Anlage 09

Stadt Rheinbach

20. Flächennutzungsplanänderung für
den Bereich „Vorn am Fliesweg“

Ziele und Zwecke der Planung

1. Planungsanlass

Die Stadt Rheinbach wurde durch das Starkregenereignis im Juli 2021 stark getroffen. Dies gilt für die gesamte Gemarkung der Stadt Rheinbach mit der Kernstadt und den Ortschaften und Wohnplätzen. Hierzu zählt auch die Ortschaft Flerzheim. Bedingt durch das Starkregenereignis 2021 wurde sowohl die katholische Grundschule, als auch die örtliche Turnhalle stark, die sowohl dem Schul- als auch dem Vereinssport dient, beschädigt. Die Turnhalle muss abgebrochen werden. Auch das Schulgebäude ist nach derzeitigem Kenntnisstand 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. Zusätzlich sollen Aspekte der Nachhaltigkeit und zeitgemäßer Unterrichtsräume und des anstehenden Rechtsanspruchs auf einen OGS-Platz für die Grundschule, sowie eine multifunktionale Nutzung der Turnhalle als Mehrzweckhalle mitberücksichtigt werden. Sollte die Machbarkeitsstudie zu dem Ergebnis kommen, dass eine langfristige Eignung nicht mehr gegeben ist, muss ein Ausweichstandort gefunden werden. Dementsprechend wurden Standortalternativen überprüft.

2. Standortalternativen

Parallel zur Machbarkeitsstudie wurde von Seiten der Verwaltung der Stadt Rheinbach eine Standortalternativenprüfung durchgeführt. Dieser Alternativenprüfung wurden unterschiedliche Kriterien wie: Verfügbarkeit, Erreichbarkeit und Überflutungsrisiko zugrunde gelegt. Erste wesentliche Erkenntnis ist, dass im derzeitigen Siedlungskörper keine geeignete Fläche zur Verfügung steht, sodass eine Entwicklung nur am Ortsrand erfolgen kann. Grundsätzlich kamen unter diesen Gesichtspunkten mehrere Grundstücke im Südwesten und Nordosten der Ortschaft in Frage. Die im Anschluss geführten Gespräche mit den jeweiligen Grundstückseigentümern haben gezeigt, dass seitens der Eigentümerschaften, bis auf den Eigentümer des in Rede stehenden Grundstücks, keine Bereitschaft bestand, private Grundstücksflächen für die geplanten Nutzungen zur Verfügung zu stellen. Dementsprechend sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der geplanten Nutzungen auf dem Grundstück, Flurstück 13, Flur 5, Gemarkung Rheinbach, geschaffen werden. Die grundstücksbezogenen Vereinbarungen zur vertraglichen Sicherung der geplanten Grundstücksnutzung sollen im weiteren Verfahren erfolgen.

3. Verfahren

Das Vorhaben wird derzeit in mehreren parallel laufenden Verfahren bearbeitet. Grundsätzlich soll zunächst die in Ausarbeitung befindliche Machbarkeitsstudie aufzeigen, ob der Neubau an den derzeitigen Standorten unter den vorher angeführten Gesichtspunkten *(vgl. Kapitel 1 Planungsanlass)* als sinnvoll erachtet wird, oder ein alternativer Standort gewählt werden sollte. Eine Alternativenprüfung bezüglich eines Ausweichstandortes ist bereits erfolgt (*vgl. Kapitel 2 „Standortalternativen“*).

Zeitgleich sollen durch die Aufstellung der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach für den Bereich „Vorn am Fliesweg“ und der parallel dazu geführten Aufstellung des Bebauungsplanes Rheinbach-Flerzheim Nr. 10 „Grundschule mit Mehrzweckhalle Flerzheim“ die formellen Planverfahren initiiert werden. In einem ersten Schritt ist hierzu zu klären, ob eine Entwicklung am Ausweichstandorts planungsrechtlich zulässig ist. In diesem Kontext wird zusätzlich auf die Stellungnahme der Stadt Rheinbach bezüglich der Neuaufstellung des Regionalplans Köln, in welcher ebenfalls die Erweiterung des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) im nordöstlichen Bereich der Ortschaft Flerzheim angeregt wird, verwiesen.

4. Planerfordernis

Im Vorfeld einer möglichen Entwicklung des Plangebiets ist zunächst die planungsrechtliche Zulässigkeit zu erörtern. Im derzeit rechtskräftigen Regionalplan ist die Ortschaft Flerzheim als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Im Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans, Stand Dezember 2021, 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. Aufgrund des derzeit noch laufenden Verfahrens zur Neuaufstellung des Regionalplans ist die planungsrechtliche Integrationsfähigkeit des Vorhabens zu prüfen.

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinbach derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt und dementsprechend dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Nach derzeitigem Planungsstand ist die Fläche optional für die Verlagerung der Grundschule einschließlich Turnhalle erforderlich. Da durch die Starkregenereignisse auch die privat geführte Versammlungsstätte der Ortschaft Flerzheim – der sogenannte „Saal Schäfer“ – irreparabel beschädigt wurde, soll das Vorhaben zusätzlich die Möglichkeit bieten, den Flerzheimer Bürgern und Bürgerinnen sowie den ortsansässigen Vereinen weiterhin eine Versammlungsstätte bereitzustellen. Dementsprechend besteht der derzeitige übergeordnete Planungsansatz darin, die Flächen als Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen: Schule sowie sportlichen und kulturellen Zwecken dienende Einrichtung darzustellen. Die geplanten Darstellungen stehen den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes entgegen, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich wird.