

# Beschlussvorlage der Verwaltung

Sachgebiet 60.2  
Aktenzeichen:  
Vorlage Nr.: BV/2095/2024

Freigabedatum:  
06.03.2024

Vorlage für die Sitzung			
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entscheidung	19.03.2024	öffentlich

Beratungsgegenstand: **Bauleitplanung Grundschule mit Mehrzweckhalle Flerzheim; Beschlussfassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB im Parallelverfahren hier: Beschluss zur frühzeitige Beteiligung der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach für den Bereich „Vorn am Fliesweg“, und des Bebauungsplanes Rheinbach-Flerzheim Nr. 10 "Grundschule mit Mehrzweckhalle Flerzheim"**

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

Haushaltmäßige Auswirkungen/Hinweis zur vorläufigen Haushaltsführung:  
Die erforderlichen Mittel für die Kosten für beide Bauleitplanverfahren einschließlich benötigter Fachgutachten und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierungen sind aus städtischen Mitteln zu tragen. Die erforderlichen Mittel sind in der Haushaltsmittelanmeldung für das Jahr 2024 vorsorglich eingestellt.

Beschlusscontrolling:  
Die Beschlussvorlage ist für das Beschlusscontrolling nicht vorgesehen.

## Beschlussvorschlag:

### 1. 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach für den Bereich „Vorn am Fliesweg“ im Parallelverfahren

**Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB**

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach für den Bereich „Vorn am Fliesweg“ wird im Parallelverfahren zu den frühzeitigen Beteiligungen im Bebauungsplanverfahren Rheinbach-Flerzheim Nr. 10 „Grundschule mit Mehrzweckhalle Flerzheim“ beschlossen.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine ca. 0,75 ha große Fläche südlich des Ortsteils Flerzheim.

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 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung erfolgt für die Öffentlichkeit nach ortsüblicher Bekanntmachung auf der Internetseite der Stadt Rheinbach durch den Aushang des Vorentwurfs zur 20. Änderung des Flächennutzungsplans einschließlich des Vorentwurfs der zugehörigen Begründung.

Die frühzeitige Beteiligung wird gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden durchgeführt. Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB werden die Bekanntmachung und die zur Verfügung stehenden Unterlagen gemäß § 27a Verwaltungsverfahrensgesetz zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Rheinbach [www.rheinbach.de](http://www.rheinbach.de) zum Download bereitgestellt. Zusätzlich werden die eingestellten Informationen zu dem Bauleitplanverfahren in einem zentralen Portal des Landes unter der Internetadresse <https://www.bauleitplanung.nrw.de> zugänglich gemacht.

## **2. Bebauungsplan Rheinbach-Flerzheim Nr. 10 „Grundschule mit Mehrzweckhalle Flerzheim“**

### **Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB**

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB zum Bebauungsplan Rheinbach-Flerzheim Nr. 10 „Grundschule mit Mehrzweckhalle Flerzheim“ wird im Parallelverfahren zu den frühzeitigen Beteiligungen im Bauleitplanverfahren zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rheinbach für den Bereich „Vorn am Fliesweg“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine ca. 0,75 ha große Fläche südlich des Ortsteils Flerzheim.

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 des Bebauungsplans ist dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen. Geringfügige Änderungen des Plangebiets während der Bearbeitung bleiben vorbehalten.

Die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung erfolgt für die Öffentlichkeit nach ortsüblicher Bekanntmachung auf der Internetseite der Stadt Rheinbach durch den Aushang des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Rheinbach-Flerzeim Nr. 10 „Grundschule mit Mehrzweckhalle Flerzheim“ einschließlich des Vorentwurfs der zugehörigen Begründung sowie des vorliegenden Fachgutachtens.

Die frühzeitige Beteiligung wird gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden durchgeführt. Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB werden die Bekanntmachung und die zur Verfügung stehenden Unterlagen gemäß § 27a Verwaltungsverfahrensgesetz zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Rheinbach [www.rheinbach.de](http://www.rheinbach.de) zum Download bereitgestellt. Zusätzlich werden die eingestellten Informationen zu dem Bauleitplanverfahren in einem zentralen Portal des Landes unter der Internetadresse <https://www.bauleitplanung.nrw.de> zugänglich gemacht.

## **Erläuterungen:**

### Städtebauliche Situation

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 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 wurden im Vorfeld der erforderlichen Ersatzbauten Untersuchungen zur langfristigen Eignung der bisherigen Standorte vorgenommen. Vor diesem Hintergrund wurde eine Machbarkeitsstudie (Auszug s. **Anlage 03**) beauftragt, welche zu dem Ergebnis führt, dass eine bauliche Realisierung an den vorhandenen Standorten nicht mehr empfehlenswert ist. Es wird empfohlen auf einen Alternativstandort zurückzugreifen, um auch die Realisierung zeitgemäßer Unterrichtsräume und der anstehende Rechtsanspruch auf einen OGS-Platz für Grundschüler sowie die multifunktionale Nutzung der zukünftigen Turnhalle als Mehrzweckhalle berücksichtigen zu können.

Der vorliegende Standort hat sich für eine Entwicklung als Grundschule mit Mehrzweckhalle herauskristallisiert. Für die Erstellung der Unterlagen wurde das Planungsbüro MWM aus Aachen

beauftragt. Zu den Beschlussfassungen über die frühzeitigen Beteiligungen in den Bauleitplanverfahren liegen folgende Unterlagen vor:

Flächennutzungsplanänderung:

- Vorentwurf zum zeichnerischen Teil der Änderung des Flächennutzungsplans (**Anlage 04**)
- Vorentwurf der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans (**Anlage 05**)

Bebauungsplan:

- Vorentwurf zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit textlichen Festsetzungen (**Anlage 06**)
- Vorentwurf der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan (**Anlage 06a**)
- Vorentwurf Begründung zum Bebauungsplan (**Anlage 07**)
- ASP I (**Anlage 08**)

### Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.09.2022 gefasst. Auf Grundlage des neuen Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 07.07.2023 wurde der Aufstellungsbeschluss am 05.12.2023 erneut gefasst.

Im Rahmen der landesplanerischen Anfrage hat die Bezirksregierung Köln mit Schreiben vom 27.01.2023 bestätigt, dass gegen die geplante 20. Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplans „Vorn Am Fließweg“ keine raumordnerischen Bedenken erhoben werden.

Nach den Beschlussfassungen über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB werden die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Parallelverfahren durchgeführt.

### 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: Auszug aus der Machbarkeitsstudie Kath. Grundschule Flerzheim im Rahmen der Instandsetzung und dem Wiederaufbau der Stadt Rheinbach (S. 33-55), Hausmann Architektur GmbH, Aachen, März 2023
- Anlage 04: Zeichnerischer Bestandteil zur 20. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Vorn am Fliesweg“, Stand: Vorentwurf
- Anlage 05: Begründung zur 20. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich „Vorn am Fliesweg“, Stand: Vorentwurf
- Anlage 06: Zeichnerischer Bestandteil zum Bebauungsplan Rheinbach-Flerzheim Nr. 10 „Grundschule mit Mehrzweckhalle Flerzheim“, Stand: Vorentwurf
- Anlage 06a: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Rheinbach-Flerzheim Nr. 10 „Grundschule mit Mehrzweckhalle Flerzheim“, Stand: Vorentwurf
- Anlage 07: Begründung zum Bebauungsplan Rheinbach-Flerzheim Nr. 10 „Grundschule mit Mehrzweckhalle Flerzheim“, Stand: Vorentwurf
- Anlage 08: Artenschutzrechtliche Prüfung I (ASP I), Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung, Dipl.- Ing. Guido Beuster, Erkelenz, Februar 2024