

**Gemeinde Ruppichteroth,
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1.09 „Bauzentrum Köttingen“,
26. Änderung des Flächennutzungsplanes „Bauzentrum Köttingen“**

Wesentliche Inhalte der von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) vorgebrachten Stellungnahmen

Lfd. Nr.	Eingabesteller	Wesentliche Inhalte der Anregungen	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
T1	Aggerverband, Frau Nagel, 02.03.15	<u>Gewässerrandstreifen</u> - Im betroffenen Bereich befindet sich der Langer Siefen. Auf die Einhaltung des Gewässerrandstreifens gemäß § 38 WHG und § 90a LWG von mind. 3-5 m Breite auf jeder Seite des Gewässers ist zu achten. <u>Niederschlagswasserbeseitigung</u> - Durch die geplante bauliche Verdichtung und weitere Versiegelung von Flächen ergeben sich ggf. Änderungen bei der Niederschlagswasserbeseitigung. - Die Versickerung vor Ort ist gegenüber der punktuellen Einleitung in ein Gewässer unbedingt Vorrang einzuräumen. Zur Begünstigung der Regenwasserversickerung sind infiltrationsfähige Befestigungen sinnvoll. - Bei Einleitung der Niederschlagswässer in ein Oberflächengewässer sind bestehende Einleitungserlaubnisse anzupassen. Anforderungen des Merkblattes BWK M3/M7 sind zu beachten. <u>Gewässerunterhaltung</u> - Zum Gewässer sind die Zugangsmöglichkeiten für Unterhaltungsarbeiten des Aggerverbandes sicherzustellen (Rückfragen - Frau Funk, Tel. 02261-361142). - Die Fläche ist nicht komplett im Netzplan der Kläranlage Büchel enthalten. Ohne genaue Angaben über die Art und Menge des anfallenden Abwassers ist keine abschließende Stellungnahme möglich (Rückfragen - Herr Gorres, Tel. 02261-361160).	- Der Gewässerrandstreifen von 3 m wird im östlichen Bereich eingehalten. Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind bauliche Anlagen oder Stellplätze nicht zulässig. - Westlich des Siefens, im Bereich des Bestandsgebäudes, wird der erforderliche Abstand nicht eingehalten. Dies ist mit der genehmigten Bestandssituation zu begründen. - Das Niederschlagswasser der Dachflächen der bestehenden Anlagen wird in die öffentliche Kanalisation innerhalb der Straße Köttingen eingeleitet. Für die Einleitung des Niederschlagswassers der neuen Kallagerhalle wurde ebenfalls ein Antrag (vom 04.11.2014) auf Kanalschluss gestellt. Nachzeitigem Sachstand wurde seitens der Fachbehörde bereits eine Genehmigung in Aussicht gestellt.	Es wird empfohlen, der Stellungnahme teilweise zu folgen. Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen. Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen.
T2	Barbara Rohstoffbetriebe, Herr Hennies, 19.02.15	Die Vorhabenfläche wird von dem auf Kupfer verfliehenen Feld „Lehmop I“ (dessen Rechtsnachfolger nicht bekannt ist) und von dem durch Realteilung entstandenen Feld „Sperber II“ (Eigentümer Gemeinde Ruppichteroth) überdeckt.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.	Es wird empfohlen, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

Lfd. Nr.	Eingabesteller	Wesentliche Inhalte der vorgebrachten Anregungen	Stellungnahme	Beschlußvorschlag
T 3	Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, Herr Rützel, 25.02.15	- Das Planungsvorhaben liegt über dem auf Kupfererz verliehenen Bergwerksfeld "Lehmop II" sowie über dem auf Eisenerz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld "Sperber 2". Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Lehmop II" ist die Barbara Rohstoffbetriebe GmbH, Hauptstraße 113 in 40764 Langenfeld. Die letzte Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Sperber 2" ist nach unseren Unterlagen nicht mehr erreichbar. - Nach den vorhandenen Grubenbildern hat im Bereich des Plangebietes Gewinnung von Eisenerz im oberflächennahen Bereich sowie im tagesnahen Bereich durch das ehemalige Bergwerk "Sperber" stattgefunden. - Innerhalb bzw. unmittelbar außerhalb der südlichen Planfläche befinden sich derzeit einige Tagesöffnungen des Bergbaus (siehe Stellungnahme). - Für alle Grubenbaue (Tagesöffnungen) sind keine Angaben über eine Verfüllung und Sicherung bzw. den Zeitpunkt der Sicherung vorhanden. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Standsicherheit der Tagesöffnungen nicht gegeben ist. Sie stellen eine latente Gefahr dar. Beim Nachsacken bzw. Einstürzen muss in der näheren Umgebung mit einer Absenkung und/oder einem Einbruch der Tagesoberfläche gerechnet werden. - Vor einer möglichen Bebauung oder Nutzung des gefährdeten Bereiches ist durch Erkundung der tatsächlichen Lockermassenüberdeckung und der Durchführung von Standsicherheitsuntersuchungen vor Ort, der Nachweis der Standsicherheit und Senkungsfreiheit der Geländeoberfläche im Bereich der Tagesöffnungen zu erbringen, gegebenenfalls sind Sicherungsmaßnahmen erforderlich. - Es werden Hinweise zur Einwirkungsrelevanz der o. g. umgangenen bergbaulichen Tätigkeiten gegeben (siehe Stellungnahme). - Es wird empfohlen, einen Sachverständigen (für beide Planflächen) einzuschalten und auf der Grundlage dieser Untersuchungsergebnisse eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB bzw. § 5 Abs. 3 BauGB (für die südliche Planfläche) vorzunehmen. - Es besteht die Möglichkeit, die Unterlagen einzusehen. - Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist hier nichts be-	- Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. - Im Bebauungsplan wird eine Kennzeichnung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, aufgenommen. - Der Nachweis der Standsicherheit und Senkungsfreiheit erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.	Es wird empfohlen, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen und eine Kennzeichnung des Bergbaus im Bebauungsplan aufzunehmen.

Lfd. Nr.	Eingabesteller	Wesentliche Inhalte der vorgebrachten Anregungen	Stellungnahme	Beschlußvorschlag
T4	Bezirksregierung Düsseldorf, KBD Herr Brand, 20.02.15	kannt. - Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. - Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.	- Im Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die Kampfmittel aufgenommen.	Es wird empfohlen, der Anregung zu folgen und im Bebauungsplan einen Hinweis auf die Kampfmittel aufzunehmen.
T5	Rheinischer Landwirtschaftsverband e.V., RLV Herr Könen, 02.03.15	- Die Planung hat zu einer starken Verunsicherung der Landwirte im Raum Ruppichteroth geführt. Es handelt sich um einen Produktionsstandort mit bundesweiter Bedeutung. Der geplante Flächentausch beeinträchtigt landwirtschaftliche Produktionsabläufe und greift in bestehende Pachtverhältnisse ein. - Zugleich wird der Bodenversiegelung in der Gemeinde Vorschub geleistet und die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe nachhaltig gestört. - Diese Entwicklung kann durch als Tauschfläche ausgewiesene Fläche nicht kompensiert werden, denn diese eignet sich wegen starker Hanglage nicht in dem gleichen Maße zur Bewirtschaftung. - Übrigens findet auch hier aktuell eine Bewirtschaftung statt, womit neue Engpässe entstehen.	- Der als Tauschfläche vorgesehene Bereich ist im rechtsgültigen FNP als Gewerbefläche (GE) dargestellt und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Bei diesem Gewerbegebiet (die Tauschfläche befindet sich im südöstlichen Bereich) handelt es sich bis jetzt lediglich um eine Flächensicherung. Die Umsetzung des Gewerbegebietes wurde noch nicht vollzogen. Der als Tauschfläche vorgesehene Bereich im Südosten des ausgewiesenen Gewerbegebietes ist aufgrund seiner Hanglage für die gewerbliche Nutzung nur wenig geeignet. - Der zum Tausch vorgesehene Bereich soll der im Norden, Süden und Osten angrenzenden Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Bäumen, Natur und Landschaft zugeordnet und als Ausgleichsfläche ausgewiesen werden. Damit wird die für das Gewerbegebiet ausgewiesene Ausgleichsfläche um den als Tauschfläche vorgesehenen Bereich vergrößert. Die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung wird dadurch nicht beeinträchtigt. Diese Fläche soll für die Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Realisierung des Gewerbegebietes vorbehalten werden. Da dies zunächst nicht absehbar ist, steht diese Tauschfläche für die landwirtschaftliche Nutzung weiterhin zur Verfügung. - Da die Tauschfläche auch derzeit nicht als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen ist, wird keine Störung der landwirtschaftlichen Entwicklung im Rahmen dieser Planung gesehen.	Es wird empfohlen, der Anregung nicht zu folgen.

Lfd. Nr.	Eingabesteller	Wesentliche Inhalte der vorgebrachten Anregungen	Stellungnahme	Beschlußvorschlag
T6	Rhein-Sieg-Kreis, Herr Gläßer, 16.03.15	<u>Natur und Landschaftsschutz</u> - Der LBP sieht als eine Maßnahme das Anbringen von Kletterpflanzen an die Lagerhalle vor, die teilweise als Ausgleich dient. Bei dieser Maßnahme handelt es sich um eine gestalterische Maßnahme zur optischen Einbindung des Gebäudes. Diese Maßnahme kann nicht als landschaftsrechtlicher Ausgleich anerkannt werden. Die Bilanzierung ist dementsprechend anzupassen und die Anzahl der zu erwerbenden Ökopunkte zu erhöhen. <u>Bodenschutz</u> - Im Umweltbericht wird dargestellt, dass die Umwelteinwirkungen für das Schutzgut Boden erheblich sind. - Es wird angeregt, zusätzlich zu den aufgeführten Maßnahmen weitere eingriffsreduzierende Maßnahmen zu prüfen und deren Umsetzung planungsrechtlich sicherzustellen. - Der unvermeidbare Wegfall von Bodenfunktionen ist auszugleichen. Die für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden sind nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. - Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden nicht nachvollziehbar bilanziert. - Im Umweltbericht sind die Ausführungen und Prüfkataloge des Leitfadens „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ LABO 2009, der mit gemeinsamem Erlass des MBV und MUNLV vom 31.05.2010 in NRW eingeführt wurde, zu beachten und abzuarbeiten. - Die geplanten bodenbezogenen Festsetzungen und Maßnahmen zur Kompensation können vorab mit der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt werden.	- Durch die Ausweisung der Fläche als Ausgleichsfläche wird der zusätzlichen Flächenversiegelung in diesem Bereich entgegengewirkt. - In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Teilfläche der westlich angrenzenden Grün- und Freiflächen einbezogen. In diesem Bereich werden ca. 400 qm landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen. Diese Erweiterung wurde mit dem Eigentümer der Fläche abgestimmt. Es bestehen keine anderen Alternativen, die geplante Erweiterung des Bauzentrums an einer anderen Stelle zu realisieren. - Der LBP wurde überarbeitet und die Bilanzierung angepasst. Im Rahmen der Planung verbleibt ein negativer Wert von 5.010 ökologischen Wertpunkten. Zusätzlich besteht ein Ausgleichsbedarf für Eingriffe in das Bodempotential von 640 ökologischen Wertpunkten.	Es wird empfohlen, der Anregung zu folgen.
			- Nach der Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde wurde der Umweltbericht und der landschaftspflegerischer Fachbeitrag überarbeitet. - Die eingriffsreduzierenden Maßnahmen werden im Umweltbericht beschrieben. - Der unvermeidbare Wegfall von Bodenfunktionen soll ausgeglichen werden. Es wurde ein Ausgleichsbedarf für Eingriffe in das Bodempotential von 640 ökologischen Wertpunkten ermittelt. - Die Kompensation der Eingriffe in die Bodenfunktionen erfolgt gemeinsam mit dem Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft und wird außerhalb des Bebauungsplanes realisiert. Der Vorhabenträger wird vom Aggervorband Ökopunkte zu Gewässerentwicklungsmaßnahmen erwerben.	Es wird empfohlen, der Anregung zu folgen.

Lfd. Nr.	Eingabesteller	Wesentliche Inhalte der vorgebrachten Anregungen	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<u>Gewässer</u> – Ab der Böschungsoberkante ist ein Mindestabstand von 3 m freizuhalten, soweit in der vorhandenen Baugenehmigung nicht anders geregelt. – Bei einer Umplanung/Abriss ist dieser Abstand zwingend einzuhalten. – Bei dem Gewässer handelt es sich um ein Gewässer zweiter Ordnung, das nachrichtlich darzustellen ist. – Ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind am Gewässer umzusetzen.	– Unmittelbar am Gewässer sind keine Veränderungen gegenüber der Bestandssituation geplant. Zur Bestandssituation liegt eine Baugenehmigung aus dem Jahr 2000 vor. – Westlich des Langer Siefens wird der 3 Meter Abstand (Gewässerrandstreifen) vor der Böschungskante nicht eingehalten. Innerhalb des Gewässerrandstreifens befinden sich das Gebäude des Bauzentrums sowie die Stellplatz- und Lagerflächen. Hier handelt es sich um eine genehmigte Bestandssituation. – Östlich vom Gewässer wird der erforderliche Abstand (3 Meter) bereits im Bestand berücksichtigt und eingehalten. Der frei zu haltende Abstand wird im Bebauungsplan berücksichtigt, indem die Flächen für Stellplätze den entsprechenden Abstand zur Böschungskante des Gewässers einhalten. – Das Gewässer wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. – Die Böschungsbereiche des Baches werden als Flächen zum Erhalt festgesetzt. Diese Maßnahme wird im Rahmen der Bilanzierung berücksichtigt.	Es wird empfohlen, der Anregung zu folgen.
		<u>Ab- / Niederschlagswasserbeseitigung</u> – Es ist ein Niederschlagswasserkonzept für das gesamte Bauzentrum zu erstellen. – Derzeit liegt nur eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Niederschlagswasserbeseitigung des Parkplatzes vor.	– Die Niederschlagswasserbeseitigung der bestehenden Anlagen (Gebäude, Parkplatzflächen und Lagerflächen) erfolgt über die Einleitung in den „Langer Siefen“. Hierzu liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vor, die bis 2020 gültig ist. – Für die Einleitung des Niederschlagswassers der neuen Kallagerhalle wurde ein Antrag (vom 04.11.2014) auf Kanalschluss gestellt. Nachzeitigem Sachstand wurde seitens der Fachbehörde bereits eine Genehmigung in Aussicht gestellt.	Es wird empfohlen, der Anregung zu folgen.
		<u>Abfallwirtschaft</u> – Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. – Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. – Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für	– Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die Abfallwirtschaft aufgenommen.	Es wird empfohlen, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen und im Bebauungsplan ein Hinweis auf die Abfallwirtschaft aufzunehmen.

Lfd. Nr.	Eingabesteller	Wesentliche Inhalte der vorgebrachten Anregungen	Stellungnahme	Beschlußvorschlag
T7	Bezirksregierung Köln, Höhere Landesbehörde, 20.04.2015	technischen Umweltschutz, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen. <u>Einsatz erneuerbaren Energien</u> - Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. - Es wird angeregt, bei der Aufstellung des Bebauungsplans auch die Energieeffizienz möglicher Baumaßnahmen zu berücksichtigen und den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet zu prüfen. - Gegen das geplante Vorhaben werden nur dann keine Bedenken erhoben, sofern folgende Punkte bei der weiteren Planung Berücksichtigung finden: - Das Bauzentrum liegt inmitten einer zum landesweiten Biotopverbundsystem gehörenden Fläche, die eine besondere Bedeutung als Vernetzungselement im Zusammenhang mit dem Langer Siefen aufweist. Bei dem Verlust dieser Fläche soll ein gleicher Ersatz geschaffen werden, der auch einen entsprechenden funktionalen Ausgleich gewährleisten kann. Hier übernimmt der Pufferstreifen eine Verbindungsfunktion zwischen der freien Landschaft und der Ausgleichsflächen nördlich der L312 sowie den Siedlungsflächen. - Die Sicherung der Pufferzone zwischen dem Bauzentrum und dem Siedlungsrand wird begrüßt. Ein zusammenwachsen der Bauflächen würde ein Siedlungsband östlich des Gewerbegebietes entstehen lassen. Dadurch würden die beiden Teilstücke des Langer Siefens nördlich und südlich des Bauzentrums unterbunden sein. Dies wäre aus landschaftlicher Sicht nicht zielführend. - Aufgrund der Lage des Bauzentrums ist eine Eingrünung des Bauvorhabens mit ausschließlich einheimischen und standortgerechten Rank- und sonstigen Gehölzen vorzunehmen.	- Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. - Das Bauzentrum Köttingen befindet sich innerhalb des Biotopverbundes „Bäche und Quellrinnen der Bröhlhochfläche bei Ruppichterath“ (VB-K-5110-011). Der hier relevante Langer Siefen und seine Ufer werden durch das Vorhaben in ihrer Ausdehnung und ihren Funktionen nicht beeinträchtigt. - Ein Ausgleich durch den Flächenanspruch von Grünland am Rande des Biotopverbundes wird durch die Zuordnung von Maßnahmen des Aggerverbandes an Bächen im Funktions- und Naturraum kompensiert. - Im Bebauungsplan wurden Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung des Plangebietes mit einheimischen und standortgerechten Pflanzenarten festgesetzt.	Es wird empfohlen, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen. Es wird empfohlen, der Stellungnahme zu folgen.

Lfd. Nr.	Eingabesteller	Wesentliche Inhalte der vorgebrachten Anregungen	Stellungnahme	Beschlußvorschlag
Wesentliche Inhalte der von der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen				
1	Herr Friedrich Wilhelm Schmidt, Junkersauerbach 4, Ruppichter Roth, 02.03.15	- Gegen den Flächentausch im Rahmen der 26. FNP-Änderung von einem Gewerbegebiet in die Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Gemarkung Ruppichter Roth, Flur 8, Flurstück 337 wird ein Widerspruch eingelegt. - Durch diese Maßnahme entsteht eine Wertminderung des Grundstücks des Eingabestellers.	- Die östliche Fläche (circa 5.500 qm) innerhalb des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes (GE) soll zugunsten der Erweiterung des Bauzentrums in Köttingen aufgegeben werden. Bei diesem Gewerbegebiet handelt es sich bis jetzt lediglich um eine Flächensicherung, da die Umsetzung des Gewerbegebietes noch nicht vollzogen wurde. Der als Tauschfläche vorgesehene Bereich im Südosten des ausgewiesenen Gewerbegebietes ist aufgrund seiner Hanglage für eine gewerbliche Nutzung wenig geeignet. - Da für den Bereich kein Bebauungsplan besteht, können keine Entschädigungsansprüche (gemäß § 39 ff BauGB) geltend gemacht werden. - Wertminderungen sind nicht Gegenstand der Planung.	Es wird empfohlen, den Anregungen nicht zu folgen.
2	Elisabeth Gieseke, Köttingen 9, Ruppichter Roth, 26.02.15	- Da durch den Beschluss des neu auszuweisenden Sondergebietes des Bauzentrums eine Teilfläche der Gewerbegebietsdarstellung nördlich von Köttingen als Tauschfläche zurückgenommen wird, entstehen für die Eingabestellerin erhebliche Nachteile. - Da die Tauschfläche künftig eine Ausgleichsfläche sein wird, sinkt der Wert des Grundstückes. - Außerdem entsteht das Bauvorhaben des Bauzentrums zu nah an dem Wohnhaus der Eingabestellerin.	- Da für den Bereich kein Bebauungsplan besteht, können keine Entschädigungsansprüche (gemäß § 39 ff BauGB) geltend gemacht werden. - Wertminderungen sind nicht Gegenstand der Planung. - Die Abstandflächen der geplanten Lagerhalle werden eingehalten bzw. über die Baulasten auf den unmittelbar angrenzenden Flächen gesichert. Zusätzlich soll die neue Lagerhalle durch Kletterpflanzen eingegrünt werden. Daher sind keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten. Durch die Realisierung der Lagerhalle werden die Lärmemissionen des Bauzentrums zusätzlich abgeschirmt. Dadurch ist eher von einer Verbesserung der Gesamtsituation auszugehen.	Es wird empfohlen, den Anregungen nicht zu folgen.

Stand: 12.05.2015