

## I.

Der Rat der Gemeinde Swisttal nimmt davon Kenntnis, dass während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 17.11.2014 bis einschließlich 17.12.2014 Anregungen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von der Öffentlichkeit vorgetragen wurden. Die vorgetragenen Anregungen sind als Anlage zur Kenntnisnahme beigelegt.

Der Rat der Gemeinde Swisttal beschließt über die Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wie folgt:

### **A) Öffentlichkeit**

- siehe anliegende tabellarische Auflistung -

### **B) Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange**

- siehe anliegende tabellarische Auflistung -

## II. nachrichtliche Korrekturen in der Begründung

Der Rat beschließt weiterhin einzelne Textpassagen in der Begründung wie folgt nachrichtlich zu korrigieren: (*Hinweis: wegfallende Textpassagen sind gestrichen und neue Textpassagen unterstrichen dargestellt*)

Zu :3.1 Anlass der Planung

Aufgrund einer vorliegenden Anfrage für einen Neubau eines Geschäftshauses soll aus oben genannten Gründen im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes innerhalb des Bebauungsplanes Bu 16 am südwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Buschhoven entsprechendes Planungsrecht geschaffen werden. Der Betreiber beabsichtigt **dort das Projektvorhaben 'Einzelhandelsbetrieb' mit einem eingeschossigen Gebäude und Unterschreitung von 800 qm Verkaufsfläche entsprechend der aktuellen Rechtsprechung ein eingeschossiges Gebäude mit einer Verkaufsfläche für einen Markt von ca. 799 m<sup>2</sup> mit einem eigenständigen Café mit Backwarenverkauf und mit** den entsprechenden Stellplatzflächen zu realisieren.

Die Kriterien für eine Einordnung als großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht erfüllt, weil die Verkaufsfläche unterhalb des Schwellenwertes **von mehr als 800 m<sup>2</sup>** liegt. Aus diesem Grund sind keine negativen Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf die Umwelt, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt zu erwarten., **—zumal—die Geschossfläche den Grenzwert von 1.200 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.**

Zu 3.2 Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Swisttal

Der verbleibende Bereich des heutigen Edekamarktes, des ehemaligen Plusmarktes und der angrenzenden Hofanlagen an der Alten Poststraße sind ebenfalls Bestandteil des historischen Ortsgrundrisses. Die angestrebte Größe des Discountmarktes würde die komplette Überplanung der vorgenannten Flächen voraussetzen. Die Verfügbarkeit dieser Flächen ist kurzfristig jedoch nicht gegeben. **Zudem würde eine daraus resultierende monostrukturelle Nutzung dieses Bereiches auch an diesem Standort der sehr kleinteiligen Nutzungsstruktur des Ortskernes Buschhoven widersprechen und ist deswegen städtebaulich nicht**

~~anzustreben.~~ Außerdem würde eine ~~dafür~~ notwendige Parkplatzflächenvergrößerung zu einer weiteren Reduzierung der ortstypischen Bebauung entlang der benachbarten Straßen führen.

Zu 3.3 Städtebauliches Konzept

Die bauliche Konzeption sieht die Errichtung eines Baukörpers mit Pultdach und mit einer Hauptfirstrichtung von Südwest nach Nordost vor. ~~Die Geschossfläche beträgt ca. 1.650 m<sup>2</sup>, die Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters 799 m<sup>2</sup> und des separaten zugänglichen Cafés ca. 72 m<sup>2</sup>.~~ Die geplante Verkaufsfläche des Projektvorhabens unter 800 qm entspricht der aktuellen Rechtsprechung zu den Unterscheidungskriterien zwischen kleinflächigen und großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Die Anlieferung ist an der nordöstlichen Giebelseite parallel zur Straße ‚Am Fienacker‘ vorgesehen.

Zu 4.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der Nichtüberschreitung des Schwellenwertes ~~von mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den~~ für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb sind negative Auswirkungen u.a. auf die Umwelt, auf den Verkehr und auf die Versorgung der Bevölkerung nicht zu erwarten.

Zu 10. Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan Bu 16 7. Änderung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, dass innerhalb des Plangebietes ein ~~Lebensmittelmarkt mit nicht mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche~~ nicht großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit mindestens 80 % nahversorgungsrelevanten Sortimenten realisiert werden kann.

**Abstimmungsergebnis:**

	<b>24 Ja</b>
	<b>07 Nein</b>
	<b>02 Enthaltung</b>

Durch die vorgenommenen Korrekturen bzw. Ergänzungen um entsprechende Hinweise in den textlichen Festsetzungen, der Begründung sowie den Gutachten erfährt der Bebauungsplan Buschhoven Bu 16 „Buschhoven Süd“, 7. Änderung, lediglich eine klarstellende Bedeutung und keine inhaltliche Änderung, so dass eine erneute Offenlage nicht erforderlich ist.

Der Bezirksregierung Köln wurde der Antrag auf Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz) vorgelegt. Vorbehaltlich dieser Entscheidung durch die Bezirksregierung wird empfohlen den Satzungsbeschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Bu 16 „Buschhoven Süd“ zu fassen.

- **Keine Abstimmung-**

### III. Nachweis und Verpflichtung zur Realisierung der Ausgleichsflächen

Mit Durchführung der in den 7. Änderung des Bebauungsplanes Buschhoven Bu 16 „Buschhoven-Süd“ übernommenen landschaftspflegerischen Maßnahmen innerhalb des Erschließungsgebietes verbleibt ein Defizit von 6.604 Zählern, das extern über entsprechende Maßnahmen zu Lasten des Erschließungsträgers ausgeglichen werden muss. Der Flächenbedarf für die Ausgleichsmaßnahme wird errechnet, indem das Eingriffsdefizit durch die

von den landschaftspflegerischen Maßnahmen angestrebte Biotopwerterhöhung (= 4 Ökopunkte/m<sup>2</sup>) dividiert wird. Dies ergibt einen Flächenbedarf von gerundet 1.650 qm.

Hieraus ergibt sich ein Ablösebetrag in Höhe von 14.850,-- € (Flächenbedarf von 1.650 qm x 9,00 €).

Um den v.g. landschaftspflegerischen Forderungen nachzukommen, ist der Rat der Gemeinde damit einverstanden, dass sich der Erschließungsträger verpflichtet

- entweder einen Ablösebetrag in Höhe von 14.850,-- € (Bruttobetrag) an die Gemeinde Swisttal abzutreten, die wiederum mit diesem Betrag auf gemeindeeigenen Flächen die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen herstellen wird. Der Ablösebetrag ist mit Abnahme der mängelfreien Herstellung der Erschließungsanlage fällig.
- oder auf einer Fläche des Erftverbandes im Retentionsraum der Swist südlich der B 56 bei Swisttal-Miel, die zur Umsetzung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen bis zur mängelfreien Herstellung der Erschließungsanlage herzustellen. Hierzu ist mit dem Erftverband ein entsprechender Vertrag abzuschließen, der der Zustimmung der Gemeinde bedarf. Der Abschluss des Vertrages ist eine weitere Wirksamkeitsvoraussetzung des Erschließungsvertrages

**Abstimmungsergebnis:**                    **24 Ja**  
   **00 Nein**  
   **09 Enthaltungen**

### **Satzungsbeschluss**

Auf Empfehlung des Planungs- und Verkehrsausschusses vom 28.01.2015 und der vom Rat vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen beschließt der Rat die 7. Änderung des Bebauungsplanes Bu 16 „Buschhoven Süd“ gemäß § 10 Baugesetzbuch, nach § 86 Bauordnung NW und § 7 Gemeindeordnung NW mit Hinweis nach § 7 Abs. 6 Gemeindeordnung NW als Satzung. Der Satzungsbeschluss ist im Amtsblatt der Gemeinde öffentlich bekannt zu machen.