

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/32 "Mehrgenerationen-Campus Rosbach"
Erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung**

Bekanntmachung der Beschlüsse zur erneuten öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Rat der Gemeinde Windeck hat in seiner Sitzung am 30.08.2022 folgende Beschlüsse gefasst:

1. „Der Rat der Gemeinde Windeck nimmt den vorliegenden geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1/32 „Mehrgenerationen-Campus Rosbach“, mit seinen textlichen Festsetzungen, Begründung inkl. Umweltbericht sowie die Zwischenabwägung, der während der bereits erfolgten öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen, entsprechend der Anlagen 9.1 und 9.2 der Beratungsvorlage, zustimmend zu Kenntnis.

2. Der Rat der Gemeinde Windeck beschließt den vorliegenden geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1/32 „Mehrgenerationen-Campus Rosbach“, mit seinen textlichen Festsetzungen, Begründung inkl. Umweltbericht und weiterer relevanter Gutachten sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen.
Gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB wird die Dauer der öffentlichen Auslegung und die Frist zur Stellungnahme angemessen auf zwei Wochen verkürzt, da die klar abgrenzbaren, der Klarstellung dienenden Änderungen des Bebauungsplans keine grundsätzlich neuen Inhalte darstellen, Umfang und Komplexität der Planung auch weiterhin überschaubar bleiben und die Grundzüge der städtebaulichen Planung und des Bebauungsplans erhalten bleiben.“

Die vorstehenden Beschlüsse stimmen mit den Beschlüssen des Rates der Gemeinde Windeck vom 30.08.2022 überein. Die Beschlüsse sind ordnungsgemäß zustande gekommen.

Vorstehende Ratsbeschlüsse werden hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Windeck, den 31.08.2022

gez.

Alexandra Gauß
(Bürgermeisterin)

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/32 "Mehrgenerationen-Campus Rosbach" Erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Erneute Öffentliche Auslegung nach § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Gemeinde Windeck hat in seiner Sitzung am 30.08.2022 beschlossen, den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1/32 „Mehrgenerationen-Campus Rosbach“, mit seinen textlichen Festsetzungen, Begründung inkl. Umweltbericht und weiterer relevanter Gutachten sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahme gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen.

Gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB wird dabei die Dauer der öffentlichen Auslegung und die Frist zur Stellungnahme angemessen auf zwei Wochen verkürzt, da die klar abgrenzbaren, der Klarstellung dienenden Änderungen des Bebauungsplans keine grundsätzlich neuen Inhalte darstellen, Umfang und Komplexität der Planung auch weiterhin überschaubar bleiben und die Grundzüge der städtebaulichen Planung und des Bebauungsplans erhalten bleiben.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/32 "Mehrgenerationen-Campus Rosbach", ist der nachfolgenden Karte zu entnehmen.

Bebauungsplan Nr. 1/32 "Mehrgenerationen-Campus Rosbach"



Ziel der Planung ist die Entwicklung eines gemischt genutzten Wohnquartiers. Im Sinne einer städtebaulichen Konversion von bereits baulich genutzten Flächen sollen breite Schichten der Bevölkerung im Sinne einer sozialen Durchmischung angesprochen werden. Dazu zählen folgende Bausteine:

Der demographischen Entwicklung mit einer zunehmenden Überalterung der Gesellschaft – nicht nur in Windeck – soll durch ein Pflegeangebot in Form von Altenwohnungen mit Konzept „Sorglos-Wohnen“ und „Pflegewohngruppen“, mit Tagespflege und Service-Wohnungen Rechnung getragen werden. Dabei wird vor allem an Einwohner gedacht, deren bestehendes Haus bzw. bestehende Wohnung zu groß geworden sind und die den Alltag nicht mehr vollständig allein bewältigen können.

Durch die günstige Lage am Bahnhof Rosbach und deren Ortskern ist auch ein Angebot an Mehrfamilienhäusern sinnvoll. Innerhalb des neuen Quartiers soll ein Multifunktionsgebäude dazu beitragen, dass bestehende Angebot an kleinflächigen Läden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, Gewerbeflächen und Büros in zentraler Lage von Rosbach sinnvoll zu ergänzen. Im Bedarfsfall kann zudem eine mehrgruppen Kindertageseinrichtung entstehen.

Auf Grundlage der Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises (Straßenverkehrsamt) während der erneuten Behördenbeteiligung wird zur Klar- bzw. Richtigstellung auf die Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ der öffentlichen Verkehrsfläche verzichtet.

Für die Planstraße ist die Ausweisung einer Tempo-30-Zone vorgesehen. Die Beschilderung eines verkehrsberuhigten Bereiches (Spielstraße) wird nicht mehr Gegenstand der Planung sein.

Da die Planzeichenverordnung eine besondere Zweckbestimmung „Tempo 30- Zone“ nicht zulässt, wird eine öffentliche Verkehrsfläche ohne Zweckbestimmung festgesetzt.

Details hierzu bleiben sodann der konkreten Erschließungsplanung des Vorhabenträgers und entsprechenden verkehrsrechtlichen Anordnung der zuständigen Behörde vorbehalten.

Die dafür notwendigen Änderungen der bereits vormals öffentlich ausgelegten Planungsentwürfe machen eine erneute öffentliche Auslegung nach § 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erforderlich. Da die klar abgrenzbaren, der Klar bzw. Richtigstellung dienenden Änderungen des Bebauungsplans keine grundsätzlich neuen Inhalte darstellen, Umfang und Komplexität der Planung auch weiterhin überschaubar bleiben und die Grundzüge der städtebaulichen Planung und des Bebauungsplans erhalten bleiben, wird die Dauer der öffentlichen Auslegung und die Frist zur Stellungnahme gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB angemessen auf zwei Wochen verkürzt.

Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes, mit seinen textlichen Festsetzungen, Begründung inkl. Umweltbericht und weiterer relevanter Gutachten sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, erfolgt in der Zeit vom 12.09.2022 bis einschließlich 26.09.2022.

Es sind folgende Arten umweltbezogener Informationen und Stellungnahmen verfügbar:

Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt:

- Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe I (ASP I), Ginster Landschaft + Umwelt, von März 2022: Prüfung, ob potenziell im Gebiet vorkommende Arten, insbesondere planungsrelevante Arten, durch das Vorhaben beeinträchtigt werden können.
- Landschaftspflegerischer Begleitplan inkl. FFH-Vorprüfung, Ginster Landschaft + Umwelt, von März 2022: Der Landschaftspflegerische Begleitplan nimmt eine Bestandsaufnahme der naturräumlichen Gegebenheiten und der im Planungsgebiet vorhandenen Biotoptypen vor und beschreibt das Eingriffsvorhaben und die zu erwartenden Beeinträchtigungen. Zudem Darstellung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie Ermittlung des Kompensationsbedarfs (Bilanzierung).
FFH-Vorprüfung zur Ermittlung und Bewertung der Verträglichkeit mit dem FFH-Gebiet DE-5212-302 "Sieg".
- Umweltbericht, Ginster Landschaft + Umwelt, von April 2022: Beschreibung und Bewertung von Biotoppotenzial und biologischer Vielfalt, Beurteilung artenschutzrechtlicher Belange
- Rhein-Sieg-Kreis, vom 28.02.2019 und 07.07.2022: Zum Artenschutz bei Abbrucharbeiten und zu nachteiligen Auswirkungen von Lichtimmissionen auf das FFH-Gebiet sowie Vogelschlag an Gebäuden.

Fläche:

- Umweltbericht, Ginster Landschaft + Umwelt, von April 2022: Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Fläche in qualitativer und quantitativer Hinsicht.

Boden:

- Begründung zum Bebauungsplanentwurf von Juli 2022: Kennzeichnung des Altlastenstandortes
- Umweltbericht, Ginster Landschaft + Umwelt, von April 2022: Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden in qualitativer und quantitativer Hinsicht sowie Beschreibung und Bewertung der Altlasten im Zuge der Planung.
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, Ginster Landschaft + Umwelt, von März 2022: Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden in qualitativer und quantitativer Hinsicht sowie Beschreibung und Bewertung der Altlasten im Zuge der Planung und Bewertung des Eingriffs in das Bodenpotenzial. Zudem Darstellung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie Ermittlung des Kompensationsbedarfs (Bilanzierung).

Wasser:

Grundwasser:

- Umweltbericht, Ginster Landschaft + Umwelt, von April 2022: Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser/Grundwasser.
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, Ginster Landschaft + Umwelt, von März 2022: Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser/Grundwasser und Bewertung des Eingriffs in das Wasserpotenzial. Zudem Darstellung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.

Oberflächengewässer (Sieg):

- Umweltbericht, Ginster Landschaft + Umwelt, von April 2022: Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser/Oberflächengewässer.
- Landschaftspflegerischer Begleitplan inkl. FFH-Vorprüfung, Ginster Landschaft + Umwelt, von März 2022: Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser/Oberflächengewässer und Bewertung des Eingriffs in das Wasserpotenzial. Zudem Darstellung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen. FFH-Vorprüfung zur Ermittlung und Bewertung der Verträglichkeit mit dem FFH-Gebiet DE- 5212-302 "Sieg".
- Wasserverband des Rhein-Sieg-Kreises, vom 07.06.2022: Zur Zuständigkeit der Bezirksregierung Köln (Unterhaltung der Sieg)
- Bezirksregierung Köln, Dezernat 54 (Wasserwirtschaft), vom 09.07.2022: Zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) und der Beurteilung/Vorbeugung von Hochwasser- und Starkregenrisiken.

Schmutz- und Niederschlagswasser:

- Umweltbericht, Ginster Landschaft + Umwelt, von April 2022: Zum Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser.
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, Ginster Landschaft + Umwelt, von März 2022: Zum Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser.
- Gemeindewerke Windeck, vom 22.02.2019 und 30.06.2022: Zur Abwasserbeseitigung.
- Bezirksregierung Köln, Dezernat 54 (Wasserwirtschaft), vom 09.07.2022: Zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) und der Beurteilung/Vorbeugung von Hochwasser- und Starkregenrisiken.

Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes:

- Landschaftspflegerischer Begleitplan inkl. FFH-Vorprüfung, Ginster Landschaft + Umwelt, von März 2022: Vorprüfung zur Ermittlung und Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen des NATURA-2000-Gebietes auszuschließen sind.

Klima / Luft:

- Umweltbericht, Ginster Landschaft + Umwelt, von April 2022: Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima / Luft – insb. im Hinblick auf Emissionen von Luftschadstoffen und Gerüchen.
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, Ginster Landschaft + Umwelt, von März 2022: Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima und Bewertung des Eingriffs in das Klimapotenzial.
- Immissionsgutachten bezüglich der Emissionen von Luftschadstoffen und Gerüchen der Firma Galvano-T GmbH, TÜV RHEINLAND ENERGY GMBH, vom 06.04.2022: Begutachtung der Emissionen von Luftschadstoffen und Gerüchen mit Maßnahmenempfehlung.
- Rhein-Sieg-Kreis, vom 28.02.2019 und 07.07.2022: Zur Vermeidung von Gerüchen und Luftschadstoffen auch im Hinblick auf Regelungen in städtebaulichen Verträgen.
- Begründung zum Bebauungsplanentwurf von Juli 2022: Zum Umgang mit Anpassungsmaßnahmen (in städtebaulichen Verträgen) aufgrund Emissionen von Luftschadstoffen und Gerüchen.

Landschaft:

- Umweltbericht, Ginster Landschaft + Umwelt, von April 2022: Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild).
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, Ginster Landschaft + Umwelt, von März 2022: Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild) und Bewertung des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild. Zudem Darstellung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie Ermittlung des Kompensationsbedarfs.

Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung:

- Schalltechnische Untersuchung, Accon Köln GmbH, vom 07.04.2022: Ermittlung der aus den Verkehrsgeräuschen (Bahn und Straße) und gewerblichen Geräuscheinwirkungen resultierenden Beurteilungspegel und darauf aufbauend Ermittlung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen.
- Ermittlung von verkehrlichen Grundlagendaten für ein Lärmgutachten, AB Stadtverkehr - Büro für Stadtverkehrsplanung, von Dezember 2021: Ermittlung verkehrlicher Grundlagendaten für die schalltechnische Untersuchung.
- Umweltbericht, Ginster Landschaft + Umwelt, von April 2022: Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch, im Hinblick auf das Wohnumfeld (Zum Ausschluss von Belastungen durch emissionsbezogene Maßnahmen), Verkehrssituation und Lärm (Bahnstrecke).
- Rhein-Sieg-Kreis, vom 28.02.2019 und 07.07.2022: Zu Lärmimmissionen bzw. deren Ermittlung.
- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region West, vom 08.01.2019: Zum Bahnlärm.
- Rhein- Sieg- Kreis, Bevölkerungsschutz, vom 10.01.2019 und 30.05.2022: Zur Löschwasserversorgung und Zufahrten für Feuerwehrfahrzeuge.
- Rhein-Sieg-Kreis, vom 28.02.2019 und 07.07.2022: Zur Kennzeichnung eines verkehrsberuhigten Bereiches.

Kulturgüter / Kulturelles Erbe / Sachgüter:

- Umweltbericht, Ginster Landschaft + Umwelt, von April 2022: Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.
- LVR- Dezernat Kultur und Landschaftliche Kulturpflege, vom 31.01.2019: Zum Umgang mit den Schutzgut Kultur- und Sachgütern und kulturelles Erbe.

Weitere Umweltbelange – sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern:

- Umweltbericht, Ginster Landschaft + Umwelt, von April 2022: Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung hinsichtlich des sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern.
- Gemeindewerke Windeck, vom 22.02.2019 und 30.06.2022: Zur Abwasserbeseitigung.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie:

- Umweltbericht, Ginster Landschaft + Umwelt, von April 2022: Grundsatz der Nutzung regenerativer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie.
- Rhein-Sieg-Kreis, vom 28.02.2019 und 07.07.2022: Zum Einsatz erneuerbarer Energien.

Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts:

- Umweltbericht, Ginster Landschaft + Umwelt, von April 2022: Im Umweltbericht wird angegeben, ob und in welchen Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, sich das Plangebiet befindet.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden:

- Keine Betroffenheit

Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen / Schutzgütern:

- Umweltbericht, Ginster Landschaft + Umwelt, von April 2022: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern werden betrachtet und bewertet.

Maßnahmen zum Erhalt, Schutz, zur Vermeidung, Minderung, Gestaltung und Kompensation, ggf. Überwachung:

- Umweltbericht, Ginster Landschaft + Umwelt, von April 2022: Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen sowie Landschaftspflegerische Maßnahmen zur Grüngestaltung des Baugebietes
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, Ginster Landschaft + Umwelt, von März 2022: Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung zu berücksichtigen. Die im Geltungsbereich der Planung zu berücksichtigenden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden dargestellt und beschrieben.

Eingriffsregelung:

- Landschaftspflegerischer Begleitplan, Ginster Landschaft + Umwelt, von März 2022: Prüfung, ob nach der Umsetzung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie der Landschaftspflegerischen Maßnahmen nicht weiter verminderbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Boden- und Biotoppotenzial) und des Landschaftsbildes verbleiben, für die eine Kompensation erforderlich wird. Dazu wird der gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan mögliche Zustand des Plangebietes den möglichen Nutzungen bilanzierend gegenübergestellt, die mit der Umsetzung des neuen Bebauungsplans unter Berücksichtigung der festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen möglich werden.
- Rhein-Sieg-Kreis, vom 28.02.2019: Zur Eingriffsbewertung bei bestehendem Bebauungsplan.

Die Einsichtnahme in die öffentlich auszulegenden Unterlagen ist für die Dauer der öffentlichen Auslegung, montags bis freitags von 8:30 Uhr bis 12:30 und zudem montags bis mittwochs von 13:30 Uhr bis 15:00 Uhr sowie donnerstags von 13:30 bis 17:00 Uhr, bei der Gemeinde Windeck, im Sachbereich 51 – Planung/Bauverwaltung/Wirtschaftsförderung, Dachgeschoss des Rathauses, Rathausstr. 12, 51570 Windeck-Rosbach möglich.

Zusätzlich werden die öffentlich auszulegenden Unterlagen auf der Homepage der Gemeinde Windeck, unter <https://www.windeck-bewegt.de/windeck-wirtschaft/umwelt/bauleitplanung/bauleitplanung.html> „laufende Bebauungsplanverfahren“, in das Internet eingestellt und über das zentrale Internetportal des Landes Nordrhein-Westfalen, <https://www.bauleitplanung.nrw.de>, zugänglich gemacht.

Während der Auslegungsfrist können gegenüber der Gemeinde Windeck, Rathausstr. 12, 51570 Windeck, Stellungnahmen abgegeben werden (schriftlich, zur Niederschrift während der vorstehenden Zugangsmöglichkeiten der Gemeindeverwaltung oder per E-Mail an: bauleitplanung@gemeinde-windeck.de), über die der Rat entscheidet.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Windeck, den 31.08.2022

gez.

Alexandra Gauß
(Bürgermeisterin)