

GEMEINDE RUPPICHTEROTH

Ortsteil Ruppichteroth

Bebauungsplan Nr. 1.02/4 **„Gewerbegebiet Ruppichteroth Nord/Ost“**

Begründung zur erneuten Veröffentlichung

Stand: 16. September 2026

Stadtplanungsbüro:

H+B Stadtplanung

H+B Stadtplanung, Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB, Stadtplaner
Kuniberts kloster 7-9
50668 Köln
Bearbeitung: Stefan Haase, Stadtplaner AKNW

Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung.....	1
2.	Lage und Beschreibung des Plangebietes	1
3.	Planungsbindungen / Planungsvorgaben und / -beschränkungen	2
4.	Inanspruchnahme von Boden und landwirtschaftlich genutzte Flächen	3
5.	Planungsziele	4
6.	Erschließung	5
7.	Begründung der Festsetzungen	7
8.	Örtliche Bauvorschriften	15
9.	Kennzeichnung Bergwerksfelder	16
10.	Nachrichtliche Übernahmen	17
11.	Hinweise	17
12.	Belange des Klimaschutzes	18
13.	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	18
14.	Flächenbilanzen	20
15.	Umsetzung	20
16.	Vermerk zur Begründung	20

1. Verfahren sowie Ziel und Zweck der Planung

Der Ausschuss für Planung, Klima- und Umweltschutz der Gemeinde Ruppichterorth hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.04/2 „Gewerbegebiet Ruppichterorth Nord/Ost“ beschlossen. Die Planung umfasst eine Gesamtfläche in einer Größenordnung von ca. 9,6 ha.

Die 33. Änderung des FNP wird in einem separaten Verfahren parallel zum Bebauungsplan durchgeführt.

Im Bereich der Nümbrechter Straße (K55) im Norden von Ruppichterorth soll eine Gewerbegebietserweiterung erfolgen. Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegt die Absicht zugrunde, an diesem Standort die bereits seit langem im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellte, gewerbliche Nutzung zu planen und möglichst kurzfristig einer Bebauung zuzuführen.

Die nördlich angrenzenden Wohnhäuser, die zu einem nicht mehr aktiven landwirtschaftlichen Betrieb gehören, sollen darüber hinaus planungsrechtlich mittels Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gesichert werden.

Zwischen der o.g. WA- Fläche und dem Gewerbegebiet soll die Umsetzung von Anlagen, die der Erzeugung von erneuerbaren Energien dienen, ermöglicht werden. Der Grundsatz 10.2-18 im LEP NRW wird berücksichtigt, da die festgesetzte Fläche nur einen Umfang von ca. 1,2 ha aufweist und daher den anderen gewerblichen Nutzungen auf einer Fläche von ca. 4,3 ha untergeordnet ist und eine Arrondierung darstellt. Die genaue Festlegung der Betriebsart der vorgesehenen PV- Anlage soll erst auf Ebene des Bauantrages getroffen werden.

Die geplanten Ausgleichsflächen im Norden des Plangebietes soll die gewerbliche Baufläche und die Fläche für erneuerbaren Energien von den Bestandswohnhäusern optisch trennen, so dass ein angenehmes Orts- und Landschaftsbild entsteht.

Das in den Baugebieten anfallende Niederschlagswasser soll in einer großen Rückhaltefläche gesammelt und gepuffert der natürlichen Vorflut zugeleitet werden.

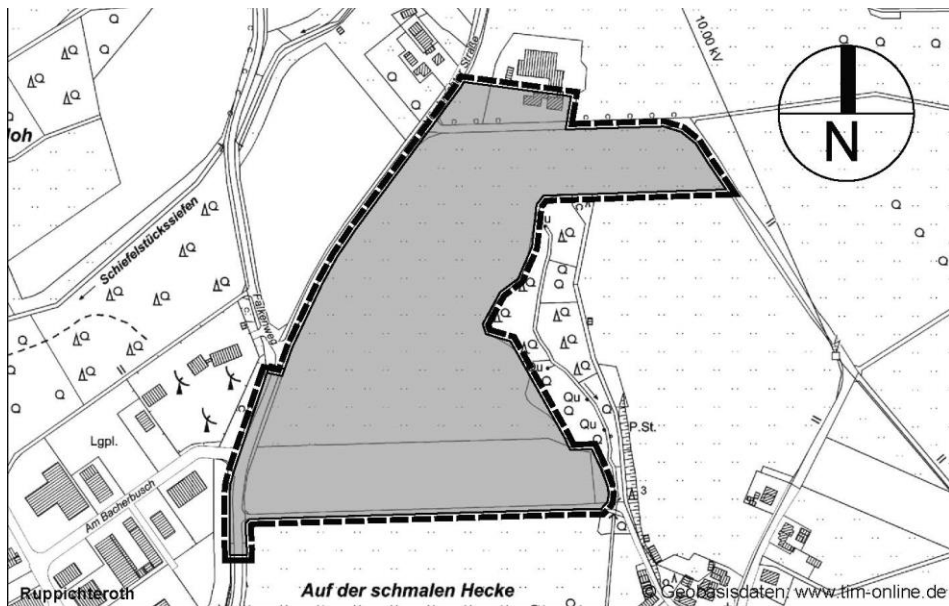
2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ruppichterorth an und liegt östlich des vorhandenen Gewerbegebietes an der Nümbrechter Straße (K55). Nördlich befinden sich einzelne, wohnbaulich bzw. gewerblich genutzte Bestandsgebäude.

Das gesamte Plangebiet mit Ausnahme der Straßen und der Wohnbebauung im Norden ist landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Es befinden sich nur kleine Gehölzstrukturen randlich im Gebiet bzw. eine Baumreihe an der Nümbrechter Straße, die jedoch bereits außerhalb des Plangebietes liegt. Östlich an das Plangebiet schließt ein mit waldartigen Gehölzen umgebener Siefen an.

Das Gelände fällt von Norden nach Südosten hin um insgesamt ca. 19 m ab. Es hat am Nordrand eine Höhe von ca. 244 m über Normalhöhennull (NHN).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung und ist im nachfolgenden Übersichtslageplan dargestellt.



Übersichtslageplan, ohne Maßstab, © Geobasisdaten: www.tim-online.nrw.de

3. Planungsbindungen / Planungsvorgaben und / -beschränkungen

3.1 Regionalplan

Der rechtswirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln stellt das Plangebiet überwiegend als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die Planung ist daher mit den Zielen der Landesplanung vereinbar.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen FNP der Gemeinde Ruppichterath ist das Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) und als Fläche für die Landwirtschaft mit der Überlagerung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) und als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrszüge (Nümbrechter Straße) dargestellt.

Die dargestellten Flächen für die Landwirtschaft unterliegen teilweise dem Landschaftsschutz (Landschaftsschutzgebiet, LSG 5010-0012, Gebietsname: LSG in den Gemeinden Windeck, Eitorf, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichterath und Much sowie den Städten Hennef und Siegburg).

Für den Siefen ist die Biotopverbundfläche Objektkennung: VB-K-5110-011, Objektbezeichnung: Bäche und Quellrinnen der Brölhochfläche bei Ruppichterath dargestellt.

Als 33. Änderung des FNP ist eingeplant:

- die Flächendarstellungen des Gewerbegebiet (GE) zu verringern,
- die Flächen für die Landwirtschaft mit der Überlagerung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) zu vergrößern,
- die Flächen für die Abwasserbeseitigung und erneuerbare Energien anstelle von GE- Flächen neu darzustellen.

Das Verfahren der 33. FNP- Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 1.04/2 „Gewerbegebiet Ruppichteroth Nord/Ost“. Mit Schreiben vom 08.06.2026 hat die Bezirksregierung Köln auf die landesplanerische Anfrage nach § 34 LPlG NRW der Gemeinde Ruppichteroth vom 12.05.2026 geantwortet. Es werden keine raumordnerischen Bedenken erhoben und die Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung bestätigt.

4. Inanspruchnahme von Boden und landwirtschaftlich genutzte Flächen

Vorbemerkungen

Zu den o.g. Belangen ist insb. Folgendes geregelt:

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Im Rahmen der erforderlichen Alternativprüfungen geht es darum, die städtebauliche Notwendigkeit für die Entwicklung der dieser Planung zugrunde liegenden Standortwahl zu begründen. Erst dann kann im Wege der Abwägung die Umwidmungssperrklausel überwunden werden. Die Verfügbarkeit landwirtschaftlicher Flächen ist für die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe von grundlegender Bedeutung. Deshalb soll die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden, um Beeinträchtigungen der Landwirtschaft so weit wie möglich zu vermeiden. Die Belange der Landwirtschaft sind in der Abwägung explizit zu berücksichtigen. Hierbei ist darzulegen, welche Auswirkungen damit verbunden sind, Flächen für die Landwirtschaft zugunsten anderer Nutzungen unwiederbringlich aufzugeben, und warum die angestrebte Nutzung nicht an anderer Stelle realisiert werden kann.

Diese Grundsätze werden in der nachfolgende Abwägung berücksichtigt:

Erläuterungen zur Inanspruchnahme von Boden und landwirtschaftlich genutzten Flächen:

- Die Rücknahme von Wohnbauflächen ist nicht vorgesehen. Vielmehr sollen bestehende Wohnnutzungen gesichert werden.
- Die sehr guten städtebaulichen Eignung, insbesondere durch die wirtschaftliche Anknüpfung an die vorhandene Erschließung und die Lage des neuen Gewerbegebietes direkt östlich angrenzend an das vorhandene Gewerbegebiet ist als positiv anzusehen.
- Der Flächenbedarf für die angestrebte gewerbliche Nutzung kann nicht gleichwertig an anderer Stelle der Gemeinde Ruppichteroth abgedeckt werden.
- Brachflächen, Gebäudeleerstand und Baulücken in bebauten Bereichen, die dem Flächenbedarf der Planung gleichwertig an anderer Stelle im Gemeindegebiet entsprechen, können für die Errichtung eines entsprechenden Gewerbegebietes nicht dargestellt werden.
- In Bezug auf die Verfügbarkeit von Flächen ist festzuhalten, dass sich der überwiegende Teil der möglichen innerörtlichen Flächenreserven in Privatbesitz befindet und für eine Überplanung nicht zur Verfügung steht. Auch die Flächen, die sich im Besitz der Gemeinde Ruppichteroth befinden, eignen sich nicht für die Bereitstellung von gewerblichem Bauland.

- Bei der Standortsuche für das neue Gewerbegebiet werden keine Waldflächen in Betracht gezogen. Die Eingriffe in den Naturhaushalt wären hier im Vergleich zu der eingeplanten landwirtschaftlich genutzten Fläche erheblich größer.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.
- Aus landwirtschaftlicher Sicht ist der Wegfall der Agrarnutzung der eingeplanten Fläche in einer Größenordnung von ca. 0,6 ha als nicht existenzbedrohlich für die umgebenden landwirtschaftlichen Betriebe anzusehen. Diese Flächen werden darüber hinaus für die Bereitstellung des ökologischen Ausgleichs genutzt. Die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen wird auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt.

In Bezug auf die Entscheidung zur Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für eine künftige, o.g. Umnutzung hat sich die Gemeinde Ruppichteroth somit gemäß den Forderungen der einschlägigen gesetzlichen Regelungen mit der Notwendigkeit und den Alternativen für die vorliegende Planung auseinandergesetzt und Vor- und Nachteile in einem Abwägungsprozess diskutiert.

Darüber hinaus ist festhalten, dass der landwirtschaftliche Betrieb nicht mehr aktiv ist. Somit müssen die Belange des Immissionsschutzes (Bezug Landwirtschaft) nicht eingebunden werden.

Als Ergebnis des v.g. Abwägungsprozesses ist die geringfügige Inanspruchnahme bisheriger landwirtschaftlich genutzter Flächen zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen und zur Erfüllung der übrigen Planungsziele unumgänglich.

5. Planungsziele

Auf der Freifläche soll Planungsrecht für die Errichtung von gewerblicher Bebauung und einer Fläche für erneuerbare Energien geschaffen werden.

Die nördlich angrenzenden Wohnhäuser, die zu einem ehemaligen, nicht mehr aktiven landwirtschaftlichen Betrieb gehören, sollen darüber hinaus planungsrechtlich mittels Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gesichert werden.

Das Plangebiet grenzt an ein bereits vorhandenes Gewerbegebiet an und wird somit durch die gewerbliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend vorgeprägt. Der Bebauungsplan wird primär zur Deckung des zusätzlichen Bedarfs an Gewerbeflächen im Gemeindegebiet von Ruppichteroth aufgestellt. Durch die neuen Festsetzungen wird die städtebauliche Ordnung hergestellt. Die einbezogene Fläche stellt eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung als nördlicher Abschluss der möglichen gewerblichen Bebauung in diesem Bereich dar.

Ein wichtiger Planungsansatz ist auch die Berücksichtigung erneuerbarer Energien für das Plangebiet. Hierfür wird die Festsetzung einer Fläche für erneuerbare Energien getroffen. Durch diese Maßnahme soll u.a. eine umwelt- und klimafreundliche Planung gesichert werden

Ausgehend von der Nümbrecht Straße, die als K55 klassifiziert ist, ist eine neue Erschließung des Plangebietes vorgesehen. Im rückwärtigen Bereich dieses Erschließungsstiches ist ein neuer Erschließungsast in Richtung Norden und einer in Richtung Süden vorgesehen. Außerdem ist noch ein Wirtschaftsweg zur Erschließung der östlich geplanten Abwasseranlage, ein Wirtschaftsweg zur Erschließung der Flächen für erneuerbare Energien im Norden sowie eine Verbindung zum Erreichen der Waldflächen im Bereich des Siefens eingeplant.

6. Erschließung

6.1 Straßen- und Wegebau

Über die L312 und der K55 kann man das bestehende und das geplante Gewerbegebiet erreichen. Laut der durchgeführten Verkehrsuntersuchung wird der Knoten der L312 mit der K55 auch im Prognosefall eine sehr gute Leistungsfähigkeit der Stufe A nach HBS behalten.

Der Einmündungsbereich zum bestehenden Gewerbegebiet liegt ca. 300 m nördlich der L312 im Bereich der K55. Mit diesem wird ein neuer Knotenpunkt für die Erschließung der neuen gewerblichen Bauflächen mit entsprechenden Abbiegespuren in die beiden Gewerbegebiete gebildet. Die Verkehrsuntersuchung weist auch für diesen ausgebauten Knotenpunkt eine sehr gute Verkehrsqualität von A nach HBS im Prognosefall aus.

Etwas südlich des Kreuzungsbereiches der K55 mit der neuen Erschließungsstraße ist eine Überquerungsinsel für Fußgänger vorgesehen. Hierhin führen zukünftig jeweils links und rechts der K55 neue Gehwege, die das sichere queren der Nümbrechter Straße für Fußgehende zwischen den beiden Gewerbegebieten ermöglichen.

Ausgehend von der Nümbrechter Straße (K 55) ist eine neue, öffentliche Erschließungsstraße (Planstraße A) im Trennsystem mit einer 6,5 m breiten Fahrbahn, einem einseitigem Gehweg von 2,0 m und entsprechenden Seitenstreifen eingeplant. Sie endet in einem Wendehammer mit einem Radius für die Fahrbahn von 12,5 m. Um eine Zufahrt zu den geplanten Flächen zu gewährleisten und eine eventuelle spätere Erweiterung des Gewerbegebietes nach Süden zu ermöglichen, ist hier eine weitere, öffentliche Straße (Planstraße B) mit einer Fahrbahnbreite von 6,5 m und zusätzlich entsprechenden Seitenstreifen geplant. Darüber hinaus ist noch eine öffentliche Erschließung, die mit Planstraße C bezeichnet ist und der Erschließung der östlich geplanten Regenrückhalteanlage dient, in einer Fahrbahnbreite von 3,5 m vorgesehen. Die Erschließung der Flächen für erneuerbare Energien ausgehend von dem o.g. Wendehammer und als Planstraße D bezeichnet, trägt nur privaten Charakter. Daher genügt hier eine Fahrbahnbreite von 5,0 m.

Auf Anregung des Landesbetriebes Wald und Holz NRW wurde auch eine öffentliche Verbindung zu den Waldflächen im Bereich des angrenzenden Siefens im Bebauungsplan festgesetzt.

Entlang der K55 und der Planstraße C sind Ein- und Ausfahrten auf die Baugrundstücke nicht zulässig. Im Bereich der K55 wird dadurch die Zügigkeit und Leichtigkeit des Verkehrs gesichert. Im Bereich der Planstraße C soll eine zu starke verkehrliche Belegung der Planstraße verhindert werden. Sie dient der Erreichbarkeit der geplanten Regenrückhalteanlage.

6.2 Schmutzwasser

Die Entwässerung des Schmutzwassers, das im Plangebiet anfällt, erfolgt über einen neuen, eigenständigen Schmutzwasserkanal. Der Schmutzwasserkanal wird überwiegend im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet. Die Entwässerung der Baugrundstücke erfolgt im freien Gefälle. Auf die Rückstauproblematik und die Beachtung der Rückstauenebene werden die späteren Bauherren hingewiesen.

6.3 Niederschlagswasser

Die Regenwasserableitung erfolgt über eigenständige Regenwasserkanäle im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen. Es ist geplant, das Niederschlagswasser über das Regenrückhaltebecken gedrosselt in den Siefen (Köttinger Bach) einzuleiten. Im Plangebiet wurde hierzu südöstlich der geplanten gewerblichen Bebauung eine Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt.

Die Bemessung der Kanäle folgt den Empfehlungen der DIN EN 752 und wird für eine 5-jährliche Häufigkeit ausgelegt. Das sieht die Normung für Gewerbegebiete vor. Als Befestigungsgrad wird die mögliche 80 %-ige Grundstücksüberbauung und die 100 %-ige Straßenbefestigung berücksichtigt.

Zur Sicherstellung der Oberflächenabläufe der Grundstücke in das öffentliche Netz ist verantwortlich durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu gewährleisten. Hier ist ein Nachweis gemäß dem DWA A102, oder M153 zu erbringen, dass die Qualität der Einleitung den Forderungen entspricht.

Um die Quantität der finalen Einleitung in den Köttinger Bach sicherzustellen, wird ein Erdbecken als Regenrückhaltemaßnahme (festgesetzte Fläche für die Abwasserbeseitigung) erforderlich. Die Bemessung erfolgt für ein Ereignis „einmal in 2 Jahren“. Die Wahl des Ereignisses soll dem leistungsschwachen Vorfluter gerecht werden.

Das geplante Erdbecken wird in die Landschaft eingepasst. Die Einleitstelle befindet sich ca. 280 m von der eigentlichen Quelle des Baches entfernt und ist grundsätzlich zulässig. Die Zuwegungen zum Becken werden für die regelmäßigen Wartungen über schotterbefestigte Wege sichergestellt.

Die weiteren Details werden im Rahmen der Objektplanung und dem wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren festgelegt.

6.4 Trink- und Löschwasser

Die Trinkwasserversorgung ist über das vorhandene Netz im Umfeld des Plangebiets gesichert und wird in das Plangebiet fortgeführt.

Die Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Erschließungsplanung ausreichend dimensioniert.

6.5 Starkregen

Zur Fließgeschwindigkeit sind keine Darstellungen im Geoportal des Landes NRW vorhanden.

Die Wasserhöhe des Extremereignisses Starkregen beträgt punktuell 0,1 - 0,5 m. Dies gilt auch für den Siefenbereich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Auf die notwendige planerische Berücksichtigung von Fließwegen wird vorsorglich hingewiesen. Bei einem o.a. Starkregenereignis sind im Plangebiet lediglich punktuelle Flächen betroffen.

Die Erschließung des neuen Gewerbegebietes erfolgt über eine Erschließungsstraße. Die Erschließungsstraße hat ihren Tiefpunkt im Einmündungsbereich der Planstraße B. Über die Erschließungsstraße und die Planstraße B kann das Oberflächenwasser talwärts geführt werden. Am Ende der Planstraße B wird ein Fanggraben angelegt, der hangparallel angeordnet wird und Anschluss an das Rückhaltebecken hat. Damit sind auch die Unterlieger des Plangebietes geschützt.

7. Begründung der Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Hinblick auf das Planungsziel, die bestehende Wohnbebauung im Norden des Plangebietes zu sichern und zu ergänzen, wird dort ein WA festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden jedoch im WA nicht zugelassen. Solche Nutzungen zeichnen sich im Allgemeinen durch einen erhöhten Flächenbedarf aus, dem im Plangebiet nicht entsprochen werden kann. Zudem könnten erhöhte Verkehrsbelastungen, die sich nachteilig auf das Plangebiet auswirken, nicht ausgeschlossen werden, da das WA über den bestehenden Wirtschaftsweg erschlossen ist und Zu- und Anfahrten auf die K55 im Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Gewerbegebiete (GE)

Entsprechend der planerischen Zielsetzung setzt der Bebauungsplan nach § 8 BauNVO Gewerbegebiete fest.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen anderer angrenzender Baugebiete sowie zur Begrenzung von gegenseitigen Störungen unterschiedlicher Nutzungen sind aus städtebaulichen Gründen Festsetzungen zur Nutzung der Gewerbegebiete notwendig. Folgende Nutzungen und Betriebe, die in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauGB allgemein (Abs. 2) oder ausnahmsweise (Abs. 3) zulässig sind, werden unter Anwendung von § 1 Abs. 5, Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO werden ausgeschlossen. Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe stehen im Widerspruch mit dem planungsrechtlichen Ziel, die Voraussetzungen für die Realisierung eines hochwertigen Gewerbegebietes zu schaffen. Der Ausschluss von Sexshops erfolgt durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben. Vergnügungsstätten können ebenso wie Bordelle und bordellartige Betriebe oder Sexshops zu einer Verschiebung des Bodenpreisgefüges und zu Verdrängungseffekten führen. Weiterhin können diese Nutzungen zu einem Imageverlust, einer Niveausenkung und einem Verlust der Lagequalität des Gebietes führen. Als Folge dieser Abwertung kann es zu Abwanderungen aus dem Plangebiet kommen, die Neuansiedlung wird für „klassische“ Gewerbebetriebe unattraktiv, was wiederum zu zunehmenden Leerständen führen kann. Langfristig besteht eine Gefährdung der vorhandenen Gebietsstruktur. Zusammenfassend können diese Entwicklungen zu einem sogenannten Trading- Down- Effekt führen und einen erheblichen Imageverfall des Standortes hervorrufen. Eine solche städtebauliche Fehlentwicklung soll im Plangebiet vermieden werden.

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sollen ebenfalls unzulässig sein. Der Ausschluss des Einzelhandels ist erforderlich, um eine potenziell mögliche Schwächung des gemäß dem Einzelhandelsstandortkonzept in der Gemeinde Ruppichterorth ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches durch Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten zu vermeiden und die primäre Zweckbestimmung des Gebiets als Gewerbestandort für „klassisches Gewerbe“ zu sichern. Damit entspricht die Planung den Zielen des Ruppichterother Einzelhandelsstandortkonzeptes, welches die Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität des Ortszentrums von Ruppichterorth zum wesentlichen Ziel hat. In städtebaulich weniger integrierten Lagen sind Beeinträchtigungen durch Ein-

zelhandelsvorhaben demnach zu vermeiden. Weiterhin kann durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben einer Verdrängung der klassischen, zulässigen Gewerbebetriebe entgegengewirkt werden.

Lediglich der sogenannte Annexhandel (Werksverkauf) aus eigener Herstellung von im Plangebiet anzusiedelnden Betrieben wird ermöglicht, um den Betrieben eine ortsnahe Vertriebsmöglichkeit ihrer Produkte einzuräumen. Dies geschieht unter klar definierten Voraussetzungen für das Bauantragsverfahren bzgl. dem Sortiment, der funktionalen Zuordnung zum Betrieb und einer untergeordneten Größe der Verkaufsfläche.

Des Weiteren wird auch eine untergeordnete Nutzung zur Versorgung der Tätigen im Gewerbegebiet wie zum Beispiel ein Kiosk zugelassen, um unnötige Fahrten z.B. während der Mittagspause zu vermeiden.

Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Tankstellen werden im Plangebiet nicht zugelassen. Sie zeichnen sich im Allgemeinen durch einen erhöhten Flächenbedarf aus, dem im Plangebiet nicht entsprochen werden kann. Zudem könnten erhöhte Verkehrsbelastungen, die sich nachteilig auf das Plangebiet und angrenzende Bereiche auswirken, nicht ausgeschlossen werden.

Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden ebenfalls nicht zugelassen. Dafür stehen in den einzelnen Ortsteile der Gemeinde Ruppichterorth nutznähere Standorte zur Verfügung bzw. diese Standorte sollen dort im Sinne einer einwohnernahen Versorgung untergebracht und gestärkt werden.

Zum vorbeugenden Immissionsschutz wurde durch das Büro Accon aus Köln in seinem Lärmgutachten auch eine Gliederung des Plangebiets nach dem Abstandserlass NRW (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NW vom 06.06.2007 (MBL. NW S. 659)) vorgenommen, die die umliegenden Wohngebiete sowie das Allgemeine Wohngebiet, welches im Bebauungsplan festgesetzt wurde, berücksichtigt.

Die Gliederung sieht vor, dass die aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklasse I bis VI innerhalb der Teilgebiete GE1 unter Anwendung von § 1 Abs. 4 BauNVO ausgeschlossen werden. Im Teilgebiet GE2 gilt dies für die Abstandsklassen I bis V. Die Abstandsliste, die auch noch einmal auszugsweise bei den Hinweisen eingefügt wurde, dient der Gewährleistung ausreichender Abstände zwischen bestimmungsgemäß betriebenen emittierenden Anlagen gewerblicher und sonstiger Art einerseits und Gebieten mit Wohn- und Mischnutzungen andererseits, um Wohnnutzungen vor unverträglichen gewerblichen Immissionen zu schützen.

Der o.g. Abstandserlass NRW eröffnet die Möglichkeit, im Einzelfall ausnahmsweise auch andere Betriebsarten zuzulassen, wenn über technische Maßnahmen oder ein entsprechendes Betriebsverhalten sichergestellt ist, dass angrenzende, schutzbedürftige Gebiete insb. mit Wohnnutzung nicht beeinträchtigt werden. Die Voraussetzungen für diese Atypik sind gutachterlich im Rahmen des Bauantragsverfahrens dazulegen.

Es wird das Ziel verfolgt, dass das Plangebiet für die Ansiedlung von Störfallbetrieben grundsätzlich nicht geeignet ist. Daher werden Betriebsbereiche i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG generell ausgeschlossen.

Weitere Aussagen zum Gewerbelärm

Weiterhin wurden durch das Büro Accon aus Köln die Gewerbegeräuscheinwirkungen der angrenzenden gewerblichen Betriebe auf die Gebäude (Bestand und Baugrenzen einer möglichen Bebauung) innerhalb des geplanten WA- Gebietes untersucht. Die Beurteilung der Immissionen durch die gewerblichen Nutzungen des Schreinereibetriebes im Nordwesten und des landwirtschaftlichen Betriebs im Norden zeigen, dass die Richtwerte der TA Lärm tags und nachts um bis zu 2 dB(A) unterschritten werden.

Im Falle einer witterungsbedingten Heuernte auch in der Nachtzeit wurden für den landwirtschaftlichen Betrieb die Richtwerte der TA Lärm für seltene Ereignisse nach Nummer 7.2 herangezogen. Diese werden tags um 20 dB(A) und nachts um 3 dB(A) unterschritten. Damit führt die Planung zu keinerlei Einschränkung der benachbarten Betriebe.

Flächen für erneuerbare Energien

Nördlich des Gewerbegebietes soll eine PV- Anlage auf einer Fläche von ca. 1,2 ha umgesetzt werden. Sie dient als Beitrag zur Energiewende und arrondiert die Gewerbeflächen nach Norden zur freien Landschaft. Der Grundsatz 10.2-18 im LEP NRW wird -wie bereits dargestellt- berücksichtigt. Die genaue Festlegung der Betriebsart der vorgesehenen PV- Anlage soll erst auf Ebene des Bauantrages getroffen werden.

Auf Anregung des Rhein- Sieg- Kreises wird die Folgenutzung bei Aufgabe der PV- Anlage festgesetzt. Demnach ist die Anlage zu beseitigen und die landwirtschaftliche Nutzung wieder aufzunehmen. Die Festsetzung sichert die langfristige Perspektive der Flächenausweisung.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Der § 17 BauNVO ermöglicht als Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO eine GRZ von 0,4. Zusammen mit den Regelungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann eine Gesamtversiegelung der Baugrundstücke von 0,6 erreicht werden. Dies wird als städtebaulich angemessen eingeschätzt, die bestehende, aufgelockerte Wohnbebauung zu sichern und maßvoll zu erweitern.

In Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO kann nach § 17 BauNVO eine GRZ von 0,8 zugelassen werden. Die Ausweisung sichert eine entsprechende Ausnutzung der Grundstücke und beachtet die Bodenschutzklausel, mit Grund und Boden generell sparsam umzugehen. 20 % der jeweiligen Grundstückfläche sollen demnach begrünt werden. Diese Regelung sichert eine angemessene Einbindung der Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Im WA- Gebiet wird die GFZ mit einem Maß von 0,8 festgesetzt. Die Regelung korrespondiert mit der Festsetzung der GRZ auf 0,4, so dass zwei Vollgeschosse im Plangebiet möglich bleiben.

Aufgrund der aufgelockerten Ortsrandlage soll die GFZ jedoch nicht bis zum Orientierungswert des § 17 BauNVO von 1,2 angehoben werden.

Baumassenzahl (BMZ)

Die festgesetzte BMZ von 3,0 in den Gewerbegebieten regelt das Verhältnis der Baumasse bezogen auf die Größe des Baugrundstückes. Der Orientierungswert nach § 17 BauNVO liegt hier bei 10,0. Dieser Wert würde aber den städtebaulichen Maßstab für das vorgesehene Gewerbegebiet überdehnen, so dass die BMZ begrenzt wird ohne die Gestaltungsfreiheit der gewerblichen Bauherren zu weit zu beschränken.

Maximale Höhen baulicher Anlagen

Um die Höhe der bestehenden (im WA) und neu geplanten Gebäude (im WA und GE) und sonstigen baulichen Anlagen zu steuern, werden jeweils maximale Höhen baulicher Anlage in Metern über NHN für die einzelnen, festgesetzten Baufelder festgesetzt. Diese orientieren an den Steigungen des natürlichen Geländes. So wird eine angemessene Höhenentwicklung der Bebauung sowohl im bebauten Umfeld als auch am Übergang zu den Siedlungsrändern des Plangebietes gewährleistet. Die Spannweite der Festsetzungen reicht von 235 m üNN bis 246 m üNN. Bei Geländehöhen von ca. 218 m bis ca. 235 m üNN im GE- Bereich ergeben sich hier Gebäudehöhen von max. 17 m am Tiefpunkt bis max. 11 m am Hochpunkt des Plangebietes.

Zur eindeutigen Ermittlung des oberen Bezugspunkte für die in der Planzeichnung festgesetzten, maximalen Höhen baulicher Anlagen wird eine entsprechende Festsetzung entwickelt, die die Oberkante der baulichen Anlagen als Bezugspunkte vorgibt. Damit wird für das Bauantragsverfahren ein verbindlicher Rahmen geschaffen.

Für technische Aufbauten, die städtebaulich von untergeordneter Bedeutung sind, werden Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zugelassen, um die Gestaltungsfreiheit bei der Bauausführung nicht über Gebühr zu beschränken.

Anzahl der Wohneinheiten im WA

Die bestehende Wohnbebauung, die im nördlichen Teil des Plangebietes gesichert und ergänzt werden soll, zeichnet sich durch eine aufgelockerte Bebauung entlang des bestehenden Wirtschaftsweges aus. Da dieser Weg für ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nicht ausgelegt ist, wird die Anzahl der Wohneinheiten in Einzelhäusern und Doppelhaushälften auf je zwei Wohneinheiten begrenzt. Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser sollen daher nicht Ziel der Planung sein.

7.3 Bauweise

Innerhalb des WA- Gebietes wird die offene Bauweise festgesetzt. Demnach soll innerhalb der vorgegebenen Baufelder eine aufgelockerte Bebauung am Siedlungsrand realisiert werden.

Im GE- Gebiet sollen auch Baukörper ermöglicht werden, die über die offene Bauweise bis zu einer Länge von 50 m hinausgehen. Daher sollen auch längere Baukörper in einer abweichenden Bauweise innerhalb der vorgegebenen, überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht werden. Im Übrigen wird geregelt, dass ansonsten die offene Bauweise gilt, sodass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden müssen und damit eine gewisse Auflockerung der Bebauung verbunden ist.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die vorgesehenen Baufelder werden durch Baugrenzen, die sich im WA- Gebiet an der bestehenden Bebauung orientieren, bestimmt.

In den GE- Gebieten werden im Vergleich dazu großzügige Baufelder entlang der Planstraßen vorgegeben. Hier sind im Rahmen der Angebotsbezogenheit des Bebauungsplanes auch größere Baukörper denkbar. Dies soll nicht durch zu enge Baufelder begrenzt werden, um die Baugrundstücke effizient auszunutzen.

7.5 Verkehrsflächen

Im Kapitel 6.1 wurden die Lage und Breite der festgesetzten Verkehrsflächen bereits ausführlich begründet. Darauf wird verwiesen.

Zur eindeutigen Regelung der späteren Besitzverhältnisse werden die K55, der bestehende Wirtschaftsweg im Norden des Plangebietes, die Planstraßen A bis C sowie die Zufahrt zu den Waldflächen im Bereich des Siefens als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen.

Die Planstraße D trägt dagegen nur privaten Charakter, da sie nur der Erschließung der Fläche für erneuerbare Energien dient. Diese Fläche verbleibt dann beim Eigentümer der o.g. Fläche für erneuerbare Energien.

7.6 Flächen, die mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind

Im Süden des Plangebietes müssen die Leitungstrassen zum Regenrückhaltebecken aus Richtung der Planstraße C sowie die Ableitung vom Becken in den Siefen über entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde Ruppichteroth gesichert werden.

Die Trasse muss dann im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren im Rahmen der Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit im Grundbuch im Detail geregelt werden. Der Bebauungsplan bereitet diese Eintragung nur vor.

7.7 Flächen für die Landwirtschaft

Im Norden des Plangebietes sollen Ausgleichsflächen angeordnet werden. Dort ist eine Ergänzung der bestehenden Obstbaumreihe entlang des nördlichen Wirtschaftsweges, die Anlage einer Streuobstwiese mit extensive Bewirtschaftung und eine Vogelschutzhecke vorgesehen. Diese Nutzungen können auch im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft weiter bewirtschaftet werden, so dass sich hier eine entsprechende Festsetzung als Flächen für die Landwirtschaft anbietet.

Die genaue Pflege und Bewirtschaftung der Flächen sollen auf Ebene des städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Ruppichteroth und den entsprechenden Grundstückseigentümern erfolgen.

7.8 Schallschutz

Es wurde ein Lärmgutachten durch das Büro Accon aus Köln erarbeitet und im Laufe des Aufstellungsverfahrens fortgeschrieben. Es wurden die Verkehrsgeräuscheinwirkungen auf das Plangebiet ermittelt und die daraus resultierenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz (Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109) auf Basis der Verkehrszahlen einer aktuellen Verkehrszählung addiert mit den Verkehrszahlen, die sich aus der Entwicklung der Bauflächen ergeben, ermittelt.

Die Berechnungsergebnisse zu den Verkehrsgeräuscheinwirkungen zeigen, dass in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts die höchsten Beurteilungspegel an der Nümbrechter Straße (K

55) zu erwarten sind. Im Beurteilungszeitraum tags wurden im Allgemeines Wohngebiet Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A) und nachts von bis zu 51 dB(A) berechnet. Folglich werden die Orientierungswerte zur DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet tags um bis zu 4 dB(A) und nachts um bis zu 6 dB(A) überschritten. Für die Außenwohnbereiche ergaben sich Überschreitungen der Schwelle von 62 dB(A) bis zu der unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind, nur unmittelbar angrenzend an die K 55, dort wo keine Baufelder ausgewiesen sind. Die Zumutbarkeitsschwellen 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts im Rahmen der Bauleitplanung werden aber überall eingehalten.

Im Bereich des Gewerbegebietes wurden tags maximal 68 dB(A) und nachts maximal 60 dB(A) berechnet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Gewerbegebiet werden tags um 3 dB(A) und nachts um 5 dB(A) überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Wällen oder Wänden scheiden aus städtebaulich-gestalterischen Gründen aus, da sie das Plangebiet zur K55 hin abschirmen würden. Außerdem gingen dafür wichtige, gewerbliche Bauflächen verloren.

Um dennoch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet zu gewährleisten, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im gesamten Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Hierfür sind gemäß DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau) die Lärmpegelbereich bei einer freien Schallausbreitung in der Planzeichnung gekennzeichnet. Dementsprechend sind im Bauantragsverfahren die Anforderungen nach DIN 4109-1 für den entsprechenden, maßgeblichen Außenlärmpegel, der sich aus der abgebildeten Tabelle in den textlichen Festsetzungen umrechnen lässt, zu erfüllen.

Die genaue Festlegung der Anforderungen an die einzelnen Bauteile setzt die Kenntnis der Bauausführung voraus, da Raummaße und Fensteranteile mit in die Berechnung eingehen und erfolgt üblicherweise erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Daher ist festgesetzt, dass auch ein geringerer, maßgeblicher Außenlärmpegel ausreichenden Schallschutz gewährleisten kann, wenn dies im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird.

Für die Dimensionierung der Außenbauteile von Fassaden ergeben sich für den Teilbereich des Allgemeinen Wohngebiets maximale Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß dem Lärmpegelbereich (LPB) III. Zum Schutz von Schlafräumen müssen ab einem bestimmten und festgesetzten Lärmniveau, was in den textlichen Festsetzungen definiert ist, auch schallgedämmte Lüftungssysteme eingebaut werden, um die Nachtruhe zu wahren.

Für die Dimensionierung der Außenbauteile von Fassaden ergeben sich für die Gewerbegebietsflächen angrenzend zur K 55 maximale Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß dem Lärmpegelbereich (LPB) V.

7.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen)

Die getroffenen Festsetzungen zu den Ausgleichsmaßnahmen sichern die Annahmen in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und werden nachfolgend begründet.

Bei allen Festsetzungen werden die Pflanzarten vorgegeben, um die Auswahl von regional typischen Pflanzarten aus dem Herkunftsgebiet 4 „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ zu fördern. Dies gilt auch für die Verwendung von entsprechendem regionaltypischem Saatgut.

Die Pflanzgrößen, die Pflanzabstände, die Art der Pflanzung und die Verwendung des Saatgutes sowie der Stammschutz wird geregelt, um rasch ein relevantes Grünvolumen umzusetzen und günstige Wuchsbedingungen für die Pflanzungen zu gewährleisten.

Die Hinweise zur Bewässerung, zur Pflege und zur Nutzung tragen keinen Normencharakter. Sie sollten jedoch nach der Anlage der Pflanzungen in den nächsten Jahren berücksichtigt werden.

Ergänzung der Obstbaumreihe entlang des Wirtschaftsweges (A1a)

Die Pflanzung aus mindestens 5 Obstbäumen ergänzt die bestehenden Bäume entlang des Wirtschaftsweges innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft und trägt zu einem angenehmen Erscheinungsbild bei. Sie dient damit der optischen Auflockerung entlang der Wegeverbindung und bereichert das Landschaftsbild, in dem ein nördlicher Abschluss der baulichen Entwicklung definiert wird.

Anlage einer Streuobstwiese (A1b)

Es werden zwei Bereiche von ca. 1.500 qm innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft vorgesehen, die durch Streuobstwiesen mit jeweils ca. 10 Bäumen gestaltet werden sollen. Sie dienen ebenfalls der Belebung des Landschaftsbildes und beugen ausgeräumten, landwirtschaftlichen Flächen vor.

Außerdem kommen Obstbaumbestände insbesondere der Fledermausfauna zugute. Sie werden sowohl als Nahrungs-, aber auch als Quartiergebiet genutzt. Entscheidender Parameter für die Lebensraumeignung sind u.a. ein diverses Bewirtschaftungs mosaik aus Beweidung, Mahd oder temporärer Brachestadien (Rotationsbrachen), welches besonders die Insekten diversität positiv beeinflusst. Dies wird durch die vorgesehenen Pflegemaßnahmen umgesetzt, die Bestandteil der Hinweise sind.

Anlage einer Vogelschutzhecke (A1d)

Nördlich der Fläche für erneuerbare Energien wird eine Vogelschutzhecke gepflanzt, die die eher baulich genutzte Bereiche des Plangebietes von den umgebenden Landschaftselementen abschirmt.

Es soll eine ca. 10 m breite Hecke entwickelt werden. Ein ca. 5 m breiter Saum begleitend zur eigentlichen Hecke steigert die ökologische Wertigkeit und trägt zum dauerhaften Erhalt der Hecke in ihrer ursprünglichen Breite bei.

Waldrandgestaltung (A1e)

Am östlichen Rand des Plangeltungsbereiches angrenzend an den Gehölzbestand des Siefens ist ein abgestufter Waldrand mit ausgeprägtem Saum anzulegen. Der abschirmende Waldmantel dient der Abwendung von Störungen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten, die im angrenzenden Gehölzbestand leben. Um die ökologische Wirksamkeit und die Stabilität des Waldrandes zu erhöhen, sind möglichst viele verschiedene Baum- und Straucharten anzupflanzen.

7.10 Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Festsetzungen zu den sonstigen Begründungsmaßnahmen werden nachfolgend begründet. Es gelten die gleichen einleitenden Erläuterungen wie im Kapitel 7.9.

Anlage einer Landschaftshecke (B1)

Derzeit stockt eine Obstbaumreihe entlang der K55. Die Bäume liegen überwiegend außerhalb des Plangeltungsbereiches im Bereich der Straßenparzelle der K55. Der Bebauungsplan klammert auf Wunsch des Straßenbaulastträgers die bestehende Straßenparzelle außerhalb des neuen Knotenpunktes (K55 / Planstraße A) bewusst aus. Dennoch sollen die bestehenden Bäume insb. nicht durch zukünftige Baumaßnahmen auf den neuen Baugrundstücken beeinträchtigt werden. Sie sind daher so weit wie möglich zu erhalten.

Entlang der K55 ist ein ca. 5 m breiter Streifen für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern auf den neuen Baugrundstücken außerhalb der Parzelle der K55 vorgesehen. Es ist eine Bepflanzung mit standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen, so dass zukünftig eine Landschaftshecke entsteht, die neben ökologischen Aspekten zusätzlichen einen Sicht- und Blendschutz entlang des Gewerbegebietes bietet.

Streifenweise Einsaat mit Regiosaatgut im Bereich der Fläche für erneuerbare Energien (B2)

Um die Extensivierung des Grünlands im Bereich der Fläche für erneuerbare Energien zu beschleunigen und positiv zu beeinflussen ist ein streifenweiser Umbruch und die Einsaat mit Regiosaatgut vorgesehen.

Eingrünung des Regenrückhaltebeckens (B3)

Zur optischen Einbindung des Regenrückhaltebeckens im Nahbereich des angrenzenden Siefens soll die Beckensohle und die Beckeninnenböschungen mit einer standortgerechten Gras- und Kräutermischung begrünt werden.

Begrünung der Umzäunung des Regenrückhaltebeckens mit Rankpflanzen (B4)

Um das Betreten des Regenrückhaltebeckens durch Unbefugte auszuschließen, wird das Becken eingezäunt. Zur optischen Einbindung des Zaunes in das Landschaftsbild soll die Umzäunung des Regenrückhaltebeckens mit Rankpflanzen versehen werden.

Flachdachbegrünung in den Gewerbegebieten (G1)

Zur Durchgrünung des Gewerbegebietes, zur Förderung der Regenwasserrückhaltung auf den neuen Baugrundstücken und zur Verbesserung des Kleinklimas sind auch Dachbegrünungen festgesetzt. Es wird bestimmt, dass für den Fall, dass neue Flachdächer realisiert werden, diese mindestens extensiv zu begrünen sind, um eine möglichst gleichmäßige Begrünung des Baugebietes zu sichern und die positiven klimatischen Effekte einer Dachbegrünung zu gewährleisten.

Die Mindestaufbaustärke der extensiven Dachbegrünung wird auf 10 cm festgelegt. Gängige Dachbegrünungssysteme sehen diese Aufbaustärke als Stand der Technik vor. Außerdem ist die Regelung einer Mindeststärke notwendig, um auch bei Trockenperioden die Bepflanzung des Daches mit einer ausreichenden Menge an dort zurückgehaltenem Niederschlagswasser zu versorgen.

Anlage von Gartenflächen in den Gewerbegebieten (G2)

Bei Anwendung der GRZ- Regelung verbleibt ein Grundstücksanteil von mindestens 20 %, der nicht versiegelt werden darf. Die Festsetzungen zielen darauf ab, dass dort eine optische Bereicherung der Baugrundstücke entsteht, die sich positiv auf das Gewerbequartier auswirkt.

7.11 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Starkregenbarriere)

Entlang der südlichen Baugrenzen der Teilbereiche GE1 und GE2 wird eine Fläche für eine Starkregenbarriere festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten ist. Um dem Schutzziel, dass kein Niederschlagswasser aus einem Starkregenfall die Flächen des Plangebietes verlassen darf, zu sichern, dürfen innerhalb der festgesetzten Fläche Winkelstützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m errichtet werden. Das so aufgefangene Niederschlagswasser wird dem Regenrückhaltebecken zugeleitet.

8. Örtliche Bauvorschriften

8.1 Allgemeines Wohngebiet

Fassaden

Bei der Herstellung der Fassadenflächen der Gebäude im WA-Gebiet sind Materialien mit glänzenden Oberflächen, mit Werkstoffimitate aller Art oder mit Signalfarbgebung nicht zulässig. Dies dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes und von Konflikten durch mögliche, tagsüber entstehende optische Stör- und Blendwirkungen auf benachbarte schutzbedürftige Nutzungen.

Dächer

Innerhalb der WA- Gebiete sind eine Auswahl an geneigten Dächer (Sattel, Pult, Walm und Zelt) einer festgesetzten, regionaltypischen Neigung sowie Flachdächer zulässig. Bei Pultdächern werden Regelungen aufgenommen, die sicherstellen, dass die Wirkung eines Pultdaches auch entstehen kann. Das Pultdach soll demnach nicht nur als stärker geneigtes Flachdach erlebbar sein. Durch die Festsetzungen soll die ortstypische Dachlandschaft der benachbarten Bestandsbebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans aufgegriffen und bezogen auf den Siedlungszusammenhang zugunsten der Fortführung eines homogenen Ortsbildes städtebaulich möglichst gleichmäßig fortgeführt werden.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen, um die Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden. Die Dachbegrünung trägt auch zur Pufferung des Niederschlagswassers, zur Biodiversität und zur Vermeidung von Aufheizungseffekten bei. Die Pflanzarten und die Aufbaustärke wird vorgegeben, um günstige Wuchsbedingungen zu gewährleisten und insb. ein Austrocknen der Vegetation zu verhindern.

Auch die Dachfarbe soll geregelt werden und sich an regional üblichen Farbspektren aus den Grau-, Braun- und Schwarzbereich orientieren. Aus den gleichen Gründen wie bei den Fassaden wird auf reflektierende Oberflächen verzichtet.

Zudem sind die Dächer von Doppelhäusern mit einheitlicher Dachform und -neigung auszuführen, sodass sich daraus ein harmonisches und einheitliches Gesamtbild der Dachlandschaft im Bereich aneinandergebauter Hauptbaukörper ergibt.

Dachaufbauten und -einschnitte sind je Dachseite nur bis zu einer Länge von 50 % (maximal jedoch 4 m) der zugehörigen Fassade zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Zeltdächer. Der Abstand zur Giebelwand (Ortgang) darf 1,5 m nicht unterschreiten. Die Festsetzungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten dienen der gestalterischen Ordnung und der Wahrung eines städtebaulich verträglichen Erscheinungsbildes am Siedlungsrand.

Einfriedungen

Mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Einfriedungen als Gitter- und Holzzäunen und in Form von Hecken sollen sowohl der Übergang der privaten Grundstücksflächen im WA- Gebiet zu den daran angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen als auch die Bereiche entlang der rückwärtigen Außenanlagen zur Landschaft möglichst gleichartig und regional typisch gestaltet werden.

Hecken tragen zudem zur Durchgrünung des WA- Gebiets bei. Darüber hinaus bieten laubtragende Hecken Insekten und Kleinstlebewesen einen ökologisch wertvollen Lebens- und Rückzugsraum. Mit dieser Vorgabe kann daher ein gewisser Beitrag zum Artenschutz geleistet werden.

Die Pflanzarten beschränken sich auf einheimische, standortgerechte Laubhecken. So wird der örtliche Bezug der Pflanzung sichergestellt. Die Art der Bepflanzung wird geregelt, um eine dichte Hecke zu ermöglichen, die auch eine gewisse abschirmende Wirkung entfaltet.

8.2 Gewerbegebiete

Fassaden

Bei der Herstellung der Fassadenflächen der Gebäude im GE- Gebiet sind nur Farben zulässig, die dem Naturraum angepasst sind. Zur Eindeutigkeit der Festsetzung werden die entsprechenden Farben des RAL- Systems angegeben. Die Festsetzungen dienen der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes und von Konflikten durch mögliche tagsüber entstehende optische Störwirkungen.

Abfallsammelbehälter und -plätze

Die entsprechenden Anlagen und Einrichtungen können das Erscheinungsbild auch eines Gewerbequartiers erheblich in Mitleidenschaft ziehen. Daher wird vorgegeben, dass diese dem Blick aus Richtung der öffentlichen Verkehrsflächen entzogen werden. Dazu bietet sich ein entsprechender Standort oder eine Einhausung oder Berankung an. Die Wahl des Mittels wird den jeweiligen Bauherren im Zuge ihrer Gestaltungsfreiheit überlassen.

Werbeanlagen

Auch Werbeanlagen können innerhalb eines Gewerbequartiers zu erheblichen Beeinträchtigungen beitragen. Sie sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, um Werbeanlage, die auf Betriebe außerhalb des Plangebietes hinweisen, auszuschließen. Dies wird als nicht erforderlich angesehen und würden nur zu einer Massierung von Werbeanlagen im Plangebiet beitragen.

Werbeanlagen, die in optischer Hinsicht durch Lichteffekte nachdrücklich auf den jeweiligen Betrieb aufmerksam machen wollen, sind ebenfalls nicht zulässig, da sie als störend empfunden werden.

9. Kennzeichnung Bergwerksfelder

Nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg und der BARBARA Rohstoffbetrieb GmbH liegt der Bereich des Plangebietes im Bergwerkseigentum Sperber 1 und Lehmp I. Die ursprüngliche Bergbauberechtigung Sperber wurde aus mehreren kleineren Bergbauberechtigungen konsolidiert. Später erfolgte die Teilung in die Felder Sperber 1 und Sperber 2. Das Bergwerkseigentum Sperber 2 befand sich zuletzt im Eigentum der Gemeinde Ruppichteroth und ist inzwischen erloschen.

Ausweislich der vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Plangebietes keine Gewinnung von Bodenschätze urkundlich belegt. Eine Gewinnung hat ca. 100 m südlich in den Bergwerken Frühlingsgrube und Zuckergrube stattgefunden, die zum Schluss Bestandteil des Bergwerkseigentums Sperber 2 waren.

Es sind weder derzeit, noch in absehbarer Zukunft, von Seitens der aktuellen Eigentümer bergbauliche Tätigkeiten zur Gewinnung von Bodenschätze im Bereich des Plangebietes geplant. Die Flächen sind dennoch vorsorglich in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

10. Nachrichtliche Übernahmen

10.1 Landschaftsschutzgebiet

Östlich und nördlich der Baugebietsflächen verläuft im Bereich des angrenzenden Siefens die Grenze des bereits benannten Landschaftsschutzgebietes . Auf diese Grenze wird nachrichtlich hingewiesen.

10.2 Sichtfelder entlang der K55

Die entsprechenden Sichtfelder am neuen Knoten mit der K55 wurden nachrichtlich aus der Erschließungsplanung übernommen.

Im o.g. Kreuzungsbereich gilt heute noch eine Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h. Im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren sollen Verhandlungen mit dem Straßenverkehrsamt beim Rhein-Sieg- Kreis aufgenommen werden, die zulässige Höchstgeschwindigkeit zu reduzieren, um die Verkehrssicherheit hier zu erhöhen. Dadurch könnten sich auch die Längen der Sichtfelder vermindern.

11. Hinweise

Es wurden Hinweise zu ökologischen Vermeidungsmaßnahmen (Umweltbaubegleitung, bodenkundliche Baubegleitung, Beleuchtungsmanagement, extensive Bewirtschaftung im Bereich der Ausgleichsfläche und der Fläche für erneuerbare Energien, Durchlass für Kleinsäuger, Ausweisung von Baustelleneinrichtungsflächen, Maßnahmen gegen Vogelschlag und Nisthilfen für den Waldkauz) auf Grundlage der Artenschutzprüfung und des landschaftspflegerischen Fachbeitrages aufgenommen.

Außerdem wurden Hinweise zu Schutzmaßnahmen (Schutz von Obstbäumen, Einzäunen des Regenrückhaltebeckens) auf Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrages in den Bebauungsplan übernommen.

Die allgemeinen Hinweise beziehen sich auf Kampfmittel, Bodenschutz, Erdbebengefährdung, Bergbau, Starkregenvorsorge, Bodendenkmalschutz, Lichtimmissionen, die Regelungen des Abstandserlasses sowie zur Einsicht in technische Regelwerk, die aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange oder aus anderen oder rechtlichen Gründen erforderlich sind.

Die Hinweise müssen nicht weiter begründet werden. Im Hinblick auf zukünftige Bauantragsverfahren wird darauf eingegangen. Sie sollen im Rahmen der Umsetzung der Planung beachten werden.

12. Belange des Klimaschutzes

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches kommt der verbindlichen Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine besondere Verantwortung zu. Insbesondere ist eine klimagerechte Stadtentwicklung zu fördern.

Zur Berücksichtigung der Energiewende im Plangebiet wurde im Norden die Festsetzung einer Fläche für erneuerbare Energien getroffen. Dort soll eine PV- Anlage realisiert werden. Welche Betriebsart gewählt wird, soll im Rahmen der Genehmigungsplanung festgelegt werden.

Außerdem wird im Bebauungsplan insb. festgesetzt, dass

- ein kleinstmögliches Erschließungssystem nach den Vorgaben der RaSt06 realisiert wird,
- durch die Regelung der GRZ der Anteil an zu begrünenden Flächen auf dem Baugrundstück gesichert wird,
- keine Baustoffen (z.B. Schotter) im Bereich der Freiflächen eingesetzt werden, die zu einem Aufheizen der Bodenflächen führen und einer Arterhaltung, wie z.B. Insekten und Kleinstlebewesen entgegenstehen und
- Flachdächer im WA extensiv zu begrünen sind.

Als weitere Empfehlungen für eine klimaschonende Stadtentwicklung können z.B. die folgenden Maßnahmen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes von den Bauherren herangezogen werden:

- Errichtung von kompakten Baukörper mit einem A/V-Verhältnis von möglichst $< 0,65 \text{ m}^{-2}$
- Möglichst geringe Flächenversiegelungen
- Weitestgehende Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers auf den Grundstücken
- Schaffung von Gründächern
- Platzierung von Pflanzen im Freibereich zur Verschattung
- Nutzung von PV- Anlagen, Wärmepumpen und Solarthermie

Bei der Neuplanung wird den Schutzgütern dahingehend Rechnung getragen, dass die Anforderungen an den Klimaschutz durch Maßnahmen nach dem neusten Stand der Technik im Baugenehmigungsverfahren eingehalten werden.

13. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

13.1 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

Für das Planvorhaben wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen eine ASP gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durchzuführen. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfolgte für die sogenannten „planungsrelevanten Arten“ (Tiere und Pflanzen). Im Rahmen der Vorprüfung des Artenspektrums und der vorhabenspezifischen Wirkfaktoren (ASP I) konnte das Eintreten artenschutzrechtlich relevanter Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG für einige Artengruppen nicht ausgeschlossen werden. Im Jahr 2024 wurden im Rahmen der Vertiefenden Prüfung eine Kartierung von Habitatbäumen, eine Brutvogelkartierung, eine Erfassung der Fledermausfauna sowie die Kartierung des Feuersalamanders durchgeführt. Daraus resultieren Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die in Form von Festsetzungen und Hinweisen in den Bebauungsplan einfließen und im Rahmen des Satzungsbeschlusses durch entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag ergänzt werden.

Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlich begründeten Maßnahmen ist aus artenschutzfachlicher Sicht keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und der funktionserhaltenden Maßnahmen zu erwarten. Das Eintreten artenschutzrechtlich relevanter Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ergibt sich aus gutachterlicher Sicht nicht.

13.2 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB)

Im LFB wurden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege und das planerische Konfliktbewältigungsprogramm der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach §§ 13ff BNatSchG dargelegt.

Der LFB beschreibt die Planungsziele des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Grünordnung und konzipiert Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation der durch die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelösten Beeinträchtigungen. Die notwendigen Begrünungs-, Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt bzw. vertraglich gesichert.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden planintern bzw. extern über die Sicherung in einem städtebaulichen Vertrag umgesetzt:

Interner Ausgleich

- Ergänzung der Obstbaumreihe entlang des nördlichen Wirtschaftsweges
- Anlage einer Streuobstwiese im Norden des Plangebietes mit extensiver Bewirtschaftung
- Anlage einer Vogelschutzhecke
- Gestaltung eines Waldrandes am Siefen

Interner Ausgleich über Vertrag

- Extensive Bewirtschaftung der zuvor intensiv bewirtschafteten Grünlandfläche (über Vertrag)

Externer Ausgleich über Vertrag

- RSAG Ökokonto Eitorf Hausen
- Kompensationsfläche der Gemeinde Ruppichterath „Am Sportplatz“
- Grünlandextensivierung in Rose
- Ausgleichsmaßnahme der Flächenagentur Stiftung Rheinische Kulturlandschaft, Grünlandextensivierung in Ruppichterath

Gemäß dem LPB bestehen aus gutachterlicher Sicht zusammenfassend keine Bedenken gegen das Planvorhaben, wenn die im LPB aufgeführten Maßnahmen auf den vorgesehenen Flächen realisiert und dauerhaft erhalten werden. Die dauerhafte Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der landschaftspflegerischen Maßnahmen ist Voraussetzung für die Unbedenklichkeit des Eingriffs.

13.3 Umweltbericht

Gemäß § 2 a BauGB ist dem Bebauungsplan Nr. 1.04/2 „Gewerbegebiet Ruppichterath Nord/Ost“ ein Umweltbericht als Teil 2 der Begründung beigelegt. Im Umweltbericht werden auf Grundlage der Beschreibung der Umwelt die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Schutzgüter dargestellt und Umweltauswirkungen und Maßnahmen zu deren Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erläutert.

14. Flächenbilanzen

Folgende städtebaulichen Kennwerte lassen sich anführen:

Kategorie	Fläche in ha	Flächenanteil in %
Allgemeines Wohngebiet	0,4	4,2
Gewerbegebiet	4,3	44,7
Fläche für PV- Anlage	1,2	12,5
Fläche für Regenrückhaltebecken	0,3	3,1
Verkehrsflächen	0,9	9,4
Fläche für die Landwirtschaft	1,8	18,8
Ausgleichsflächen	0,7	7,3
Summe	9,6	100,0

15. Umsetzung

Die Grundstücksverfügbarkeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gesichert. Bodenordnende Maßnahmen nach BauGB sind daher nicht erforderlich.

Der Planveranlasser wird mit der Gemeinde Nümbrecht bis zum Satzungsbeschluss einen städtebaulichen Vertrag bzgl. der Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen abschließen. Darin sollen auch die artenschutzrechtlichen Maßnahmen aufgenommen werden, die aufgrund ihrer fehlenden, bodenrechtlichen Relevanz nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt werden können. Dazu gehört insb. die Bewirtschaftung/Pflege der planinternen Ausgleichsflächen.

Außerdem soll nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens jeweils ein Erschließungsvertrag bzgl. des Straßen- und Wegebau mit der Gemeinde Nümbrecht und bzgl. der Entwässerung des Plangebietes mit den Gemeindewerke Ruppichteroth GmbH abschlossen werden. Grundlage für den erstgenannten Vertrag bildet auch eine Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Rhein- Sieg- Kreis und der Gemeinde Nümbrecht zum neuen Knoten an der K55.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind, sollen im Nachgang zum Bebauungsplan grundbuchlich gesichert werden.

Es wird die Aufgabe der weiterführenden Genehmigungsplanung und der ausführenden Firmen sein, die Baumaßnahmen so zu steuern, dass die Auswirkungen während der Bauphase so gering wie möglich bleiben.

16. Vermerk zur Begründung

Der Rat der Gemeinde Ruppichteroth hat in seiner Sitzung am beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 1.04/2 beizufügen.

Ruppichteroth, den

.....
-Bürgermeister-

