



Gemeinde Ruppichteroth

6. Änderung des Bebauungsplanes Nummer 1.01/3 Ruppichteroth Mitte für den Bereich „Ecke Burgstraße/Pfarrgasse/B478“

**Zusammenfassende Erklärung
nach § 10 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB)**

1. Anlass und Ziel der Planung

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

Ein wesentliches Änderungskriterium ist insbesondere der bedarfsgerechte Ausbau an altersgerechten Wohnungen im Plangebiet, wobei sich der gewählte Standort aufgrund der zentrale Innenstadtlage innerhalb des Gemeindegebietes sowie der im Umfeld vorhandenen Nutzungsstrukturen besonders eignet.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Gliederung in zwei Bereiche vor. Im Eckbereich Pfarrgasse/B478 wird ein Solitärbau mit insgesamt vier Vollgeschossen sowie einem Nicht-Vollgeschoss realisiert. Hier ist eine Mischnutzung aus Arztpraxen und Wohnen in den oberen Geschossen vorgesehen, welche in einem engen Nutzungszusammenhang mit den altersgerechten Wohnungen steht. Die geplanten Stellplätze (bis zu 25 Stellplätze) sollen oberirdisch angeordnet werden. Diese liegen nördlich, östlich und südlich des Solitärbaus und sind über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsstraßen (Pfarrgasse und B478) erreichbar.

Der restliche Änderungsbereich ist zum Großteil für die Errichtung von altersgerechten Wohnungen vorgesehen. Im südlichen Bereich entlang der B478 wird eine Blockrandbebauung mit bis zu vier Vollgeschossen geplant. Im Zusammenspiel mit dem viergeschossigen Solitärbau, wird das Erscheinungsbild entlang der Bundesstraße 478 (Brölstraße) aufgenommen und qualitativ weiterentwickelt.

Im Erdgeschoss entlang der B478 sind Geschäftsnutzungen zum Beispiel in Form eines Cafés angedacht. Innerhalb des Blockrandes ist, oberhalb der geplanten Tiefgarage, ein begrünter Innenhof für die Bewohnerinnen und Bewohner angedacht. 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 vier Vollgeschossen entlang der Burgstraße errichtet werden. Auf Grund der örtlichen Verhältnisse (Geländever sprung) soll sich die bauliche Neuentwicklung in Bezug auf die Höhe an der bestehenden Umgebung orientieren. Die Höhenentwicklung in diesem Bereich reagiert auf die angrenzenden Baudenkmäler und wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit den entsprechenden Dienststellen vorabgestimmt. Die beiden viergeschossigen Gebäudekörper werden durch einen eingeschossigen Verbindungsgang untereinander verbunden. Insgesamt sind circa 100 altersgerechte Wohneinheiten geplant.

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 6. Änderung des Bebauungsplanes 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), 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 31. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Ecke Burgstraße/Pfarrgasse/B478“ wurde im Parallelverfahren durchgeführt.

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.01/3 „Ecke Burgstraße/Pfarrgasse/B478“
Zusammenfassende Erklärung

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. Satzungsbeschluss und Rechtskraft

Der Rat der Gemeinde Ruppichteroth hat in seiner Sitzung am 08.12.2022 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Am Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Gemeinde Ruppichteroth tritt die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.01/3 Ruppichteroth Mitte für den Bereich „Ecke Burgstraße/Pfarrgasse/B478“ in Kraft.

Ruppichteroth, _____