

Beschlussvorlage der Verwaltung

Sachgebiet 60.2
Aktenzeichen:
Vorlage Nr.: BV/1790/2022

Freigabedatum:
13.09.2022

Vorlage für die Sitzung			
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entscheidung	27.09.2022	öffentlich

Beratungsgegenstand: **Beschlussfassung zum Vorhaben Neubau Grundschule und Mehrzweckhalle in Flerzheim**

Anmerkungen zu Belangen von Seniorinnen und Senioren und Menschen mit Behinderungen:
Keine

Haushaltsmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung:
Im Falle der Notwendigkeit zur planungsrechtlichen Entwicklung am Alternativstandort sind die Kosten für beide Bauleitplanverfahren einschließlich benötigter Fachgutachten und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierungen aus städtischen Mitteln zu tragen. Die erforderlichen Mittel sind in der Haushaltsmittelanmeldung für das Jahr 2023 vorsorglich eingestellt.

Beschlusscontrolling:
Die Beschlussvorlage ist für das Beschlusscontrolling nicht vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

a) Aufstellung der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach für den Bereich „Vorn am Fliesweg“ im Parallelverfahren

Das Verfahren zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach für den Bereich „Vorn am Fliesweg“ wird gemäß § 2 (1) i.V.m. § 8 (3) Baugesetzbuch im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Rheinbach-Flerzheim Nr. 10 „Grundschule mit Mehrzweckhalle Flerzheim“ zur Aufstellung beschlossen. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst das Flurstück 13, Flur 5, Gemarkung Flerzheim, welches nordöstlich der Ortschaft Flerzheim gelegen ist. Hierbei handelt es sich um eine ca. 0,75 ha große Fläche. Das Plangebiet ist wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden durch das Flurstück 400, Flur 5, Gemarkung Flerzheim,
- Im Osten durch den Verlauf des Fliesweges (L 113) – Flurstück 635 auf Meckenheimer Stadtgebiet,

- Im Süden durch das Flurstück 14, Flur 5, Gemarkung Flerzheim und
- Im Westen durch den Wirtschaftsweg (Flurstück 148, Flur 5, Gemarkung Flerzheim).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung ist dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen. Geringfügige Änderungen des Plangebiets während der Bearbeitung bleiben vorbehalten.

Die Verwaltung wird, sofern die bereits beauftragte Machbarkeitsstudie die planungsrechtliche Entwicklung am Alternativstandort empfiehlt, beauftragt, den Vorentwurf zur 20. Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplans zu erarbeiten, die Erarbeitung der hierfür erforderlichen Fachgutachten und der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu beauftragen und die Unterlagen dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen in einer seiner nächsten Sitzungen zur Billigung und zum Beschluss über die frühzeitige Beteiligung vorzulegen.

b) Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Rheinbach-Flerzheim Nr. 10 „Grundschule mit Mehrzweckhalle Flerzheim“

Das Verfahren zum Bebauungsplan Rheinbach-Flerzheim Nr. 10 „Grundschule mit Mehrzweckhalle Flerzheim“ wird gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch zur Aufstellung beschlossen. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 13, Flur 5, Gemarkung Flerzheim, welches nordöstlich der Ortschaft Flerzheim gelegen ist. Hierbei handelt es sich um eine ca. 0,75 ha große Fläche. Das Plangebiet ist wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden durch das Flurstück 400, Flur 5, Gemarkung Flerzheim,
- Im Osten durch den Verlauf des Fliesweges (L 113) – Flurstück 635 auf Meckenheimer Stadtgebiet,
- Im Süden durch das Flurstück 14, Flur 5, Gemarkung Flerzheim und
- Im Westen durch den Wirtschaftsweg (Flurstück 148, Flur 5, Gemarkung Flerzheim).

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der 20. Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplans für den Bereich „Vorn am Fliesweg“. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung ist dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen. Geringfügige Änderungen des Plangebiets während der Bearbeitung bleiben vorbehalten.

Die Verwaltung wird, sofern die bereits beauftragte Machbarkeitsstudie die planungsrechtliche Entwicklung am Alternativstandort empfiehlt, beauftragt, den Vorentwurf zum Bebauungsplan zu erarbeiten, die Erarbeitung der hierfür erforderlichen Fachgutachten und der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu beauftragen und die Unterlagen dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen in einer seiner nächsten Sitzungen zur Billigung und zum Beschluss über die frühzeitige Beteiligung vorzulegen.

Erläuterungen:

Sachstand

Bedingt durch das Starkregenereignis im Juli 2021 wurden sowohl die katholische Grundschule als auch die Turnhalle in der Ortschaft Flerzheim stark beschädigt. In Folge dessen ist der Abriss der Turnhalle erforderlich. Auch das Schulgebäude ist nach derzeitigem

Erkenntnisstand nicht mehr mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand sanierungsfähig. Aufgrund der Nähe beider bisherigen Standorte zu den Gewässerflächen der Swist mit einhergehenden baulich notwendigen Vorkehrungsmaßnahmen zum Hochwasserschutz im Falle von Neubaumaßnahmen sollen im Vorfeld der erforderlichen Ersatzbauten Untersuchungen zur langfristigen Eignung der bisherigen Standorte vorgenommen werden. Vor diesem Hintergrund wurde bereits eine Machbarkeitsstudie beauftragt, welche Aussagen zur Standorteignung der vorgenannten Nutzungen treffen soll. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie sollen Ende dieses Jahres vorliegen. Sofern eine bauliche Realisierung an den vorhandenen Standorten nicht mehr empfehlenswert sein sollte, soll auf den Alternativstandort zurückgegriffen werden. Im weiteren Planungsprozess soll dann zudem evaluiert werden, ob am Alternativstandort neben den hochbaulichen Nutzungen zusätzlich ein Bolzplatz/ Mini-Sportplatz integriert werden kann. Unabhängig von der Standortuntersuchung sollen jedoch im Rahmen eines nachhaltigen hochbaulichen Planungsansatzes u.a. die Realisierung zeitgemäßer Unterrichtsräume und der anstehende Rechtsanspruch auf einen OGS-Platz für Grundschüler sowie die multifunktionale Nutzung der zukünftigen Turnhalle als Mehrzweckhalle mitberücksichtigt werden.

Da der Unterricht und die sportlichen Veranstaltungen in der Turnhalle derzeit lediglich durch Interimslösungen aufrechterhalten werden, wurden parallel zur Machbarkeitsstudie verwaltungsseitig Standortalternativen geprüft. Diesbezüglich sind in den letzten Monaten potentielle Flächen evaluiert und Gespräche mit verschiedenen Grundstückseigentümern geführt worden. Aus den Gesprächsergebnissen ging abschließend hervor, dass das hier in Rede stehende Grundstück als alleinige Alternative für die angedachte Nutzung zur Verfügung stehen würde. Gemäß der Starkregengefahrenhinweiskarte¹ (**Anlage 07**), welche Hinweise auf die potentiell vorkommenden Wasserhöhen nach einem Starkregenereignis darstellt, sind auf dem Grundstück weder Wasserhöhen nach einem seltenen Starkregenereignis (100-Jähriges Ereignis), noch nach einem extremen Starkregenereignis (90mm/h) vorzufinden.

Weiteres Verfahren

Im Vorfeld einer möglichen Entwicklung des Plangebiets ist zunächst die planungsrechtliche Zulässigkeit zu erörtern. Im derzeit rechtskräftigen Regionalplan (**Anlage 03**) ist die Ortschaft Flerzheim als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Im derzeitigen Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans (**Anlage 04**) sind demgegenüber die vorhandenen Siedlungsflächen der Ortschaft einschließlich geringfügiger Erweiterungsflächen im Norden und Südwesten der Ortslage als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die bisher unbebauten, als Siedlungserweiterungsflächen vorgesehenen Flächen innerhalb des geplanten Allgemeinen Siedlungsbereichs sind demnach zur zukünftigen baulichen Entwicklung der Ortschaft vorgesehen. Die in Rede stehenden Flächen des Plangebiets befinden sich jedoch gemäß den Darstellungen des Entwurfs zur Regionalplanänderung außerhalb der vorgenannten Siedlungserweiterungsflächen. Aus diesem Grund erfolgten seitens der Verwaltung bereits im Vorfeld der vorliegenden Beschlussvorlage Gespräche mit der Bezirksregierung. Aus dem Ergebnis dieser Gespräche lässt sich seitens der Bezirksregierung als Regionalplanungsbehörde eine grundsätzliche Bereitschaft der Zustimmung zum Planvorhaben erkennen. Im Nachgang an einen positiv gefassten Aufstellungsbeschluss soll bei der Regionalplanungsbehörde das landesplanerische

¹ Erstellt durch das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Einvernehmen offiziell angefragt werden. Hierzu dienen die **Anlagen 08** und **09**. Sofern aus dem Ergebnis der Machbarkeitsstudie die Empfehlung zur planungsrechtlichen Entwicklung am Alternativstandort hervorgeht, sollen unmittelbar nachfolgend ein Nutzungskonzept erarbeitet und die für das Planverfahren notwendigen Fachgutachten sowie die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung in Auftrag gegeben werden. Daran anschließend soll das formelle Bauleitplanverfahren fortgeführt werden. Hierzu wird dem Ausschuss eine Beschlussvorlage über die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB für die Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des Bebauungsplans inklusive der erforderlichen Unterlagen vorgelegt.

Abschließend kann festgehalten werden, dass sich die Verwaltung durch die parallele Bearbeitung von hochbaulicher Planung, planungsrechtlicher Bewertung und formeller Erarbeitung im Rahmen des erforderlichen Planverfahrens Zeitersparnisse verspricht, um hierdurch die schulischen und sportlichen Möglichkeiten in der Ortschaft Flerzheim möglichst zeitnah wiederherzustellen und den aktuellen Erfordernissen leistungsfähig anzupassen.

Anlagen:

- Anlage 01: Übersichtslageplan mit Geltungsbereich der 20. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Vorn am Fliesweg“ und des Bebauungsplans Rheinbach-Flerzheim Nr. 10 „Grundschule mit Mehrzweckhalle Flerzheim“
- Anlage 02: Luftbild mit Geltungsbereich der 20. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Vorn am Fliesweg“ und des Bebauungsplans Rheinbach-Flerzheim Nr. 10 „Grundschule mit Mehrzweckhalle Flerzheim“
- Anlage 03: Regionalplan mit Verortung der 20. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Vorn am Fliesweg“ und des Bebauungsplans Rheinbach-Flerzheim Nr. 10 „Grundschule mit Mehrzweckhalle Flerzheim“
- Anlage 04: Derzeitige Neuaufstellung des Regionalplans Köln mit Verortung der 20. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Vorn am Fliesweg“ und des Bebauungsplans Rheinbach-Flerzheim Nr. 10 „Grundschule mit Mehrzweckhalle Flerzheim“
- Anlage 05: Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich der 20. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Vorn am Fliesweg“ und des Bebauungsplans Rheinbach-Flerzheim Nr. 10 „Grundschule mit Mehrzweckhalle Flerzheim“
- Anlage 06: Landschaftsplan mit Luftbild und Geltungsbereich der 20. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Vorn am Fliesweg“ und des Bebauungsplans Rheinbach-Flerzheim Nr. 10 „Grundschule mit Mehrzweckhalle Flerzheim“
- Anlage 07: Starkregengefahrenhinweiskarte mit Luftbild und Geltungsbereich der 20. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Vorn am Fliesweg“ und des Bebauungsplans Rheinbach-Flerzheim Nr. 10 „Grundschule mit Mehrzweckhalle Flerzheim“
- Anlage 08: zeichnerische Darstellung der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach, Stand: Aufstellungsbeschluss
- Anlage 09: Textliche Darstellung der Ziele und Zwecke der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach