turmstraße“ unter**  
**Anwendung von §§ 12 i.V.m. 13a BauGB,**  
**hier: Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrter Herr Kunze,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 29.04.2021 kann aus planungsrechtlicher Sicht wie folgt geantwortet werden.

Die Stadt Rheinbach beabsichtigt mit dem vorhabenbezogenem Bebauungsplan Nr. 75 „Münstereifler Straße – Turmstraße“ die planungsrechtliche Grundlage für eine Nachverdichtung innerhalb einer bestehenden Wohnbebauung zu schaffen. Ziel des Bebauungsplanes ist die Errichtung von bis zu vier zusätzlichen Mehrfamilienhäusern mit bis zu 36 Wohneinheiten.

Von Seiten der Stadt Meckenheim werden keine Einwendungen geltend gemacht, da keine Betroffenheit der Belange der Stadt Meckenheim festzustellen ist.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Dennis Hentschel

### Beschlussentwurf zu B 1.08:

Der Rat der Stadt Rheinbach beschließt, über die mit Schreiben vom 06.05.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.08 wie folgt zu entscheiden:

Seitens der Stadt Meckenheim werden gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 „Münstereifler Straße – Turmstraße“, Stand: frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren, keine Einwendungen geltend gemacht. Die Belange der Stadt Meckenheim sind nicht betroffen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Über die mit Schreiben vom 06.05.2021 eingegangene Stellungnahme B1.08 der Stadtverwaltung Meckenheim ist keine Beschlussfassung erforderlich.

**B 1.09a Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Südwestpark 35, 90449 Nürnberg**

Hier: Schreiben vom 21.05.2021

Von: O2-MW-BIMSCHG <O2-MW-BIMSCHG@telefonica.com>  
 Gesendet: Freitag, 21. Mai 2021 12:04  
 An: Kunze, Lars <Lars.Kunze@stadt-rheinbach.de>  
 Betreff: Stellungnahme Richtfunk: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75\_Münstereifeler Straße -  
 Turmstraße 612601/75



Betrifft hier Richtfunk von Telefonica o2

IHR SCHREIBEN VOM: 07.05.2021

IHR ZEICHEN: 612601/75 (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 75\_Münstereifeler Straße – Turmstraße)

Sehr geehrter Herr Kunze,

aus Sicht der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:

- durch das Plangebiet führen zwei Richtfunkverbindungen hindurch
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 306530371, 306554348 befindet sich in einem vertikalen Korridor **zwischen 30 m und 60 m über** Grund

Richtfunkverbindung	A-Standort in WGS84						Höhen Fußpunkt NHN	Antenne ü. Gelän		
	Linknummer	A-Standort	B-Standort	Grad	Min	Sek			Grad	Min
306530371	353991254	353991233	50° 35'	31,70"	N	6° 54'	36,24"	E	389	
306554348	353991254	353991233	Wie Link 306530371							
306552279	353990187	353990235	50° 37'	8,42"	N	6° 56'	11,86"	E	201	18
306554279	353990187	353990235	Wie Link 306552279							
<b>Legende</b>										
in Betrieb										

Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigelegt zur E-Mail ein digitales Bild, welches den Verlauf unsere Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung verdeutlichen sollen.



Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet.

Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegende Skizze mit Einzeichnung des Trassenverlaufes. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.

Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen **s.o.** festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird.

Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15m eingehalten werden.

Sollten sich noch Änderungen der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.

Bei Fragen, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen / Yours sincerely

i.A. Michael Rösch  
Projektleiter  
Request Management / Behördenengineering

Sabine Schoor  
Projektassistentin  
Behördenengineering

Bei Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erreichen unter:  
Südwestpark 35, Zimmer 2.1.15, 90449 Nürnberg  
Michael Rösch telefonisch erreichbar unter Mobil: +49 (0) 174 349 67 03  
Sabine Schoor telefonisch erreichbar unter Mobil: + 49 (0) 172 798 60 56

mail: [o2-MW-BImSchG@telefonica.com](mailto:o2-MW-BImSchG@telefonica.com)

Anfragen zu Stellungnahmen für E-Plus & Telefonica gerne an: [o2-mw-BImSchG@telefonica.com](mailto:o2-mw-BImSchG@telefonica.com)  
oder auf dem Postweg an: Telefónica Germany, Zimmer 2.1.15, Südwestpark 38, 90449 Nürnberg



**STELLUNGNAHME / Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 75\_Münstereifeler Straße - Turmstraße**

**RICHTFUNKTRASSEN**

Die darin enthaltenen Funkverbindungen kann man sich als horizontal liegende Zylinder mit jeweils einem Durchmesser von bis zu mehreren Metern vorstellen.

Richtfunkverbindung			A-Standort in WGS84			Höhen			B-Standort in WGS84			Höhen								
Linknummer	A-Standort	B-Standort	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	NHN	ü. Gelände	Gesamt	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	NHN	ü. Gelände	Gesamt
306530371	353991254	353991233	50°	35'	31,70" N	6°	54'	36,24" E	389	36	425	50°	37'	49,10" N	6°	56'	37,57" E	174	20,97	194,97
306554348	353991254	353991233	Wie Link 306530371																	

Legende  
 in Betrieb  
 in Planung

**B 1.09b** Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Südwestpark 35, 90449 Nürnberg

Hier: Schreiben vom 14.09.2021

**Von:** O2-MW-BIMSCHG <O2-MW-BIMSCHG@telefonica.com>  
**Gesendet:** Dienstag, 14. September 2021 09:34  
**An:** mail@urbanophil.koeln  
**Betreff:** AW: B-Plan Rheinbach "Münstereifeler Straße - Turmstraße" - Richtfunkverbindungen

Sehr geehrter Herr Skoda,

die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 306530371, 306554348 befindet sich in einem vertikalen Korridor **zwischen 30 m und 60 m über** Grund.

Somit befindet sich die Unterkante der Richtfunkverbindungen bei 30 m über Grund in ca. der Mitte des Bebauungsplans.

Dieses hatten wir schon in der Stellungnahme mitgeteilt.

Des Weiteren haben wir ein Bild angefügt indem die Richtfunkverbindungen zu erkennen sind.

Die Standorte A und B der Richtfunkverbindungen müssen nicht auf gleicher Höhe sein. Eine Neigung bzw. Steigung ist in den meisten Fällen so.

Bei Fragen, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen / Yours sincerely

i.A. Sabine Schoor  
Projektassistentin  
Behördenengineering

Michael Rösch  
Projektleiter  
Request Management / Behördenengineering

Bei Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erreichen unter:  
Südwestpark 35, Zimmer 2.1.15, 90449 Nürnberg  
Michael Rösch telefonisch erreichbar unter Mobil: +49 (0) 174 349 67 03  
Sabine Schoor telefonisch erreichbar unter Mobil: + 49 (0) 172 798 60 56

mail: [o2-MW-BImSchG@telefonica.com](mailto:o2-MW-BImSchG@telefonica.com)

Anfragen zu Stellungnahmen für E-Plus & Telefonica gerne an: [o2-mw-BImSchG@telefonica.com](mailto:o2-mw-BImSchG@telefonica.com),  
oder auf dem Postweg an: Telefónica Germany, Zimmer 2.1.15, Südwestpark 38, 90449 Nürnberg

---

**Von:** mail@urbanophil.koeln [mailto:mail@urbanophil.koeln]  
**Gesendet:** Montag, 13. September 2021 17:01  
**An:** O2-MW-BIMSCHG <O2-MW-BIMSCHG@telefonica.com>  
**Cc:** Burkhard Weickhmann <weickhmann@ip-siebel.de>  
**Betreff:** AW: B-Plan Rheinbach "Münstereifeler Straße - Turmstraße" - Richtfunkverbindungen

Sehr geehrte Frau Schoor,

das verantwortliche Architekturbüro möchte bereits jetzt die Beeinträchtigung der Richtfunkverbindungen durch die Baustelleneinrichtung ermitteln. Allerdings können wir nicht erkennen, welche Höhenlage der Richtstrahl (Fresnelzone) hat, und deswegen auch nicht errechnen, ob wir in den Sicherheitsbereich einer sog. Linknummer hineinragen würden.

Würden Sie uns bitte die Höhe des Richtstrahls in dem Planausschnitt eintragen, dann können wir weiter prüfen. Gut wäre, wenn Sie sogar die Unterkante des Schutzbereiches in NHN für den Planausschnitt für die beiden Linknummern angeben könnten.

Noch eine Verständnisfrage:

Wenn eine Fresnelzone horizontal verläuft, wie kann dann der A- Standpunkt auf einer anderen Höhe sein als der B-Standpunkt? Dann verliefte der Richtfunkstrahl doch in Neigung.

Für Ihre Rückmeldung wäre ich Ihnen sehr dankbar.

Mit freundlichen Grüßen  
Philipp Skoda

#### **URBANOPHIL.KOELN**

Städtebau | Stadtentwicklung | Bauleitplanung  
Verfahrensmanagement | Moderation

Philipp Skoda  
Dipl.-Ing. Stadtplaner

#### **NEUE ADRESSE:**

Heliosstraße 6a  
50825 Köln

Tel: 0176 2345 1895  
[www.urbanophil.koeln](http://www.urbanophil.koeln)

---

**Von:** O2-MW-BIMSCHG <[O2-MW-BIMSCHG@telefonica.com](mailto:O2-MW-BIMSCHG@telefonica.com)>

**Gesendet:** Freitag, 10. September 2021 08:07

**An:** [mail@urbanophil.koeln](mailto:mail@urbanophil.koeln)

**Betreff:** AW: B-Plan Rheinbach "Münstereifeler Straße - Turmstraße" - Richtfunkverbindungen

Sehr geehrter Herr Skoda,

bei einer max. Bebauungshöhe von 13 m im Bereich der Richtfunktrasse sollte es zu keiner Störung dieser kommen.

Die Belange von Seiten der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu o.g. Bauvorhaben bestehen also weiterhin, nicht mehr.

Es ist allerdings bei der Baustelleneinrichtung darauf zu achten, dass keine Baukräne oder anderweitige Konstruktionen in die Richtfunktrasse ragen!

Sollten sich noch Änderungen der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.

Mit freundlichen Grüßen / Yours sincerely

i.A. Sabine Schoor  
Projektassistentin

Behördenengineering

Michael Rösch  
Projektleiter  
Request Management / Behördenengineering

Bei Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erreichen unter:  
Behördenengineering, Südwestpark 35, Zimmer 2.1.15, 90449 Nürnberg  
Michael Rösch telefonisch erreichbar unter Mobil: +49 (0) 174 349 67 03  
Sabine Schoor telefonisch erreichbar unter Mobil: + 49 (0) 172 798 60 56

mail: [o2-MW-BImSchG@telefonica.com](mailto:o2-MW-BImSchG@telefonica.com)

Anfragen zu Stellungnahmen für Telefonica & E-Plus gerne an: [o2-mw-BImSchG@telefonica.com](mailto:o2-mw-BImSchG@telefonica.com),  
oder auf dem Postweg an: Telefónica Germany, Zimmer 2.1.15, Südwestpark 38, 90449 Nürnberg

---

Von: [mail@urbanophil.koeln](mailto:mail@urbanophil.koeln) [mailto:[mail@urbanophil.koeln](mailto:mail@urbanophil.koeln)]  
Gesendet: Donnerstag, 9. September 2021 10:48  
An: O2-MW-BIMSCHG <[O2-MW-BIMSCHG@telefonica.com](mailto:O2-MW-BIMSCHG@telefonica.com)>  
Cc: [Hilde.Laumeier@pd-g.de](mailto:Hilde.Laumeier@pd-g.de); Maximilian Ishorst <[Maximilian.Ishorst@pd-g.de](mailto:Maximilian.Ishorst@pd-g.de)>  
Betreff: B-Plan Rheinbach "Münstereifeler Straße - Turmstraße" - Richtfunkverbindungen

Sehr geehrter Herr Rösch,

als Büro, das den Bebauungsplan "Münstereifeler Straße - Turmstraße" in Rheinbach bearbeitet, bedanke ich mich für Ihre Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung. In Ihrer Stellungnahme schreiben Sie, dass zwei Richtfunkverbindungen durch das Plangebiet führen, deren Fresnelzone sich in einem vertikalen Korridor zwischen 30 m und 60 m über Grund befindet. Unsere maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) liegt bei 13,00 m. Im Anhang sende ich Ihnen noch einmal den Vorhaben- und Erschließungsplan mit Lageplan und Ansichten/Schnitten, aus dem Sie dies entnehmen können.

Wenn ich es also richtig verstehe, werden diese Richtfunkverbindungen durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. Könnten Sie uns dies noch einmal bestätigen?

Für Ihre Rückmeldung wäre ich sehr dankbar.

Mit freundlichen Grüßen  
Philipp Skoda

**URBANOPHIL.KOELN**

Städtebau | Stadtentwicklung | Bauleitplanung  
Verfahrensmanagement | Moderation

Philipp Skoda  
Dipl.-Ing. Stadtplaner

**NEUE ADRESSE:**  
Heliosstraße 6a  
50825 Köln

Tel: 0176 2345 1895  
[www.urbanophil.koeln](http://www.urbanophil.koeln)

**Beschlussentwurf zu B 1.09a und B 1.09b:**

Der Rat der Stadt Rheinbach beschließt, über die mit Schreiben vom 21.05.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.09a sowie die am 10.09.2021 und 14.09.2021 eingegangenen Stellungnahmen, welche unter der Ordnungsnummer B 1.09b zusammengefasst wurden, wie folgt gesamtheitlich zu entscheiden:

Der Forderung zur Berücksichtigung der beschriebenen Richtfunktrassen und ihrer Schutzabstände wird entsprochen. Der genannte Schutzkorridor wird aufgrund der festgesetzten Gebäudehöhen eingehalten. Eine Übernahme der Richtfunktrassen in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan wird daher als nicht erforderlich erachtet. Der Hinweis zur Baustelleneinrichtung und zum Baustellbetrieb wird berücksichtigt. Diesbezüglich wurde ein entsprechender Hinweis in den textlichen Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit aufgenommen (siehe Hinweis Nr. 9. Richtfunktrassen).

Die Anregungen der mit Schreiben vom 21.05.2021 eingegangenen Stellungnahme B 1.09a der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG sowie die mit Schreiben vom 10.09.2021 und vom 14.09.2021 eingegangenen Stellungnahmen des Unternehmens, welche unter der Ordnungsnummer B 1.09b zusammengefasst wurden, werden insgesamt dahingehend berücksichtigt, als dass im Abschnitt C Hinweise Nr. 9 im textlichen Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf die Richtfunktrassen und den in diesem Zusammenhang erforderlichen Abstimmungsbedarf mit dem Unternehmen im Zuge von Baumaßnahmen hingewiesen wird. Die sonstigen Darstellungen der mit Schreiben vom 21.05.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.09a der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG und die weiteren mit Schreiben vom 10.09.2021 und vom 14.09.2021 eingegangenen Stellungnahmen des Unternehmens, welche unter der Ordnungsnummer B 1.09b zusammengefasst wurden, werden zur Kenntnis genommen.

**B 1.10 Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300885, 40408 Düsseldorf**

Hier: Schreiben vom 16.01.2019

Bezirksregierung Düsseldorf



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300885, 40408 Düsseldorf

Stadt Rheinbach  
Ordnungsamt  
Schweigelstr. 23  
53359 Rheinbach

Datum 16.01.2019  
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:  
22.5-3-5382048-11/19/  
bei Antwort bitte angeben

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

**Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung**  
Rheinbach, Münstereifeler str. 39 - 59

Ihr Schreiben vom 08.01.2019

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. **Ich empfehle eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte.** Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular [Antrag auf Kampfmitteluntersuchung](#) auf unserer Internetseite<sup>1</sup>.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleppen. 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 Baugrundeingriffe](#).

Weitere Informationen finden Sie auf unserer [Internetseite](#).

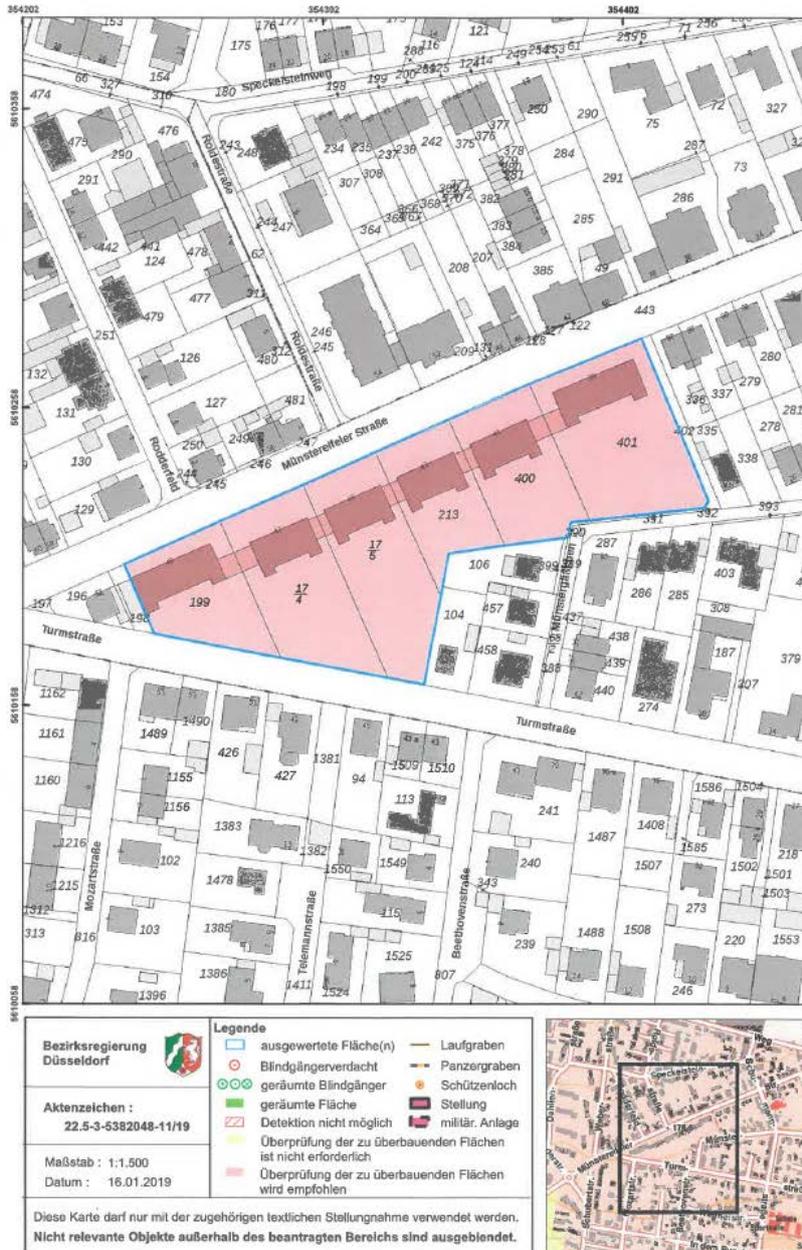
Im Auftrag

(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:  
DE41300500000004100012  
BIC:  
WELADED



**Beschlussentwurf zu B 1.10:**

Der Rat der Stadt Rheinbach beschließt, über die mit Schreiben vom 16.01.2019 eingegangene Stellungnahme B 1.10 wie folgt zu entscheiden:

Die Hinweise zur empfohlenen Kampfmittelüberprüfung des Plangebiets einschließlich der damit einhergehenden Erforderlichkeit zum Abschieben der Fläche bis auf den Bereich des gewachsenen Bodens, zur erforderlichen behördlichen Kontaktaufnahme im Vorfeld sowie zur empfohlenen Durchführung einer Sicherheitsdetektion im Falle von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Hierzu wird der bereits bestehende Hinweis im textlichen Bestandteil unter C: Hinweise, Punkt 4. Kampfmittelbeseitigung im Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße – Turmstraße“, Fassung zur Offenlage, einschließlich der Aufnahme des zugehörigen Aktenzeichens ergänzt. Unabhängig davon wurde bereits eine Verwaltungsvereinbarung mit dem Land NRW zur Kampfmitteluntersuchung sowie zu etwaigen Räumungen geschlossen.

Die Hinweise der mit Schreiben vom 16.01.2019 eingegangenen Stellungnahme B 1.10 der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) werden einschließlich des zugehörigen Aktenzeichens mittels Ergänzung des bestehenden Hinweises unter Punkt C: Hinweise, Punkt 4. Kampfmittelbeseitigung im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

B 1.11a e-regio GmbH & Co. KG, Rheinbacher Weg 10, 53881 Euskirchen

Hier: Schreiben vom 21.05.2021

**Von:** Linden Hubertus <Hubertus.Linden@e-regio.de>

**Gesendet:** Freitag, 21. Mai 2021 14:35

**An:** Kunze, Lars <Lars.Kunze@stadt-rheinbach.de>

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rheinbach Nr.75 , "Münstereifler Straße-Turmstraße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

sehr geehrter Herr Kunze

bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 29.04.2021, Az.: ohne, teilen wir Ihnen als Eigentümerin des Erdgas-Versorgungsnetzes mit,

dass unsererseits gegen das beabsichtigte Verfahren keine Bedenken bestehen, solange der Bestand unserer Leitungsanlagen gewährleistet wird. Innerhalb des dargestellten Planbereichs sind Leitungsanlagen der e-regio zur Erdgas-Versorgung vorhanden.

**Hinweis zu Baumstandorten / Bepflanzungen:**

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, ergänzt durch das Beiblatt zu GW 125, erschienen im März 2016. 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. Zu den kritischen Baumarten zählen nach derzeitigem Kenntnisstand: Ahorn, Götterbaum, Rosskastanie, Pappel, Platane und Blauzeder. Wir bitten, dies bei der Aufstellung der Pflanzliste entsprechend zu berücksichtigen.

Freundliche Grüße

Hubertus Linden

Teamleiter  
Netzplanung



e-regio GmbH & Co. KG  
Rheinbacher Weg 10

53881 Euskirchen

Tel. 02251 708-7223  
Mobil 01609 015 56 27

[hubertus.linden@e-regio.de](mailto:hubertus.linden@e-regio.de)  
[www.e-regio.de](http://www.e-regio.de)

B 1.11b e-regio GmbH & Co. KG, Rheinbacher Weg 10, 53881 Euskirchen

Hier: Schreiben vom 10.09.2021

**Von:** Linden Hubertus <Hubertus.Linden@e-regio.de>  
**Gesendet:** Freitag, 10. September 2021 11:28  
**An:** mail@urbanophil.koeln  
**Betreff:** AW: Rheinbach Pläne regio  
**Anlagen:** Pläne (Rheinbach, Turmstraße, Bestandsplan Gas).pdf

Sehr geehrter Herr Skoda,  
zu Ihrer Information übersende ich Ihnen einen aktuellen Bestandsplan der Erdgasleitungsanlagen im  
betreffenden Bereich.  
Für Rückfragen stehe ich natürlich gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Hubertus Linden

Teamleiter  
Netzplanung Gas / Wasser

---

e-regio GmbH & Co. KG  
Rheinbacher Weg 10  
53881 Euskirchen

Tel. 02251 708-7223  
Mobil 01609 015 56 27

mailto:hubertus.linden@e-regio.de  
www.e-regio.de  
www.facebook.com/eregio.energie

Spannendes aus der Region im e-regio-Blog: [www.e-regio.de/blog](http://www.e-regio.de/blog)

---

e-regio GmbH & Co. KG, Telefon: 0 22 51-708 0, Fax: 0 22 51-708 163, Vorsitzende des Aufsichtsrates:  
Dorothee Kroll, Amtsgericht Bonn HRA 5884, persönlich haftende Gesellschafterin: e-regio Verwaltungs-  
und Beteiligungsgesellschaft mbH, Geschäftsführung: Dipl.-Ing. Markus Böhm, Dipl.-Kfm. Stefan Dott,  
Amtsgericht Bonn HRB 12691

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: mail@urbanophil.koeln <mail@urbanophil.koeln>  
Gesendet: Donnerstag, 9. September 2021 10:32  
An: Linden Hubertus <Hubertus.Linden@e-regio.de>  
Cc: Hilde.Laumeier@pd-g.de; Maximilian Ishorst <Maximilian.Ishorst@pd-g.de>  
Betreff: WG: Rheinbach Pläne regio

Sehr geehrter Herr Linden,



**Beschlussentwurf zu B 1.11a und B 1.11b:**

Der Rat der Stadt Rheinbach beschließt, über die mit Schreiben vom 21.05.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.11a und die am 10.09.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.11b wie folgt gesamtheitlich zu entscheiden:

Entgegen den Darstellungen des Unternehmens befinden sich nach Auswertung der zur Verfügung gestellten Planunterlagen innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Anlagen des Unternehmens. Es handelt sich bei den in Rede stehenden Anlagen in Summe um Hausanschlussleitungen, welche insgesamt innerhalb der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen verlaufen und lediglich im Zuge der gebäudebezogenen Versorgung der umliegenden Nutzungen die jeweiligen privaten Grundstücksflächen erreichen. Im Zuge der Bauleitplanung soll weder in die öffentlichen Verkehrsflächen noch in die benachbarten privaten Grundstücksflächen eingegriffen werden, sodass dem Bestand der Leitungsanlagen auf planungsrechtlicher Ebene Rechnung getragen wird. Die Lage der vorhandenen Leitungstrassen soll im Zuge der technischen Erschließungs- und möglichen Anschlussplanung des Plangebiets im Nachgang des Planverfahrens mitberücksichtigt werden. Es ist eine Energieversorgung mit regenerativen Energien vorgesehen. Auf den Einsatz fossiler Brennstoffe soll demnach verzichtet werden.

Der Hinweis, dass eventuell geplante Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere das Anpflanzen von Bäumen, grundsätzlich außerhalb von Leitungstrassen anzustreben sind, wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Aufgrund der hierfür geltenden gesetzlichen Regelungen sind im Zusammenhang mit den geplanten innerörtlichen Nachverdichtungsmöglichkeiten keine externen oder internen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Sämtliche geplante Standorte für die Anpflanzung von Einzelbäumen befinden sich außerhalb der bestehenden Leitungstrassen, so dass hierdurch eine mögliche Beeinträchtigung vorhandener Leitungstrassen auf planungsrechtlicher Ebene ausgeschlossen werden kann.

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Über die mit Schreiben vom 21.05.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.11a und die am 10.09.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.11b der e-regio GmbH & Co. KG ist keine Beschlussfassung erforderlich.

## B 1.12 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, D2-Park 5, 40878 Ratingen

Hier: Schreiben vom 26.05.2021

**Von:** Koordinationsanfrage Vodafone Kabel Deutschland <koordinationsanfragen.de@vodafone.com>  
**Gesendet:** Mittwoch, 26. Mai 2021 15:58  
**An:** Kunze, Lars <Lars.Kunze@stadt-rheinbach.de>  
**Betreff:** Stellungnahme S01017130, VF und VFKD, Stadt Rheinbach, 61 26 01/75, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 "Münstereifeler Straße - Turmstraße"

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH  
D2-Park 5 \* 40878 Ratingen

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

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01017130  
E-Mail: [TDRA-W.Ratingen@vodafone.com](mailto:TDRA-W.Ratingen@vodafone.com)  
Datum: 26.05.2021  
Stadt Rheinbach, 61 26 01/75, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75  
"Münstereifeler Straße - Turmstraße"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 29.04.2021.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

### **Bitte beachten Sie:**

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

Freundliche Grüße  
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

### **Beschlussentwurf zu B 1.12:**

Der Rat der Stadt Rheinbach beschließt, über die mit Schreiben vom 26.05.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.12 wie folgt zu entscheiden:

Seitens des Unternehmens werden gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße – Turmstraße“, Stand: frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren, keine Einwände vorgebracht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist seitens des Unternehmens derzeit nicht geplant.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Über die mit Schreiben vom 26.05.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.12 der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH ist keine Beschlussfassung erforderlich.

## B 1.13 Rheinbacher Seniorenforum e.V., Dahlemstraße 13, 53359 Rheinbach

Hier: Schreiben vom 27.05.2021

**Von:** cuh.horn@gmail.com <cuh.horn@gmail.com>  
**Gesendet:** Donnerstag, 27. Mai 2021 11:50  
**An:** Kunze, Lars <Lars.Kunze@stadt-rheinbach.de>  
**Betreff:** Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 "Münstereifeler Straße - Turmstraße"

Sehr geehrter Herr Kunze,

wir bedanken uns für die Benachrichtigung über die Auslegung des o.a. Bebauungsplans. Als ehrenamtlicher Verein fehlen uns die Möglichkeiten, fachlich kompetent zu einzelnen Punkten der Pläne Stellung zu allen ggf. berücksichtigenden Seniorenbelangen zu nehmen.

Da wir nach unserem Vereinsziel für die Belange der Rheinbacher SeniorInnen eintreten, regen wir an, bei der Durchführung der Planungen und deren Umsetzung insbesondere die Vorschriften der DIN 18040-3 - Barrierefreiheit im öffentlichen Verkehrs- und Freiraum - und der DIN 32984 2020-12 (neu) - Bodenindikatoren im öffentlichen Raum - umzusetzen. Nachfolgende Gesichtspunkte sind für uns besonders wichtig:

- Ausreichende Bewegungsflächen unter Berücksichtigung der räumlichen Erfordernisse für z.B. von Rollstühle, Gehhilfe, Rollatoren und elektrische Behindertenfahrzeuge
- Gesicherte, bodengleiche Überquerungsstellen (0-Absenkung) für Benutzer von Rollatoren und gesicherte Überquerungsstellen mit erforderlicher Tasthöhe für blinde und sehbehinderte Menschen nebeneinander (DIN 32984: 2020-12) sowie taktile Orientierungshilfen
- Gestaltung visueller Informationen im öffentlichen Raum zur barrierefreien Nutzung nach DIN 32975
- Oberflächengestaltung: Beläge, die leicht erschütterungsarm und gefahrlos auch bei ungünstiger Witterung begeh- und befahrbar sind (z.B. kein Kopfsteinpflaster)

Sofern erforderlich behalten wir uns vor, auch später im Ablauf der Bauplanung weitere Anregungen und Stellungnahmen abzugeben. Auf diese Möglichkeit hat uns der Deutsche Städte- und Gemeindebund auf Anfrage hingewiesen.

Mit freundlichen Grüßen  
Henning Horn

Rheinbacher Seniorenforum e.V.  
1. Vorsitzender  
Dahlemstraße 13  
Tel.: 02225 6087690 (AB)  
E-Mail: [henning.horn@rheinbacher-seniorenforum.de](mailto:henning.horn@rheinbacher-seniorenforum.de)  
Homepage: [www.rheinbacher-seniorenforum.de](http://www.rheinbacher-seniorenforum.de)

### Beschlussentwurf zu B 1.13:

Der Rat der Stadt Rheinbach beschließt, über die mit Schreiben vom 27.05.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.13 wie folgt zu entscheiden:

In Hinblick auf die Anregungen zur Herstellung ausreichender Bewegungsflächen unter Berücksichtigung der räumlichen Erfordernisse z.B. für Rollstühle, Gehhilfen, Rollatoren und elektrische Behindertenfahrzeuge, gesicherter bodengleicher Überquerungsstellen, taktile Orientierungshilfen, der Unterbringung visueller Informationen im öffentlichen Raum zur barrierefreien Nutzung sowie in Hinblick auf die Ausführungen zur Oberflächengestaltung gemäß der genannten DIN-Normen wird darauf hingewiesen, dass sich diese Anregungen auf die technische Ausgestaltung und Materialität von Oberflächen im öffentlichen Raum beziehen, deren technische Eigenschaften im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens grundsätzlich mangels Ermächtigungsgrundlage nicht festgesetzt werden können. Im Zuge der vorhabenbezogenen Bauleitplanung sollen

unabhängig davon grundsätzlich keine Eingriffe in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vorgenommen werden. Dies bezieht sich auch auf die geplante verkehrliche Anbindung der Tiefgaragenzufahrt im Bereich der Münstereifeler Straße, welche sich im Korridor einer bereits vorhandenen Grundstückszufahrt befindet, welche die bisher in diesem Bereich bestehenden Garagen erschließt. Insofern werden auch durch diese Maßnahme keine neuen Eingriffe vorbereitet, welche zu einer baulichen Veränderung im öffentlichen Raum führen.

Eine weitere Beteiligung des Rheinbacher Seniorenforum e. V. im Rahmen des in Rede stehenden Bauleitplanverfahrens ist nach den gesetzlichen Bestimmungen weiterhin im Zuge der anstehenden Offenlage möglich. Im Zuge der technischen Erschließungsplanung, bezogen auf die privaten Grundstücksflächen, ist im Anschluss an das förmliche Bauleitplanverfahren die Abgabe weiterer Anregungen und Stellungnahmen von Seiten des Rheinbacher Seniorenforum e. V. grundsätzlich ebenfalls möglich.

**Die Anregungen der mit Schreiben vom 27.05.2021 eingegangenen Stellungnahme B 1.13 des Rheinbacher Seniorenforums e.V. in Bezug auf die Herstellung ausreichender Bewegungsflächen unter Berücksichtigung der räumlichen Erfordernisse z.B. für Rollstühle, Gehhilfen, Rollatoren und elektrische Behindertenfahrzeuge, gesicherter bodengleicher Überquerungsstellen, taktiler Orientierungshilfen nach DIN 32984:2020-12, der Unterbringung visueller Informationen im öffentlichen Raum zur barrierefreien Nutzung nach DIN 32975, die Ausführungen zur Oberflächengestaltung sowie die weiteren Darstellungen werden zur Kenntnis genommen. Über die mit Schreiben vom 27.05.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.13 des Rheinbacher Seniorenforums e.V. ist keine Beschlussfassung erforderlich.**

## B 1.14 Wahnbachtalsperrenverband, Siegelsknippen, 53721 Siegburg

Hier: Schreiben vom 27.05.2021

**Von:** Tybel, Peter <Peter.Tybel@wahnbach.de>

**Gesendet:** Donnerstag, 27. Mai 2021 12:29

**An:** Kunze, Lars <Lars.Kunze@stadt-rheinbach.de>

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 "Münstereifeler Straße - Turmstraße" im beschleunigten Verfahren

Sehr geehrter Herr Kunze,  
ich teile Ihnen mit, dass der Wahnbachtalsperrenverband im Bereich des Bebauungsplanes Rheinbach Nr. 75 "Münstereifeler Straße - Turmstraße" keine Anlagen oder Leitungen hat bzw. unterhält. In diesem Bereich planen wir auch keine neue Anlagen oder Leitungen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

**Dipl. Ing. Peter Tybel**

Bau und Betrieb  
Planung und Bau  
Tel. +49 (0) 2241-128-1113, Fax: 02241/128-1119  
E-Mail: [peter.tybel@wahnbach.de](mailto:peter.tybel@wahnbach.de)



Wahnbachtalsperrenverband  
Für die Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahr  
Siegelsknippen, 53721 Siegburg, Tel. +49 (0) 2241-128-0, [www.wahnbach.de](http://www.wahnbach.de)

Verbandsvorsteher: Landrat Sebastian Schuster  
Geschäftsführerin: Ludgera Decking  
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, Steuer-Nr.: 220/5989/1239

### Beschlussentwurf zu B 1.14:

Der Rat der Stadt Rheinbach beschließt, über die mit Schreiben vom 27.05.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.14 wie folgt zu entscheiden:

Der Wahnbachtalsperrenverband besitzt bzw. unterhält im Plangebiet keine Anlagen oder Leitungen. Es sind zudem keine neuen Anlagen oder Leitungen innerhalb des Plangebiets geplant.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Über die mit Schreiben vom 27.05.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.14 des Wahnbachtalsperrenverbandes ist keine Beschlussfassung erforderlich.

**B 1.15 Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund**

Hier: Schreiben vom 28.05.2021

**Bezirksregierung  
Arnsberg**



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Stadtverwaltung Rheinbach  
Fachbereich V  
Sachgebiet 60. 2 – Planung und Umwelt  
Postfach 1128  
53348 Rheinbach

Vorab per E-Mail an Lars Kunze <lars.kunze@stadt-rheinbach.de>

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 „Münstereifelerstraße – Turmstraße“ – Innerörtliche Nachverdichtung zu Wohnzwecken.**

Hier: Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Ihr Schreiben vom 29.04.2021  
Ihr Zeichen: 61 26 01 / 75

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vorbezeichnete Planmaßnahme befindet sich über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Rheinbach“. Die letzte Eigentümerin dieses Bergwerksfeldes ist nach meinen Erkenntnissen nicht mehr erreichbar. Eine entsprechende Rechtsnachfolgerin ist hier nicht bekannt.

Ausweislich der derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

**Abteilung 6 Bergbau  
Und Energie in NRW**

Datum: 28. Mai 2021  
Seite 1 von 3

Aktenzeichen:  
65.62.1-2021-269  
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:  
Basile Tchimbakala Gomas  
Basile.TchimbakalaGomas@bra.nrw.de  
Telefon: 02931/82-5952  
Fax: 02931/82-3624

Dienstgebäude:  
Goebenstraße 25  
44135 Dortmund

Hauptsitz / Lieferadresse:  
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

Landeshauptkasse NRW  
bei der Helaba:  
IBAN:  
DE59 3005 0000 0001 6835 15  
BIC: WELADED3

Umsatzsteuer ID:  
DE123878675

Informationen zur Verarbeitung  
Ihrer Daten finden Sie auf der  
folgenden Internetseite:  
<https://www.bra.nrw.de/themen/d/datenschutz/>



Ferner der Planungsbereich ist nach den hier vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2018 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - Az.: 61.42.63 -2000-1 -) von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Der Planungs-/Vorhabensbereich liegt im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sumpfungsmaßnahmen. Für die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2 - 5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle.

Folgendes sollte berücksichtigt werden:

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 für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Ich empfehle Ihnen, diesbezüglich eine Anfrage an die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim, zu stellen.

Bearbeitungshinweis:

Diese Stellungnahme wurde bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrundeliegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Die fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen auch in Bezug auf den hier geprüften Vorhabens- oder Planbereich

kommt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann insoweit nicht übernommen werden. Soweit Sie als berechnigte öffentliche Stelle Zugang zur Behördenversion des Fachinformationssystems „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW“ (FIS GDU) besitzen, haben Sie hierdurch die Möglichkeit, den jeweils aktuellen Stand der hiesigen Erkenntnisse zur bergbaulichen Situation zu überprüfen. Details über die Zugangs- und Informationsmöglichkeiten dieses Auskunftssystems finden Sie auf der Homepage der Bezirksregierung Arnsberg ([www.bra.nrw.de](http://www.bra.nrw.de)) mithilfe des Suchbegriffs „Behördenversion GDU“. Dort wird auch die Möglichkeit erläutert, die Daten neben der Anwendung ebenfalls als Web Map Service (WMS) zu nutzen.

Abteilung 6 Bergbau  
und Energie in NRW

Seite 3 von 3

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
und Glückauf  
Im Auftrag  
gez.

(Tchimbakala Gomas)

#### **Beschlussentwurf zu B 1.15:**

Der Rat der Stadt Rheinbach beschließt, über die mit Schreiben vom 28.05.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.15 wie folgt zu entscheiden:

Die Anregungen werden berücksichtigt. Der bereits im Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße – Turmstraße“, Stand: frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren, enthaltene Hinweis unter Punkt 8. Bergbau wird gemäß den Inhalten der Stellungnahme angepasst.

Die RWE Power AG sowie der Erftverband wurden im Planverfahren im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit beteiligt. Von Seiten der RWE Power AG wurde im Rahmen der Beteiligung keine Stellungnahme abgegeben. Aussagen zu Grundwasserdaten von Seiten des Erftverbandes wurden im Rahmen der Beteiligung nicht abgegeben. Die Ergebnisse der Beteiligung ersetzen jedoch keine grundstücksbezogene Beurteilung des Baugrundes und der Gründungssituation. Es kann aber seitens der Stadt Rheinbach davon ausgegangen werden, dass die Gründungssituation einschließlich der tagebaubedingten Veränderung des Grundwasserspiegels der Realisierung der planungsrechtlichen Zielsetzungen mittels der geplanten Bebauung nicht entgegensteht.

Der Hinweis zur Betroffenheit des Plangebiets innerhalb des von Sumpfungmaßnahmen des Braunkohletagebaus bedingten Grundwasserabsenkungen wird berücksichtigt. Hierzu wird der vorhandene Hinweis Nr. 8. Bergbau im textlichen Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans angepasst. Die sonstigen Darstellungen und Hinweise der am 28.05.2021 eingegangenen Stellungnahme B 1.15 der Bezirksregierung Arnsberg werden zur Kenntnis genommen.

## B 1.16 PLEDOC GmbH, Gladbecker Straße 404, 45326 Essen

Hier: Schreiben vom 28.05.2021

**PLEDOC**

Ein Unternehmen der OGE

### Netzauskunft

PLEdoc GmbH · Postfach 12 02 55 · 45312 Essen

Telefon 0201/36 59 - 0  
E-Mail netzauskunft@pledoc.de

Stadt Rheinbach - Der Bürgermeister  
Fachbereich V - Sachgebiet 60.2: Planung und Umwelt  
Lars Kunze  
Schweigelstraße 23  
53359 Rheinbach

zuständig Björn Ansell  
Durchwahl 0201/3659-345

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
61 26 01/75	29.04.2021	PLEdoc	20210502039	12.05.2021

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße - Turmstraße“ im beschleunigten Verfahren unter Anwendung §§12 i.V.m. 13 a Baugesetzbuch - Innerörtliche Nachverdichtung zu Wohnzwecken - hier: Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei 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 (**hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH**)

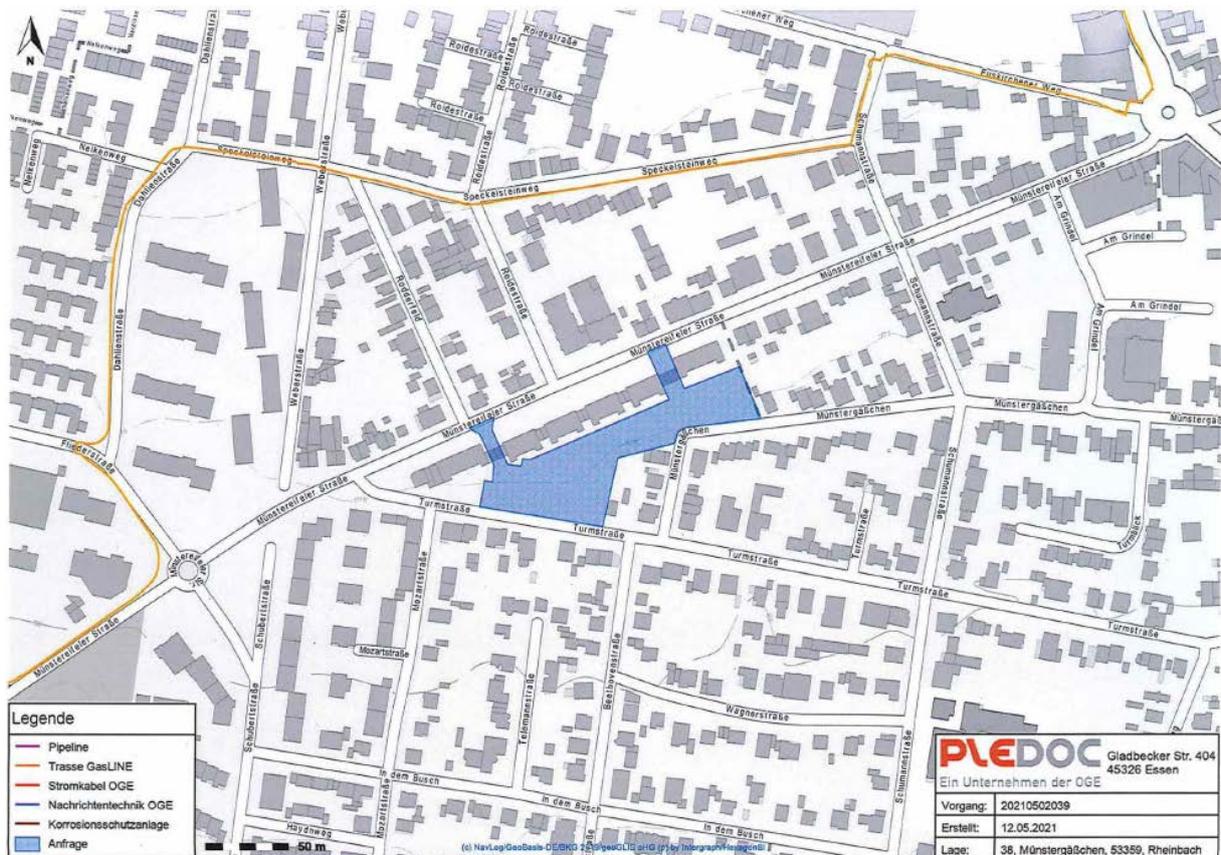
**Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.**

**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 2020 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph)



### Beschlussentwurf zu B 1.16:

Der Rat der Stadt Rheinbach beschließt, über die mit Schreiben vom 28.05.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.16 wie folgt zu entscheiden:

Die Belange der von der PLEDOC verwalteten Leitungsträger sind durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße – Turmstraße“, Stand: frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren, nicht betroffen. Im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB erfolgte eine räumliche Veränderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanens in Hinblick auf die Rücknahme von Flächen im nordöstlichen Bereich des Plangebiets. Eine Beteiligung des Unternehmens im weiteren Planverfahren soll im Rahmen der anstehenden förmlichen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB dennoch vorgenommen werden, um dem Unternehmen auf Grundlage des weiterverfolgten Geltungsbereichs die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme zu ermöglichen.

Eine Beteiligung des Unternehmens im weiteren Planverfahren wird aufgrund des, gegenüber der Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB veränderten Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, vorgenommen. Die sonstigen Darstellungen der mit Schreiben vom 28.05.2021 eingegangenen Stellungnahme B 1.16 der PLEDOC GmbH werden zur Kenntnis genommen.

**B 1.17 NetCologne GmbH, Am Coloneum 9, 50829 Köln**

Hier: Schreiben vom 01.06.2021

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: netzbau-anfrage@netcologne.de <netzbau-anfrage@netcologne.de>

Gesendet: Dienstag, 1. Juni 2021 15:28

An: Kunze, Lars <Lars.Kunze@stadt-rheinbach.de>

Betreff: [netcologne.de #1143698] Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 Münstereifeler Straße - Turmstraße

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

i.A. Elena Gross

**Beschlussentwurf zu B 1.17:**

Der Rat der Stadt Rheinbach beschließt, über die mit Schreiben vom 01.06.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.17 wie folgt zu entscheiden:

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße – Turmstraße“, Stand: frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren, befinden sich keine Anlagen der NetCologne GmbH. Durch die Ziele der Bauleitplanung sind mögliche technische Ausbauplanungen des Unternehmens nicht betroffen. Ein Netzausbau innerhalb des Plangebiets ist seitens des Unternehmens nicht vorgesehen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Über die mit Schreiben vom 01.06.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.17 der NetCologne GmbH ist keine Beschlussfassung erforderlich.

## B 1.18 Erftverband, Am Erftverband 6, 50126 Bergheim

Hier: Schreiben vom 04.06.2021

Bereich Vorstand



Erftverband | Postfach 1320 | 50103 Bergheim

per E-Mail an [lars.kunze@stadt-rheinbach.de](mailto:lars.kunze@stadt-rheinbach.de)

Abteilung Recht  
Ansprechpartner\*in Sascha Gündel  
Durchwahl (02271) 88-1256  
Telefax (02271) 88-1210  
Unser Zeichen gd  
E-Mail [Sascha.Guendel@erftverband.de](mailto:Sascha.Guendel@erftverband.de)

Bergheim, den 04.06.2021

### Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Stadt Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße – Turmstraße“

Ihr Zeichen: 61 26 01/75, Ihr Schreiben vom 29.04.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

laut dem aktuellen BWK M3/M7-Bericht für das Siedlungsgebiet Rheinbach West ist der hydraulische Nachweis für alle Einleitung in den Wallbach nicht erbracht. Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße – Turmstraße“ bestehen daher Bedenken, da durch die geplante innerörtliche Nachverdichtung mehr Fläche versiegelt wird, was bei starken Niederschlägen zu einer größeren Belastung der vorhandenen Mischwasserkanalisation und letztendlich auch zu einer noch größeren Belastung des Wallbachs führen würde. Gegen die Planung bestehen deshalb vorsorglich Bedenken, bis die entsprechenden Nachweise der Unschädlichkeit der anfallenden Wassermengen erbracht sind.

Es wird daher eindringlich geraten folgendes zu beachten:

Gem. §§ 44 abs. 1 LWG 2016, 55 Abs. 2 WHG ist Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Wird Niederschlagswasser, das auf versiegelten Flächen zum Abfluss kommt, versickert oder zu Nutzungszwecken gespeichert, dann führt das zu einer Entlastung der Kanalisation und somit auch zu einer Verringerung der Gewässerbelastung.

Außerdem weisen wir darauf hin, dass Maßnahmen zur Niederschlagswassersammlung und -nutzung wie z.B. Zisternen unter Bezugnahme des § 9 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 14, 20 BauGB als "Flächen für Abfall- und Abwasser-beseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser" oder als "Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" festgesetzt werden können.

Zur Entlastung der Kanalisation durch den starken Oberflächenabfluss und zur Verringerung der nachfolgenden Gewässerbelastung sind daher im

Erftverband  
Am Erftverband 6  
50126 Bergheim  
Tel. (0 22 71) 88-0  
Fax (0 22 71) 88-12 10  
[www.erftverband.de](http://www.erftverband.de)  
[info@erftverband.de](mailto:info@erftverband.de)

Erftverband KdÖR  
Steuer-Nr.: 203/5906/0588  
USt-IdNr.: DE228801678

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

Kreissparkasse Köln  
DE86 3705 0299 0142 0058 95  
SWIFT -BIC: COXSDE33

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

Volksbank Erft eG  
DE05 3706 9252 1001 0980 19  
SWIFT -BIC: GENODEDI33

Vorsitzender des  
Verbandsrates:  
Bürgermeister  
Dr. Hans-Peter Schick

Vorstand:  
Dr. Bernd Bucher

zertifiziert nach



Qualitäts-, Umwelt-, Informationssicherheits-  
und Energiemanagement



DWA TSM  
Beitrag  
Technisches  
Sicherheitsmanagement  
Abwasser und Gewässer

räumlichen Geltungsbereich des BP Nr. 75 Maßnahmen zur Niederschlagswassersammlung und -nutzung festzusetzen.

In Wohngebieten bietet sich eine Vielzahl von Maßnahmen an, wie z. B.

- die Versickerung des Niederschlagswassers, das auf Dachflächen anfällt, auf den für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen vorgesehenen Freiflächen,
- die Reduzierung von versiegelten Flächen z. B. durch eine offenfugige Pflasterung der Wegeflächen und Stellplätze oder durch Einbau von Rasengittersteinen,
- die Anlage von Einstaudächern oder Gründächern, die Sammlung/Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers zur Nutzung z. B. für die Freianlagenbewässerung oder auch als Brauchwasser für Toiletten.

Durch solche Maßnahmen wird wieder mehr Niederschlagswasser dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt und kostbares Trinkwasser kann eingespart werden.

Es ist jedoch zu beachten, dass Niederschlagswasser je nach Verschmutzungsgrad in eine der drei Kategorien unbelastet, schwach belastet und stark belastet eingeordnet wird.

Die Einstufung wird maßgeblich vom Ort des Niederschlages, sowie von der Oberfläche, auf der er zum Abfluss kommt, bestimmt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Dachabflüsse von Dächern mit Metalleindeckung aus ökotoxikologischer Sicht bedenklich sein können und Metalldächer daher nicht zugelassen werden sollen.

Außerdem ist im Falle einer geplanten Versickerung darauf zu achten, dass keine Gebäude durch Aufhöhung der Grundwasseroberfläche gefährdet werden. Grundsätzlich sollte eine Versickerung nur über belebte Bodenschichten erfolgen.

Sowohl für die zielgerichtete Einleitung des Niederschlagswassers in die Gewässer als auch in das Erdreich ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde erforderlich.

Bei diesbezüglichen Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Lassert, Abteilung G2 – Flussgebietsbewirtschaftung, Tel.-Nr.: 02271/88-1293, E-Mail: [christian.lassert@erftverband.de](mailto:christian.lassert@erftverband.de).

Mit freundlichen Grüßen

i. A.   
Sascha Gündel

### Beschlussentwurf zu B 1.18:

Der Rat der Stadt Rheinbach beschließt, über die mit Schreiben vom 04.06.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.18 wie folgt zu entscheiden:

Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestehen vorsorglich Bedenken, bis die entsprechenden Nachweise der Unschädlichkeit der anfallenden Wassermengen erbracht sind.

Gemäß dem Ergebnis des im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erstellten wasserwirtschaftlichen Gutachtens (vgl. Hydrotec Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH, Aachen, 10/2022) ist die Beschaffenheit der Böden im Plangebiet als sehr undurchlässig einzustufen, sodass eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser nicht möglich ist. Aus diesem Grund kann der Anregung zur Aufrechterhaltung der lokalen Versickerungsmöglichkeit nicht gefolgt werden. Da die Grundstücksflächen darüber hinaus als bereits vor dem 01.01.1996 als erstmals erschlossen und bebaut gelten, greifen die Anforderungen des § 44 Landeswassergesetz (LWG) i. V. m. § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nicht. Um jedoch eine reguläre und ordnungsgemäße Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers zu gewährleisten, sollen die Niederschlagsmengen der Flächen daher der Mischwasserkanalisation im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen Münstergäßchen und Turmstraße zugeführt werden. Die vorhandenen Anlagen sind hierfür ausreichend dimensioniert. In Bezug auf die Bewertung der Auswirkungen von Starkregenereignissen im Sinne des Gesamtnachweises der Unschädlichkeit anfallender Wassermengen wurde der Anregung jedoch insofern gefolgt, als dass im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, im Rückgriff auf die Ergebnisse des vorgenannten wasserwirtschaftlichen Gutachtens, eine Fläche zum Rückhalt und zur verzögerten Abgabe des Niederschlagswassers im Vorfeld der Mischwasserkanalzuführung festgesetzt wurde. Das herzustellende Retentionsvolumen wurde hierbei so bemessen, dass innerhalb der Rückhalteflächen Niederschlagsmengen bis zu einem 100-jährigen Starkregenereignis (HQ 100) aufgenommen werden können.

Um jedoch die zu berücksichtigenden abflusswirksamen Mengen von anfallendem unverschmutzten Niederschlagswasser im Vorfeld bereits möglichst zu reduzieren, wird mit der Planung das Ziel verfolgt, größtmöglich Flächen, die der Aufnahme- und Verdunstungsfähigkeit von anfallendem Niederschlagswasser und damit der möglichen Verringerung und Verzögerung des Wasserabflusses dienen sollen, bereitzustellen. Dies soll durch die Festsetzung der zwingend herzustellenden extensiven Dachbegrünungen bei den Hauptgebäuden und den überdachten Fahrradabstellanlagen erreicht werden. Hierdurch soll demnach ein Beitrag zur Minimierung der Oberflächenversiegelung und zur Erhöhung der Auffang- und Verdunstungsrate von anfallendem Niederschlagswasser geleistet werden. Durch die Herstellung von Dachbegrünungen wird das Wasser zunächst vom Schichtaufbau bis zur Wassersättigung aufgenommen und durch Transpiration der Pflanzen und Verdunstung aus dem Schichtaufbau wieder an die Atmosphäre abgegeben. Der Wasserabfluss überschüssigen Niederschlagswassers erfolgt mit deutlicher zeitlicher Verzögerung. Durch die vorgenannten Maßnahmen können in Summe positive Wirkungen auf das gesamte Abflussgeschehen erreicht werden.

Dächer mit Metalleindeckung, die aus ökotoxikologischer Sicht bedenklich sein können, sind nicht beabsichtigt und werden daher in Form einer textlichen Festsetzung im Abschnitt B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, 2. Dacheindeckung, ausgeschlossen.

Die weiteren Hinweise zur Vermeidung einer Aufhöhung der Grundwasseroberfläche bzw. zur Versickerung über belebte Bodenschichten sowie bezüglich der wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde werden berücksichtigt.

Die Darstellungen der mit Schreiben vom 04.06.2021 eingegangenen Stellungnahme B1.18 des Erftverbandes werden in Hinblick auf den Nachweis zur Unschädlichkeit der anfallenden Niederschlagswassermengen sowie zur Vermeidung von metallischen Dachdeckungen, die aus ökotoxikologischer Sicht bedenklich sein können, berücksichtigt. Dementsprechend werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Flächen für die Abwasserbeseitigung im Sinne eines Regenrückhaltebeckens festgesetzt, welches in Form einer zu begrünenden Mulde zu realisieren ist. Das Retentionsvolumen ist dabei gemäß der Bemessungsgrenze eines 100-jährlichen Starkregenereignisses herzustellen. Zudem wird im Abschnitt B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Festsetzung aufgenommen, mit der unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer innerhalb des Geltungsbereiches dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausgeschlossen werden. Die sonstigen Darstellungen der mit Schreiben vom 04.06.2021 eingegangenen Stellungnahme B 1.18 des Erftverbandes werden zur Kenntnis genommen.

## B 1.19 Vodafone NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Hier: Schreiben vom 01.06.2021



Vodafone NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Stadt Rheinbach – Der Bürgermeister  
Herr Lars Kunze  
Fachbereich IV  
Sachgebiet 60.2: Planung und Umwelt  
Postfach 1128  
53348 Rheinbach

Bearbeiter(in): Frau Schröder  
Abteilung: Order Entry  
Direktwahl: +49 561 7818-153  
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de  
Vorgangsnummer: EG-27311

Seite 1/1

Datum  
01.06.2021

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 "Münstereifeler Straße - Turmstraße"

Sehr geehrter Herr Kunze,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Vodafone NRW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.

Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.

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

**Bitte beachten Sie:**

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

Freundliche Grüße

Order Entry Vodafone

### Beschlussentwurf zu B 1.19:

Der Rat der Stadt Rheinbach beschließt, über die mit Schreiben vom 01.06.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.19 wie folgt zu entscheiden:

Seitens des Unternehmens befinden sich keine betrieblichen Anlagen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße – Turmstraße“, Stand: frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren. Der Hinweis auf einen möglichen Netzausbau innerhalb des Plangebiets betrifft die Erschließungsplanung im Anschluss an das Bauleitplanverfahren. Eine Beteiligung des Unternehmens zum Zwecke der technischen Ausbauplanung ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Unabhängig davon wird das Unternehmen dennoch weiterhin im Planverfahren mit beteiligt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Über die mit Schreiben vom 01.06.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.19 der Vodafone NRW GmbH ist keine Beschlussfassung erforderlich.

B 1.20 Rhein-Sieg-Kreis, Der Landrat, Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung,  
Kaiser-Wilhelm-Platz 1, 53721 Siegburg  
Hier: Schreiben vom 02.06.2021



Rhein-Sieg-Kreis · Der Landrat · Postfach 15 51 · 53705 Siegburg

Stadt Rheinbach

Postfach 11 28  
53348 Rheinbach

Referat Wirtschaftsförderung und  
Strategische Kreisentwicklung  
- Fachbereich 01.3 -

Frau Trompertz

Zimmer: 5.20

Telefon: 02241 - 13-2314

Telefax: 02241 - 13-3116

E-Mail: [petra.trompertz@rhein-sieg-kreis.de](mailto:petra.trompertz@rhein-sieg-kreis.de)

Datum und Zeichen Ihres Schreibens  
29.04.2021

Mein Zeichen  
01.3-Tro

Datum  
02.06.2021

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße - Turmstraße“ im beschleunigten Verfahren unter Anwendung §§ 12 i.V.m. 13 a Baugesetzbuch**  
- Innerörtliche Nachverdichtung zu Wohnzwecken -  
**hier: Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
Sehr geehrter Herr Kunze,

zum oben genannten Plan wird wie folgt Stellung genommen:

#### **Umwelt- und Naturschutz**

##### **Anpassung an den Klimawandel:**

Im Plangebiet ist vor Planumsetzung eine weniger günstige bis ungünstige thermische Situation anzutreffen. Bis zum Jahr 2050 wird sowohl im Plangebiet wie auch in der Umgebung unbeachtlich der Planumsetzung eine Verschlechterung der thermischen Situation in Hitzeperioden erwartet.

Um die mikroklimatisch nachteiligen Auswirkungen der Bebauung abzumildern, wird daher die planungsrechtliche Sicherung von Begrünungsmaßnahmen empfohlen. Dazu gehören insbesondere Gehölzpflanzungen (beispielsweise Festsetzung einer Anzahl oder eines Flächenanteils je Grundstücksfläche / Festsetzung von Einzelstandorten), welche

durch Verdunstungskühlung und Beschattung zur Regulation des Mikroklimas beitragen. Bei entsprechender Anordnung zwischen den Gebäuden lässt sich die Aufenthaltsqualität an heißen Tagen hierdurch deutlich verbessern.

#### **Abfallwirtschaft:**

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) und ggf. anfallende (teerhaltige) Bitumengemische sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind **vor der Abfuhr** dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz – Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ – **anzuzeigen**. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

#### **Immissionsschutz:**

Gegen das Planvorhaben bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken. Es wird folgende Formulierung angeregt:

„Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden im Prognose-Nullfall eingehalten“

in der schalltechnischen Untersuchung mit Projektnummer B20200813-2 (S. 27 und 57) sowie in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 unter Nr. 5.6.1 wie folgt zu korrigieren:

- Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden im Prognose-Nullfall **teilweise überschritten**.

#### **Geplantes Wasserschutzgebiet:**

Das Vorhaben befindet sich im geplanten Wasserschutzgebiet Heimerzheim, in der Schutzzone III B. Auf allgemeine Regelungen zum Schutz des Trinkwassers wird hingewiesen.

Es wird gebeten, die in der Begründung unter Punkt 3.3 beschriebene Lage im geplanten Wasserschutzgebiet Dirmerzheim zu prüfen bzw. zu korrigieren. Auch wenn die genaue Abgrenzung der Wasserschutzgebiete noch nicht festgesetzt ist, wird es zu keiner Überschneidung zweier Wasserschutzgebiete kommen.

Weitere Bedenken bestehen gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes aus wasserrechtlicher Sicht nicht.

Es wird darauf hingewiesen, dass es in Zukunft zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes kommen kann und dann ggfs. weitere Anforderungen gelten.

#### **Natur-, Landschafts- und Artenschutz:**

Gegen die Planungen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

##### Artenschutzprüfung

Zur rechtlichen Absicherung der Bauleitplanung sollte eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) der Stufe 1 durchgeführt werden. Die ASP wird nach der Gemeinsamen Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 24.08.2010 erstellt.

Hinweis: die Gültigkeit der artenschutzrechtlichen Einschätzung durch Herrn Dr. Denz (BfVTN) vom 18.11.2019 ist unter Vorbehalt gestellt und zeitlich beschränkt.

Für die Aufnahme in den Bebauungsplan werden Festsetzungen und Hinweise zu folgenden Regelungsinhalten empfohlen:

##### Baumschutz

Es wird gebeten, die vorhandenen und in die Planunterlage zeichnerisch übernommenen Bäume, soweit nicht innerhalb der Baugrenzen bzw. der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen sowie der Erschließung gelegen, baumgutachterlich auf deren Erhaltungswürdigkeit zu untersuchen und in geeigneter Weise zur Erhaltung vorzusehen.

Es wird empfohlen, einen Hinweis zum Baumschutz bei Baumaßnahmen aufzunehmen.

Im Kronentraufbereich von Bäumen zzgl. 1,5 m ist der Wurzelraum vor Auflastung durch Befahren oder Ablagerungen zu schützen und eine Bodenverunreinigung durch Betriebsstoffe oder andere Chemikalien zu vermeiden. Bodenauftrag und -abtrag sowie Ausschachtungen sind zu unterlassen. Schwenk- und Arbeitsbereiche dürfen die Baumkronen und -stämme nicht tangieren. Geeignete Schutzverfahren sind 1. eine Abzäunung des gesamten Wurzelbereiches oder 2. Stammschutz, kombiniert mit Bohlen-/Plattenabdeckung des Bodens im Schutzbereich.

Weitere Informationen können der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, der Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) und dem Merkblatt DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. entnommen werden.

#### Biodiversität

Zur Förderung der biologischen Diversität wird die Verwendung von standortheimischen Bäumen und Sträuchern und regionalen Saatgut bei der Neuanlage von Gehölzen und Freiflächen empfohlen (Biodiversitätsstrategie des Landes Nordrhein-Westfalens).

#### Baumpflanzungen

Zur Gliederung der Freiflächen wird die Pflanzung von Bäumen 2. Ordnung oder kleinkronigen Bäumen empfohlen. Geeignete Baumarten finden sich in der „GALK-Straßenbaumliste“ (Gartenamtsleiterkonferenz). Grundsätzlich empfiehlt sich die Verwendung von anspruchslosen, klimaresilienten Arten.

#### Hinweis zu Lichtemissionen

Notwendige Beleuchtungen des privaten Raumes sowie von baulichen Anlagen sollen technisch und konstruktiv so angebracht, mit Leuchtmitteln versehen und betrieben werden, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor vermeidbaren nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen geschützt sind. Weitere Informationen können der LANUV-Info 42 (2018): „Künstliche Außenbeleuchtung- Tipps zur Vermeidung und Verminderung störender Lichtimmissionen“ entnommen werden.

#### **Straßenverkehr**

Im Rahmen der fachlichen Zuständigkeit bestehen gegen den vorhabenbezogenen BP grundsätzlich keine Bedenken.

Bei den Stellplätzen der Häuser 3 und 4, die von der Straße Münsterergäßchen angefahren werden, wird empfohlen, die Stellplätze um einige Meter in nördliche Richtung zu schieben bzw. zu verlängern, um die Anfahrbarkeit der Stellplätze sicher zu stellen. Die Breite der Straße Münsterergäßchen beträgt laut Tim-Online ca. 5,00m. Gemäß RAST 06 wird bei Stellplätzen in Senkrechtaufstellung eine Fahrbahnbreite von 6,00m benötigt. Zwar kann die Fahrbahnbreite auf 4,50m reduziert werden, wenn Fahrzeuge immer rückwärts einparken, dies ist jedoch aus hiesiger Sicht keine geeignete Lösung, da die Straße Münsterergäßchen vermutlich von Fußgängern (Anwohnern, Kindern) frequentiert wird und sollte – nicht nur aus Gründen der Verkehrssicherheit für Fußgänger- bei einer Neuplanung grundsätzlich vermieden werden.

Es wird zudem empfohlen, auch vor den Häusern 1 und 2 einige wenige Stellplätze für Besucher dieser Häuser anzulegen, die von der Turmstraße angefahren werden können.

### Erneuerbare Energien

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gem. § 1 a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an dem Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Daher sollte der Einsatz von erneuerbarer Energie geprüft werden.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB soll bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie berücksichtigt werden.

Nach Auskunft des Solardachkatasters des Rhein-Sieg-Kreises besitzt das entsprechende Plangebiet ein solar-energetisches Flächenpotential bei Solarthermie von 4080 – 4120 kWh/m<sup>2</sup>/a und bei Photovoltaik von 1021 – 1031 kWh/m<sup>2</sup>/a.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Trompertz

### Beschlussentwurf zu B 1.20:

Der Rat der Stadt Rheinbach beschließt, über die mit Schreiben vom 02.06.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.20 wie folgt zu entscheiden:

#### Zu: Anpassung an den Klimawandel

Zur Anpassung an den Klimawandel wird die planungsrechtliche Sicherung von Begrünungsmaßnahmen empfohlen. Dieser Anregung wird im Bebauungsplan gefolgt, u.a. durch die Festsetzung von 11 Baumpflanzungen sowie durch die Festsetzungen zur Fassaden- und Dachbegrünung. Zudem wurden Festsetzungen zur Anpflanzung von Hecken entlang der plangebietsbegleitenden Grundstücksgrenzen im Süden, Osten und Südosten vorgenommen.

#### Zu: Abfallwirtschaft

Die Hinweise zur Abfallwirtschaft wurden bereits im Rahmen der Erarbeitung der Planunterlagen im Vorfeld der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durch die Aufnahme des Hinweises Nr. 2: Böden und Baugrund mitberücksichtigt. Eine inhaltliche Ergänzung des bestehenden Hinweises wird jedoch gem. den Darstellungen um: „und ggf. anfallende (teerhaltige) Bitumengemische“ vorgenommen. Die Inhalte des ergänzten Hinweises werden in der Fassung zum Offenlagebeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im textlichen Bestandteil unter Hinweis Nr. 2 Böden und Baugrund geführt.

#### Zu: Immissionsschutz

Der Anmerkung zum Immissionsschutz wird gefolgt. Die Formulierung wurde sowohl in der schalltechnischen Untersuchung (Kapitel 6.6. Ergebnisse öffentlicher Straßenverkehrslärm, Seite 27 und Kapitel 11. Zusammenfassung der Ergebnisse und Bewertung des Vorhabens, 11.1. Ergebnisse öffentlicher Straßenverkehrslärm, Seite 85) als auch in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Fassung zum Offenlagebeschluss (Abschnitt 7.2.1.2 Lärmtechnische Auswirkungen, Straßenverkehrslärm), gemäß dem Formulierungsvorschlag aus der Stellungnahme angepasst.

#### Zu: Geplantes Wasserschutzgebiet

Die Darstellung der Stellungnahme, dass es zu keiner Überschneidung zweier Wasserschutzgebiete kommen wird, steht der ebenfalls vorliegenden Stellungnahme der Bezirksregierung Köln, Dezernat 54 – Gewässerentwicklung - vom 04.06.2021 entgegen. Das Dezernat 54 – Gewässerentwicklung – stellt hierbei heraus, dass sich die Lage des Plangebiets innerhalb beider der in der Stellungnahme benannten und bereits in den Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Hinweis aufgenommenen geplanten Wasserschutzgebiete befindet. Die bereits getroffenen inhaltlichen Darstellungen sollen daher in den Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan weiterhin aufrechterhalten werden. Zur geeigneteren thematischen Zuordnung werden die diesbezüglichen Darstellungen in der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans redaktionell in den Punkt 7.2.3 Wasser mit aufgenommen. Der Hinweis Nr. 3 Grundwasserschutz im textlichen Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird unabhängig davon ergänzt. Die sonstigen Hinweise in Hinblick den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und weitere mögliche Anforderungen innerhalb von Wasserschutzgebieten werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Erarbeitung der Planunterlagen im Vorfeld der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wurden diese Belange bereits durch die Aufnahme des Hinweises Nr. 3: Grundwasserschutz entsprechend mitberücksichtigt. Die Inhalte des Hinweises werden in der Entwurfsfassung zum Offenlagebeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weiterhin aufrechterhalten.

#### Zu: Natur-, Landschafts- und Artenschutz

##### *Artenschutzprüfung*

Aus Sicht des Natur-, Landschafts- und Artenschutzes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die angeregte artenschutzrechtliche Prüfung I (ASP I) wurde im Nachgang der frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zum vorliegenden Bauleitplanverfahren erarbeitet und ist Bestandteil der Unterlagen zum Offenlagebeschluss. Gemäß dem Ergebnis der Prüfung ergeben sich keine erforderlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen, wie z. B. CEF-Maßnahmen. Das Ergebnis der ASP I wird in der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Fassung zum Offenlagebeschluss (Kapitel 7.2.4.1 Umweltauswirkungen, Tiere und Pflanzen – Artenschutz), dargestellt.

##### *Baumschutz*

Der Anregung zur gutachterlichen Untersuchung des vorhandenen Baumbestandes auf dessen Erhaltungswürdigkeit wird insofern gefolgt, als dass im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB eine Überprüfung auf die Verkehrssicherheit und die Erhaltungswürdigkeit des vorhandenen Baumbestandes durch das Baumfachbüro Torsten Roller (vgl. Baumfachbüro Torsten Roller, Kronberg/Ts., 02.10.2021) durchgeführt wurde. Anhand verschiedener Parameter und unter Einbeziehung der gestalterischen und ökologischen Funktion sowie der baumartspezifischen genetischen Disposition erfolgte hierbei eine zusammenfassende Bewertung der Erhaltungswürdigkeit in drei Kategorien:

Hoch: prägender Baum mit leichten Schäden und hoher Lebenserwartung  
Mittel: vorgeschädigter Baum, genetisch bedingte mittlere Lebenserwartung oder eingeschränkte gestalterische bzw. ökologische Funktion  
Gering: stark geschädigte Bäume mit geringer Lebenserwartung oder Exemplare mit geringer Funktionserfüllung

Auf Grundlage der Daten der Bestandsvermessung wurden 17 Bestandslaubebäume auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin sowie in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesen (siehe zeichnerischer Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans). Da es sich bei den Bäumen Nr. 2 und 3 um nur einen Baum mit zwei Stämmen handelt, wurden diese im Rahmen der Baumuntersuchung als ein Baum beurteilt. Demnach wurden von den 16 vorhandenen Bestandslaubebäumen

- zwei Bäume mit einer hohen Erhaltungswürdigkeit (Bäume Nr. 4 und 8),
- sechs Bäume mit einer mittleren Erhaltungswürdigkeit (Bäume Nr. 5, 9, 10, 13, 14 und 17)

- und acht Bäume mit einer geringen Erhaltenswürdigkeit (Bäume Nr. 1, 2 bzw. 3, 6, 7, 11, 12, 15 und 16) eingestuft.

Die Bäume mit hoher Erhaltenswürdigkeit befinden sich beide außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bzw. des Vorhaben- und Erschließungsplans und werden im Rahmen der Planung erhalten. Von den Bäumen mit einer mittleren Erhaltenswürdigkeit befinden sich die Bäume Nr. 13, 14 und 17 innerhalb des Geltungsbereiches. Diese Bäume können aufgrund der Planung bzw. des erforderlichen Baugrubenaushubs voraussichtlich nicht erhalten werden. Von den Bäumen mit einer geringen Erhaltenswürdigkeit befindet sich lediglich Baum Nr. 12 innerhalb des Geltungsbereiches, welcher ebenfalls aus oben genannten Gründen nicht erhalten werden kann. In Folge der Planung entfallen somit 4 Bäume (3 Bäume mittlerer und ein Baum geringer Erhaltenswürdigkeit). Durch die Festsetzung von 11 Neupflanzungen findet eine Kompensation der entfallenden Baumstandorte statt.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können aufgrund der geplanten Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen demnach keine Bäume erhalten werden. Daraus folgend ist die empfohlene Aufnahme eines Hinweises zum Baumschutz von Bestandsbäumen entbehrlich und soll dementsprechend nicht mit aufgenommen werden.

#### *Biodiversität/Baumpflanzungen*

Die Sortenauswahl der Pflanzliste 1 wurde hinsichtlich ihrer Artverträglichkeit am Standort unter Berücksichtigung der Klimaresilienz als auch der Standortheimat der Bäume mit dem Bundesforst abgestimmt. Entsprechend wurde die Pflanzliste ergänzt und folgt der Empfehlung zur Verwendung von standortheimischen Bäumen und Sträuchern. Bei den Sorten der Pflanzliste 2 handelt es sich um standortgerechte Arten. Die Empfehlung zur Verwendung von regionalem Saatgut wird zur Kenntnis genommen. Um die Saatgutauswahl jedoch nicht unnötig einzuschränken, soll von der Vorgabe einer zwingenden Verwendung Abstand genommen werden.

#### *Lichtemissionen*

Den Empfehlungen zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten vor Lichtemissionen soll dahingehend gefolgt werden, als dass, bezogen auf den Schutz wildlebender Tierarten, im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungsmittel zu verwenden sind. Hierzu soll die Vermeidungsmaßnahme V4: Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtungsmittel (siehe A: Planungsrechtliche Festsetzungen, Pkt. 9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Vermeidungsmaßnahme V4: Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtungsmittel) aufgenommen werden. Demnach sind zum Zwecke der Beleuchtung privater gemeinschaftlich genutzter Erschließungs-, Platz-, und Spielflächen sowie sonstiger gemeinschaftlich genutzter privater Flächen insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungsmittel (z.B. LED-Beleuchtungsmittel) zu verwenden. Dies entspricht der bereits verwaltungsseitig für den öffentlichen Raum angewendeten Praxis der Stadt Rheinbach, bei der im Zuge der Neuinstallationen und Nachrüstungen von Beleuchtungskörpern seit mehreren Jahren LED-Beleuchtungsmittel zum Einsatz kommen. Aufgrund des Leuchtspektrums dieser Leuchtmittel und der regelmäßig verwendeten Farbtemperatur „warmweiß“ können Gefahren für Insekten und Fledermäuse entsprechend minimiert werden. Dies entspricht auch den vom BUND veröffentlichten Hinweisen. Eine weitere Minimierung in Hinblick auf die potentielle Gefährdung von Insekten und Fledermäusen kann durch die technisch mögliche Dimmung von Beleuchtungsanlagen während der Nachtstunden erzielt werden. So kann im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Herstellung von insekten- und fledermausfreundlichen Beleuchtungsmitteln auf planungsrechtlicher Ebene Rechnung getragen und hierdurch ein Beitrag zum Artenschutz geleistet werden. Um darüber hinaus den Schutz vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen in Bezug auf wildlebende Pflanzen zu gewährleisten, wird ein Hinweis bezüglich der Lichtemissionen aufgenommen (Hinweise, Nr. 10. Lichtemissionen), welcher die empfohlenen Maßnahmen der genannten LANUV-Info 42 (2018) „Künstliche Außenbeleuchtung“ für die Beleuchtung von Außenflächen, Gebäudevorplätzen und Parkplätzen benennt.

#### Zu: Straßenverkehr

Bezüglich des Straßenverkehrs werden seitens der Fachbehörde grundsätzlich keine Bedenken vorgebracht. Der Empfehlung zur Modifikation der Stellplätze vor den Gebäuden Nr. 3 und 4 soll nicht gefolgt werden, da es sich dabei nicht – wie in der Stellungnahme beschrieben – um Stellplätze in Senkrechtaufstellung zur öffentlichen

Verkehrsfläche Münstergäßchen, sondern um Stellplätze in Schrägaufstellung handelt (Aufstellwinkel: 80 gon), die bereits nach jetzigem Planungsstand den Anforderungen der RAST 06 entsprechen. Dies gilt auch für die Fahrbahnbreite der öffentlichen Verkehrsfläche Münstergäßchen (Fahrbahnbreite mindestens 4,50 m).

Der angeregten Realisierung von Besucherstellplätzen im Vorbereich der Gebäude Nr 1 und 2 mit Zufahrt von Seiten der öffentlichen Verkehrsflächen Turmstraße soll ebenfalls nicht gefolgt werden, da hierdurch ein Verlust von öffentlichem Parkraum im Bereich der in jüngster Vergangenheit ausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen Turmstraße (Ausbau 2020 fertiggestellt) bewirkt werden würde. Zudem würde die Anlage weiterer oberirdischer Stellplätze innerhalb der privaten Grundstücksflächen zu einem erhöhten Versiegelungsgrad im Nahbereich der geplanten Gebäude mit einhergehenden Aufheizungspotentialen im Einwirkungsbereich der geplanten Hauptwohnbereiche der Wohnungen führen. Demnach soll auch aus Gründen der Vermeidung klimatischer Beeinträchtigungen auf die geplanten Wohnnutzungen von der Anlage weiterer oberirdischer Stellplätze abgesehen werden.

#### Zu: Erneuerbare Energien

Der Anregung, den Einsatz von erneuerbaren Energien zu prüfen und eine effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen, wird gefolgt. So werden durch die Festsetzungen u.a. Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf den obersten Dachflächen der geplanten Hauptgebäude ermöglicht bzw. deren Realisierung festgesetzt.

Die Anregungen, Empfehlungen und sonstigen Darstellungen gemäß der mit Schreiben vom 02.06.2021 eingegangenen Stellungnahme B 1.20 des Rhein-Sieg-Kreises, Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung werden wie folgt in den Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Stand Offenlagebeschluss, berücksichtigt:

Der Anregung zur Sicherung bzw. zur Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen wird insofern gefolgt, als dass diesbezüglich Festsetzungen zur Anpflanzung von Einzelbäumen sowie von Hecken in den textlichen Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Abschnitt A sowie in den zeichnerischen Bestandteil mit aufgenommen werden. Zudem werden Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung in den textlichen Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Abschnitt A aufgenommen.

Die inhaltliche Ergänzung des bestehenden Hinweises Nr. 2 Böden und Baugrund wird gem. den Darstellungen um: „und ggf. anfallende (teerhaltige) Bitumengemische“ vorgenommen. Die Inhalte des ergänzten Hinweises werden im textlichen Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter Hinweis Nr. 2 Böden und Baugrund geführt.

Die Formulierung bezüglich des Immissionsschutzes wird in der schalltechnischen Untersuchung sowie im Entwurf der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß den Darstellungen der Stellungnahme korrigiert.

Der Anregung zur redaktionellen Anpassung der Beschreibung des Plangebiets in Hinblick auf die geplanten Wasserschutzgebiete wird im Rückgriff auf die Stellungnahme der Bezirksregierung Köln, Dezernat 54 – Gewässerentwicklung – vom 04.06.2021 nicht gefolgt. Die bereits getroffenen inhaltlichen Darstellungen sollen weiterhin aufrechterhalten werden. Zur geeigneteren thematischen Zuordnung werden die diesbezüglichen Darstellungen in der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans redaktionell im Kapitel 7.2.3 Wasser mit aufgenommen. Der Hinweis Nr. 3 Grundwasserschutz im textlichen Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Abschnitt C wird entsprechend ergänzt.

Die artenschutzrechtliche Prüfung I (ASP I) wurde im Nachgang der frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB zum vorliegenden Bauleitplanverfahren erarbeitet und ist Bestandteil der Unterlagen zum Offenlagebeschluss. Die Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP I) wurden in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Kapitel 7.2.4.1 Umweltauswirkungen, Tiere und Pflanzen – Artenschutz mit aufgenommen.

Der Anregung zur Untersuchung der Erhaltenswürdigkeit der Bestandsbäume im Plangebiet wurde mittels Einholung eines diesbezüglichen Fachgutachtens gefolgt. Der Anregung zur Aufnahme eines Hinweises zu Baumschutzmaßnahmen im Zuge des Erhalts von Bestandsbäumen im Plangebiet wird aufgrund des baubedingten Entfalls der Bestandsbäume nicht gefolgt. Die Empfehlung zur Verwendung von regionalem Saatgut wird zur Kenntnis genommen. Um die Saatgutauswahl jedoch nicht unnötig einzuschränken, wird der Vorgabe jedoch nicht gefolgt. Der Anregung zur Verwendung standortheimischer Baumarten im Zuge von Neuanpflanzungen unter Berücksichtigung der Anspruchslosigkeit und Klimaresilienz der Arten wird gefolgt. Zur Anpflanzung von Hecken werden standortgerechte Arten festgesetzt.

Die Darstellungen in Hinblick auf die Realisierung notwendiger Beleuchtungen vor dem Hintergrund artenschutzrechtlicher Belange wird insofern gefolgt, als dass in den textlichen Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Abschnitt A Festsetzungen zur Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungsmittel innerhalb der privaten Grundstücksflächen mit aufgenommen werden. Darüber hinaus wird textlichen Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Abschnitt C, Hinweise, Nr. 10 ein ergänzender Hinweis zur technischen Ausstattung diesbezüglicher Beleuchtungskörper aufgenommen.

Der Anregung zur Änderung der Anordnung der privaten Stellplätze im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen Münstergäßchen wird nicht gefolgt. Die Anordnung der geplanten Stellplätze in diesem Bereich entspricht bereits den Anforderungen der RAS 06. Der Anregung zur Anordnung von zusätzlichen Besucherstellplätzen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen Turmstraße wird zugunsten der Vermeidung von weiterer Oberflächenversiegelung mit einhergehendem Aufheizungseffekt sowie des Verlustes öffentlicher Stellplätze im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen Turmstraße in Folge der zusätzlich entstehenden Grundstückszufahrten nicht gefolgt.

Der Anregung zur Prüfung des Einsatzes erneuerbarer Energien wird insofern gefolgt, als dass Festsetzungen zur anteiligen Realisierung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Hauptgebäude aufgenommen wurden.

Die sonstigen Darstellungen der mit Schreiben vom 02.06.2021 eingegangenen Stellungnahme B 1.20 des Rhein-Sieg-Kreises, Referat Wirtschaftsförderung und Strategische Kreisentwicklung, werden zur Kenntnis genommen.

**B 1.21 Bezirksregierung Köln, Dezernat 54 – Gewässerentwicklung, Zeughausstraße 2-10, 50667 Köln**  
Hier: Schreiben vom 04.06.2021

Von: Fischenich, Anja <anja.fischenich@bezreg-koeln.nrw.de>  
Gesendet: Freitag, 4. Juni 2021 11:53  
An: Kunze, Lars <Lars.Kunze@stadt-rheinbach.de>  
Cc: Kuhn, Celina <celina.kuhn@bezreg-koeln.nrw.de>  
Betreff: Stellungnahme BP Nr. 75 "Münstereifeler Str. - Turmstr."

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 29.04.2021 (Az.: 61 26 01/75) übersandten Sie mir die Unterlagen zum oben genannten Verfahren.

Zu dem Verfahren gebe ich folgende Stellungnahme ab:

**Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) Grundwasser:**

Im Rahmen des Möglichen und zur Sicherung der Grundwasserneubildung wird angeregt, die Flächen möglichst minimal zu versiegeln, um eine lokale Versickerung von Niederschlagswasser weiter zu ermöglichen. Eine Nachverdichtung von Flächen sowie die Versiegelung von Freiflächen sind in Bezug auf die Grundwasserneubildung negativ zu bewerten (Verschlechterungsverbot § 47 WHG), da jede Versiegelung dazu führt, dass der Grundwasserleiter in seiner Bilanz gemindert wird.

Das geplante Vorhaben liegt im Grundwasserkörper (GWK) 274\_09 – Hauptterrassen des Rheinlandes. Dieser GWK ist sowohl in der Zustandsbewertung zum 2. Bewirtschaftungsplan (BWP) als auch in der zum 3. BWP in einem mengenmäßigen und chemischen schlechten Zustand. Gegen eine Änderung des Bebauungsplan 75 der Stadt Rheinbach bestehen keine Bedenken.

**Trinkwasserversorgung:**

Die Bezirksregierung Köln setzt zum besonderen Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung Wasserschutzgebiete fest. In diesen Gebieten können Handlungen verboten oder eingeschränkt, sowie die Duldung von Maßnahmen angeordnet werden. Die betroffene Fläche in der Stadt Rheinbach befindet sich im Bereich der Schutzzone IIIB des geplanten Wasserschutzgebietes Heimerzheim sowie in der in der geplanten Schutzzone IIIB des geplanten Wasserschutzgebietes Dirmerzheim ab dem Jahr 2050. Somit ist die Lage innerhalb des geplanten Schutzgebietes Dirmerzheim ab 2050 ebenfalls in allen Unterlagen zu berücksichtigen.

Die derzeit unbebauten Flächen sollen im Rahmen der innerörtlichen Nachverdichtung der Wohnnutzung zugeführt werden.

Im Rahmen des Möglichen und zur Sicherung der Grundwasserneubildung wird angeregt, die Flächen möglichst minimal zu versiegeln. Eine Nachverdichtung von Flächen sowie die Versiegelung von Freiflächen sind in Bezug auf die Grundwasserneubildung generell negativ zu bewerten, da jede Versiegelung dazu führt, dass der Grundwasserleiter in seiner Bilanz gemindert wird. In diesem Zusammenhang sollte bei der

weiteren Planung geprüft werden, inwieweit eine lokale Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser möglich ist.

Grundsätzlich bestehen jedoch keine rechtlichen Bedenken gegen das Vorhaben, da sich die WSG zurzeit im Planungszustand befinden und somit derzeit keine Rechtsgrundlage vorliegt.

Hinsichtlich der Belange des Grundwasserschutzes bestehen ebenfalls keine generellen Bedenken, sofern die baulichen Anlagen an die Kanalisation angeschlossen werden. Ferner sei in diesem Zusammenhang auf die Einhaltung der Vorschriften zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hingewiesen. Grundsätzlich rege ich bei der weiteren Planung die Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde an.

Zum Schutz des Grundwassers gilt generell die Allgemeine Sorgfaltspflicht nach § 5 des Wasserhaushaltsgesetzes. Demnach ist „Jede Person [...] verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

1. eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden,
2. eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen,
3. die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und
4. eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.“

Aufgrund der Betroffenheit der geplanten Schutzzone IIIB des WSG Dirmerzheim ab 2050 sowie der Zone IIIB des WSG Heimerzheim möchte ich dennoch auf die Sensibilität dieses Abschnittes hinweisen und empfehle, die Antragstellerin über die möglichen Gefahren der Trinkwasserbeeinträchtigung im Wasserschutzgebiet zu belehren. Auch auf die Haftung für Änderungen der Wasserbeschaffenheit gemäß § 89 WHG muss in diesem Zusammenhang besonders hingewiesen werden.

Ansonsten erkenne ich keine Betroffenheit in den Zuständigkeiten von Dezernat 54 der Bezirksregierung Köln (Obere Wasserbehörde).

Ich möchte darauf hinweisen, dass wir für die Beteiligungsverfahren, die sich an das Dezernat 54 von der Bezirksregierung Köln richten, ein Funktionspostfach eingerichtet haben.

Sie können daher Ihre Beteiligungsschreiben in Zukunft gerne nur noch digital an folgendes Postfach senden:

[dezernat54-toeb@bezreg-koeln.nrw.de](mailto:dezernat54-toeb@bezreg-koeln.nrw.de)

Bei weiteren Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Anja Fischenich

--

Bezirksregierung Köln  
Dezernat 54 – Gewässerentwicklung  
50606 Köln

### Beschlussentwurf zu B 1.21:

Der Rat der Stadt Rheinbach beschließt, über die mit Schreiben vom 04.06.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.21 wie folgt zu entscheiden:

#### Zu: Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) Grundwasser:

Gegen den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße - Turmstraße“, Fassung zur frühzeitigen Beteiligung werden keine rechtlichen Bedenken vorgebracht. Der Anteil des zulässigen Versiegelungsgrades orientiert sich in Hinblick auf die geplante Art der baulichen Nutzung an den gesetzlichen Orientierungswerten des § 17 BauNVO. Die gesetzlichen Orientierungswerte sollen in Bezug auf die getroffenen Festsetzungen vollumfänglich ermöglicht werden, um so im sog. Innenbereich eine adäquate Nachverdichtung zu ermöglichen, mit welcher wiederum einer weiteren baulichen Entwicklung in den sog. Außenbereich und damit einhergehend weiteren Eingriffen in den Grundwasserleiter teilweise entgegengewirkt werden kann. Insofern soll der Innenentwicklung mit der einhergehenden zusätzlichen Versiegelung des Bodens gegenüber dem Bestand im Zuge der Abwägung hierbei der Vorrang eingeräumt werden.

Gemäß dem Ergebnis des im Nachgang der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erstellten wasserwirtschaftlichen Gutachtens (vgl. Hydrotec Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH, Aachen, 10/2022) ist die Beschaffenheit der Böden im Plangebiet als sehr undurchlässig einzustufen, sodass eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser nicht möglich ist. Aus diesem Grund kann der Anregung zur Aufrechterhaltung der lokalen Versickerungsmöglichkeit nicht gefolgt werden. Da die Grundstücksflächen darüber hinaus als bereits vor dem 01.01.1996 als erstmals erschlossen und bebaut gelten, greifen die Anforderungen des § 44 Landeswassergesetz (LWG) i. V. m § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nicht. Um jedoch eine reguläre und ordnungsgemäße Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers zu gewährleisten, sollen die Niederschlagsmengen der Flächen daher der Mischwasserkanalisation im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen Münstergäßchen und Turmstraße zugeführt werden. Die vorhandenen Anlagen sind hierfür ausreichend dimensioniert. Im Rückgriff auf die Ergebnisse des vorgenannten wasserwirtschaftlichen Gutachtens wurde jedoch eine Fläche zum Rückhalt und zur verzögerten Abgabe des Niederschlagswassers im Vorfeld der Mischwasserkanalzuführung festgesetzt. Das herzustellende Retentionsvolumen wurde hierbei so bemessen, dass innerhalb der Rückhalteflächen Niederschlagsmengen bis zu einem 100-jährigen Starkregenereignis (HQ 100) aufgenommen werden können. Hierdurch sollen insgesamt hydraulische Entlastungen der öffentlichen Entsorgungsstruktur innerhalb der angrenzenden öffentlichen Flächen bewirkt werden.

Die Darstellungen in Hinblick auf den Zustand des Grundwasserkörpers im Rahmen der Zustandsbewertung zum zweiten und dritten Bewirtschaftungsplan werden zur Kenntnis genommen.

#### Zu: Trinkwasserversorgung

Der Anregung zur Darstellung der Lage des Plangebiets innerhalb der geplanten Schutzzone III B des geplanten Wasserschutzgebietes (WSG) Dirmersheim ab 2050 wurde bereits im Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße - Turmstraße“, Fassung zur frühzeitigen Beteiligung, insofern Rechnung getragen, als dass in der Begründung unter Punkt 3.3 Natur- und Umweltschutz auf die entsprechende Lage des Plangebiets hingewiesen wurde. Zur geeigneteren thematischen Zuordnung werden die diesbezüglichen Darstellungen in der Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans redaktionell in den Punkt 7.2.3 Wasser mit aufgenommen. Zusätzlich wird der vorhandene Hinweis im textlichen Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Fassung zum Offenlagebeschluss, unter C: Hinweise, Punkt 3, Grundwasserschutz, entsprechend ergänzt. Zu den nachfolgenden Darstellungen in Bezug auf die anzustrebende minimale Versiegelung im Plangebiet sowie auf die Prüfung der lokalen Versickerungsmöglichkeit von unbelastetem Niederschlagswasser wurde bereits im vorgehenden Abschnitt Stellung genommen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung außerhalb des Bauleitplanverfahrens erfolgt die technische Ausbauplanung in Hinblick auf die Ver- und Entsorgung des Plangebiets. Im Rahmen dieser Fachplanung wird sichergestellt, dass für sämtliche geplanten Nutzungen im Plangebiet eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung mit Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze erfolgt.

In Hinblick auf den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Plangebiet wurde bereits im Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße – Turmstraße“, Fassung zur frühzeitigen Beteiligung, im textlichen Bestandteil des Bebauungsplans unter Punkt C Hinweise, 3. Grundwasserschutz, ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Hierdurch soll u. a. sichergestellt werden, dass künftige Anlagen zur Lagerung wassergefährdender Stoffe bereits zum Zeitpunkt der Rechtskraft des vorliegenden Bauleitplans die Anforderungen an die Lagerung innerhalb eines Wasserschutzgebietes einhalten.

Sofern Wasserhaltungsmaßnahmen während der Bauarbeiten erforderlich werden, ist die Abstimmung mit der Untere Wasserbehörde im Sinne der Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlich. Um dies auf planungsrechtlicher Ebene zu sichern und somit möglichen Gefahren des Grundwassers im Zuge baulicher Eingriffe vorzubeugen, wird hierzu in die Planunterlagen, Fassung zur Offenlage, ein entsprechender Hinweis (siehe C Hinweise, Punkt 3, Grundwasserschutz) mit aufgenommen. Aufgrund des i. d. R. sehr tiefen Grundwasserstandes im gesamten Bereich der Rheinbacher Kernstadt ist jedoch davon auszugehen, dass Wasserhaltungsmaßnahmen im Rahmen von Baumaßnahmen voraussichtlich nicht erforderlich werden.

Der Empfehlung zur Belehrung von Grundstückseigentümern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Hinblick auf die Inhalte des § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), die möglichen Gefahren der Trinkwasserbeeinträchtigung im Wasserschutzgebiet und die Haftung des Grundstückseigentümers bei vorhabenbedingten Änderungen der Wasserbeschaffenheit gem. § 89 WHG, wird gefolgt. Der Baugenehmigungsbehörde der Stadt Rheinbach wird zu diesem Zweck die vorliegende Stellungnahme zu Verfügung gestellt, um im Zuge von Baugenehmigungsverfahren die Belehrung vorzunehmen.

Für die weitere Beteiligung im Planverfahren wird das genannte Funktionspostfach verwendet.

Der Anregung der mit Schreiben vom 04.06.2021 eingegangenen Stellungnahme B 1.21 der Bezirksregierung Köln, Dezernat 54 – Gewässerentwicklung – zur Darstellung der Lage des Plangebiets innerhalb der Schutzzone III B des geplanten Wasserschutzgebietes (WSG) Dirmerzheim ab 2050 wird insofern gefolgt, als dass der bereits vorhandene Hinweis im textlichen Bestandteil des Bebauungsplans unter C: Hinweise, Punkt 3, Grundwasserschutz, entsprechend ergänzt wird. Zudem wird der Hinweis zugunsten des Grundwasserschutzes innerhalb der geplanten Wasserschutzgebiete in Hinblick auf mögliche Wasserhaltungsmaßnahmen während der Bauphase und die erforderliche Einholung der notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnis im Vorfeld aufgenommen. Des Weiteren wird der Empfehlung zur Belehrung von Grundstückseigentümern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Hinblick auf die Inhalte des § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), die möglichen Gefahren der Trinkwasserbeeinträchtigung im Wasserschutzgebiet und die Haftung des Grundstückseigentümers bei vorhabenbedingten Änderungen der Wasserbeschaffenheit gem. § 89 WHG gefolgt. Der Baugenehmigungsbehörde der Stadt Rheinbach wird zu diesem Zweck die vorliegende Stellungnahme zu Verfügung gestellt, um im Zuge von Baugenehmigungsverfahren die Belehrung vorzunehmen. Für die weitere Beteiligung des Dezernates 54 – Gewässerentwicklung – der Bezirksregierung Köln im Planverfahren wird das benannte Funktionspostfach verwendet. Die sonstigen Darstellungen der mit Schreiben vom 04.06.2021 eingegangenen Stellungnahme B 1.21 der Bezirksregierung Köln, Dezernat 54 – Gewässerentwicklung – werden zur Kenntnis genommen.

B 1.22 Tele Columbus Betriebs GmbH, Kesselsdorfer Straße 216, 01169 Dresden  
Hier: Schreiben vom 07.06.2021

Von: Hertel, Simone <Simone.Hertel@pyur.com>  
Gesendet: Montag, 7. Juni 2021 13:12  
An: Kunze, Lars <Lars.Kunze@stadt-rheinbach.de>  
Betreff: Ihre Leitungsauskunft, Rheinbach, Münstereifeler Str., Turmstr

**Wichtig: Auf Grund der aktuellen Situation ist unser Büro nicht besetzt .Für die zeitnahe Bearbeitung senden Sie bitte Ihre Leitungsanfragen direkt an unser dafür eingerichtetes E-Mail-Postfach:**

[Leitungsauskunft-Ratingen@telecolumbus.de](mailto:Leitungsauskunft-Ratingen@telecolumbus.de)

**Wichtig: Für die zeitnahe Bearbeitung Ihre Leitungsanfrage ist die Angabe von Ort und PLZ im „Betreff:“ Ihrer Email unbedingt notwendig.**

Ihre Leitungsanfrage an die Tele Columbus Betriebs GmbH

07.06.2021

Für das Bauvorhaben:

Rheinbach Münstereifeler Str.  
Rheinbach Turmstr.

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bestätigen den Eingang Ihrer Anfrage vom 27.05.2021.

In dem von Ihnen angefragten Bereich befinden sich keine Erdkabelanlagen der Tele Columbus Gruppe.

**Beachten Sie aber bitte dringend Folgendes: Die Tele Columbus AG unterhält in ihrem Firmenverbund Netze der Tele Columbus Gruppe, der PrimaCom, der Pepcom, der HLKomm, sowie von deren verbundenen Gesellschaften. Der Leitungsbestand dieser Gesellschaften der Tele Columbus AG muss bis auf Weiteres separat angefragt werden.**

**Die Gültigkeit dieser Leitungsauskunft beträgt 6 Monate nach Ausstellungsdatum.**

Sofern zwischen dem Einreichen der Planungsunterlagen und Baubeginn mehr als 6 Monate liegen, müssen Sie zwingend vor Baubeginn einen aktuellen Schachtschein anfordern.

Mit freundlichen Grüßen

**Simone Hertel**  
Dokumentation Manager



Tele Columbus Betriebs GmbH  
Kesselsdorfer Straße 216  
01169 Dresden

E-Mail: [Leitungsauskunft-Ratingen@telecolumbus.de](mailto:Leitungsauskunft-Ratingen@telecolumbus.de)  
Tel: +49 30 3388 82 44  
Mobil: +49 (0176) 19061886  
[www.pyur.com](http://www.pyur.com)

**Beschlussentwurf zu B 1.22:**

Der Rat der Stadt Rheinbach beschließt, über die mit Schreiben vom 07.06.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.22 wie folgt zu entscheiden:

Die Belange der Tele Columbus Gruppe sind durch den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße - Turmstraße“, Fassung zur frühzeitigen Beteiligung, nicht betroffen. Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich keine Erdkabelleitungen der Tele Columbus Gruppe. Die sonstigen Darstellungen der Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge der geplanten technischen Erschließungsplanung im Anschluss an das Planverfahren wird jedoch eine gesonderte Leitungsabfrage vorgenommen. Hierdurch sollen die Belange des Unternehmens im Zuge von Umbauarbeiten auf der Ebene der technischen Erschließung im Plangebiet mitberücksichtigt werden.

Die Darstellungen der mit Schreiben vom 07.06.2021 eingegangenen Stellungnahme B 1.22 werden zur Kenntnis genommen. Über die mit Schreiben vom 07.06.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.22 der Tele Columbus Betriebs GmbH ist keine Beschlussfassung erforderlich.

**B 1.23 Bezirksregierung Köln, Dezernat 32 – Regionalentwicklung, Braunkohle, Zeughausstraße 2-10,  
50667 Köln**

Hier: Schreiben vom 15.06.2021

Von: Chemnitz, Cornelia <cornelia.chemnitz@bezreg-koeln.nrw.de>  
Gesendet: Dienstag, 15. Juni 2021 15:57  
An: Kunze, Lars <Lars.Kunze@stadt-rheinbach.de>  
Betreff: WG: Anfrage nach § 34 LPlG- Rheinbach VBP 75

Von: Chemnitz, Cornelia  
Gesendet: Dienstag, 15. Juni 2021 15:55  
An: 'Friederich, Maren' <Maren.Friederich@rhein-sieg-kreis.de>; 'lars.kunze@stadt-rheinbach.de' <lars.kunze@stadt-rheinbach.de>; 'toeb@rhein-sieg-kreis.de' <toeb@rhein-sieg-kreis.de>  
Cc: Schilling, Holger <holger.schilling@bezreg-koeln.nrw.de>; Frings, Bettina <bettina.frings@bezreg-koeln.nrw.de>  
Betreff: AW: Anfrage nach § 34 LPlG- Rheinbach VBP 75

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße - Turmstraße“ im beschleunigten Verfahren unter Anwendung des § 12 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch  
hier: Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage vom 20.05.2021 möchte ich Ihnen mitteilen, dass der o.a. vBP bereits aus dem FNP entwickelt ist, so dass hier auf FNP-Ebene keine Anpassungserfordernisse erkennbar sind.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Cornelia Chemnitz

--

Bezirksregierung Köln  
Dezernat 32 - Regionalentwicklung, Braunkohle  
50606 Köln

Dienstgebäude: Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln  
Telefon: + 49 (0) 221 - 147 - 3102  
Telefax: + 49 (0) 221 - 147 - 2905

<mailto:cornelia.chemnitz@bezreg-koeln.nrw.de>  
<http://www.bezreg-koeln.nrw.de>

Folgen Sie uns auf Twitter: <https://twitter.com/BezRegKoeln>

**Beschlussentwurf zu B 1.23:**

Der Rat der Stadt Rheinbach beschließt, über die mit Schreiben vom 15.06.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.23 wie folgt zu entscheiden:

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan bereits aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, ist auf Flächennutzungsplanebene kein Anpassungserfordernis erkennbar.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Über die mit Schreiben vom 15.06.2021 eingegangene Stellungnahme B 1.23 der Bezirksregierung Köln, Dezernat 32 – Regionalentwicklung, Braunkohle, ist keine Beschlussfassung erforderlich.

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße – Turmstraße“**  
**Verfahren gemäß § 13 a BauGB**  
**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

**hier: Liste der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB keine Stellungnahmen abgegeben haben**

AbfallLogistik Rhein-Sieg GmbH, Troisdorf
Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Bevölkerungsschutz, Brandschutzdienststelle
RWE Power Aktiengesellschaft
Rhein. Amt für Denkmalpflege
LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Handwerkskammer zu Köln
Kreishandwerkerschaft Bonn/Rhein-Sieg
Industrie- und Handelskammer
Kath. Kirchengemeinde St. Martin
Evangelische Kirchengemeinde
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband NRW e.V.
Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Rhein-Sieg-Erft
Landesbüro der Naturschutzverbände
Naturschutz Rheinbach-Voreifel e.V.
BUND-Ortsguppe Rheinbach
NABU Kreisgruppe Bonn e.V.
Zweckverband Naturpark Rheinland

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße – Turmstraße“**  
**Verfahren gemäß § 13 a BauGB**  
**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

**hier: Liste der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB keine Stellungnahmen abgegeben haben**

Polizeipräsidium Bonn, FB. Städtebauliche Kriminalprävention
Regionalverkehr Köln GmbH
Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 26 - Luftverkehr
Verkehrsverbund Rhein-Sieg
Deutsche Telekom
Deutsche Telekom Technik GmbH
Unitymedia NRW GmbH
ALIZ West GmbH & CoKG
Westnetz GmbH
Airdata AG
E-Plus Mobilfunk GmbH & Co.KG
Bundeswehr Dienstleistungszentrum Köln
Gemeinde Swisttal
Stadt Euskirchen
Stadt Bad Münstereifel
Verbandsgemeindeverwaltung Altenahr
Gemeindeverwaltung Alfter
Stadtverwaltung Bonn, Planungsamt
Finanzamt Sankt Augustin, Bewertungsstelle

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rheinbach Nr. 75 „Münstereifeler Straße – Turmstraße“  
Verfahren gemäß § 13 a BauGB  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen TÖB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

**hier: Liste der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB keine Stellungnahmen abgegeben haben**

Bezirksregierung Köln, Dez. 35.2
Sozialverband VdK, Ortsverband Rheinbach
Wirtschaftsförderungs- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Rheinbach mbH
Bezirksregierung Köln, Dezernat 25, Verkehr, IGVP und ÖPNV
Bezirksregierung Köln, Dezernat 51, Natur- und Landschaftsschutz, Fischerei
Bezirksregierung Köln, Dezernat 52, Abfallwirtschaft und Bodenschutz –einschl. anlagenbezogener Umweltschutz
Bezirksregierung Köln, Dezernat 53, Immissions- einsch. anlagenbezogener Umweltschutz
Nahverkehr Rheinland GmbH
Bundesnetzagentur