

Beschlussvorlage der Verwaltung

Sachgebiet 60.2
Aktenzeichen:
Vorlage Nr.: BV/1992/2023

Freigabedatum:
11.10.2023

Vorlage für die Sitzung			
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Vorberatung	24.10.2023	öffentlich
Rat	Entscheidung	13.11.2023	öffentlich

Beratungsgegenstand: **Beschlussfassungen zum Vorhaben Neubau Dreifach-Sporthalle hier: Aufstellung Bebauungsplan Rheinbach Nr. 33 "Stadtspark", 1. Änderung und 22. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich "Im Weilerfeld", im Parallelverfahren**

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

Haushaltmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung:
Mittel für die Beauftragung von Fachgutachten stehen auf dem Konto 5291070 „Aufwendungen für Maßnahmen der Stadtplanung“ zur Verfügung

Beschlusscontrolling:
Die Beschlussvorlage der Verwaltung ist nicht für das Beschlusscontrolling vorgesehen.

Beschlussvorschlag:

a) Aufstellung der 22. Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach für den Bereich "Im Weilerfeld"

Das Verfahren zur 22. Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach für den Bereich „Im Weilerfeld“ wird gemäß § 2 (1) i. V. m. § 8 (3) Baugesetzbuch im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Rheinbach Nr 33 "Stadtspark", 1. Änderung zur Aufstellung beschlossen. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst die westlichen Teilflächen des Flurstücks Nr. 66, Flur 13, Gemarkung Rheinbach, und befindet sich südlich angrenzend an die Grundstücksflächen des Jugendwohnheims „Haus Rheinbach“. Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 1 ha und ist wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden durch das Flurstück des Jugendwohnheims „Haus Rheinbach“ (Flst. Nr. 610, Flur 13, Gemarkung Rheinbach) und dem im öffentlichen Eigentum befindlichen Flurstück Nr. 606, Flur 13, Gemarkung Rheinbach
- Im Osten und Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Flst. Nr. 66 (östlicher Teilbereich), Flur 13, Gemarkung Rheinbach und Flst. Nr. 65, Flur 13, Gemarkung Rheinbach)
- Im Westen durch Teilflächen des derzeitigen Wirtschaftsweges (Flst. Nr. 1413, Flur

13, Gemarkung Rheinbach), welcher die Erschließungsfunktion übernehmen soll.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem beigefügten Übersichtsplan (**Anlage 01**) zu entnehmen. Im anstehenden Planverfahren bleiben geringfügige Änderungen des Plangebietes vorbehalten.

Die Verwaltung wird beauftragt,

1. den Vorentwurf zur 22. Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplans für den Bereich „Im Weilerfeld“ zu erarbeiten,
2. die Erarbeitung der hierfür erforderlichen Fachgutachten zu beauftragen und
3. die Unterlagen dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen in einer seiner nächsten Sitzungen zur Billigung und zum Beschluss über die frühzeitige Beteiligung vorzulegen.

Das Planverfahren erhält die Priorität I.

b) Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 33 „Stadtpark“, 1. Änderung

Das Verfahren zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 33 „Stadtpark“, 1. Änderung wird gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch zur Aufstellung beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den westlichen Teilbereich des Flurstücks Nr. 66, Flur 13, Gemarkung Rheinbach, und befindet sich südlich angrenzend an die Flächen des Jugendwohnheims „Haus Rheinbach“. Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 1 ha und ist wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden durch das Flurstück des Jugendwohnheims „Haus Rheinbach“ (Flst. Nr. 610, Flur 13, Gemarkung Rheinbach) und dem im öffentlichen Eigentum befindlichen Flurstück Nr. 606, Flur 13, Gemarkung Rheinbach
- Im Osten und Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Flst. Nr. 66 (östlicher Teilbereich), Flur 13, Gemarkung Rheinbach und Flst. Nr. 65, Flur 13, Gemarkung Rheinbach)
- Im Westen durch Teilflächen des derzeitigen Wirtschaftsweges (Flst. Nr. 1413, Flur 13, Gemarkung Rheinbach), welcher die Erschließungsfunktion übernehmen soll.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der 22. Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplans für den Bereich „Im Weilerfeld“. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen (**Anlage 01**). Im anstehenden Planverfahren bleiben geringfügige Änderungen des Plangebietes vorbehalten.

Die Verwaltung wird beauftragt,

1. den Vorentwurf zum Bebauungsplan Rheinbach Nr. 33 „Stadtpark“, 1. Änderung zu erarbeiten,
2. die Erarbeitung der hierfür erforderlichen Fachgutachten sowie der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu beauftragen und
3. die Unterlagen dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen in einer seiner nächsten Sitzungen zur Billigung und zum Beschluss über die frühzeitige Beteiligung vorzulegen.

Das Planverfahren erhält die Priorität I.

Erläuterungen:

Sachstand

Anlass und Ziel der Planung ist die Deckung des Sportflächenbedarfes der Gesamtschule (Standort Villeneuve Str.) und der Rheinbacher Sportvereine.

Der Gesamtschulstandort an der Villeneuve Str. wird in den Jahrgangsstufen 5 bis 8 zukünftig durchgängig 5-zügig geführt. Für die 20 Klassen steht aktuell nur eine Einfachhalle zur Verfügung, die nicht ausreicht, um die Durchführung des Sportunterrichtes sicherstellen zu können. Darüber hinaus besteht schulischer Bedarf für Arbeitsgemeinschaften und Übermittagsangebote. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Gesamtschule das sog. „Sportabitur“ anbietet. Auch wenn die höheren Jahrgangsstufen am Standort „Dederichsgraben“ unterrichtet werden, wird es zur Nutzung der geplanten Halle durch die Oberstufe kommen, da am Standort „Dederichsgraben“ keine 3-fach Halle zur Verfügung steht.

Im „Sportstättenentwicklungsplan“, dem der Ausschuss für Schule, Bildung und Sport im November 2021 zugestimmt hat, wurde u.a. der Sport- und Turnhallenbedarf überprüft und der Neubau einer Dreifach-Sporthalle im Bereich der Villeneuve Str. als eine dringende Maßnahme eingestuft. Neben den schulischen Bedarfen wurde hierbei insbesondere auch der Mangel an entsprechend großen Hallenflächen für Ballsportarten (insbesondere Handball) in Rheinbach berücksichtigt. Zusätzlich werden die Flächen des durch die Flutkatastrophe im Juli 2021 zerstörten städtischen Gebäudes „RTV-Heim“ in die Halle integriert.

Die Übersicht und Lage der ca. 10.000 m² großen Fläche kann der nachfolgenden **Anlage 02** entnommen werden.

Der vorliegend genannte Standort ist unter anderem deswegen positiv zu beurteilen, weil bereits die öffentliche Infrastruktur mit verschiedenen Nutzungen (zwei Schulen, einer Stadthalle, einem Jugendwohnheim und einem Sportplatz) vorhanden ist und hierdurch Synergien geschaffen werden können. Ein bedeutender Synergieeffekt besteht darin, dass der vorhandene Parkplatz am Sportplatz, welcher gleichzeitig als Wanderparkplatz des Rheinbacher Waldes fungiert, im Rahmen der Aktivitäten der neuen Sporthalle mitgenutzt werden könnte. Der bestehende Sportplatzparkplatz mit über 100 PKW-Stellplätzen wird einerseits an Wochenenden bzw. Feiertagen von Wanderern aufgesucht, andererseits im Rahmen von Veranstaltungen in der Stadthalle (z.B. Flohmarkt, Karnevalsitzungen, private Veranstaltungen) sowie auf dem Sportplatz (z.B. Fußballvereinsspiele) genutzt. Demzufolge ist festzustellen, dass der Parkplatz am Sportplatz werktags gegenwärtig unausgelastet ist und freie Kapazitäten aufweist. Im Rahmen des Planverfahrens soll der tatsächliche Stellplatzbedarf der Dreifach-Sporthalle unter Berücksichtigung der vorhandenen Stellplätze und deren Auslastung zu jeweiligen Spitzenzeiten gutachterlich bewertet werden. Gleichzeitig soll auch eine Stellplatzanlage für Wohnmobile geschaffen werden.

Die in Rede stehende Fläche ist Teil des Bebauungsplans „Rheinbach Nr. 33 – Stadtpark“, wobei der vorliegende Geltungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft (frei von jeder Bebauung)“ festgesetzt ist. Der Bebauungsplan entspricht somit nicht der beschriebenen Nutzung. Damit Baurecht für die Dreifach-Sporthalle geschaffen werden kann, muss der

ursprüngliche Bebauungsplan „Rheinbach Nr. 33 – Stadtpark“ geändert werden. Neben der Änderung des Bebauungsplans ist zudem eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, da der Flächennutzungsplan für den vorliegenden Bereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplätze“ darstellt. Die Verfahren der Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanänderung können im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB durchgeführt werden.

Weiteres Verfahren

Sowohl im derzeitigen rechtskräftigen Regionalplan (**Anlage 03**) als auch im aktuellen Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans ist der Bereich des Geltungsbereiches als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt. Im Nachgang an einen positiv gefassten Aufstellungsbeschluss soll bei der Regionalplanbehörde das landesplanerische Einvernehmen offiziell angefragt werden. Die dafür notwendigen Unterlagen (Flächennutzungsplanänderung mit Ziel und Zweck der Planung) werden vorbereitet. Daran anschließend sollen die erforderlichen Fachgutachten sowie die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung in Auftrag gegeben und das formelle Bauleitplanverfahren fortgeführt werden. Hierzu soll dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen in einer seiner nächsten Sitzungen 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 werden.

Abschließend wird angemerkt, 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 sportlichen Möglichkeiten in der Stadt Rheinbach möglichst zeitnah herzustellen und den aktuellen Erfordernissen leistungsfähig anzupassen.

Anlagen

Anlage 01: Übersichtsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches der 22.

Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Im Weilerfeld“ und des Bebauungsplans Rheinbach Nr. 33 „Stadtpark“, 1. Änderung

Anlage 02: Übersicht der einzelnen öffentlichen Einrichtungen und Parkplätzen

Anlage 03: Ausschnitt Regionalplan