

Bebauungsplan Heimerzheim HZ 40 "Seniorenpark Kölner Straße"

- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Swisttal hat in seiner Sitzung am 23.04.2024 auf Empfehlung des Planungs- und Verkehrsausschusses vom 11.04.2024 die Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplanes Heimerzheim HZ 40 "Seniorenpark Kölner Straße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da die Bebauungsplanaufstellung eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt und im Geltungsbereich eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt ist.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Die Bekanntgabe des Aufstellungsbeschluss und dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgestellt wird sowie die Bekanntgabe der Unterrichtung der Öffentlichkeit über Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung ist gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB am 01.02.2025 im Amtsblatt der Gemeinde erfolgt. Eine Gelegenheit zur Information über und zur Äußerung zur Planung war im Zeitraum vom 03.02.2025 bis einschließlich 10.02.2025 möglich. Bei der Gemeinde wurden keine Äußerungen zur Planung abgegeben.

Der Planungs- und Verkehrsausschuss beschloss am 27.03.2025, das Grundstück Kölner Straße 83 (Flur 26, Flurstück 528) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen. Die Herausnahme erfolgte aufgrund abweichender Nutzungsvorstellungen sowie der erheblichen Betroffenheit des Grundstücks im Falle eines Überschwemmungsereignisses mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ 100).

Der Planungs- und Verkehrsausschuss hat in seiner Sitzung am 26.02.2026 den Beschluss zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gefasst.

Der Öffentlichkeit wird die Möglichkeit gegeben, sich im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.04.2026 bis einschließlich 26.05.2026 zum Verfahren zu äußern und eine Stellungnahme abzugeben.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Gemarkung Heimerzheim, Flur 26, Flurstücke 345, 346, 520, 522, 524 und 529.

Nordöstlich grenzt der Geltungsbereich an die öffentliche Verkehrsfläche "Kölner Straße", im Südosten an das Grundstück Flur 26, Flurstücke 528 "Kölner Straße 83" sowie an die öffentliche Verkehrsfläche "Am Alten Sägewerk". Westlich sowie nordwestlich wird der Geltungsbereich von den Wohngrundstücken "Am Alten Sägewerk" mit ihren gärtnerischen Nutzungen umgeben. Im Norden wird der Geltungsbereich durch das Grundstück Flur 26, Flurstück 436 "Kölner Straße 89" begrenzt.

Im beigefügten Übersichtsplan ist der räumliche Geltungsbereich – schwarz gestrichelt umrandet – dargestellt.

Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Heimerzheim Hz 40 „Seniorenpark Kölner Straße“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, die bislang unbebauten Flächen zwischen der `Kölner Straße` und der Straße `Am Alten Sägewerk` für eine Wohnnutzung zu entwickeln. Die bereits bestehende Mischnutzung entlang der Kölner Straße wird dabei als Mischgebiet planungsrechtlich fortgeführt.

Möglichkeit der Einsichtnahme der Unterlagen

Der Entwurf des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 40 "Seniorenpark Kölner Straße" sowie folgende Plandokumente:

- Begründung,
- Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I, Stand Januar 2021,
- Schalltechnische Untersuchung,
- Hochwasser- und Starkregenbetrachtung,
- Überflutungsnachweis sowie
- Hochwasseralarmplan

werden für die Dauer von einem Monat in der Zeit vom

27.04.2026
bis einschließlich
26.05.2026

auf der Homepage der Gemeinde Swisttal (<http://www.Swisttal.de>) unter dem Menüpfad `Bauen, & Wirtschaft` > `Bauleitplanung` > `Aktuelle Öffentlichkeitsbeteiligung` > `Bebauungspläne` (www.o-sp.de/swisttal/offen) während des vorgenannten Zeitraumes zur Ansicht sowie zum Download im PDF-Format zur Verfügung stehen.

Alternativ können die Planunterlagen im Rathaus der Gemeinde Swisttal, Rathausstraße 115, 53913 Swisttal-Ludendorf, von jedermann eingesehen werden. Hierfür steht im ersten Obergeschoss während der Dienststunden des Fachgebietes III/1 Gemeindeentwicklung

montags, dienstags, donnerstags und freitags
von 8.00 Uhr bis 12 Uhr und zusätzlich

dienstags und donnerstags
von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr

ein öffentlich zugänglicher Laptop zur Verfügung. Um einen Zugang zu dem Laptop zu erhalten, stehen Ihnen die Mitarbeiterinnen aus den Büros Nr. 34 und 37 im ersten Obergeschoss zur Verfügung. Der Ort der Einsichtnahme ist nicht barrierefrei. Personen, welche aufgrund einer Behinderung diesen Ort nicht erreichen können, werden gebeten unter der Telefonnummer (02255) 309-623 eine Möglichkeit der Einsichtnahme und eventuell der Abgabe einer Stellungnahme zu vereinbaren.

Abgabe von Stellungnahmen

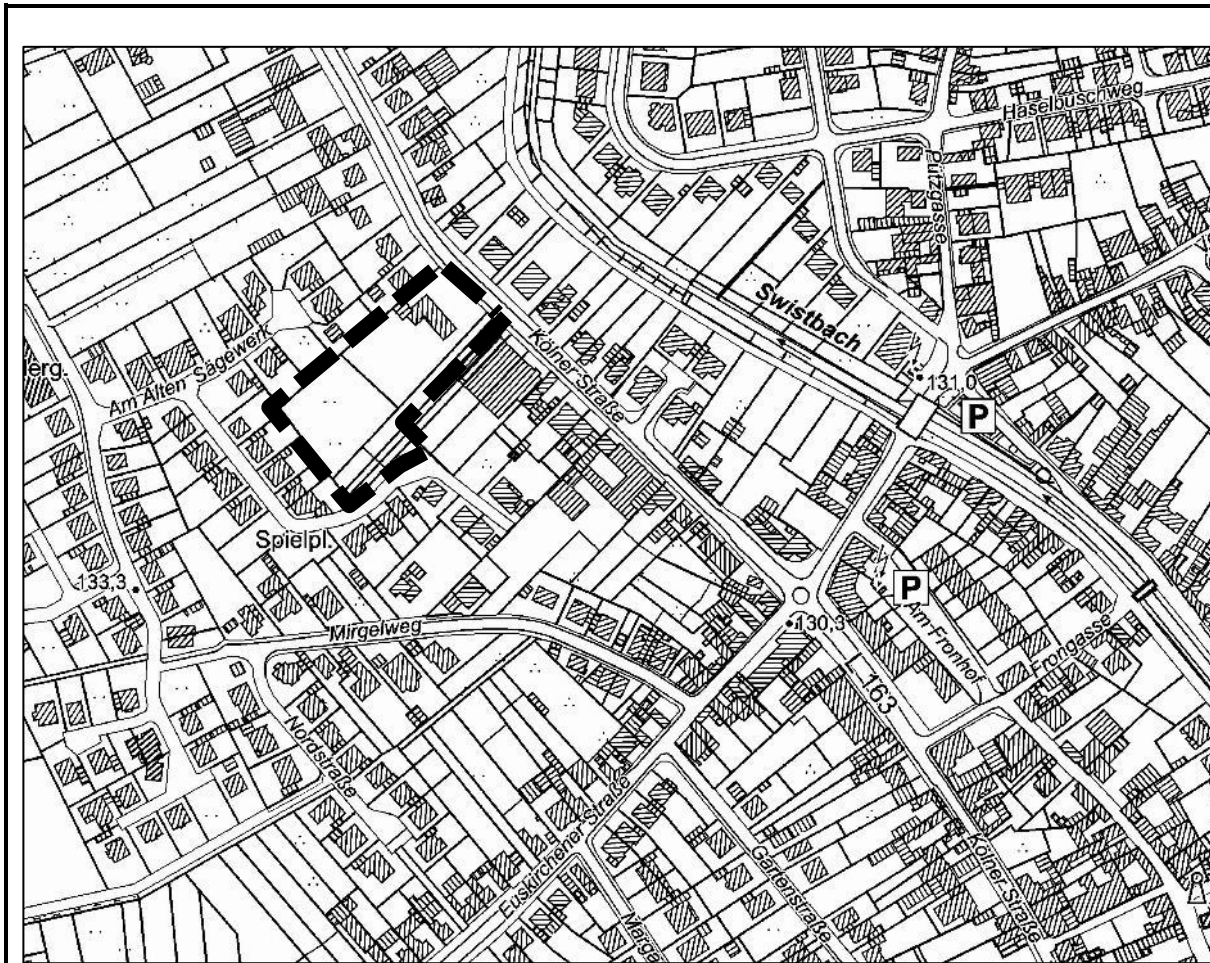
Während der Beteiligungsfrist sollen Stellungnahmen zur Planung elektronisch (z.B. per E-Mail: Anna.Hetzenegger@Swisttal.de) sowie bei Bedarf auch auf anderem Wege im Rathaus der Gemeinde Swisttal (Rathausstraße 115, 53913 Swisttal-Ludendorf) von jedermann abgegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unter den Voraussetzungen des § 3 Abs. 2, Nr. 3 und § 4a Abs. 5 BauGB unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalte nicht kannte, nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 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 (§ 3 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes (UmwRG) in der derzeit gültigen Fassung in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 S. 1 des UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Hinweis gemäß § 27 a Verwaltungsverfahrensgesetz NRW (VwVfG):

Diese öffentliche Bekanntmachung ist im Internet auf der Homepage der Gemeinde Swisttal unter der Adresse <https://www.swisttal.de/amtliche-bekanntmachung/> abrufbar.



**Übersicht zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Heimerzheim
Hz 40 „Seniorenpark Kölner Straße“**

Kartengrundlage: Geobasis NRW, Amtliche Basiskarte, Datenlizenz

<https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>

Swisttal-Ludendorf, den 01.04.2026
gez.

(Leuning)
Bürgermeister