



## **Gemeinde Ruppichteroth**

### **31. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Ecke Burgstraße/Pfarrgasse/B478“**

**Zusammenfassende Erklärung  
nach § 6 a Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, die planerischen Voraussetzungen zur Realisierung einer Mischnutzung aus Wohnen und Arbeiten in der Ortslage Ruppichteroth Mitte zu schaffen. Die 31. Flächennutzungsplanänderung ist erforderlich, da der Zulässigkeit der geplanten Nutzungen die derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan widerspricht.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Ruppichteroth ist die Fläche des Plangebietes in Teilen als Mischgebietsfläche ausgewiesen. Der nördliche Teilbereich des Flurstückes Nummer 471, 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, 1478 und 1476 entlang der B478 sind als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ dargestellt. Um das geplante Projekt realisieren zu können, ist eine Änderungen des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Flächennutzungsplan soll innerhalb des Bereiches der 31. Änderung zukünftig als gemischte Baufläche (M) dargestellt werden, um die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Entwicklung von verschiedenen Nutzungen innerhalb des Plangebietes sicherzustellen. Dies entspricht unter anderem der Zielsetzung des bedarfsgerechten Ausbaus an altersgerechten Wohnungen sowie der Erweiterung von beispielsweise Gewerbe-, Gastronomie- und/oder Dienstleistungsbetrieben in zentraler Lage, welche für das Umfeld der Flächennutzungsplanänderung prägend sind.

## **2. Verfahrensablauf und Stellungnahmen**

Der Ausschuss für Planung, Klima- und Umweltschutz des Rates der Gemeinde Ruppichteroth hat in der Sitzung am 26.09.2019 den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 28.08.2020 bis zum 28.09.2020 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung um eine Stellungnahme gebeten. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind insgesamt 15 Stellungnahmen eingegangen.

Die Stellungnahmen bezogen sich auf die Themenbereiche Begrünung des Plangebietes (abwechslungsreiche Gestaltung und Eingrünung), schalltechnische Untersuchung (Gewerbelärm),

### 31. Änderung des Flächennutzungsplanes „Ecke Burgstraße/Pfarrgasse/B478“ Zusammenfassende Erklärung

möglichen Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke, Art und Maß der baulichen Nutzung (Abstand und bauliche Höhe), Dachform, Erschließung/Stellplätze, FFH-Verträglichkeit, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Artenschutz, Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung, Bodenschutz, Boden- und Baudenkmäler, Abfallwirtschaft, Oberflächen- und Grundwasserschutz, Erneuerbare Energien und Feuerwehr.

Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken innerhalb der Stellungnahmen wurden berücksichtigt.

Die Offenlage gemäß Paragraf 3 Absatz 2 BauGB fand in der Zeit vom 24.01.2022 bis zum 25.02.2022 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 21.01.2022 gemäß Paragraf 4 Absatz 2 BauGB an der Planung beteiligt. Im Rahmen der Offenlage ist eine Stellungnahme eingegangen. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind insgesamt 11 Stellungnahmen eingegangen.

Die Stellungnahmen bezogen sich auf die Themenbereiche Art und Maß der baulichen Nutzung (Abstand und bauliche Höhe), Barrierefreiheit, Erschließung/Stellplätze, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung, Bodenschutz, Boden- und Baudenkmäler, Immissionsschutz, Abfallwirtschaft, Oberflächen- und Grundwasserschutz, Erneuerbare Energien, Klimaschutz und Brandschutz.

Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken innerhalb der Stellungnahmen wurden berücksichtigt bzw. waren Bestandteil der Planung.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich „Ecke Burgstraße/Pfarrgasse/B478“ wurde im Parallelverfahren durchgeführt.

### **3. Beurteilung der Umweltbelange**

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die relevanten Schutzgüter und die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden beschrieben und unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation wurden im Umweltbericht aufgezeigt.

### **4. Feststellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Ruppichteroth hat in seiner Sitzung am 08.12.2022 den Feststellungsbeschluss für die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Ruppichteroth, \_\_\_\_\_