

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Bauleitplanung der Stadt Sinzig

2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kölner Straße“ in Sinzig

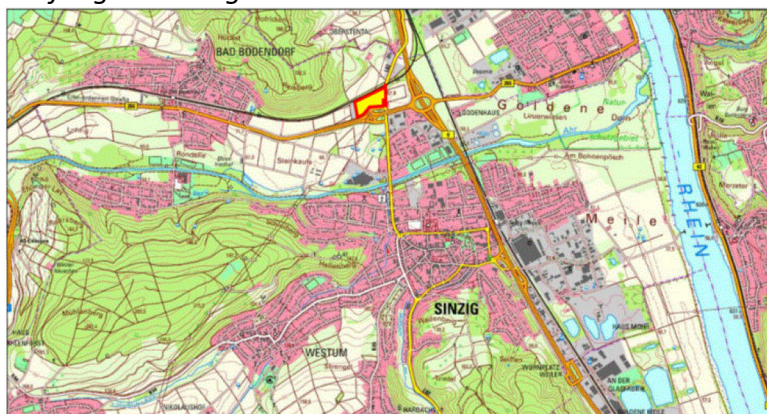
Bekanntmachung des Beschlusses über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Stadt Sinzig hat in seiner öffentlichen Sitzung am 13. Juli 2022 die Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kölner Straße“ in Sinzig beschlossen (Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB).

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die planungsrechtliche Sicherung und Erweiterung von Industriegebietsflächen im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Bestehende Erschließungsansätze der angrenzenden Gewerbe- und Industrieflächen werden aufgegriffen und weitergeführt. Konkrete Pläne zur Ansiedlung von Betrieben oder Betriebsarten bestehen derzeit nicht – im Gegensatz zu dem Planungsstand bei der frühzeitigen Unterrichtung im Januar 2024. In der vorliegenden Planung wird der Rahmen zur Ansiedlung künftiger Betriebe im Sinne einer vorsorgenden Planung festgelegt. Hierdurch sollen negative Auswirkungen auf Umwelt und Gesundheit vermieden und die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert werden.

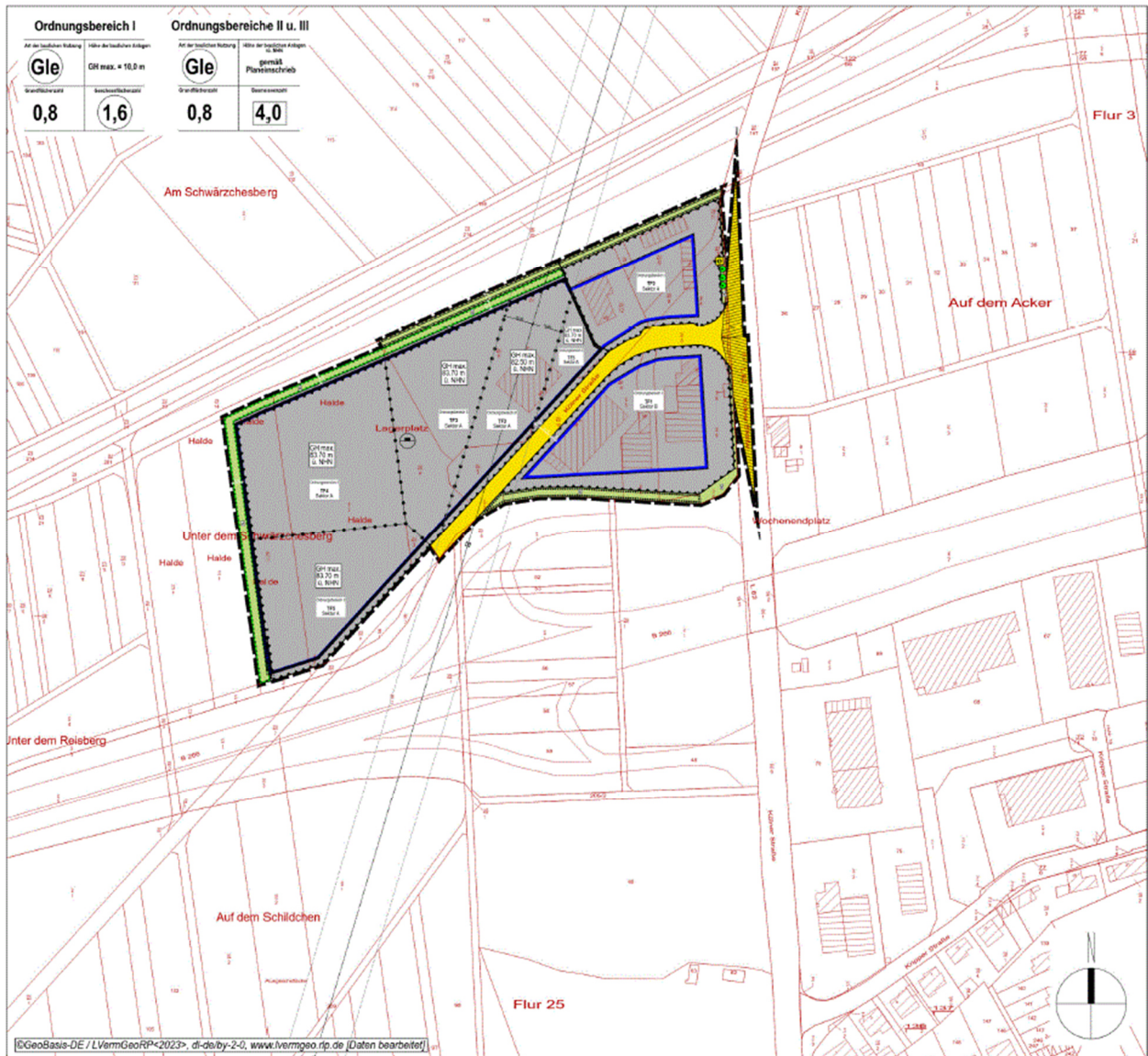
Das Plangebiet der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Kölner Straße“ in Sinzig umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Sinzig, Flur 25, Nrn. 9/2, 11/3, 39/3, 39/4, 39/5, 39/6, 39/9, 41/5, 50/4, 50/5, 51/3, 203/5, 203/7, 203/8, 203/10, 204/4, 214/3, 214/4, 214/5, 214/6, 214/8, 214/10, 214/11, 214/12 sowie teilweise 197/5, 279/214, 286/197 und 287/197. Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich im Norden der Stadt Sinzig zwischen der Bundesstraße B 266 und den Bahngleisen der Ahrtalstrecke. Das Plangebiet wird über die Kölner Straße (L 82) angebunden und ist bereits gewerblich vorgeprägt. Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem nachfolgenden Übersichtsplan und Katasterplan (jeweils ohne Maßstab).

Umfang des Plangebietes:



Als Ergebnis aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Offenlage vom 02. Januar 2024 bis 02. Februar 2024 (einschließlich) sind im Bebauungsplanentwurf externe Kompensationsflächen nachzuweisen, Bauhöhen im Leitungsschutzstreifen des Bahngeländes abzustimmen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte anzupassen, keine nachteilige Veränderung der Wasserressourcen nachzuweisen, erweiterte artenschutzrechtliche Untersuchungen durchzuführen, die unschädliche Versickerung der Oberflächenwässer zu prüfen, eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen, auf Reptilienvorkommen zu untersuchen und gegebenenfalls geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Plangebiet des Bebauungsplanentwurfes:



Quelle: GeoBasis-DE/LVermGeoRP2023

Überplant wird eine Fläche von insgesamt ca. mit einer Gesamtgröße von rund 3,43 ha. Die Flächenbilanz setzt sich zusammen aus einem eingeschränkten Industriegebiet von 2,85 ha (davon als Fläche für Aufschüttungen von 1,77 ha), Straßenverkehrsflächen von 0,27 ha, Grünflächen von 0,31 ha und einer Fläche für Versorgungsanlagen von 0,002 ha.

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Kölner Straße“ in Sinzig wird im Regelverfahren mit einer zweistufigen Beteiligung, einem Umweltbericht einschließlich zusammenfassender Erklärung sowie Anwendung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

In seiner öffentlichen Sitzung am 29. August 2024 hat der Rat der Stadt Sinzig die eingegangenen Stellungnahmen berücksichtigt und die Beschlussvorschläge zu den planungsrelevanten Anregungen getroffen und bestätigt. Zudem hat der Stadtrat die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird hiermit ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Kölner Straße“ in Sinzig, bestehend aus bestehend aus einer Planzeichnung, Textfestsetzungen und Begründung sowie den nachfolgend aufgeführten Umweltbezogenen Informationen, wird in der Zeit vom

01. Juni 2026 bis 03. Juli 2026 (einschließlich)

veröffentlicht.

Die öffentliche Bekanntmachung sowie die Planunterlagen sind während des obengenannten Zeitraums im Internet auf der Homepage der Stadt Sinzig: <https://www.sinzig.de> über den Pfad: Rathaus & Bürgerservice → Leben in Sinzig → Bauen und Wohnen → Bauleitplanung abrufbar. Die Verfahrensunterlagen finden Sie auch über den Kurzlink: <https://www.sinzig.de/leben-in-sinzig/bauen-und-wohnen/bauleitplanung/> und können darüber hinaus im zentralen Internetportal des Landes: <https://www.geoportal.rlp.de> eingesehen werden.

Die Verfahrensunterlagen liegen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist auch zu jedermanns Einsicht bei der Stadtverwaltung Sinzig, Fachbereich 5 - Bauen und Umwelt -, Barbarossastraße 36, 1. Obergeschoss, Zimmer 5, in 53489 Sinzig, während der allgemeinen Dienststunden in der Zeit von:

| | |
|---------------------|-----------------------------|
| Montag bis Freitag | von 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr |
| Montag bis Mittwoch | von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr |
| Donnerstag | von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr |

öffentlich aus.

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist wird der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung sowie zur Abgabe von Stellungnahmen zu der Planung gegeben. Auch Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit.

Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden. Hierfür steht folgende E-Mail-Adresse zur Verfügung: bauleitplanung@sinzig.de. Stellungnahmen können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden, z.B. in Schrift- oder Textform an die Stadtverwaltung Sinzig, Kirchplatz 5, 53489 Sinzig, oder als Fax an 02642/4001-590 oder zur Niederschrift bei der Stadtverwaltung Sinzig, Fachbereich 5 - Bauen und Umwelt -, Barbarossastraße 36, 1. Obergeschoss, Zimmer 5, in 53489 Sinzig.

Bei inhaltlichen Fragen zum Bebauungsplanentwurf oder zur Terminvereinbarung wenden Sie sich bitte per E-Mail an bauleitplanung@sinzig.de oder telefonisch an 02642/4001-510.

Hinweise:

Stellungnahmen werden in der Beschlussvorlage für den Stadtrat und dessen Gremien im Regelfall im Original wiedergegeben, dabei jedoch aus datenschutzrechtlichen Gründen um darin enthaltene personenbezogene Angaben gekürzt (Namen, Adressen, Eigentumsverhältnisse, etc.), soweit diese ausnahmsweise nicht doch für den Sachverhalt erforderlich sind. Beschlussvorlagen sind über das Ratsinformationssystem der Stadt Sinzig auf Dauer auch über das Internet öffentlich einsehbar; datenschutzrechtliche Informationspflichten in Bauleitplanverfahren nach Art. 13 und 14 DSGVO sind auf der Homepage der Stadt Sinzig im Bereich „Bauleitplanung“ einzusehen.

Es wird gemäß § 3 Abs. 2 Satz 6 BauGB darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bebauungsplanaufstellung unberücksichtigt bleiben können.

Über die vorgetragenen Anregungen wird der Stadtrat Sinzig in öffentlicher Sitzung beraten und entscheiden. Das Ergebnis wird schriftlich mitgeteilt.

Umweltbezogene Informationen:

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind neben dem Umweltbericht und den Fachgutachten die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

- Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB als gesonderter Bestandteil zur Begründung u.a. mit Aussagen zu:
 - Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes,
 - Ziele des Umweltschutzes von Fachgesetzen und Fachplänen, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange berücksichtigt wurden (u.a. Schutzgebiete, Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP), Flächennutzungsplan),
 - Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt wurden (Bestandsaufnahme zu den Schutzgütern Mensch, Tier- und Pflanzenwelt, Boden und Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen),
 - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (u.a. Nutzung natürlicher Ressourcen, Emissionen, Risiken, Auswirkungen auf das Klima),
 - Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie ggf. geplante Überwachungsmaßnahmen sowohl in der Bauphase als auch Betriebsphase ,
 - in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten,
 - Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren,

- Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt,
- Allgemeinverständliche Zusammenfassung.

➤ Fachgutachten:

- Artenschutzrechtliche Prüfung zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kölner Straße“ in Sinzig, Planungsbüro Valerius, Dorseler Mühle 1, 53533 Dorsel, Stand Oktober 2025,
- Hydrogeologische Beurteilung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, Geologie, Bau & Umweltconsult GmbH, Auf dem Schurweßel 11, 53347 Alfter, Stand 05.08.2024,
- Umwelttechnische Untersuchung, Geologie, Bau & Umweltconsult GmbH, Auf dem Schurweßel 11, 53347 Alfter, Stand 02.02.2023,
- Lärmtechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „2. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Gewerbegebiet Kölner Straße“ in 53489 Sinzig, Stand: März 2026,

➤ Wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen:

- Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie vom 16.01.2024 mit der Einstufung des Plangebietes als archäologische Verdachtsfläche und der Bitte um Bekanntgabe des Erdbaubeginns,
- Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes vom 16.01.2024 mit Aussagen zur Eisenbahnstrecke 3000 Remagen, W 5 –Adenau, und zur 110 kV-Bahnstromleitung Nr. 445
- Stellungnahme der Stadtwerke Sinzig vom 19.01.2024 mit Aussagen zur Wasserversorgung, insbesondere zum Löschwasserbedarf, und zur Abwasserbeseitigung,
- Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz vom 19.01.2024 mit Hinweisen auf Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- Stellungnahme der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien vom 26.01.2024, mit dem Hinweis, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen entstehen,
- Stellungnahme der IHK Koblenz, Regionalgeschäftsstelle Bad Neuenahr-Ahrweiler, vom 26.01.2024, mit Hinweisen zur Verträglichkeit von Unternehmensentwicklung mit Wohnbebauung/-nutzung,
- Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau vom 26.01.2024 mit der Aussage, dass kein Altbergbau und Bergbau dokumentiert sei sowie zu Aussagen zu Boden und Baugrund,
- Stellungnahme des Dienstleistungszentrums Ländlicher Raum Westerwald-Osteifel vom 29.01.2024 mit dem Hinweis auf die für die Kompensationsmaßnahme/n noch festzusetzenden externen Fläche/n,
- Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz vom 31.01.2024 mit Hinweisen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung, zur Schmutzwasserbeseitigung, zur Allgemeinen Wasserwirtschaft / Starkregenvorsorge, zum Grundwasserschutz, zur Abfallwirtschaft und zum Bodenschutz,

- Stellungnahme der Energienetze Mittelrhein GmbH & Co.KG vom 01.02.2024 mit Aussagen zu einer vorhandenen Gas-Hochdruckleitung im Plangebiet und der erdgasseitigen Versorgung,
- Stellungnahme der Stadtverwaltung Sinzig, Fachbereich 3 (Verkehr) vom 01.02.2024 mit Hinweisen zur Straßenverkehrssicherheit,
- Stellungnahme der Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH vom 02.02.2024 mit Aussagen zu Telekommunikationsanlagen im Plangebiet,
- Stellungnahme der Kreisverwaltung Ahrweiler, Strukturentwicklung vom 02.02.2024 mit der Aussage, dass das Plangebiet in den Vorbehaltsgebieten Besondere Klimafunktion sowie Erholung und Tourismus des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald liegt; das Plangebiet grenzt an die Vorbehaltsgebiete Ressourcenschutz und Grundwasserschutz des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald; mit Hinweis auf die Einholung eines Fachbeitrages Naturschutz mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung einschließlich einer Baumhöhlenkartierung und Kontrolle der nicht genutzten Gewerbehalle; mit Hinweis auf die Lage im Mineralwassereinzugsgebiet; mit weiteren Hinweisen zum Brandschutz und zur Abfallwirtschaft,
- Stellungnahme des Landesbetriebs Mobilität Cochem-Koblenz vom 05.03.2024 zur Erschließung des Plangebietes auf der Landesstraße L 82 (Kölner Straße) durch die Herstellung einer Anbindung an die L 82 (Kölner Straße).

53489 Sinzig, 20. Mai 2026

In Vertretung:

gez. H.-W. Adams
Erster Beigeordneter

Öffentlich bekanntgemacht am 21.05.2026 im Internet unter www.sinzig.de.