

GEMEINDE RUPPICHTEROTH

6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NUMMER 1.01/3 RUPPICHTEROTH MITTE FÜR DEN BEREICH „ECKE BURGSTRASSE/PFARRGASSE/B478“

BEGRÜNDUNG

TEIL 1: STÄDTEBAULICHER TEIL

TEIL 2: UMWELTBERICHT

Inhalt

1.	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
1.1	Anlass der Planung	3
1.2	Ziel und Zweck der Planung.....	3
2.	VERFAHREN	3
3.	PLANUNGSVORGABEN	4
3.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
3.2	Vorhandene Strukturen	4
3.3	Erschließung	4
4.	PLANVORGABEN	5
4.1	Regionalplan	5
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Bestehende Bebauungspläne	5
4.4	Landschaftsplan	5
5.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	6
6.	PLANINHALTE	7
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
6.2	Erschließung, Stellplätze und Tiefgaragen.....	7
6.3	Grünfestsetzungen.....	8
6.4	Gestalterische Festsetzungen.....	8
6.5	Immissionsschutz.....	8
7.	UMWELTBELANGE	8
7.1	Eingriff und Ausgleich	9
7.2	Artenschutzprüfung (Vorabzug)	9
8.	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	10
9.	VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES	10
10.	KOSTEN UND FINANZIERUNG	10
	UMWELTBERICHT	11

TEIL 1: STÄDTEBAULICHER TEIL

1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

1.1 Anlass der Planung

Der bestehende Bebauungsplan Nummer 1.01/3 "Ruppichteroth - Mitte" soll mit der 6. Änderung geändert werden, um innerhalb des Geltungsbereiches eine gemischte Nutzung von Wohnen und Arbeiten, mit einer zum derzeitig bestehenden Bebauungsplan abweichenden Ausnutzung und Höhe, realisieren zu können.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes soll insbesondere auch der Zielstellung gemäß Paragraf 1 a Baugesetzbuch (BauGB) zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen werden.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Änderung der zulässigen Höhe von baulichen Anlagen. Wesentliche Zielsetzung der Planung ist die Schaffung von Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Entwicklung einer gemischten Nutzung, insbesondere unter dem Aspekt des bedarfsgerechten Ausbaus an altersgerechten Wohnungen innerhalb des Gemeindegebietes.

Das Gebiet soll eine nachhaltige Aufwertung erfahren, wobei hinsichtlich seiner zentralen Innenstadtlage und die im Umfeld vorhandenen Nutzungsstrukturen aufgegriffen und entlang der Bundesstraße 478 (B478) weiterentwickelt werden.

2. VERFAHREN

Die geplante Bebauung sowie Nutzung entsprechen nicht den derzeitigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nummer 1.01/3 Ruppichteroth Mitte, sodass eine Änderung dieses Bebauungsplanes für den Bereich „Ecke Burgstraße/Pfarrgasse/B478“ notwendig ist. Das Bebauungsplanverfahren soll im Normalverfahren durchgeführt werden. Die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Parallelverfahren durchgeführt werden.

Der zuständige Ausschuss für Planung und Umweltschutz des Rates der Gemeinde Ruppichteroth hat in seiner Sitzung am 26.09.2019 den Beschluss zur Aufstellung gemäß

Paragraf 2 Absatz 1 BauGB für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nummer 1.01/3 Ruppichteroth - Mitte für den Bereich „Ecke Burgstraße/Pfarrgasse/B478“ gefasst.

3. PLANUNGSVORGABEN

3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Änderungsbereich liegt in der Ortschaft Ruppichteroth Mitte und umfasst die Flurstücke Nummer 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 1476, 1477, 1478, 1479 und 1480 sowie Teile der Flurstücke Nummer 451 und 1482 Gemarkung Ruppichteroth, Flur 10 in Ruppichteroth - Mitte.

Der Änderungsbereich wird nördlich durch die Burgstraße, im Osten durch die Pfarrgasse und im Süden durch die B478 begrenzt. An der westlichen Grenze des Gebietes grenzt eine Wohnnutzung an.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist durch eine Mischnutzung aus Wohnen, Gewerbe, Gastronomie und Dienstleistungsbetrieben geprägt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist circa 7.900 m² groß.

3.2 Vorhandene Strukturen

Auf dem Grundstück wachsen verschiedene lebensraumtypische Laubbäume sowie Nadelgehölze mit Unterwuchs von Sträuchern, Efeu und Brombeeren. Im Bereich der Pfarrgasse ist das Grundstück asphaltiert und wird in Teilen als Parkplatzfläche genutzt. Die nördlichen und westlichen Bereiche werden als Rasenfläche gepflegt. Auf dem Grundstück befindet sich ein leerstehendes, ehemals als Möbellager genutztes eingeschossiges Gebäude. Das Gebiet wird durch Zäune und Bruchsteinmauern eingefasst.

Innerhalb des Plangebietes gibt es einen deutlichen Geländeversprung. Das Gebiet fällt von der Burgstraße im Norden bis zur B478 im Süden um circa 17,0 Meter ab.

3.3 Erschließung

Die im Änderungsgebiet vorgesehene Nutzungsstruktur soll über die im Umfeld vorhandenen öffentlichen Verkehrswege erschlossen werden. Hierzu zählen im Norden die Burgstraße, die östlich gelegene Pfarrgasse sowie die im Süden verlaufende B478. Im Bereich der B478 soll an der südwestlichen Plangebietsgrenze eine Zufahrt zur Tiefgarage entstehen. Mit dem bestehenden Anschluss an die B478, ist das Änderungsgebiet an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Für den ruhenden Verkehr sind in Teilen oberirdische Stellplätze sowie eine Tiefgarage geplant.

4. PLANVORGABEN

4.1 Regionalplan

Das Plangebiet liegt im Bereich des Gebietsentwicklungsplanes der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg. Das Plangebiet ist im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ruppichteroth ist die Fläche des Plangebietes in Teilen als Mischgebietsfläche ausgewiesen. Der nördliche Teilbereich des Flurstückes Nummer 447, der direkt an die Burgstraße angrenzt ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ dargestellt. Die südlich innerhalb des Plangebietes liegenden Flurstücke Nummer 444, 445, 446 und 448 entlang der B478 sind als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz dargestellt.

Da die Darstellungen des derzeitigen Flächennutzungsplanes dem geplanten Vorhaben in Teilen entgegenstehen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Ecke Burgstraße/Pfarrgasse/B478“ erfolgt im Parallelverfahren.

Der Flächennutzungsplan soll innerhalb des Änderungsbereiches zukünftig eine gemischte Baufläche darstellen, um die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für einen Standort zum Wohnen und Arbeiten zu erfüllen.

4.3 Bestehende Bebauungspläne

Der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan (Bebauungsplan Nummer 1.01/3 Ruppichteroth Mitte) setzt für den Änderungsbereich im Norden eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, im Süden eine öffentliche Parkplatzfläche sowie in Teilen eine öffentliche Straßenfläche fest. In den übrigen Bereichen ist ein Mischgebiet mit bis zu zwei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

4.4 Landschaftsplan

Für die Gemeinde Ruppichteroth existiert kein rechtskräftiger Landschaftsplan.

Das Plangebiet liegt innerhalb der 300 Meter Schutzzone des Flora-Fauna-Habitat-Gebiets Nummer DE-5110-301 „Brölbach“. Eine Bewertung, ob die Erhaltungsziele des Gebiets in den maßgeblichen Bestandteilen durch das Vorhaben erheblich beeinträchtigt werden, erfolgt im Rahmen einer FFH-Vorprüfung durch das Fachbüro Planungsgruppe Grüner Winkel aus Nümbrecht.

5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das städtebauliche Konzept sieht eine Gliederung in zwei Bereiche vor. Im Eckbereich Burgstraße/B478 auf den Flurstücken Nummer 446, 448, 449 und 450 soll ein Solitärbaus mit insgesamt vier Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss realisiert werden. Hier ist eine Mischnutzung aus Arztpraxen und Wohnen in den oberen Geschossen vorgesehen. Die geplanten Stellplätze (insgesamt circa 25 Stellplätze) sollen oberirdisch angeordnet werden. Diese liegen nördlich, östlich und südlich des Solitärbaus und sind über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsstraßen (Pfarrgasse/B478) sowie über eine gemeinsame Zufahrt entlang der Pfarrgasse erreichbar.

Der restliche Änderungsbereich ist zum Großteil für die Errichtung von altersgerechten Wohnungen vorgesehen. Im südlichen Bereich entlang der B478 ist eine Blockrandbebauung mit bis zu fünf Vollgeschossen geplant. Im Erdgeschoss entlang der B478 ist eine Geschäftsnutzung in Form eines Cafés angedacht. Innerhalb des Blockrandes soll, oberhalb der geplanten Tiefgarage, ein begrünter Innenhof für die Bewohnerinnen und Bewohner entstehen. In diesem Bereich ist neben begrünten Freiflächen auch ein Aufenthalts- und Kommunikationsbereich in Form eines eingeschossigen Pavillons geplant. Im nördlichen Bereich entlang der Burgstraße soll ein Gebäudekörper mit ebenfalls bis zu fünf Vollgeschossen entlang der Burgstraße errichtet werden. Auf Grund der örtlichen Verhältnisse (Geländeversprung) soll sich die bauliche Neuentwicklung in Bezug auf die Höhe an der bestehenden Umgebung orientieren. Die beiden fünf-geschossigen Gebäudekörper sollen durch einen eingeschossigen Verbindungsgang untereinander verbunden werden. Insgesamt sind circa 100 altersgerechte Wohneinheiten geplant.

Für den ruhenden Verkehr sind nach derzeitigem Planungsstand eine Tiefgarage sowie die bereits benannten oberirdische Stellplätze im Bereich des Solitärbaus vorgesehen. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt von der B478 aus.

6. PLANINHALTE

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Zur planungsrechtlichen Umsetzung beziehungsweise Sicherung des städtebaulichen Konzeptes, welches eine gemischte Bauweise für Wohnen und Arbeiten vorsieht, soll ein urbanes Gebiet (MU) festgesetzt werden.

Es ist vorgesehen dass sich das Planvorhaben in die Nutzungsstruktur des städtebaulichen Umfeldes eingliedert. Aus diesem Grund soll in den zur B478 liegenden Erdgeschossbereichen eine Wohnnutzung ausgeschlossen werden. Hierdurch soll der mischgenutzte Charakter entlang der B478 aufgenommen und sinnvoll fortgeführt werden. In den übrigen Bereichen des Plangebietes soll eine Wohnnutzung allgemein zulässig sein. In Bezug auf die örtlichen Gegebenheiten (Geländeversprung) wird derzeit im vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurf eine maximal zulässige Geschossigkeit von bis zu fünf Vollgeschossen und eine maximale Grundflächenzahl von 0,8 vorgesehen.

Im weiteren Verfahren wird unter Bezug auf die angrenzenden Gebäude und unter Rücksicht auf das straßenseitige Erscheinungsbild sowie das abfallende Höhenniveau von Norden nach Süden, das Maß der baulichen Nutzung in Abstimmung mit der Gemeinde weiter entwickelt und konkretisiert. Hierzu zählt gegebenenfalls die Aufnahme von maximalen Gebäudehöhen und einem abweichenden Abstandsflächenfaktor für das Plangebiet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen umschlossen und sind so dimensioniert, dass im Bereich der Baugrenzen ausreichender Spielraum zur Errichtung der Gebäude gegeben ist.

Der mit Baugrenzen eingefasste sowie in einer eingeschossigen Bauweise vorgesehene Verbindungsgang, weist im derzeitigen Planungsstand eine Abstandsflächenüberschreitung nach Süden zum angrenzenden Flurstück Nummer 149 auf. Eine vertragliche Regelung mit dem Nachbar liegt hierzu bereits vor.

6.2 Erschließung, Stellplätze und Tiefgaragen

Die Erschließung der Gebäudekörper soll über die bestehenden öffentlichen Verkehrsstraßen, der „Hauptstraße“ (B478) im Süden, der „Pfarrgasse“ im Osten und der „Burgstraße“ im Norden erfolgen. Entlang der Pfarrgasse im Osten ist eine gemeinsame Zufahrt (GF-Fläche) für die größtenteils vorgesehene altersgerechte Wohnnutzung sowie für den Solitärbau im Eckbereich geplant. Die entsprechende Fläche soll mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit belastet werden.

Die eingeschossige überbaubare Grundstücksfläche, innerhalb des Blockrandes, welche

als Aufenthaltsbereich vorgesehen ist, soll mit einem Gehrecht zu Gunsten der Bewohnerinnen und Bewohner (Anlieger) belastet werden.

Im Eckbereich sollen oberirdische Stellplätze geplant werden. Die geplante Zu- beziehungsweise Ausfahrt zur Tiefgarage soll im Südwesten entlang der B478 verortet werden.

6.3 Grünfestsetzungen

Die Umsetzung der vorliegenden Planung bedeutet eine Veränderung des heutigen vorzufindenden Vegetationszustandes. Teile des gewachsenen Vegetationsbestandes werden im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen verloren gehen. Um auf diesen Sachverhalt zu reagieren, sollen im Rahmen des weiteren Verfahrens entsprechende Begrünungsmaßnahmen für das urbane Gebiet geprüft beziehungsweise festgelegt werden.

Art und Umfang der entsprechenden Begrünungsmaßnahmen werden im Rahmen der weiteren Planung konkretisiert.

6.4 Gestalterische Festsetzungen

Im Rahmen der weiteren Planung werden gestalterische Festsetzungen in Bezug auf die Dachform, Fassadengestaltung, Freiraumgestaltung, Einfriedung et cetera geprüft.

6.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch die Einwirkungen der B478 geprägt. Die Einwirkungen werden im weiteren Verfahren durch das Büro ACCON GmbH, Köln untersucht und im Rahmen eines Immissionsschutzkonzeptes konkretisiert. Die gegebenenfalls hieraus resultierenden Schallschutzmaßnahmen werden im Rahmen der weiteren Planung beziehungsweise im Bebauungsplan berücksichtigt.

7. UMWELTBELANGE

Für die 6. Änderung des Bebauungsplans wird eine Umweltprüfung gemäß Paragraf 2 Absatz 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach Paragraf 1 Absatz 6 Nummer 7 und Paragraf 1 a BauGB durchgeführt und in einem Umweltbericht gemäß Paragraf 2 a Nummer 2 BauGB dokumentiert – Teil 2 der Begründung.

7.1 Eingriff und Ausgleich

Mit der Realisierung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.01/3 für den Bereich „Ecke Burgstraße/Pfarrgasse/B478“ sind Eingriffe in Biotope und den Boden verbunden. Im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (LFB) zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nummer 1.01/3 „Ruppichteroth - Mitte“ (Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht Stand: Mai, 2020) werden die zu erwartenden Eingriffe in das Biotoppotenzial sowie in den Boden, welche durch die geplante Errichtung der Wohnanlage sowie den entsprechenden Bewegungsflächen (Gebäude und versiegeltes Betriebsgelände) hervorgerufen werden, ermittelt.

7.2 Artenschutzprüfung (Vorabzug)

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen und zu bewerten sein. Aufgrund der gegebenen Biotopstrukturen innerhalb des Änderungsgebietes des Flächennutzungsplanes, die ein Vorkommen „planungsrelevanter Arten“ möglich erscheinen lassen, wird geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände nach Paragraph 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu erwarten (Stufe I: Vorprüfung) und ob gegebenenfalls weiterführende Untersuchungen oder Betrachtungen (Stufe II: Vertiefende Prüfung) notwendig sind. Die artenschutzrechtlichen Vorschriften stellen den fachgesetzlichen Maßstab für die Bewertung der Folgen der vorliegenden Planung für Natur und Landschaft dar.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird daher eine Artenschutzprüfung Stufe I: Vorprüfung (Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht) für das Änderungsgebiet erstellt, die untersucht, ob und in welcher Art und Intensität geschützte/planungsrelevante Arten betroffen sein könnten.

Aus der vorliegenden Artenschutzprüfung (Stand: Mai, 2020) geht hervor, dass durch die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung nach derzeitigem Stand keine planungsrelevanten Arten betroffen sind und somit bei planungsrelevanten Arten keine Verbote des Paragraph 44 Absatz 1 BNatSchG ausgelöst werden. Daher sind Vermeidungsmaßnahmen (einschließlich vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen) für planungsrelevante Arten nicht erforderlich.

Um mögliche Beeinträchtigungen derjenigen europäischen Vogelarten, die nicht zu den planungsrelevanten Arten gerechnet werden, zu vermeiden, sind zeitliche Beschränkungen für das Entfernen von Gehölzen zu beachten: Grundsätzlich sind notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit vorzunehmen, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, da sich einige Singvogelbruten bis August

hinziehen können. Dies entspricht den gesetzlichen Vorgaben gemäß Paragraf 39 Absatz 5 Satz 2 BNatSchG.

Unter der Berücksichtigung zeitlicher Beschränkungen für das Entfernen von Gehölzen werden die Verbotstatbestände gemäß Paragraf 44 Absatz 1 BNatSchG auch für die potenziell betroffenen, nicht planungsrelevanten, europäischen Vogelarten nicht ausgelöst. Im Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf. Eine vertiefende Betrachtung und Erfassung (ASP Stufe II) ist nicht erforderlich.

8. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Kommunikation) erfolgt über die bestehenden Medien in der B478.

Im Bereich der B478 befinden sich ein Mischwasserkanal DN 800. In Abstimmung mit den Gemeindewerken Ruppichteroth sind an diesen sowohl das Schmutz- als auch das Regenwasser anzuschließen. Die entwässerungstechnische Erschließung ist somit gesichert.

9. VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist kurzfristig vorgesehen.

10. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Der Gemeinde Ruppichteroth entstehen durch die Planung keine Kosten.

Ruppichteroth, den 27.05.2020

TEIL 2: UMWELTBERICHT

Umweltbericht

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) notwendig. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargestellt).