Gemeinde Ruppichteroth

25. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Bereich der „Winterscheider Mühle“

Begründung

Stand: ~~19~~03.08~~11~~.2021~~15~~

Stadtplanung Zimmermann GmbH
Linzer Straße 31 · 50939 Köln
Tel.: 0 221/411011-0 · Fax: 41 10 11-22

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass der Planung 3

2 Ziel der Planung 3

3 Verfahren 4

4 Erläuterungen zum Plangebiet 4

5 Planungsvorgaben 5

5.1 Regionalplan 5

5.2 Flächennutzungsplan 5

5.3 Landschaftsplan 5

6 Städtebauliches Konzept 5

7 Planinhalte 6

7.1 Sondergebiet (SO) 6

7.2 Private Grünflächen 6

7.3 Parkplatz ..... 7~~6~~

8 Auswirkungen der Planung 7

8.1 Artenschutz 7

8.2 Klima 7

9 Umweltbericht 7

1 Anlass der Planung

Die „Winterscheider Mühle“ im Westen der Gemeinde Ruppichteroth liegt seit einigen Jahren brach. Die ehemalige Nutzung als Hotel-Restaurant wurde aufgrund der mangelnden Nachfrage aufgegeben. Seitdem bemüht sich die Gemeinde Ruppichteroth an diesem Standort eine sinnvolle Nachfolgenutzung zu etablieren, um die bestehenden Standortvorteile, wie die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen, die ausgebaute Infrastruktur sowie das bestehende Planungsrecht weiterhin zu nutzen. Bereits im Jahr 2010 wurde versucht, den Standort als ein „Messehotel“ zu entwickeln. Das Projekt wurde vom Projektentwickler jedoch nicht weiterverfolgt. Die „Winterscheider Mühle“ wurde inzwischen an die Freie Evangeliums Christengemeinde e. V. Hennef veräußert. Mit dem Kauf dieses Objektes soll das Gemeindezentrum der Christengemeinde schwerpunktmäßig nach Ruppichteroth verlagert werden.

Der Standort der „Winterscheider Mühle“ ist im rechtskräftigen Bebauungsplan und im Flächennutzungsplan als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Ausflugshotel, Tagungsstätte, Gastronomie, Wochenenderholung und Ferienerholung planungsrechtlich gesichert. Um das geplante Projekt realisieren zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Da die Änderung des Bebauungsplanes nicht aus der derzeitigen Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann, soll der Flächennutzungsplan ebenfalls geändert werden. Die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zu der 2. Bebauungsplanänderung „Winterscheider Mühle“.

Mit dem Schreiben vom 29. November 2013 hat die Christengemeinde die Einleitung der Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.02 „Winterscheider Mühle“ beantragt.

2 Ziel der Planung

Die Freie Evangeliums Christengemeinde e. V. Hennef beabsichtigt, die Winterscheider Mühle als eine Gemeindeeinrichtung für kirchliche Zwecke (für Versammlungen und Gottesdienste) mit einem Gemeindehaus, Seminar- und Gebetsräumen sowie Spiel- und Sportmöglichkeiten für die Gemeindemitglieder zu nutzen. Es ist geplant, den alten Gebäudekomplex zum Teil zu erhalten und den Anforderungen entsprechend zu sanieren sowie bestimmte Gebäudeteile abzureißen und durch Neubauten (wie eine Mehrzweckhalle) zu ersetzen. Eine bauliche Ergänzung für einen Kindergartenstandort ist ebenfalls vorgesehen.

Einige Bauarbeiten, wie die Modernisierung des Seminargebäudes (heute TNT-Jugendhaus) sowie der Abriss eines Gebäudeteils wurden bereits auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes durchgeführt. Weitere Maßnahmen, wie zum Beispiel die Ansiedlung des Kindergartens sind jedoch aufgrund der derzeitigen planungsrechtlichen Situation nicht umsetzungsfähig. Da es sich um eine Maßnahme außerhalb des eigentlichen Siedlungsbereiches handelt, ist die Berücksichtigung der Umweltthemen, wie das Landschaftsschutzgebiet, der Waldbestand sowie Wasserrecht von besonderer Bedeutung.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Standortes als ein Gemeindezentrum für die Freie Evangeliums Christengemeinde e. V. Hennef mit den geplanten Maßnahmen zu schaffen.

3 Verfahren

Der Ausschuss für Planung und Umweltschutz der Gemeinde Ruppichteroth hat in der Sitzung am 20.02.2014 den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes „Winterscheider Mühle“ gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 24.03.2014 bis zum 07.04.2014 statt. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 19.03.2014 um eine Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gebeten. Die von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden bei der Weiterentwicklung des Plankonzeptes berücksichtigt.

Aufgrund der vorgebrachten Anregungen wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes verkleinert, indem die westliche Grünfläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes entnommen wurde. Eine Anpassung der Planung im Rahmen der 25. Flächennutzungsplanänderung wurde jedoch nicht erforderlich.

Mit dem Schreiben vom 17.06.2014 hat die Bezirksregierung Köln die landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz NRW (LPlG NRW) beantwortet. Es wurden keine grundsätzlichen landesplanerischen Bedenken geäußert. Auf die Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Aufgrund der weiteren Konkretisierung der Planung können die vom Rhein-Sieg-Kreis vorgebrachten Bedenken zu den Themen Taufteich, Spielwiese und Derenbach ausgeräumt werden. Der Taufteich und die Spielwiese sind inzwischen kein Gegenstand der Planung mehr. Das Konzept zur Umgestaltung des Derenbachs wurde vom Aggerverband in Abstimmung mit dem Eigentümer vorbereitet.

~~Die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 5.10.2015 bis zum 5.11.2015 statt. Im Rahmen der Offenlage sind keine Stellungnahmen eingegangen.~~

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 16.09.2015 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden berücksichtigt.

Die erste Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 05.10.2015 bis zum 05.11.2015 statt. Aufgrund eines Verfahrensfehlers fand eine erneute Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.06.2020 bis zum 31.07.2020 statt. Im Rahmen der Offenlage sind insgesamt sieben Stellungnahmen eingegangen. Die Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen.

4 Erläuterungen zum Plangebiet

Das Plangebiet liegt südlich der Ortslage Winterscheid an der Kreisstraße K 17 außerhalb des eigentlichen Siedlungsbereichs. Die FNP-Änderung beinhaltet die Flächen der ehemaligen Hotelanlage „Winterscheider Mühle“ sowie die umliegenden Teilbereiche.

Die Hotelnutzung wurde vor einigen Jahren aufgegeben. Auf der Fläche ist im zentralen Bereich noch ein Gebäudekomplex der ehemaligen Nutzung vorzufinden. Dieser Gebäudekomplex besteht aus ein- bis zu fünfgeschossigen Gebäudeteilen. Südwestlich des Hotels liegt das sogenannte „TNT Jugendhaus“. Im Bereich zwischen dem Hauptbaukörper und der K 17 ist ein Spielplatz mit einem Teich angeordnet. Weiter östlich schließt eine großzügige Stellplatzanlage an. Die Winterscheider Mühle ist von Frei- und Waldflächen umgeben und liegt abseits des eigentlichen Siedlungsbereiches der Ortslage Winterscheid.

Die Haupterschließung erfolgt über die K 17. Der Stellplatz ist zusätzlich über die Gemeindestraße G 185 „Zur Mühle“ erschlossen, die an die K 17 angebunden ist. Über die Straße K 17 besteht eine Anbindung an die Bundesstraße B 478 und im Weiteren an das übergeordnete Straßennetz.

5 Planungsvorgaben

5.1 Regionalplan

Das Plangebiet liegt im Bereich des Gebietsentwicklungsplanes der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg. Im Regionalplan ist das Plangebiet als Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, Schutz der Natur, Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung sowie zum Teil als Waldbereiche dargestellt.

5.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ruppichteroth ist der zentrale Bereich des Plangebietes als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Ausflugshotel, Tagungsstätte, Gastronomie, Wochenenderholung und Ferienerholung dargestellt. Im Norden des SO-Gebietes ist ein Parkplatz (P) ausgewiesen. Die an das SO-Gebiet im Westen angrenzenden Bereiche sind als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Kläranlage ausgewiesen. Der Spielplatz unmittelbar nördlich des Sondergebietes ist als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Die im Osten an das Plangebiet angrenzende Fläche hat eine Ausweisung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz. Der südliche Bereich und einige Teilbereiche im Osten sind als Flächen für Wald dargestellt.

5.3 Landschaftsplan

Für die Gemeinde Ruppichteroth existiert kein rechtskräftiger Landschaftsplan.

Das Plangebiet liegt zum Teil in einem Landschaftsschutzgebiet. Der Kernbereich mit den baulichen Anlagen, der Stellplatz sowie die Flächen im Osten, die ursprünglich für einen Sportplatz vorgesehen waren, liegen außerhalb des Landschaftsschutzes.

Die Änderung des Landschaftsschutzes wird nach Abschluss der Bauleitplanverfahren bei der zuständigen Fachbehörden beantragt; es wurden keine Bedenken gegen die Planinhalte von den Fachbehörden zum Thema Landschaftsschutz vorgetragen.

6 Städtebauliches Konzept

Der ehemalige Hotelstandort wird zu einem Gemeindezentrum für kirchliche Zwecke mit Begegnungs-, Gebets- und Seminarräumen, Gästehaus sowie für Freizeit- und Sportak-

tivitäten umgebaut. Im zentralen Bereich des bestehenden Gebäudekomplexes wird nach dem bereits durchgeführten Teilabriss eine Mehrzweckhalle errichtet.

Südwestlich der Hauptgebäude ist ein Jugendhaus für Versammlungen, Gottesdienste und als Treffpunkt für Jugendliche für unterschiedliche Kurse, wie Musik oder Spielgruppen geplant. Das Jugendhaus wurde bereits modernisiert und wird inzwischen genutzt. Nordöstlich des Hauptgebäudekomplexes ist ein Kindergarten in einem separaten Baukörper geplant.

Die Außenanlagen wurden bereits zum Teil ertüchtigt. Im nördlichen Bereich befindet sich ein Spielplatz für Kleinkinder. Südlich des Hauptgebäudes ist ein Volleyballplatz geplant. Die östliche Fläche, die heute noch als Sportplatz vorgesehen ist, soll im Zuge der Planung aufgegeben werden.

Die ursprünglich vorgesehene Einbeziehung einer westlich angrenzenden Wiese des ehemaligen Wildgeheges wurde aufgrund erheblicher Bedenken der Fachbehörden verworfen. Hier sollte eine Spielwiese für Jugendliche und ein Taufteich für die Erwachsenentaufe ausgewiesen werden. Die Nutzung der Wiese als „Abenteuerspielplatz“ ist dennoch möglich. Die Änderung der planungsrechtlichen Situation ist hierfür nicht erforderlich. Die Möglichkeit zur Taufe wird im Rahmen der Renaturierung des Derenbaches hergestellt. Die Taufe findet ca. zwei Mal im Jahr statt und ist mit einem großen Gemeindefest verbunden. Die Erwachsenentaufe ist ein wesentlicher Bestandteil des Gemeindelebens.

7 Planinhalte

7.1 Sondergebiet (SO)

Das Plangebiet wurde als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Kirchliche Einrichtung“ dargestellt. Damit wurde die derzeit bestehende Zweckbestimmung Ausflugshotel, Tagungsstätte, Gastronomie, Wochenenderholung, Ferienerholung geändert und an die geplante Nutzung des Standorts angepasst. Die Ausdehnung der Baufläche bleibt beibehalten.

Mit der Darstellung der Sonderbaufläche und der Änderung der Zweckbestimmung wird die planungsrechtliche Vorraussetzung zur Ansiedlung der geplanten christlichen Gemeindeeinrichtung und der untergeordneten ergänzenden sozialen Nutzungen geschaffen.

7.2 Private Grünflächen

Die im Osten dargestellte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz wird nicht benötigt und wird aufgegeben. Für diese Fläche wird die derzeitige Darstellung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz in die Flächen für Wald geändert. Die Zweckbestimmung Sportplatz entfällt.

Da diese Fläche als Sportplatz nicht genutzt wurde, hat sich in diesem Bereich ein Jungwald entwickelt. Daher entspricht die geplante Ausweisung dieser Fläche als Wald den tatsächlichen Biotopstrukturen und auch der Ausweisung der angrenzenden Flächen. Eine zukünftige Nutzung dieser Flächen ist nicht vorgesehen.

7.3 Parkplatz

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Stellplatz der Winterscheider Mühle, nördlich des eigentlichen Gebäudekomplexes derzeit als Parkplatz ausgewiesen. Da diese Stellplatzanlage nur für die Gemeindemitglieder zur Verfügung stehen soll, wird die Ausweisung als Parkplatz entfallen. Die Stellplatzanlage kann privat weiterhin genutzt werden, eine gesonderte Ausweisung im Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich.

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Artenschutz

Mit dem Vorkommen von Arten, die im Anhang II der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie gelistet sind, ist aufgrund der Habitate im Plangebiet nicht zu rechnen.

Bei der Realisierung des Vorhabens ist unter Berücksichtigung der im Artenschutzgutachten genannten Vermeidungsmaßnahmen davon auszugehen, dass bei planungsrelevanten Arten und sonstigen europäischen Vogelarten keine Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgelöst werden.

8.2 Klima

Durch die Reaktivierung einer bereits baulich genutzten Fläche wird schonend mit Grund und Boden umgegangen und keine neuen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen.

Durch die Aufgabe des Sportplatzes im Osten und der Umwidmung der nicht mehr benötigten privaten Grünflächen zugunsten der Natur und Landschaft in die Flächen für Wald wird dem allgemeinen Klimaschutz Rechnung getragen.

9 Umweltbericht

Für FNP-Änderung wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nummer 7 und § 1a BauGB durchgeführt.

(siehe Umweltbericht, Begründung Teil B, Planungsgruppe Grüner Winkel, Dipl. Ing. Günter Kursawe, 13.03.2015, Nümbrecht)

Ruppichteroth, den ~~4~~3. ~~Februar~~ August ~~2016~~2021

Bürgermeister