

Bauleitplanverfahren in Oberpleis

Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4a (3) BauGB und §§ 1 ff. Plansicherstellungsgesetz (PlanSiG) zur 78. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Königswinter im Bereich „Oberpleis, Seniorendorf am Pleisbach/Propsteistraße“ sowie

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. PlanSiG zum Bebauungsplan Nr. 60/60 „Seniorendorf am Pleisbach/Propsteistraße“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz des Rates der Stadt Königswinter hat in seiner Sitzung am 18. Mai 2022 Folgendes beschlossen:

„Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz beschließt gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Der überarbeitete Entwurf der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes wird erneut gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden erneut gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch um Stellungnahme zum überarbeiteten Planentwurf gebeten.“

Darüber hinaus hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz des Rates der Stadt Königswinter in selbiger Sitzung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 60/60 „Seniorendorf am Pleisbach/Propsteistraße“ Folgendes beschlossen:

„Der Bebauungsplanentwurf wird gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch um Stellungnahme zum Planentwurf gebeten.“

Die vorstehenden Auslegungsbeschlüsse werden hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Ziel der Planung ist es, die Nachnutzung eines Fabrikstandorts durch ein auf Senioren bezogenes Wohngebiet mit ergänzenden Pflege- und Serviceeinrichtungen sowie die Anlage der erforderlichen Erschließungsanlagen, Stellplätze, Grünflächen etc. planungsrechtlich zu ermöglichen.

Der überarbeitete Entwurf der 78. Änderung des Flächennutzungsplans „Oberpleis, Seniorendorf am Pleisbach/Propsteistraße“ wird mit seiner Begründung, dem Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Begleitplan sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen erneut öffentlich ausgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 60/60 „Seniorendorf am Pleisbach/Propsteistraße“ bestehend aus Teil A: Zeichnerische Festsetzungen, Teil B: Textliche Festsetzungen und Teil C: Vorhaben- und Erschließungsplan wird mit seiner Begründung und dem Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Begleitplan, der Belichtungs- und Verschattungsstudie, der fachlichen Einschätzung bzgl. der Auswirkungen von Planungsänderungen auf die Ergebnisse der Belichtungs- / Verschattungsstudie, dem schalltechnischen Gutachten mit zwei ergänzenden Stellungnahmen, dem Nachweis der Gewässerträglichkeit für die Regenwassereinleitung (BWK M3 /M7 Nachweis), der orientierenden Bodenuntersuchung, der fachlichen Stellungnahme zum hydromorphologischen Entwicklungspotenzial des Pleisbachs mit Blick auf die projektierte Flächennutzung sowie ergänzender Stellungnahme, dem Erläuterungsbericht zur entwässerungstechnischen Erschließung – Überflutungsnachweis infolge von Starkregenereignissen mit Lageplan, der Bewertung der Standsicherheit Ufer- und Friedhofsböschung, der Baugrundvoruntersuchung, den artenschutzrechtlichen Prüfungen der Stufen 1 und 2 mit Überprüfung der Gebäude, der Gehölze und zur Haselmaus, der Stellungnahme zum HQextrem und Starkregen, der Einschätzung der Uferböschung des Pleisbachs, den Querprofilen des Gewässerrandstreifens, der Stellungnahme zu potenziellen Rückstauhöhen im Worst-Case Szenario Extremhochwasser in Verbindung mit Querschnittverringern des Brückendurchlasses durch Treibgut o.ä., dem Vermerk zum Katastrophenschutzkonzept des Vorhabenträgers sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung erfolgt in der **Zeit vom 07. Juni 2022 bis einschließlich 13. Juli 2022**. Die Unterlagen zu beiden vorgenannten Verfahren können unter www.koenigswinter.de, Rubrik „Planen und Bauen“, Unterrubrik „Stadtplanung/Bauleitplanung“, Menüpunkt „Aktuelle Planverfahren“ eingesehen werden.

Zusätzlich werden die Planzeichnung zur Flächennutzungsplanänderung sowie die zeichnerischen Festsetzungen und der Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bebauungsplan während der Zeit der Offenlage im Foyer des Verwaltungsgebäudes Thomasberg, Obere Straße 8, 53639 Königswinter-Thomasberg, **von außen** jederzeit einsehbar, ausgehängt.

Zusätzlich können die Unterlagen zu beiden Bauleitplanverfahren während der Zeit der Offenlage im Servicebereich Stadtplanung, Obere Straße 8, 53639 Königswinter-Thomasberg nach vorheriger Terminvereinbarung (Frau Barbara Kinz, telefonisch unter 02244 889-171) vor Ort eingesehen werden. Aufgrund der aktuellen pandemischen Situation sind Besuche in den Rathäusern momentan nur nach vorheriger Terminvereinbarung und unter Einhaltung der geltenden Schutzbestimmungen möglich. Der Zutritt ist ausschließlich mit FFP2- oder OP-Maske gestattet.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Stellungnahmen können insbesondere schriftlich, per E-Mail (E-Mail-Adresse: barbara.kinz@koenigswinter.de) oder nach Terminvereinbarung zur Niederschrift im Servicebereich Stadtplanung vorgebracht werden. Das Verwaltungsgebäude kann barrierefrei erreicht werden.

Folgende umweltbezogene Informationen zu den beiden Bauleitplanverfahren sind verfügbar und liegen öffentlich aus:

Zum Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung: Umweltbericht, Untersuchungen zur Belichtung und Verschattung im Plangebiet, Untersuchungen zu Verkehrs- und Gewerbelärm, Bodenuntersuchung, Untersuchungen zur hydromorphologischen Entwicklungspotenzial des Pleisbachs und Sicherungsmaßnahmen, Untersuchungen zur Überflutung des Plangebiets infolge von Starkregenereignissen, Untersuchungen zur Standsicherheit von Ufer- und Friedhofsböschungen, Einschätzung der Uferböschung, Baugrundvoruntersuchung, Darlegung von Maßnahmen zur Vorsorge bei HQextrem und Starkregenereignissen, Stellungnahmen zu: Brandschutz und Löschwasservorkommen, Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen, Lage im Überschwemmungsgebiet und Risikogebiet, Extremhochwasser und Starkregenereignissen, Schutz von Leben und Gesundheit, Evakuierung bei Hochwasser, Lage am Pleisbach, Gewässerrandstreifen, Steilufer, instabiles Ufer, Ufersicherungskonzept, Hinweise auf Kampfmittel, Altlasten, Erdbebengefährdung, Bergbau, Versorgungsleitungen und Verkehrslärm.

Zum Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: Umweltbericht, naturschutzfachliche Gutachten zur Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften, Untersuchung Baumbestand, Eingriffsbilanzierung, Ausgleichskonzeption, Untersuchungen zur Belichtung und Verschattung im Plangebiet, Untersuchungen zu Verkehrs- und Gewerbelärm, Stellungnahmen zu: Nutzung landwirtschaftlicher Flächen für Ausgleich, Biotopverbund, Artenschutz, Gewerbenutzung, Darstellung Regionalplan, Ziele Landesentwicklungsplan, Erhalt Bäume, Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen und Lebensräume, Landschaftsschutzgebiet, Verschlechterung naturnaher Gewässerbereich, Berücksichtigung Chance7, Biotop-Verbundachse zwischen FFH-Gebieten, Vogelschlag und Schutzgebieten.

Zum Schutzgut Fläche, Boden und Wasser: Umweltbericht, Bodenuntersuchung, Baugrundvoruntersuchung, Flächenversiegelung, Eingriffs- und Ausgleichsermittlung, Untersuchung zur Gewässerverträglichkeit für die Regenwassereinleitung, Untersuchungen zur hydromorphologischen Entwicklungspotenzial des Pleisbachs und Sicherungsmaßnahmen, Stellungnahmen zu: Nutzung landwirtschaftlicher Flächen für Ausgleich, Biotopverbund, Gewerbenutzung, Darstellung Regionalplan, Ziele Landesentwicklungsplan,

Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen, Gewässerschutz- und -entwicklung, WRRL-Umsetzung, Extremhochwasser und Starkregenereignissen, Niederschlagswasserbeseitigung, Lage am Pleisbach, Gewässerrandstreifen, Steilufer, instabiles Ufer, Ufersicherungskonzept, Verschlechterung naturnaher Gewässerbereich, Berücksichtigung Chance7, Hinweise auf Kampfmittel, Altlasten, Bergbau und Erdbebengefährdung/geologischer Untergrund, Bodenschutz, Baugrundeigenschaften, Verwendung von Mutterboden, schutzwürdigen Böden im Plangebiet und Recycling von Boden.

Zum Schutzgut Klima und Luft, Landschaft: Umweltbericht, Stellungnahmen zu: Nutzung landwirtschaftlicher Flächen für Ausgleich, Biotopverbund, Gewerbenutzung, Darstellung Regionalplan, Ziele Landesentwicklungsplan, Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen, Landschaftsschutzgebiet, Extremhochwasser und Starkregenereignissen und Nutzung erneuerbarer Energien.

Zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter: Umweltbericht, Stellungnahmen zur Lage am Pleisbach und zur Vermeidung von Sachschäden.

Wir weisen darauf hin, dass Sie mit der Abgabe einer Stellungnahme der Verarbeitung Ihrer angegebenen personenbezogenen Daten (wie Name, Anschrift, E-Mailadresse) zustimmen. Gemäß Art. 6 Abs. 1c DSGVO werden die Daten im Zuge des Planverfahrens für die gesetzlich bestimmten Dokumentationspflichten sowie für die Informationspflicht Ihnen gegenüber genutzt. Weitere Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten können Sie im städtischen Internetangebot unter <https://www.koenigswinter.de/de/datenschutz.html> abrufen.

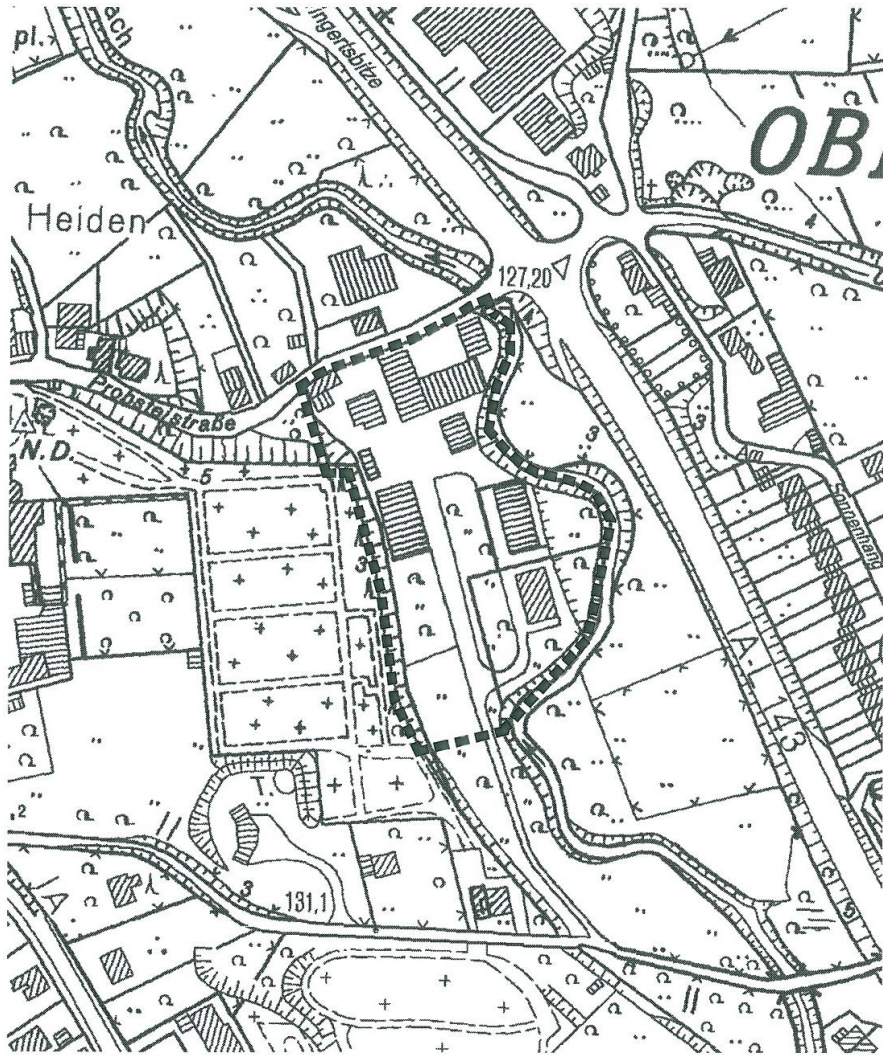
Königswinter, den 23.05.2022

Im Auftrag

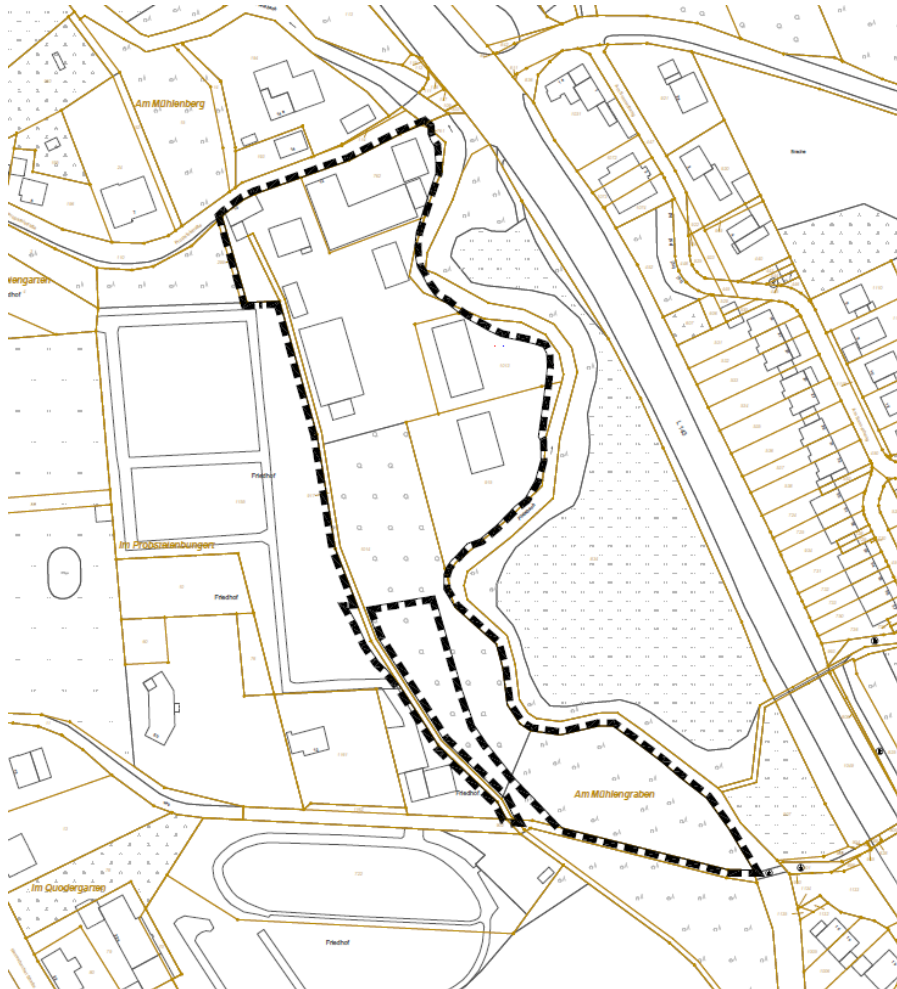
gez.

Theo Krämer

Technischer Dezernent



Geltungsbereich 78. Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Oberpleis, Seniorendorf am Pleisbach/Propsteistraße“
(ohne Maßstab)



Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 60/60 „Seniendorf am Pleisbach/Propsteistraße“
(ohne Maßstab)