

# Beschlussvorlage der Verwaltung

Sachgebiet 60.2  
Aktenzeichen:  
Vorlage Nr.: BV/2098/2024

Freigabedatum:  
04.03.2024

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

Beratungsgegenstand: **Beschlussfassungen zum Vorhaben Neubau Dreifach-Sporthalle, 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

Haushaltsmäßige 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 (BauGB) im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Rheinbach Nr 33 „Stadtspark“, 1. Änderung zur Aufstellung beschlossen. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Teilfläche der öffentlichen Wegeparzelle 605 sowie die westliche Teilfläche des Flurstücks 66, Flur 13, Gemarkung Rheinbach, und befindet sich südlich angrenzend an die Grundstücksflächen des Jugendwohnheims „Haus Rheinbach“. Die Fläche des Plangebiets beträgt rund 10.300 m<sup>2</sup> und ist wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden durch das Flurstück des Jugendwohnheims „Haus Rheinbach“ (Flst. Nr. 610, Flur 13, Gemarkung Rheinbach)
- Im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Fläche (Flst. Nr. 66, Flur 13, Gemarkung Rheinbach)
- Im Süden durch die landwirtschaftlich genutzte Fläche (Flurstück 66, Flur 13, Gemarkung Rheinbach)

- Im Westen durch die Flurstücke der Parkplatzflächen (Flst. Nr. 1417, 982, 337 und 72, Flur 13, Gemarkung Rheinbach), welche derzeit durch die Veranstaltungen des Sportplatzes und als Wanderparkplatz genutzt werden

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 „Stadtspark“, 1. Änderung**

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die öffentlichen Teilflächen der Flurstücke 1413, 605 und 608 sowie die westliche Teilfläche 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 rund 11.400 m<sup>2</sup> und ist wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden durch das Flurstück des Jugendwohnheims „Haus Rheinbach“ (Flst. Nr. 610, Flur 13, Gemarkung Rheinbach) und den im öffentlichen Eigentum befindlichen Flurstücken Nr. 606 und 1420, Flur 13, Gemarkung Rheinbach
- Im Osten und Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Flst. Nr. 66, 605, 608 (jeweils östlicher Teilbereich), Flur 13, Gemarkung Rheinbach und Flst. Nr. 65, Flur 13, Gemarkung Rheinbach) und südlich einer öffentlichen Teilfläche (Flst. 1413, Flur 13, Gemarkung Rheinbach
- Im Westen durch die Flurstücke der Parkplatzflächen (Flst. Nr. 1417, 982, 337 und 72, Flur 13, Gemarkung Rheinbach), welche derzeit durch die Veranstaltungen des Sportplatzes und als Wanderparkplatz genutzt werden

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 „Stadtspark“, 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:**

**Bislang liegt kein formeller Aufstellungsbeschluss zum Bauleitplanverfahren vor. Am 24.10.23 wurde in der Beschlussvorlage der Verwaltung versehentlich der Aufstellungsbeschluss als Empfehlung an den Rat deklariert.**

**Mit dem vorliegenden Beschluss soll nun durch den „Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen“ der Aufstellungsbeschluss gem. der „Zuständigkeitsordnung für den Rat und Ausschüsse der Stadt Rheinbach“ vom 08.02.2021 formell gefasst werden.**

#### 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 der bestehenden öffentlichen Parkplatzflächen und Lage der rund 1 ha großen Fläche kann der nachfolgenden **Anlage 02** entnommen werden.

Der vorliegende 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“ und ist zum einen als „Fläche für die Landwirtschaft (frei von jeder Bebauung)“, zum anderen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. 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 eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, da der Flächennutzungsplan für den vorliegenden Bereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplätze“ darstellt. Der **Anlage 03** kann die derzeitige und geplante Darstellung des Flächennutzungsplans entnommen werden. 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 04**) als auch im aktuellen Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans ist der Bereich des Geltungsbereiches als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt. Ein landesplanerisches Einvernehmen wird derzeit bei der Regionalplanbehörde offiziell angefragt und einige erforderliche Fachgutachten in Auftrag gegeben. Im Anschluss nach einem positiven Aufstellungsbeschluss wird das formelle Bauleitplanverfahren fortgeführt. 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.

#### 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:** Luftbild mit Übersicht der einzelnen öffentlichen Einrichtungen und Parkplätze

**Anlage 03:** Darstellungen im FNP

**Anlage 04:** Ausschnitt Regionalplan