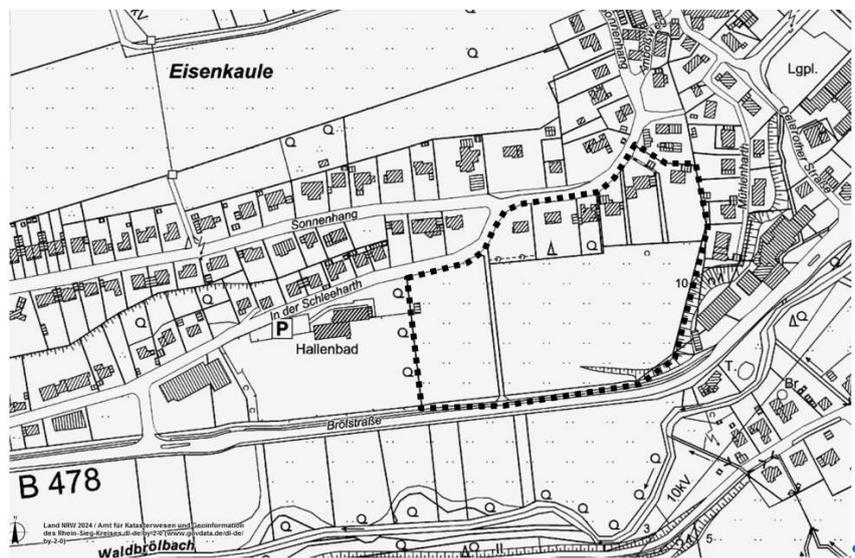




Begründung

gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) zur

7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1.03 Ruppichteroth Oeleroth für den Bereich östlich des gemeindlichen Hallenbades



Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
durch Veröffentlichung
im Zeitraum: 00.00.2025 bis 00.00.2025 (einschließlich)

Inhalt

1 Planungsanlass / Ziel und Zweck der Planung	3
2 Verfahren.....	3
3 Lage des Plangebietes.....	3
4 Planungsrechtliche Situation.....	4
4.1 Regionalplan.....	4
4.2 Flächennutzungsplan	5
4.3 Bebauungspläne / § 34 u. § 35 BauGB.....	5
4.4 Landschaftsschutzgebietsverordnung / Landschaftsplan / FFH-Schutzgebiet /Artenschutz.....	7
5 Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation	7
5.1 Städtebauliches Umfeld	7
5.2 Nutzungen.....	7
5.3 Verkehr.....	7
5.4 Ver- und Entsorgung; Abfälle und Abfallerzeugung.....	8
5.5 Immissionen	8
5.6 Emissionen	8
5.7 Altlasten	8
5.8 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft.....	8
5.9 Infrastruktureinrichtungen	9
5.10 Denkmalschutz / Baukultur / kulturelles Erbe	9
5.11 Wirtschaft.....	9
5.12 Sachgüter	9
5.13 Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte	9
5.14 Schwere Unfälle oder Katastrophen	10
6 Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen	10
6.1 Ziel und Zweck der Planung	10
6.2 Bodenschutzklausel gem. §1a (2) Satz 1 BauGB	10
6.3 Umwidmungssperre gem. §1a (2) Satz 2 BauGB	11
6.4 FFH- und Vogelschutzgebiete	11
6.5 Auswirkungen.....	11
7 Bebauungsplaninhalt	17
7.1 Art der baulichen Nutzung.....	17
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	18
7.3 Bauweise, Baugrenzen	18
7.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	18
7.5 Die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.....	18
7.6 Gestaltungsfestsetzungen.....	18
8 Flächenbilanz.....	19

9 Maßnahmen / Kosten / Finanzierung / Bodenordnung	19
9.1 Maßnahmen.....	19
9.2 Kosten / Finanzierung	19
9.3 Bodenordnung	19
10 Umweltbericht	19
11 Aufhebung bestehender Bebauungspläne	20
12 Abwägungsmaterialien	20

1 Planungsanlass / Ziel und Zweck der Planung

Der Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist der Bedarf an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet von Ruppichteroth. Zur ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum soll das Angebot an Wohnformen als Eigenheim und im Bereich von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern dem Bedarf angepasst werden. Aktuell ist hierfür eine starke Nachfrage vorhanden und daher soll hierzu ein entsprechendes Angebot geschaffen werden. Das Wohngebiet möchte Herr Andreas Stefanidis entwickeln. Dieser hat hierfür bereits die benötigten Grundstücksflächen käuflich erworben.

Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen eine Wohngebietsfläche fest, um den aktuellen und mittelfristigen Wohnraumbedarf für den zentralen Bereich von Ruppichteroth und die östlich gelegenen Ortslagen Velken, Oeleroth und Umgebung zu decken. Die Erschließung und Entwicklung des Wohngebietes will der derzeitige Grundstückseigentümer, Herr Andreas Stefanidis aus Wiehl als Vorhabenträger betreiben.

Folgende städtebauliche Ziele sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erreicht werden:

- Ausweisung von Wohnbauflächen für die überwiegende Errichtung von Einfamilienhäusern, freistehend bzw. als Doppelhaus. Im Südbereich auch Bauflächen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern
- Für die Bestandsgebäude im nördlichen Bereich sollen städtebauliche Festsetzungen getroffen werden, damit sich dieser Bereich noch städtebaulich angemessen entwickeln kann
- Festsetzungen für die Ausgestaltung der baulichen Anlagen hinsichtlich Größe, Höhe und äußerer Gestaltung
- Schaffung ausreichender Erschließungsanlagen

2 Verfahren

Der Ausschuss für Planung, Klima- und Umweltschutz hat am 17.06.2025 die Einleitung des Aufstellungsverfahrens für die 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1.03 Ruppichteroth Oeleroth für den Bereich östlich des gemeindlichen Hallenbades beschlossen.

In der gleichen Sitzung wurde auch der Beschluss über die Planungsziele gefasst und ferner beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchzuführen.

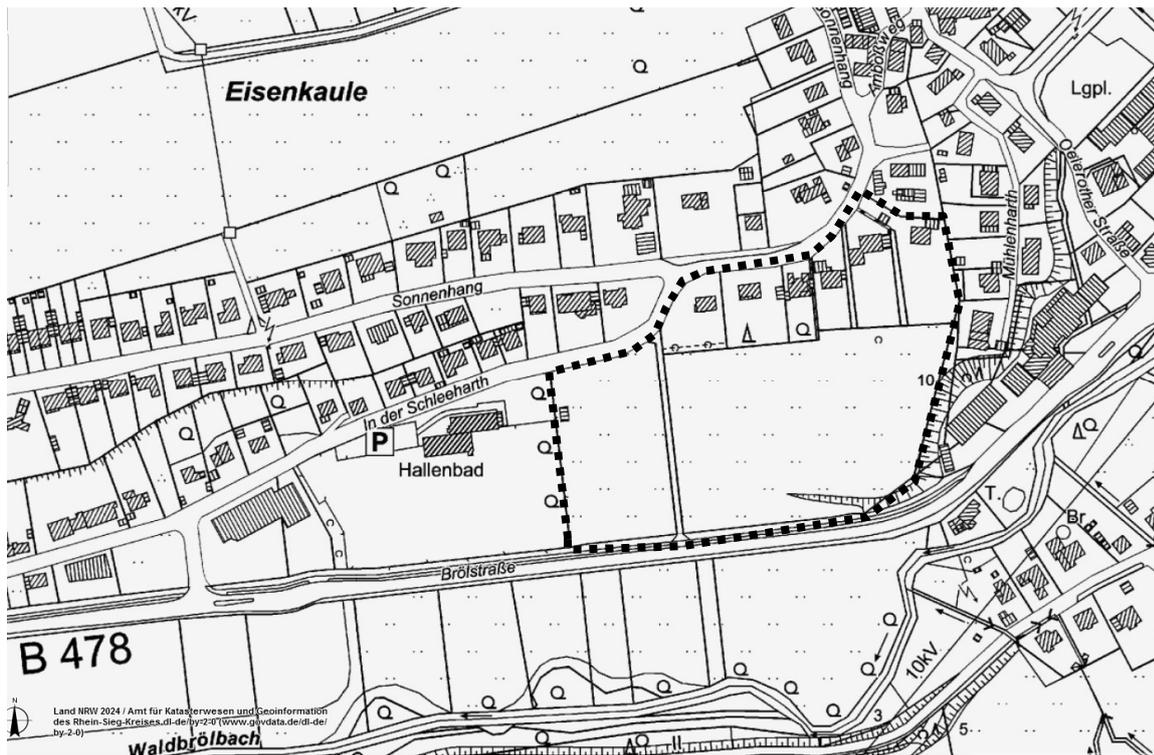
3 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.03 / 7. Änderung liegt im Osten des Hauptortes Ruppichteroth. In unmittelbarer Nähe befinden sich nördlich weitere Wohnbauflächen, eine Mischgebietsnutzung im Osten angrenzend und das gemeindliche Hallenbad und ein Discounter westlich an das Plangebiet angrenzend.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|------------|---|
| Im Norden: | Wohnbauflächen |
| Im Osten: | Wohnbauflächen und gewerbliche Nutzungen |
| Im Süden: | die Bundesstraße 478 (Bröstraße) und weiter südlich geschützte Landschaftanteile und der Waldbrölbach |
| Im Westen: | das gemeindliche Hallenbad und ein Lebensmitteldiscounter |

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ist der nachfolgenden Planzeichnung zu entnehmen.



Übersichtsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1.03 / 7. Änderung

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan, Teilabschnitt Region Köln, stellt den Geltungsbereich als „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ dar. Die südlich verlaufende B 478 ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr (Bestand) dargestellt.



Auszug aus dem Regionalplan , Teilabschnitt Region Köln; M. 1: 25.000 im Original



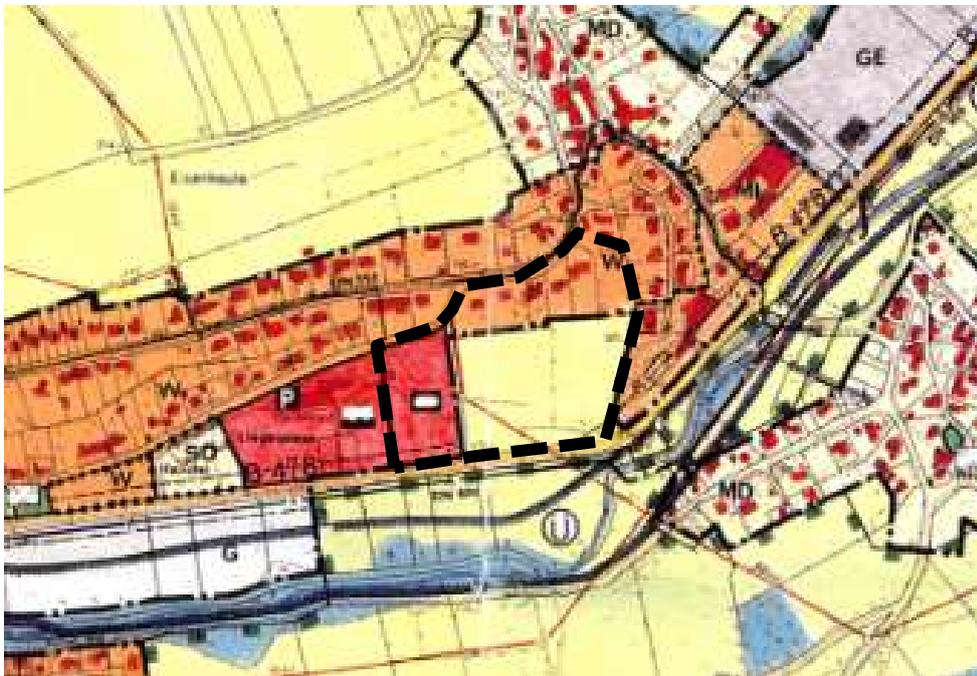
Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)



Plangebiet des BP 1.03 / 7. Änderung

4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Ruppichteroth ist das Plangebiet überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“, Gemeinbedarfsfläche (Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) und Wohngebiet (mit Bestandsbebauung) dargestellt. Ferner ist eine Freileitungstrasse (Strom) im Verlauf von Nord nach Süd-Ost dargestellt.



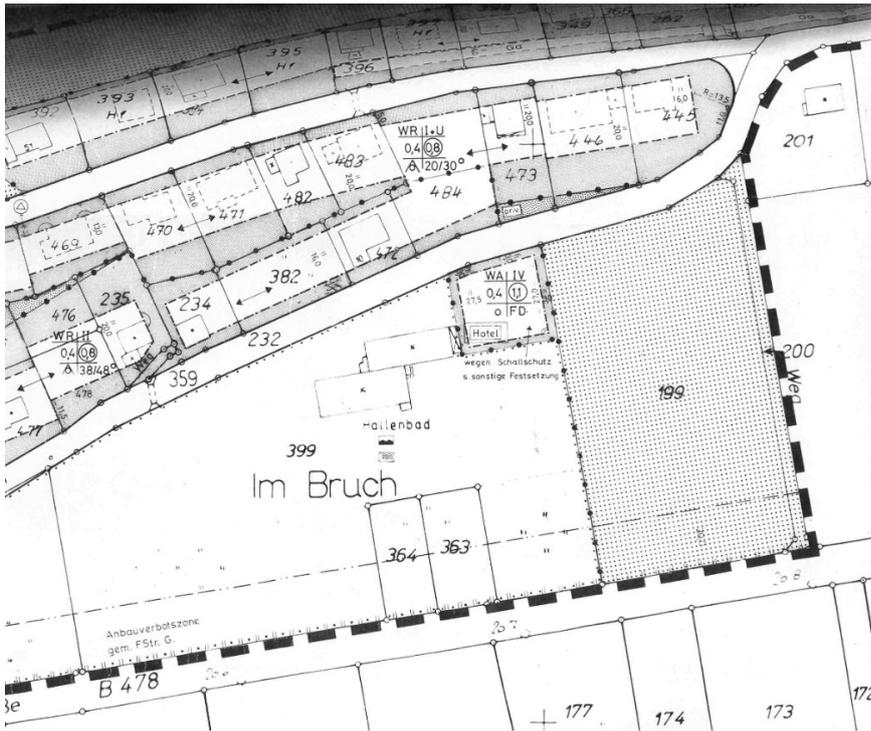
Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ruppichteroth



Plangebiet des BP 1.03 / 7. Änderung

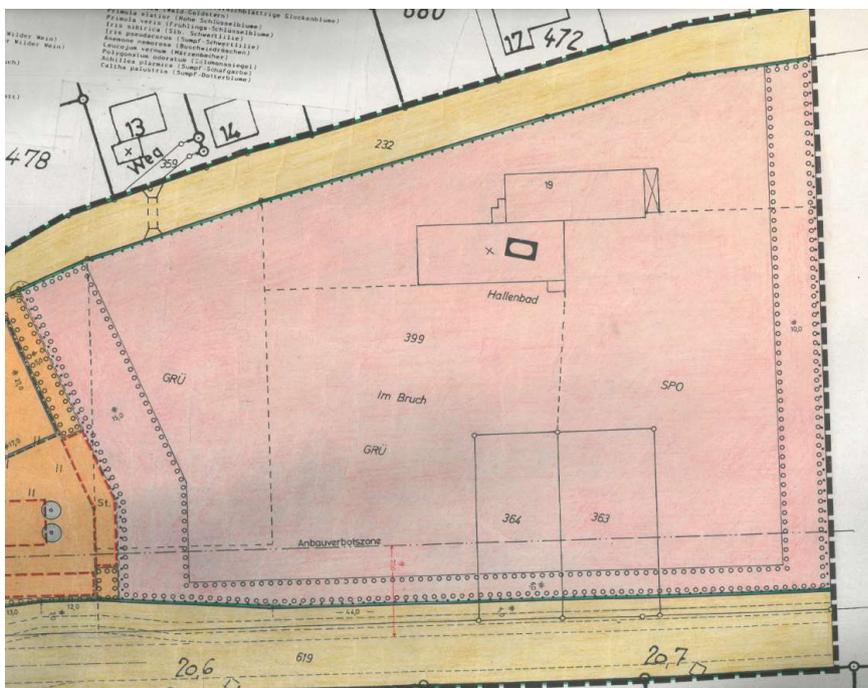
4.3 Bebauungspläne / § 34 u. § 35 BauGB

Das Plangebiet überlagert im westlichen Bereich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1.03, der in dem nachfolgenden Planausschnitt als Flurstück 199 bezeichnet ist. Dieses Flurstück entspricht dem heutigen Flurstück 809.



Auszug Bebauungsplan Nr. 1.03

Zur Klarstellung sei hier auch auf den BP 1.03/1 hingewiesen. Dessen östliche Plangebietsgrenze ist identisch mit der westlichen Plangebietsgrenze des BP 1.03/7. Änderung. Der im östlichen Grenzverlauf festgesetzte Streifen mit einem Pflanzgebot hat eine Breite von 10,0m und stellt somit einen Grünstreifen dar, zwischen der westlich gelegenen Gemeinbedarfsfläche und der östlich anschließenden geplanten Wohnbaufläche.



Auszug Bebauungsplan 1.03/1

Somit besteht für den westlichen Teilbereich, in der Größenordnung des Flurstückes 809 heute bereits Bauplanungsrecht (landwirtschaftliche Fläche), welches durch den BP 1.03 / 7. Änderung als Wohnbaufläche überplant werden wird. Durch die Nutzungsfestlegung als landwirtschaftliche Fläche

ist diese „Nutzungsart“ durch die Überplanung auszugleichen. Diese Nutzung entspricht auch der örtlichen Nutzungssituation.

4.4 Landschaftsschutzgebietsverordnung / Landschaftsplan / FFH-Schutzgebiet / Artenschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.03 / 7. Änderung liegt nicht innerhalb einer Landschaftsschutzgebietsverordnung.

Unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend, also südlich der B 478 beginnt ein Landschaftsschutzgebiet. Hier ist ferner mit dem Waldbrölbach ein FFH-Gebiet vorhanden welches gleichzeitig auch ein Naturschutzgebiet darstellt.



In Anbetracht der unmittelbaren Nähe zu einem Naturschutzgebiet und einem FFH-Schutzgebiet wurde die Erarbeitung einer Artenschutzprüfung Stufe 1 (ASP 1) und die Erstellung einer FFH-Verträglichkeitsstudie beauftragt.

5 Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation

5.1 Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Gemeindegebietes von Ruppichteroth. Im Westen grenzen die Freiflächen des Bröltalbades an. Im Süden die Bundesstraße 478 und im Osten eine Gemengelage aus Gewerbebetrieben und Wohnhäusern. Der Nordbereich des Plangebietes ist heute bereits besiedelt und wird durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt, welche über die Straße „Sonnenhang“ erschlossen sind. Aus städtebaulichen Gründen (siehe hierzu Kapitel 5.2) wurde ein Teil dieser vorhandene Wohnbebauung mit in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgenommen.

5.2 Nutzungen

Im Plangebiet befinden sich heute überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im nördlichen Bereich sollen Bestandsgebäude bzw. deren Grundstücke mit überplant werden. Diese Grundstücke sind von der Erschließungsstraße Sonnenhang aus gesehen überwiegend sehr tief geschnitten. Die südlichen Grundstücksbereiche der zwei östlichen Grundstücke konnten durch städtebauliche Planung an die geplanten inneren Erschließungsanlagen angebunden werden. Eine weitere Anbindung von Bestandsgrundstücken an die geplanten Erschließungsstraßen ist suboptimal, da die Grundstückstiefen zu gering sind und sich daher keine angemessenen Grundstücksteilungen ergeben hätten.

5.3 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Baubereichs WA 6a und WA 6b ist über die bestehende Straße „Sonnenhang“ gesichert. Auch die Verkehrsmengen, die aus dem Neubaubereich (WA 1 - WA 5)

resultieren, sollen über die im Vollausbau existierende Straße In der Schleeharth / Im Bruch abgeleitet werden und so schließlich nach ca. 500m zur Brölstraße gelangen, die als Bundesstraße 478 eine überregionale Verkehrsanbindungsqualität gewährleistet.

5.4 Ver- und Entsorgung; Abfälle und Abfallerzeugung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1.03 / 7. Änderung grenzt wie unter 5.3 beschrieben direkt an die Straße „In der Schleeharth“ an. An diese Straße soll das Plangebiet (Baugebietsflächen WA 1 bis WA 5 hinsichtlich der Versorgungsmedien Trink- / Löschwasser, Strom und Telekom angebunden werden. Die hier vorhandenen Leitungsmedien sind für eine Erweiterung voraussichtlich ausreichend dimensioniert. Die Abstimmungen und Planungen hierzu laufen noch.

Die Entwässerungsplanungen sind noch nicht abgeschlossen. Hier gilt es noch die vorhandenen Kapazitäten zu prüfen. Das Ergebnis wird zur Offenlage der Planung vorliegen. Die Abfallentsorgung des Planbereiches kann über das existierende Abfallwirtschaftssystem erfolgen. Hierfür sind ausreichend dimensionierte Straßen und ggfls. Wendeanlagen erforderlich.

5.5 Immissionen

Die Immissionen aus der südlich gelegenen B 478 wirken auf das Plangebiet ein. Ebenfalls sind Immissionen aus dem Betrieb des Hallenbades, eines Bolzplatzes und der östlich angrenzenden Gemengelage zu erwarten. Zur Beurteilung der Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung ist ein Schallschutzgutachten zu erstellen.

5.6 Emissionen

Im Plangebiet entstehen heute nur geringe Immissionen durch den Anwohnerverkehr zu den Bestandsgebäuden im Wohngebiet WA 6a bzw. WA 6b.

5.7 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind für das Plangebiet keine Altlasten und Altlastenverdachtsflächen bekannt. Verdachtsmomente liegen aktuell nicht vor.

5.8 Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

- Allgemeine Angaben

Der Planbereich hat nur bedingt eine Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder für das Landschaftsbild. Es handelt sich überwiegend um Flächen, die durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt sind.

- Tiere/Pflanzen

Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt auf. Es liegen auch keine Hinweise über das Vorhandensein von Arten der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie („FFH-Arten“) vor, die entsprechend § 7 Abs. 2 Nr. 10 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als „Arten von gemeinschaftlichem Interesse“ definiert sind. Es handelt sich hierbei um die Tier- und Pflanzenarten, die in den Anhängen II, IV oder V der Richtlinie 92/43/EWG (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) aufgeführt sind.

Hinsichtlich der planungsrelevanten Tierarten wurde eine Artenschutzprüfung Stufe 1 durchgeführt. Demnach sind planungsrelevante Tierarten nicht betroffen.

Entsprechend der Klarstellungen des OVG NRW Münster in seinem Urteil vom 20.01.2009 (7 D 11/08.NE) zu praktischen Anforderungen an die artenschutzrechtliche Prüfung bei der Aufstellung eines Angebotsbebauungsplanes ist die planende Gemeinde jedoch nicht verpflichtet, eine lückenlose Arteninventur zu erstellen. Die Untersuchungstiefe hängt vielmehr mit der maßgeblich von den jeweiligen naturräumlichen Gegebenheiten ab. Dabei kommen als Erkenntnisquellen Bestandserfassungen vor Ort aber auch die Auswertung vorhandener Erkenntnisse und von

Fachliteratur in Betracht. Die Anforderungen an konkrete Bestandserfassungen – etwa durch Begehungen – sind jedoch nicht zu überspannen. Häufig sind bereits vorhandene Erkenntnisse aus langjährigen Beobachtungen und aus früheren Untersuchungen oder aus der allgemeinen ökologischen Literatur deutlich aussagekräftiger. Der notwendige Untersuchungsaufwand wird auch durch den allgemeinen Verhältnismäßigkeitsgrundsatz begrenzt. Von daher sind im Planverfahren solche Untersuchungen nicht erforderlich, die keinen wesentlichen Erkenntnisgewinn versprechen.

- Fläche

Durch den Bebauungsplan Nr. 1.03 / 7. Änderung werden ca. 3,85 ha Flächen neu in Anspruch genommen.

- Boden

Das Plangebiet ist durch die bestehenden Nutzungen weitgehend anthropogen verändert.

- Wasser/Luft

Im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld sind keine Wasserflächen oder Fließgewässer vorhanden. Die nächstgelegenen Fließgewässer sind der südlich des Plangebietes verlaufende „Brölbach“. Angaben zur lufthygienischen Belastung liegen nicht vor. Besonderheiten sind nicht erkennbar.

- Klima

Der atlantisch bestimmte Klimaeinfluss prägt die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet. Kennzeichnend ist ein regenreiches und mäßig kühles Klima, mit ca. 1300 mm Jahresniederschlag. Die Temperatur liegt bei 0 bis 1 Grad Celsius im Januar und 15 bis 16 Grad Celsius im Juli. Das Wettergeschehen wird durch überwiegend westliche bzw. südwestliche Windrichtungen bestimmt. Im Winter treten zeitweise auch östliche und südöstliche Windlagen auf. Vom Plangebiet gehen keine erkennbaren Belastungen hinsichtlich des Klimaschutzes aus.

- Landschaft

Prägende Elemente für das Landschaftsbild sind im Plangebiet nicht vorhanden.

5.9 Infrastruktureinrichtungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Infrastruktureinrichtungen.

Im näheren Umfeld (bis 500m) befinden sich fußläufig erreichbar Angebote der Nahversorgung. Das Ortszentrum mit weiteren wesentlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen und Angeboten zur Daseinsvorsorge liegt in etwa 1,2 km Entfernung.

5.10 Denkmalschutz / Baukultur / kulturelles Erbe

Im Geltungsbereich befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude oder sonstige für die Baukultur bedeutsamen Gebäude oder Einrichtungen. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

5.11 Wirtschaft

Im Geltungsbereich befinden sich keine bestehenden Betriebe, Einzelhandelsnutzungen oder Einrichtungen, die für wirtschaftliche Belange relevant sind.

5.12 Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Sachgüter in Form von Grundstückswerten (WA 1 bis WA 5) sowie Gebäudebestand (WA 6a und WA 6b). Sonstige Sachgüter, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung von Bedeutung wären, sind nicht bekannt.

5.13 Sonstige von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst bestehen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB keine bei der Planung zu beachtenden städtebaulich relevante themenspezifische Fachentwicklungskonzepte.

Für die Gesamtgemeinde besteht gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ebenso kein beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept, welches zu beachten wäre.

5.14 Schwere Unfälle oder Katastrophen

Von dem Plangebiet werden derzeit keine schweren Unfälle oder Katastrophen jeglicher Art erwartet.

6 Ziel und Zweck der Planung, Auswirkungen

6.1 Ziel und Zweck der Planung

Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.03 / 7. Änderung ist die kurz- und mittelfristige Bereitstellung von Wohnbauflächen mit unterschiedlichen Wohnformen für die Einwohner von Ruppichteroth.

Die heute unbebauten Grundstücksflächen im Geltungsbereich des BP 1.03 / 7. Änderung werden heute landwirtschaftlich genutzt. Wenn man diese unbebaute Fläche im städtebaulichen Kontext aus einem größeren Abstand betrachtet, so ist eine Entwicklung dieser Flächen zu Wohnbauflächen schlüssig und naheliegend. Herr Andreas Stefanidis aus Wiehl hat die unbebauten Flächen erworben, um hier ein Wohngebiet zu entwickeln. Diese Entwicklungsabsicht wird von der Gemeinde Ruppichteroth begrüßt und fachlich unterstützt. Es soll ein sog. Angebotsbebauungsplan erstellt werden, wobei die entstehenden Kosten der städtebaulichen Planung und Erschließung von dem Projektentwickler vollständig übernommen werden.

6.2 Bodenschutzklausel gem. §1a (2) Satz 1 BauGB

Gemäß Bodenschutzklausel 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.

Aufgrund des hohen Wohnungsbedarfs der sich bereits in den letzten Jahren hat, ist die Neuerschließung von Wohnbaugebieten unabdingbar. Eine Wohnbauflächenausweisung an anderer Stelle wird üblicherweise dieselbe Flächeninanspruchnahme zur Folge haben. Aufgrund der unmittelbaren südlichen Erweiterung des bestehenden Wohngebietes In der Schleeharth / Sonnenhang kann der Bedarf an Verkehrsflächen und Flächen für Entsorgungsanlagen gering gehalten werden, bzw. kann entfallen, da diese Anlagen bereits bestehen und intensiver genutzt werden können. Die geplante Bebauung erfolgt in einer angemessenen Dichte und entspricht somit den Vorgaben des §1a (2) Satz 1 BauGB.

Innerhalb des Gemeindegebietes von Ruppichteroth sind neue Baugebietsflächen nur noch schwierig zu realisieren, da die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer bei potentiellen Baulandflächen nicht gegeben ist oder die erschließungstechnischen Voraussetzungen und / oder topografische Situationen eine ökonomische Erschließung vereiteln.

Ferner ist für neue Wohnbaugebiete die räumliche Zuordnung zu Einrichtungen der Daseinsfürsorge und zu Angeboten der sozialen Versorgung, die ausreichende Erreichbarkeit der Buslinien des öffentlichen Personennahverkehrs bzw. der regionalen Straßenverbindungen sowie die Ausnutzung bereits bestehender technischer Infrastruktureinrichtungen maßgeblich. Diese Merkmale sind, im Gegensatz zu anderen im FNP dargestellten Wohnbauflächen im Gemeindegebiet von Ruppichteroth, an diesem Standort gegeben.

6.3 Umwidmungssperre gem. §1a (2) Satz 2 BauGB

Die Planung nimmt Flächen, die unter die Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB fallen, in Anspruch. Die Inanspruchnahme von ca. 2,78 ha landwirtschaftlicher Fläche ist entsprechend der Darlegung unter 6.2 unvermeidlich.

6.4 FFH- und Vogelschutzgebiete

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete sowie Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht direkt betroffen, da diese nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen.

Ein FFH-Gebiet liegt jedoch in unmittelbarer Nähe südlich der B 478. Das Fachplanungsbüro Artenreich aus Hagen hat die potentiellen Auswirkungen des Neubaugebietes auf dieses Schutzgebiet untersucht. Das Ergebnis wurde gutachterlich in dem Bericht auf Seite 18 wie folgt dokumentiert:

Im Rahmen dieser FFH-Vorprüfung erfolgt eine Prognose und Abschätzung der Auswirkungen durch die geplante Wohngebieterschließung auf die einzelnen betroffenen Lebensraumtypen und geschützten Arten im FFH-Gebiet >Brölbach<. Da das Vorhaben nicht innerhalb des FFH-Gebietes liegt, werden die Lebensräume der genannten LRT nicht in direkter Weise beeinträchtigt und der Erhalt dieser ist nicht gefährdet. Der >Waldbrölbach< wird in seiner Fließgewässerdynamik, seiner Unterwasservegetation und den Uferbereichen nicht beeinträchtigt. Dies ist allerdings nur gegeben, wenn keine Gehölze auf der Fläche der LRT gerodet werden müssen und keine Einleitungen geplant sind. Sollte dies wider Erwarten doch der Fall sein, ergeben sich auch Eingriffe in das FFH-Gebiet, welche im Einzelnen geprüft werden müssen. Indirekt sind v.a. Störwirkungen im Zuge des Bauvorhabens und durch das in Zukunft bewohnte Gebiet zu erwarten. Damit steht das Planvorhaben gegen die Erhaltungsziele, dass störungsarme Bereiche für den Erhalt als Habitat für die jeweils charakteristischen Arten geschaffen werden sollen. Je nach Gartengestaltung könnten sich Neophyten ausbreiten und damit Störungen (durch z.B. Gehölz- und Störarten) in der vorliegenden Pflanzengesellschaft hervorrufen. Das Vorhaben bedingt eine Erhöhung von Luftschadstoffen sowie einen potenziellen Nährstoffeintrag. Für das Gewässer wird mindestens eine Gewässerstrukturklasse von >3< angestrebt, die zwingend zu erhalten ist. Den Erhaltungszielen, welche ein Bewirtschaftungskonzept verlangen (angepasstes Wildtiermanagement in den Wald-LRT, extensive Bewirtschaftung der Grünlandflächen) steht das Planvorhaben nicht entgegen.

6.5 Auswirkungen

- Städtebauliches Umfeld

Die Planung hat keine wesentliche Auswirkung auf das städtebauliche Umfeld. Das nähere Umfeld mit seiner Wohnbebauung an den Straßen In der Schleeharth und Sonnenhang wird hinsichtlich seiner Bewohneranzahl erweitert. Die bisherige landwirtschaftliche Nutzungen wird vollständig aufgegeben.

Durch die beabsichtigte Wohnbebauung ergeben sich Auswirkungen auf das Umfeld, insbesondere durch die von der Neubebauung ausgelösten Ziel- und Quellverkehre. Weitere Auswirkungen ergeben sich auch hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Zusätzliche Auswirkungen durch die Bestandsbebauung auf das städtebauliche Umfeld sind nicht zu erkennen.

- Verkehr

Das Plangebiet wird über die Straße „In der Schleeharth“ an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angeschlossen. Die Bundesstraße 478 (Bröltstraße), als überörtliche Verkehrsverbindung, befindet sich in ca. 250 m Entfernung.

Die vorhandene äußere Erschließung ist für das geplante Wohngebiet hinsichtlich des zusätzlichen entstehenden Personen- und Güterverkehrs ausreichend. Die vorhandenen Straßenbreiten können den heutigen Verkehr und den Verkehr, der durch das Neubaugebiet generiert werden wird, gut aufnehmen. Diese Aussagen sind das Ergebnis einer gutachterlichen Untersuchung von dem Ingenieurbüro Brilon-Bonzio-Weiser aus Bochum. Die beleghafte Verkehrsuntersuchung

wurde gutachterlich im September 2024 dokumentiert. Die Untersuchung wurde als Abwägungsmaterial verwendet und unter Punkt 12. Abwägungsmaterialien benannt. Detailinformationen werden im noch zu erstellenden Umweltbericht Einzug halten.

- **Ver- und Entsorgung; Abfälle und Abfallerzeugung**
Dieses Bebauungsplanverfahren hat keine besonderen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung. Das bestehende Versorgungsnetz (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) an der Straße „In der Schleeharth“ kann die mit den geplanten Nutzungen verbundenen Anforderungen erfüllen. Das bestehende Kanalnetz kann die durch die Neubauplanung anfallenden Schmutzwassermengen schadlos aufnehmen. Eine abschließende Klärung hierzu erfolgt mit den Stadtwerken Ruppichterath, diese ist noch ausstehend.
Das Niederschlagswasser kann vsl. kanaltechnisch nach Süden abgeleitet werden und nach Kreuzung der B 478 in den Waldbrölbach eingeleitet werden. Dieser Planungsansatz wird aktuell erarbeitet. Für den Einmündungspunkt sind die Fließgeschwindigkeit und der Sedimentanteil zu optimieren. Die noch nicht vorliegende detaillierte Entwässerungsplanung soll anschließend zeitnah mit den betroffenen Fachbehörden abgestimmt werden. Die finale Entwässerungsplanung und die hierfür speziellen Bauausführungen werden zur Offenlage in dem Umweltbericht konkret benannt werden. Abschließend sind die erforderlichen wasserrechtliche Erlaubnisse zu beantragen. Die für die Leitungstrasse benötigten Flächen sind mittels Baulasten zu sichern. Nach heutigem Kenntnisstand kann mit einer Zustimmung der betroffenen Eigentümer gerechnet werden. Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind keine besonderen Festsetzungen zu treffen, da sich diese außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes befinden.
- **Immissionen / Emissionen**
Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurden die auf das Neubaugebiet einwirkenden Immissionen, der Anlagen-, Sport- und Verkehrslärm, durch das Fachplanungsbüro Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH; Bochum ermittelt und fachlich bewertet. Weitere Immissionsarten sind nicht zu erwarten.

Verkehrslärm

Der Gutachter hat festgestellt, dass durch die B 478 das Neubaugebiet Lärmimmissionen ausgesetzt ist. Eine städtebauliche Lösung, um diesen Konflikt grundsätzlich zu lösen, wäre die Reduzierung der Baugebietsflächen oder die Errichtung einer sehr hohen Lärmschutzwand, um auch in den Obergeschossen der geplanten Mehrfamilienhäuser eine abschirmende Wirkung zu erreichen. Dies wären somit aktive Schallschutzmaßnahmen, die gemäß der vorherrschenden Rechtsprechung einer passiven Schallschutzlösung stets vorzuziehen sind. Eine Schallschutzwand mit einer Höhe von ca. 8,50m ist jedoch städtebaulich nicht hinnehmbar. Zudem wären damit erhebliche Kosten verbunden und die stadtgestalterische Wirkung wäre sehr negativ. Es wird daher abgewogen, dass passive Maßnahmen ausgeführt werden sollen.

Bei städtebaulichen Planungen sind die Orientierungswerte der DIN 18005 anzusetzen.

Verkehrslärmimmissionen nach DIN 18005 innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens und zur Beurteilung möglicher Gesundheitsgefährdungen durch Verkehrslärm für Bereiche, die zum Wohnen genutzt werden, wurden die Verkehrslärmimmissionen unter Einhaltung der Orientierungswerte für ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ innerhalb des Plangebietes beurteilt. Obwohl in der Gesetzgebung oder in der Rechtsprechung keine Aussagen vorliegen, wann die Schwelle der Zumutbarkeit (Gesundheitsgefährdung) erreicht wird, ist zu prüfen, ob eine Erhöhung der Verkehrsimmissionen noch hinnehmbar ist. In der Rechtsprechung des BVerwG zeichnet sich eine Tendenz ab, die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung bei einem Dauerschallpegel von mehr als 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts anzusetzen.

Der Gutachter hat zunächst die Situation an ausgewählten Häusern der Bestandsbebauung An der Schleeharth untersucht. Der Analysefall ist dabei die heutige Situation, also ohne Realisierung des Neubaugebietes. Hierzu bescheinigt der Gutachter:

„Bereits im Analysefall sind die Orientierungswerte der DIN 18005 im Nachtzeitraum an den maßgebenden Immissionsorten überschritten. Im Tageszeitraum sind die Orientierungswerte an den Immissionsorten In der Schleeharth 8, 9 und 14 überschritten. Im Verlauf der Straße „In der Schleeharth“ wurden die höchsten Beurteilungspegel im Tageszeitraum mit maximal 57,9 dB(A), gerundet 58 dB(A), am Haus In der Schleeharth errechnet, womit der Orientierungswert von 55dB(A) für WA-Gebiete überschritten ist. Im Nachtzeitraum wurden die höchsten Beurteilungspegel ebenfalls an diesem Haus mit 50,2 dB(A), gerundet 51 dB(A), errechnet. Damit ist der Orientierungswert nachts deutlich überschritten.“

Diese Situation ist als Lärmvorbelastung der benannten vorhandenen Wohnbebauung zu werten. Diese Istsituation ist also als ungünstige Ausgangssituation zu bewerten und wird sich folglich im Fall der Realisierung des Neubaugebiets, also den sog. Prognosefällen, weiter verschlechtern. Dazu führt der Gutachter dann zusammenfassend aus:

„Im Prognose-Nullfall ist durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Geltungsbereichs ein Anstieg der Beurteilungspegel zu erwarten. Im Verlauf der Straße in der Schleeharth beträgt die Veränderung der Beurteilungspegel bis zu 0,2 dB(A) tags und 0,2 dB(A) nachts und ist somit rechnerisch kaum nachweisbar. Mit 58/51 dB(A) liegen die Beurteilungspegel im Bereich des Orientierungswertes für MI-Gebiete.

Im Prognose-Planfall ist durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Geltungsbereichs ein Anstieg der Beurteilungspegel zu erwarten. Im Verlauf der Straße in der Schleeharth beträgt die Veränderung der Beurteilungspegel bis zu 1,6 dB(A) tags und 1,5 dB(A) nachts und ist damit unter der Schwelle der Wahrnehmbarkeit. Mit 59/52 dB(A) liegen die Beurteilungspegel im Bereich des Orientierungswertes für MI-Gebiete.“

Zunächst ist festzuhalten, dass die Veränderungen gering sind. Im Ergebnis werden die Orientierungswerte eines Mischgebietes erreicht. Faktisch ist der betroffene Wohnbauflächenbereich jedoch als Reines Wohngebiet oder Allgemeines Wohngebiet einzustufen. Der hier geltende Bebauungsplan setzt ein Reines Wohngebiet fest.

Es ist nun abzuwägen, ob diese o. g. Erhöhungen höher zu bewerten sind als die Realisierung des Neubaugebietes.

Es ist erkennbar, dass bei Durchführung der Planung die Immissionswerte deutlich unter 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts liegen. Die Werte von 70 dB(A) bzw. 60 dB(A) stellen keine bindenden Grenzwerte dar. Sie sind als „kritische Toleranzwerte“ zu verstehen, bei deren Annäherung oder Überschreitung es einer besonderen Prüfung bedarf, ob eine weitere Erhöhung noch hinnehmbar ist.

Ein Überschreiten der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ führt nicht zwingend zur Lärmvorsorge oder zur Unzulässigkeit der Planung. Die im Beiblatt 1 der DIN 18005 angeführten schalltechnischen Orientierungswerte sind keine rechtlich bindenden Vorgaben, deren Überschreiten zwangsläufig die Festsetzung von aktivem oder passivem Schallschutz erfordert:

In der DIN 18005 heißt es dazu:

„In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen einer Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“

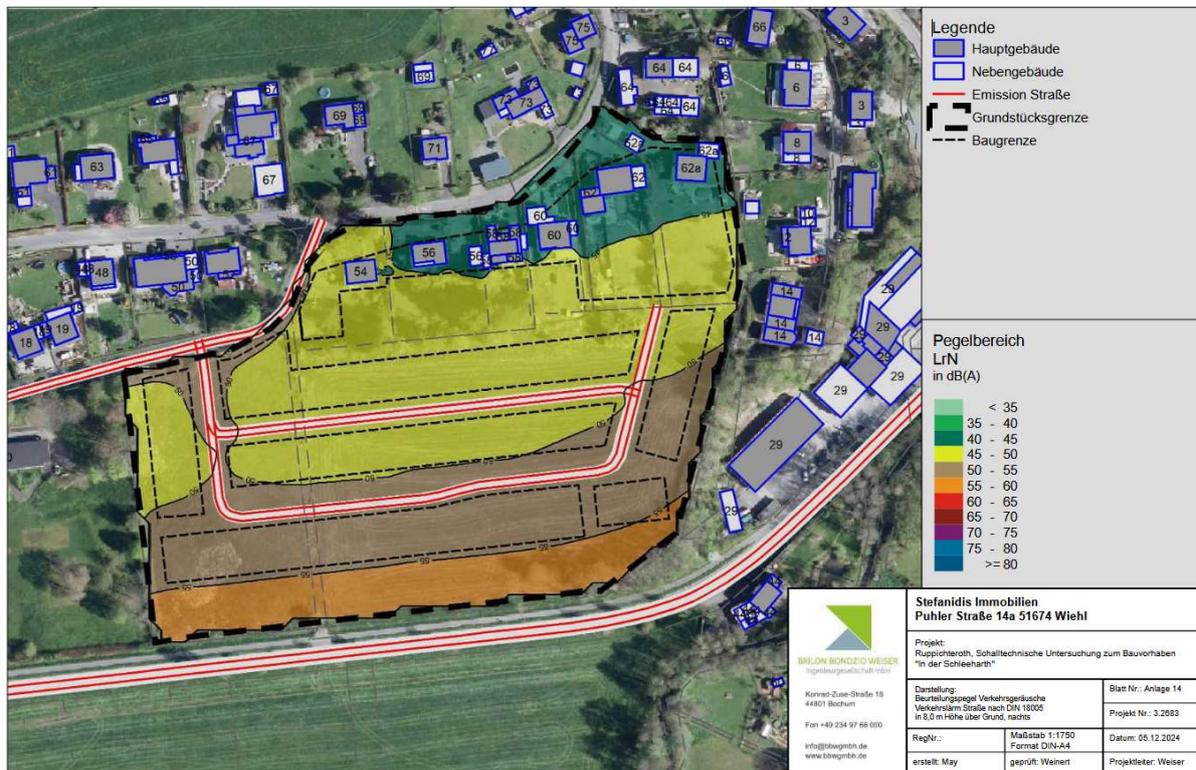
Die Überschreitungen werden unter Abwägung für vertretbar gehalten, da sie die Orientierungswerte für sonstige Baugebiete in denen Wohnnutzungen allgemein zulässig sind (hier Mischgebiete) von 60 db(A) tags und 50 db(A) nachts nicht bzw. nur vereinzelt gering überschreiten. Wie bereits zuvor unter Pkt. 1 dargelegt, ist die Erschließung neuer Wohnbauflächen in Ruppichteroth dringend erforderlich, um die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen. Die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 trifft im Wesentlichen nur an wenigen Bestandsgebäuden und deren straßenseitigen Fassaden auf.

Der Gutachter bestätigt ferner auf Seite 33 seines Gutachtens unter Spiegelstrich 4, dass im Neubaubereich tagsüber im Außenbereich Werte von bis zu 60 dB (A) auftreten werden. Der Gesetzgeber hält diesen Wert für angemessen, dass man sich bei diesen Lärmbedingungen im Aussenbereich (z.B. im Gartenbereich) wohlfühlen kann und diesen Tatbestand als nicht störend empfindet.

Abschließend benennt der Gutachter die Situation, um insbesondere gesunde Schlafbedingungen für die Neubebauung sicherzustellen. Er führt aus:

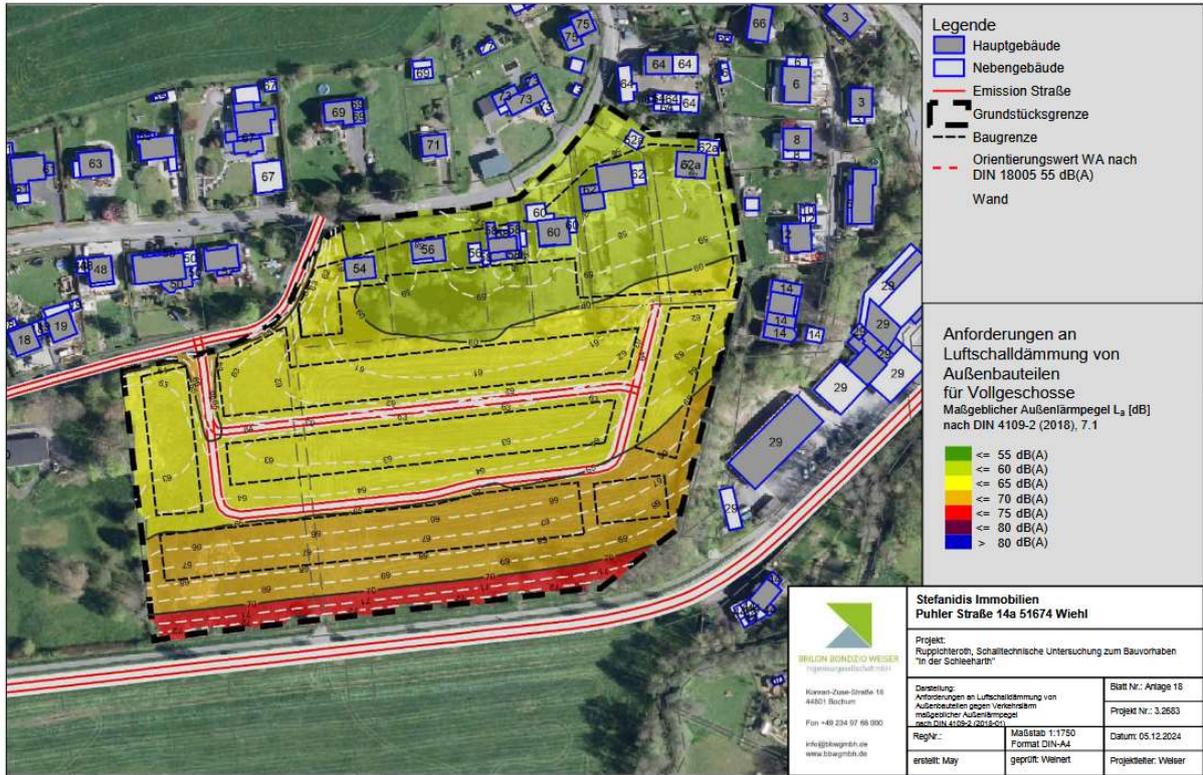
Im Neubaubereich des Geltungsbereichs liegt die Lärmbelastung nachts an den zur B 478 ausgerichteten Fassaden über 45 dB(A). Für die Fenster von Schlafräumen von Wohnungen sind bei nächtlichen Beurteilungspegeln von 45 dB(A) und höher schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungselemente erforderlich.
Im Nachtzeitraum liegt die Lärmbelastung mit ca. 40 bis 58 dB(A) um weniger als 10 dB(A) unter dem Tageswert. Somit wird der Nachtwert maßgebend für die Bestimmung des maßgeblichen Außenlärms nach DIN 4109.

In der nachfolgenden Karte sind die besagten Nachtpegel (8m über Grund) grafisch dargestellt:

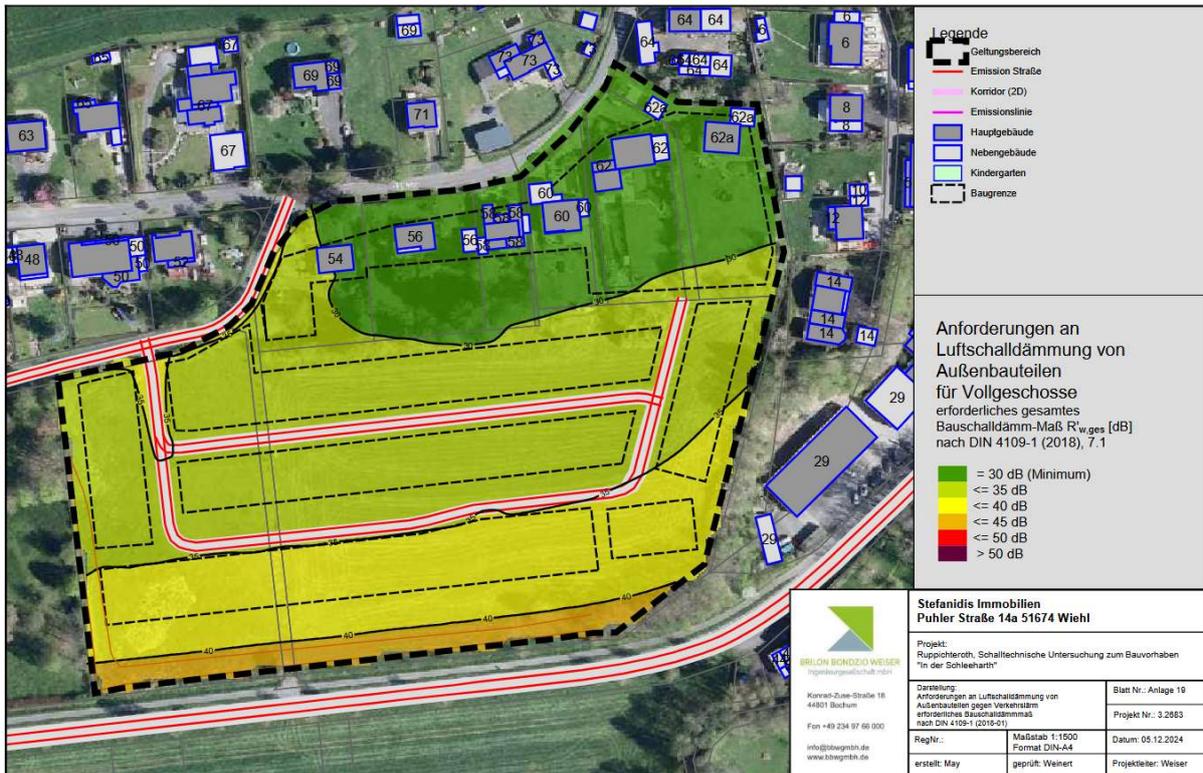


Somit sind die Baugebiete 3 und 5a und 5b von erhöhten Nacht-Schallpegeln bezogen auf die Schallquelle der B 478 betroffen. Folglich sind für diese Baugebietes erhöhte Maßnahmen vorzusehen. Schlafräume, die zur B 478 orientiert sind, müssen mit einer schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungselementen ausgestattet sein.

Im Gutachten wird formuliert: *Der maßgebliche Außenlärmpegel liegt somit zwischen 56 und 72 dB(A).*
Die nachfolgende Karte belegt diese Aussagen.



Für den Bauherrn ist jedoch entscheidend, welches erforderliche gesamte Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$ db(A)) er für seine Berechnung nach DIN 4109-1 (2018) anzuwenden hat. Dies ist in der nachfolgenden Karte abgebildet und so auch in die Planzeichnung übernommen worden.



Anlagenlärm

Es wurden die süd-östlich liegenden Betriebe hinsichtlich Ihrer Immissionen untersucht. Siehe hierzu die nachfolgende Karte, die dem Schallschutzgutachten entnommen wurde.



Abbildung 4: Auszug aus dem Berechnungsmodell nach TA Lärm [15]

Ferner wurde das westlich liegende Hallenbad als Lärmquelle untersucht. Laut Gutachter werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA-Nutzungen eingehalten (Seite 34 im Gutachten). Somit leiten sich hieraus keine Maßnahmen ab.

Sportlärm

Der Gutachter hat die Sportanlagenflächen im Bereich des Hallenbades auf Immissionen untersucht. Diese sind in der nachfolgenden Karte dargestellt.



Abbildung 5: Auszug aus dem Berechnungsmodell nach 18. BImSchV [17]

Der Gutachter kommt resümierend zu dem Ergebnis (Seite 34 im Gutachten), dass die Immissionsrichtwerte der maßgeblichen 18. BImSchV an den untersuchten Immissionsorten im Plangebiet eingehalten werden. Somit leiten sich hieraus keine Maßnahmen ab.

Die Thematik der Immissionen wird auch im noch zu erstellenden Umweltbericht aufgenommen.

- Natur / Ökologie / Landschaft

Die Eingriffe in den Naturhaushalt wurden gutachterlich ermittelt. Ebenso wurde eine Ausgleichsbilanzierung erstellt. Es verbleibt ein Defizit bei der Ermittlung der Ökowertpunkten. Hierfür stehen Ausgleichsflächen zur Verfügung, die sich im Besitz des Projektentwicklers befinden. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und die Lage der geplanten Ausgleichsmaßnahmen sind dem beigefügten Gutachten von Herrn Landschaftsarchitekt Cremer aus Burscheid zu entnehmen.

- Entwässerung, Boden, Wasser

Die Planung zur Schmutzwasserbeseitigung wird aktuell erarbeitet. Hinsichtlich der Niederschlagswasser wurde in Bezug auf eine mögliche Versickerung im gesamten Plangebiet bisher keine gutachterliche Bewertung vorgenommen. Aufgrund der geplanten Anschüttungen, soll diese Thematik zeitnah mit einem Gutachter erörtert werden. Unabhängig davon, kann jeder Bauherr selbst entscheiden, ob er eine örtliche Versicherung vornehmen will und das hierfür notwendige hydrogeologische Gutachten erstellen. Bei Eignung kann eine entsprechende Anlage errichtet werden und die wasserrechtliche Genehmigung ist hierfür zu beantragen.

- Sonstige Aspekte

Unmittelbare Auswirkungen liegen durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 1.03 / 7. Änderung für nachfolgende Teilaspekte nicht vor:

- Nutzungen
- Altlasten
- Denkmalschutz/Baukultur/kulturelles Erbe
- Wirtschaft
- Sachgüter
- Sonstige von der Gemeinde beschlossenen Entwicklungskonzepte

Es sind keine Auswirkungen in Bezug auf schwere Unfälle oder Katastrophen erkennbar, die von dem Bauleitplanverfahren ausgehen.

7 Bebauungsplaninhalt

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das geplante Neubaugebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA 1 bis WA 5) festgesetzt. Es soll als Anschluss an das vorhandene nördlich gelegene Wohnquartier entstehen. In dem Neubaugebiet sollen verschiedene Bauformen entstehen können. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 richtet sich nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Eine Einschränkung der nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist sinnvoll. Die Ansiedlung von Tankstellen und Gartenbaubetrieben soll nicht gestattet werden, da hierdurch immissionsrechtliche und verkehrliche Belastungen begründet werden. Bei Gartenbaubetrieben ist ein starker Flächenverbrauch zu erwarten. Die zu erwartenden Probleme können insgesamt die Besiedlung des Neubaugebietes behindern und negativ beeinträchtigen. Daher soll nach Abwägung dieser Themenkomplex frühzeitig durch Ausschluss entkräftet werden.

Für den Bereich WA 6a und WA 6b, welcher bereits überwiegend bebaut ist, soll ebenso ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden.

Die angrenzenden vorhandenen Wohnbereiche mit vorhandener Bebauung sind ebenfalls als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt oder als solche faktisch zu werten. Somit ist eine „Fortführung“ auch städtebaulich sinnvoll.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet wird als Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 festgesetzt. Dadurch wird die beabsichtigte Bebauung ermöglicht und die Grundstücke können intensiv genutzt werden. Trotzdem ermöglicht diese Regelung eine lockere Bebauung des Neubaubereichs. Die Höhe baulicher Anlage wird durch die Festlegung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse in Kombination mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe erreicht. Hierdurch werden im Baugebiet die Höhen der entstehenden Hauptbaukörper / Wohngebäude reguliert, um ein städtebauliches ausgewogenes Gesamtbild der Bebauung zu erzielen. Es werden überwiegend eingeschossige Gebäude zugelassen, als südliche bzw. östliche Begrenzung des Neubaugebietes auch zweigeschossige Gebäude. Durch die zweigeschossigen Gebäude soll ein städtebaulich gewollter, stärker wahrnehmbarer Siedlungsrand ausgebildet werden.

7.3 Bauweise, Baugrenzen

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption wurden überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen zeichnerisch fixiert.

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Es werden maximale Gebäudelängen von 16 m bzw. 22m festgesetzt. Damit werden übergroße Baukörper ausgeschlossen, um eine offene und lockere Bebauung als Gesamtgefüge für das Baugebiet zu erreichen. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise von 22m für den Bereich WA 5a und 5b wurde gewählt, damit die hier entstehenden Mehrfamilienhäuser keine übergroßen Bauvolumina erreichen.

Um die Verkehrsflächen gering zu halten und eine kompakte Siedlungsstruktur zu erhalten, wurden die zulässigen Bauformen eingeschränkt auf Einzel- und Doppelhäuser, im überwiegenden Teil. Lediglich im Südbereich sollen, auch als starke Riegelbildung gegenüber der B 478, Mehrfamilienhäuser zugelassen werden.

7.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Planstraße 1A als Haupteinzelstraße im Neubaugebiet soll im Trennsystem hergestellt werden: 5,50m Fahrbahn mit einseitigem Gehweg von 1,50m. Die Planstraßen 1B und 1C werden im Mischprofil und einer Breite von 5,50m erstellt. Die Planstr. 1B erhält zusätzlich einen Längsparkstreifen in einer Breite von 2,50m, wo auch Baumstandorte gemäß Planeintrag vorgesehen sind. Der Ausbau erfolgt gemäß RAS 06. Der Fußweg erhält eine Breite von 3,00, so dass bei Bedarf dieser Fußweg befahren werden kann. Eine regelmäßige Befahrbarkeit ist nicht erforderlich. Die vorgenannten Verkehrsflächen garantieren eine ausreichende Erschließungsfunktion und sind auch für Benutzung durch ein 3-achs Müllfahrzeug befahrbar, entsprechend sind die Kurvenradien herzustellen.

7.5 Die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Zur Sicherung des Immissionsschutzes ist ein bewertetes Bauschalldämmmaß $R'_{w,ges}$ gemäß Planeintrag einzuhalten. Dadurch sind ausreichend ruhige Wohnraumnutzungen tags und nachts gewährleistet. In den Baugebieten WA 3, 5a und 5b sind Schlafräume darüber hinaus gesondert zu schützen. Diese sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen zu versehen, damit ruhige Schlafbedingungen sichergestellt werden können. Die Erforderlichkeit wurde durch ein Schallschutzgutachten ermittelt.

7.6 Gestaltungsfestsetzungen

Es werden gestalterische Festsetzungen getroffen, um insbesondere ein weitgehend einheitliches Erscheinungsbild der sich ergebenden Baubereiche zu erzielen. Aus diesem Grund sind auch Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung getroffen worden. Hierdurch wird die landschaftsvisuelle Wirkung nachhaltig positiv beeinflusst, da aufgrund der Hanglage des Baugebietes eine große Einsehbarkeit und damit auch Fernwirkung der Dachlandschaft vorliegt.

Die gestalterischen Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung der Fassaden sind bewusst sehr offen gehalten. Durch den Ausschluss von glänzenden Materialien, Werkstoffimitaten und Signalfarben

sollen besonders auffällige und visuell intensive Oberflächengestaltungen eingeschränkt werden. Auch mit diesen Einschränkungen verbleiben den Bauherren ausreichend viele Gestaltungsmöglichkeiten.

8 Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 3,85 ha (38.5000 qm) auf.

Art der Nutzung	Flächen BP 1.03 / 7. Änderung (in ha)
Allgemeines Wohngebiet	3,5
<i>Verkehrsflächen: Straßenverkehrsfläche, Fussweg und Fläche für Parkplatzflächen</i>	0,35
Gesamt	3,85

9 Maßnahmen / Kosten / Finanzierung / Bodenordnung

9.1 Maßnahmen

Innerhalb des Plangebietes sind neben den privaten Bauvorhaben folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Erstellung der öffentlichen Straßen
- Erstellung der Abwasser- / Regenwasserkanäle
- Versorgungsleitungen (Erstellung durch das jeweilige Versorgungsunternehmen)

Außerhalb des Plangebietes sind nachfolgende Maßnahmen umzusetzen:

- Zuleitung und Einleitung des Regenwassers in den Waldbrölbach, mit technischen Bauwerken
- Maßnahmen für den ökologischen Ausgleich

9.2 Kosten / Finanzierung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.03 / 7. Änderung sind keine unmittelbaren Kosten für die Gemeinde Ruppichteroth verbunden. Über die Herstellung der Erschließungsanlagen für die heute unbebauten Flächen wird ein Erschließungsvertrag mit dem Projektentwickler Herrn A. Stefanidis geschlossen. Die Kosten für den ökologischen Ausgleich trägt ebenso der Projektentwickler, wofür ein städtebaulicher Vertrag geschlossen wird.

9.3 Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung werden durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht ausgelöst. Da sich die für die Umsetzung der Planung (WA 1 –WA 5) benötigten Flächen im Eigentum des Projektentwicklers befinden, sind die geplanten planungsrechtlich vorgesehenen Nutzungen eigentumsrechtlich für den Neubaubereich abgesichert. Im Bereich der Bestandsgebäude (WA 6) sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich, da sich die Grundstücke im Privateigentum befinden und keine Flurstücksveränderungen erforderlich sind und ferner die Erschließung bereits vorhanden und gesichert ist.

Sollten dennoch Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich werden, bildet dieser Bebauungsplan hierfür die rechtliche Grundlage.

10 Umweltbericht

Dem Bebauungsplan wird an dieser Stelle ein Umweltbericht beigelegt. Dieser ist für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. Behörden nicht erforderlich. Er wird erarbeitet, sobald die

Stellungnahmen der Behörden zu umweltrelevanten Themenbereichen eingegangen bzw. vorgetragen wurden. Der Umweltbericht wird bis zu Offenlegung fertiggestellt sein.

11 Aufhebung bestehender Bebauungspläne

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1.03, 7. Änderung sind keine existierenden und rechtsverbindlichen Bebauungspläne aufzuheben.

Mit diesem Bebauungsplan wird der östliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1.03 lediglich überplant.

12 Abwägungsmaterialien

Für die Erarbeitung der städtebaulichen Planung war es sinnvoll qualifizierte Fachinformationen zu speziellen Themen von Fachplanern bzw. Gutachtern erarbeiten zu lassen und in die Planung nach Abwägung einzustellen.

Es wurden nachfolgende Fachbeiträge, Gutachten und gutachterliche Stellungnahmen planerisch einbezogen bzw. berücksichtigt:

- Verkehrstechnische Prognose (Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH; Bochum, September 2024)
- Schalltechnische Untersuchung: Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH; Bochum, Dezember 2024
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung Stufe I (ASP 1): Landschaftsarchitekt Bernhard Cremer, Burscheid, 02.05.2025
- Eingriff – Ausgleichs- Gutachten: Landschaftsarchitekt Bernhard Cremer, Burscheid, 30.04.2025
- FFH-Verträglichkeitsprüfung Stufe I: Büro Artenreich, Hagen, 14.08.2024

Gummersbach / Ruppichteroth 16.07.2025

Rethagen::Stadtplanung

Kurt Rethagen