

Vorlage der Verwaltung

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum	Zuständigkeit
Ausschuss für Planung, Klima- und Umweltschutz	01.12.2022	Vorberatung
Rat	08.12.2022	Entscheidung

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.01/3 Ruppichteroth-Mitte im Bereich „Ecke Burgstraße/Pfarrgasse/B 478“;

- hier: a) Entscheidung über die anlässlich der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen;**
b) Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Ausschuss für Planung und Umweltschutz hat in seiner Sitzung am 26. September 2019 den Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.01/3 Ruppichteroth-Mitte im Bereich „Ecke Burgstraße/Pfarrgasse/B 478“ gefasst. Die aktuellen Planungen sehen eine Servicewohnanlage als auch ein Einzelgebäude im Eckbereich der B478 und der Straße „Pfarrgasse“ vor.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der geplanten Gebäude geschaffen. Innerhalb des Geltungsbereiches wird daher eine gemischte Nutzung von Wohnen und Arbeiten, mit einer zum derzeitigen bestehenden Bebauungsplan abweichenden Ausnutzung und Höhe ausgewiesen. Die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Ruppichteroth-Mitte erfolgt im Parallelverfahren.

Nach Beschluss des Ausschusses für Planung und Umweltschutz vom 18. Juni 2020 fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 28.08.2020 bis zum 28.09.2020 statt. In der frühzeitigen Beteiligung sind mehrere Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen, deren Inhalt und Abwägungsvorschläge bereits in der Verwaltungsvorlage zur Sitzung am 07. Oktober 2021 vorgelegen haben. Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit sind in der frühzeitigen Beteiligung nicht eingegangen.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt der Gemeinde Ruppichteroth am 14. Januar 2022 in der Zeit vom 24. Januar 2022 bis zum 25. Februar 2022. Während der Offenlage sind mehrere Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit (Anhang 1) eingegangen.

Nunmehr soll die Entscheidung über die vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (Anhänge 1-15 der Verwaltungsvorlage V/WP15/0168 zur 31. Änderung des Flächennutzungsplanes) gemeinsam mit den während der förmlichen Behörden- und Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen (Anhänge 16 bis 26 der Verwaltungsvorlage V/WP15/0168 zur 31. Änderung des Flächennutzungsplanes) erfolgen.

Die Abwägungs- und Beschlussvorschläge zu den vorgenannten Stellungnahmen sind dieser Verwaltungsvorlage als Anhänge 2, 3 und 4 beigelegt.

Beigelegt erhalten Sie darüber hinaus die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.01/3 Ruppichterath-Mitte im Bereich „Ecke Burgstraße/Pfarrgasse/B 478“ mit zeichnerischen (Anhang 5) und textlichen Festsetzungen (Anhang 6), die redaktionell geänderte Bebauungsplanbegründung (Anhang 7) sowie den redaktionell ergänzten Umweltbericht (Anhang 8 - Begründung Teil 2), den landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Anhang 9), die Artenschutzprüfung der Stufe I (Anhang 10) und die FFH-Vorprüfung (Anhang 11).

Zur Regelung der Durchführung der nach § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und weiterer, die Festsetzungen des Bebauungsplans ergänzender Punkte, wird ein Städtebaulicher Vertrag zwischen dem Investor und der Gemeinde gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Als weitere Punkte werden in dem Vertrag die Gestaltung der Dachformen und Wandhöhen entsprechend der zuletzt vorgestellten Planung und das Vorsehen einer gewerblichen Einheit im Erdgeschoss (zur Brölstraße) in Form einer Gastronomie, Einzelhandel oder eines Dienstleistungsgewerbes, bspw. Friseur, vorgesehen. Mit den Eigentümern des Eckgrundstückes „B 478/Pfarrgasse“ wird darüber hinaus ebenfalls ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Gestaltung der Dachform und der Wandhöhe regelt. Die Verträge werden zur Sitzung von dem Investor und den Eigentümern des Eckgrundstückes unterschrieben vorliegen.

Die Unterzeichnung solcher Verträge für die Gemeinde fällt in meinen Zuständigkeitsbereich. Die Voraussetzungen für den Satzungsbeschluss liegen nunmehr vor.

Die Kosten der Bauleitplanung werden vollumfänglich von dem Investor getragen.

Falls die vorgestellten Abwägungsvorschläge und Planungen die Zustimmung des Ausschusses finden, bitte ich die nachfolgenden Beschlüsse zu fassen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung-, Klima- und Umweltschutz empfiehlt dem Rat der Gemeinde Ruppichterath

- a) über die Stellungnahmen, die gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB, wie aus Anlage ... und ... dieser Niederschrift ersichtlich, zu entscheiden.
- b) die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.01/3 Ruppichterath-Mitte im Bereich „Ecke Burgstraße/Pfarrgasse/B 478“ in der mit dieser Verwaltungsvorlage versandten Form gemäß § 10 BauGB als Satzung zu beschließen.

Die Planunterlagen haben in der Sitzung öffentlich ausgelegt.

Ruppichterath, den 21.11.2022

