

Amtliche Bekanntmachung

über die Aufstellung und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Buschhoven Bu 16 „Buschhoven Süd“; 7. Änderung - Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) -

1. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Der Rat der Gemeinde Swisttal hat in seiner Sitzung am 19.07.2011 auf Empfehlung des Planungs-, Verkehrs- und Umweltschutzausschusses vom 30.06.2011 beschlossen, die 7. Änderung des Bebauungsplanes Buschhoven Bu 16 „Buschhoven Süd“ durchzuführen.

Auf Empfehlung des Planungs- und Verkehrsausschusses vom 21.08.2014 fasste der Rat am 03.09.2014 den Beschluss den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Buschhoven Bu 16 „Buschhoven Süd“ zu modifizieren und auf die Grundstücksflächen des geplanten Vorhabens einschließlich der notwendigen Flächen zur Erweiterung des Regenrückhaltebeckens zu reduzieren. Der Geltungsbereich der 7. Änderung liegt am südwestlichen Ortsrand von Buschhoven und umfasst das Grundstück Gemarkung Morenhoven, Flur 5, Flurstück 22 sowie Teilflächen aus den Flurstücken 23 und 36.

Die Grundfläche des Plangebietes besteht aus einem nahezu rechteckigen Hauptteil an der Straße ‚Am Fienacker‘, einer untergeordneten Verbindung zur Landstraße 493, auf Flächen die bisher für die Regenrückhaltung genutzt wurden und den südöstlich des Hauptteils gelegenen Flächen für die Regenrückhaltung. Zusätzlich wird ein ca. 20 m breiter Streifen des heutigen Bolzplatzes in direkter Verlängerung der heutigen Flächen für die Wasserwirtschaft in den Geltungsbereich einbezogen.

Der Hauptteil wird im Nordwesten von dem Flurstück 35, im Nordosten von der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße ‚Am Fienacker‘ und im Südwesten durch eine noch zu bildende trapezförmige Parzelle in ca. 14,5 – 22 m Tiefe begrenzt. Die südwestliche Grenze ist identisch mit der heutigen südwestlichen Grenze der Fläche für die Wasserwirtschaft bzw. der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Bolzplatz‘. Die zukünftige Anbindung an die L 493 wird im Nordwesten durch das Flurstück 145 begrenzt. Dieses Flurstück ist Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes ist dem nachstehenden Übersichtplan zu entnehmen.

Die Änderung des Bebauungsplanes hat zum Ziel, die Festsetzungen hinsichtlich des Ausschlusses von Einzelhandel zu modifizieren und damit die Ansiedlung eines kleinflächigen Einzelhandelsunternehmens ausschließlich für diesen Bereich zu ermöglichen.

2. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung

Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Buschhoven Bu 16 „Buschhoven Süd“ mit Begründung einschließlich eines Gutachtens zur Schalltechnischen Untersuchung, eines Gutachtens zur Vorprüfung der Artenschutzbelange (Stufe I) sowie eines Hydrogeologischen Gutachtens zur Versickerung von Niederschlagswasser liegt gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit von

**Montag, den 17. November 2014 bis einschließlich
Mittwoch, den 17. Dezember 2014**

im Rathaus der Gemeinde Swisttal, Rathausstraße 115, 53913 Swisttal-Ludendorf, im Flur des ersten Obergeschosses öffentlich aus.

Die Planunterlagen können während der Dienststunden des Fachbereiches III/1 - Gemeindeentwicklung- und darüber hinaus zu folgenden Zeiten von jedermann eingesehen werden:

**montags, dienstags, donnerstags und freitags
von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und zusätzlich
dienstags und donnerstags
von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr.**

Während dieser Zeit können Stellungnahmen zur Planung schriftlich oder während der o.g. Dienststunden zur Niederschrift im Rathaus der Gemeinde Swisttal (Rathausstraße 115, 53913 Swisttal-Ludendorf, Fachbereich III/1 -Gemeindeentwicklung-, Zimmer Nr. 37 im ersten Obergeschoss) von jedermann abgegeben werden. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit weitere Auskünfte einzuholen, insbesondere über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung.

Der Ort der Auslegung ist nicht barrierefrei. Personen, welche aufgrund einer Behinderung den Ort der Auslegung nicht erreichen können, werden gebeten, unter der Telefonnummer (02255) 309 611 eine Möglichkeit der Einsichtnahme und eventuellen Abgabe einer Stellungnahme zu vereinbaren.

Darüber hinaus kann der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung sowie der oben aufgeführten Gutachten entsprechend § 27 a Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG NRW) ebenfalls auf der Homepage der Gemeinde Swisttal unter der Adresse www.swisttal.de und unter dem Menüpunkt ‚Bauleitplanung‘ oder unter dem Menüpunkt ‚Öffentliche Bekanntmachungen‘ aufgerufen, ausgedruckt und/oder heruntergeladen werden.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Buschhoven Bu 16 „Buschhoven Süd“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung in dem eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt wird. In diesem Fall gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gelten nach § 13 a Abs. 2 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB),
- die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgt durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB),
- die Einholung der Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB),
- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB),
- § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom

Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Hinweise zu Umweltbelangen:

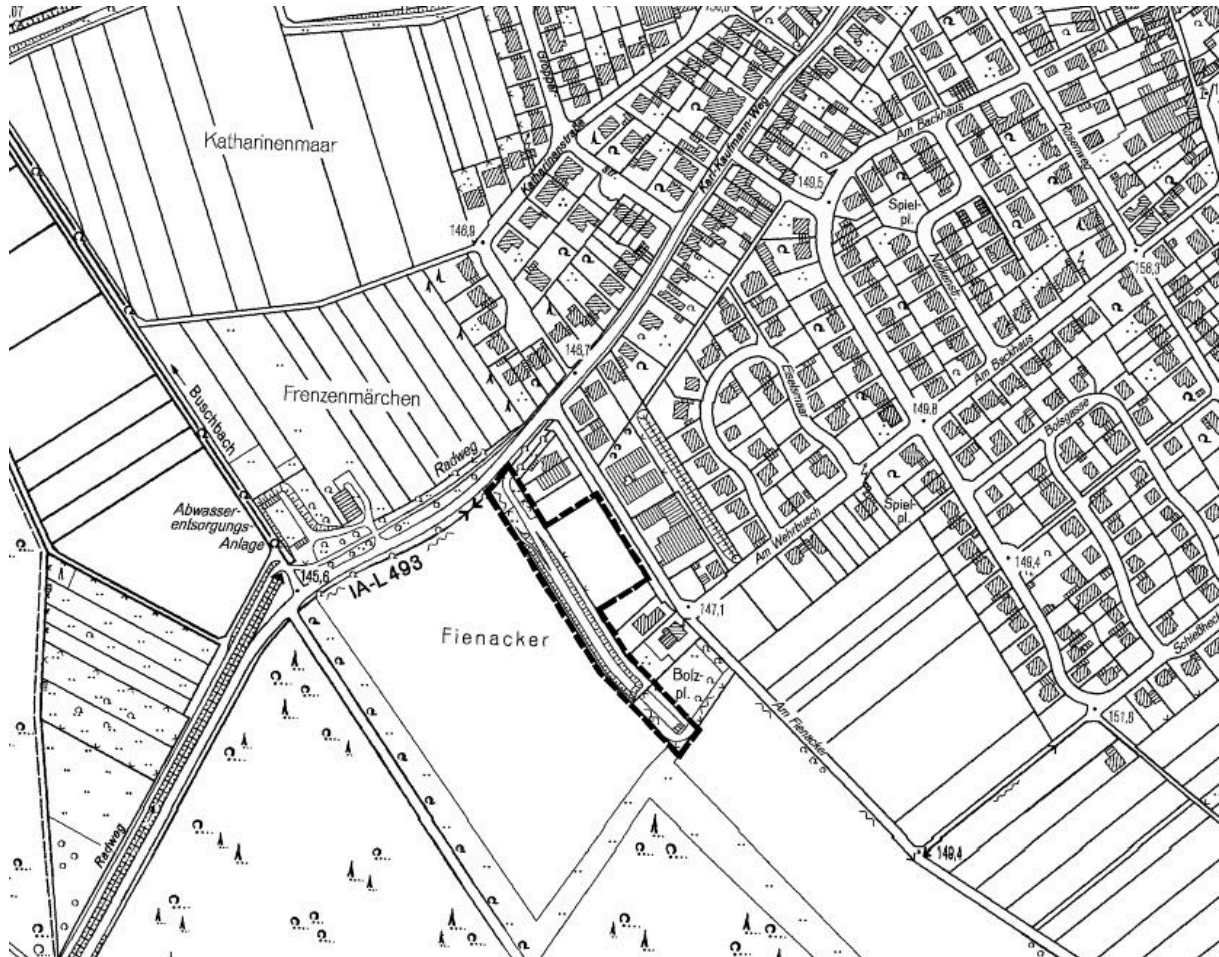
Innerhalb der Begründung zum Bebauungsplan werden unter den Punkten 6.-9. folgende umweltbezogene Aussagen getroffen:

- **Begründung, Punkt 6. ‚Lärmschutz‘:** Hinweis auf das Lärmgutachten; Methode der Berechnung der Immissionen durch den Einzelhandelsbetrieb; Berechnungsverfahren für die Stellplatzanlage; Auswahl der betrachteten drei Immissionsorte; Aufzählung der zu treffenden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- **Begründung, Punkt 7. ‚Boden- und Wasserschutz‘:** Beschreibung des Bodenaufbaus gemäß digitaler Bodenkarte NRW des Geologischen Dienstes; Gegenüberstellung des Ursprungsplanes / Planänderung bezüglich des maximalen Versiegelungsgrades; Hinweis auf die zusätzliche Versiegelung durch Einbeziehung bisheriger Grünflächen; Begründung der Notwendigkeit der Vorreinigung des Niederschlagswassers des Parkplatzbereiches; Begründung der Einschränkung unbeschichteter Dacheindeckungen; Begründung des Hinweises auf den Einwirkungsbereich der Grundwasserabsenkung des Braunkohle-tagebaus
- **Begründung, Punkt 8. ‚Artenschutz‘:** Begründung der Notwendigkeit einer Artenschutzvorprüfung; Hinweis auf die durchgeführte Artenschutzvorprüfung; Hinweis auf das Vorkommen besonders geschützter und planungsrelevanter Tierarten und auf den Ausschluss der Beeinträchtigung dieser Arten; Hinweis, dass aufgrund der Ergebnisse weitergehende Untersuchungen im Rahmen der Stufe II der Artenschutzprüfung nicht erforderlich sind
- **Begründung, Punkt 9. ‚Ausgleichsmaßnahmen‘:** Hinweis, dass aufgrund des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt; Gegenüberstellung der bisherigen notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Bu 16 mit den Ausgleichsmaßnahmen, die aus der 7. Änderung resultieren; Hinweis auf die Berechnungsmethode der Ausgleichsmaßnahmen; Begründung des Ausgleichsdefizites

Neben dem Entwurf des Rechtsplanes mit Begründung sind folgende Dokumente verfügbar, die umweltbezogene Informationen enthalten:

- **Fachgutachten des Ingenieurbüros für Schallschutz- und Schwingungstechnik, Goritzka Akustik, Leipzig, 18. Juni 2014 betreffend folgende Themen mit Umweltbezug:** Grundlagen des schalltechnischen Berechnungsmodells zur Berechnung der Lärmimmissionen durch den Einzelhandelsbetrieb; Ausweisung der betrachteten relevanten Immissionsorte; Erläuterung der Beurteilungskriterien; Angabe der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm; Erläuterung der einzelnen Emittenten; Ermittlung der Emissionen; Beurteilung der Lärmemissionen durch den Kundenparkplatz gemäß Bayerischer Parkplatzlärmstudie; Berechnungsmethode; Hinweis auf das Programmsystem und die Berechnungsvorschrift; Betrachtung einzelner kurzzeitiger Geräuscheinwirkungen; Betrachtung einer möglichen Nachtanlieferung; Betrachtung des anlagenbedingten Verkehrs auf den angrenzenden öffentlichen Straßen; Bestimmung einzelner Schallschutzmaßnahmen
- **Fachgutachten des Büros für Umweltplanung, Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, August 2014 ‚Vorprüfung der Artenschutzbelange Stufe I‘ betreffend folgende Themen mit Umweltbezug:** Hinweis auf das Vorkommen besonders geschützter und planungsrelevanter Tierarten im Bereich der zugrunde zu legenden topographischen Karte TK 5307 Rheinbach; Auflistung relevanter Arten; Prüfung der potentiellen Betroffenheit der planungsrelevanten Arten; Ausschluss der Betroffenheit für Fledermäuse und Feldhamster; Ausschluss relevanter Amphibien; Hinweis auf den Verbreitungsatlas ‚Die Brutvögel Nordrhein-Westfalens‘; Ausschluss relevanter Vogel- und Insektenarten

- **Fachgutachten der Kühn Geoconsulting GmbH, Bonn, 19.07.2014 ,Verlegung eines Regenrückhaltebeckens Swisttal-Buschhoven ,Hydrogeologisches Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser‘ betreffend folgende Themen mit Umweltbezug:** Darstellung der durchgeführten Untersuchungen im Bereich des geplanten Versickerungsbeckens; Darstellung der Untersuchungsergebnisse bezüglich Topographie, Grundstücksverhältnisse, Geologie und Hydrogeologie; Beschreibung des Bodenaufbaus; Durchlässigkeit des Untergrundes; behördliche Vorgaben bezüglich der Versickerungsmöglichkeit; Konzept zur Versickerung des Niederschlagswassers.



Übersichtplan: Deutsche Grundkarte mit Darstellung des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Buschhoven Bu 16 „Buschhoven Süd“ - unmaßstäblich -

Swisttal-Ludendorf, den 07.11.2014
Gemeinde Swisttal

gez.

(Maack)
Bürgermeister