

Fachbereich III	Drucksachen-Nr.	09/0319/2
-----------------	-----------------	-----------

öffentlich

Beratungsfolge	Sitzungstermin	
Planungs- und Umweltausschuss	25.01.2010	
Rat	10.02.2010	

### **Beschlussvorlage**

<b>Bebauungsplan Nr. 47 -Nümbrecht/Ortskern- 35. vereinfachte Änderung gem. § 13.1 BauGB - Satzungsbeschluss</b>
--

Am 25.03.09 hat die Firma H. und R. Bellersheim GmbH, Rheinstr. 45, 57638 Neitersen einen Antrag auf Neubau einer Tankstelle mit Shopgebäude auf dem Gelände der bestehenden Araltankstelle in Nümbrecht, Hauptstr. 14 gestellt. Der Umwelt- und Planungsausschuss wurde über diese Pläne in der Sitzung am 21.04.09 informiert.

Diese Pläne wurden hinsichtlich Überdachung der Staubsaugeranlage und der topographischen Einbindung von Shop und Waschanlage nochmals geändert, so dass die erforderlichen Stützmauern im Vergleich zu den ersten Plänen, die dem Ausschuss am 21.04.09 vorgestellt wurden, deutlich niedriger werden.

In der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 22.09.09 (Drucksache 09/0319) wurde der Ausschuss über die aktuellen Pläne informiert. Aufgrund einer kurzfristig vor der Sitzung erfolgten Eingabe der Nachbarn Peter Koch und Julia Schröder-Koch zur geplanten Änderung des Bebauungsplans, in der das Ehepaar Koch seine Bedenken gegen die Planänderung zum Ausdruck brachte, fand eine Besichtigung der Örtlichkeit durch den Planungs- und Umweltausschuss statt. Der Umwelt- und Planungsausschuss hat daraufhin in seiner Sitzung am 22.09.09 beschlossen, das Satzungsverfahren zur 35. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 – Nümbrecht/Ortskern – einzuleiten und die betroffene Öffentlichkeit (Nachbarn) an der Planänderung gem. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB zu beteiligen.

Ein Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde in der Ratssitzung am 23.09.09 nicht gefasst.

Die Beteiligung fand in Form eines Gesprächstermins statt, an dem die Nachbarn Prof. Dr. Wember-Matthes, Eheleute Koch, Herr Hillnhüter (sachkundiger Bekannter der Ehel. Koch), der Investor Bellersheim, der Architekt Schmidt, Bürgermeister und Verwaltung teilgenommen haben.

Im Gesprächstermin haben die Nachbarn ihre Bedenken gegen die Änderung des

#### **Beteiligte Dienststellen (Sichtvermerk)**

**FBL**

**Bürgermeister**

Bebauungsplans, die sie im Vorfeld bereits schriftlich dargelegt hatten (s. Anlage 1 a und b) nochmals geäußert. Der Investor hat sich daraufhin bereit erklärt, auf freiwilliger Basis eine Sichtschutz-/Schallschutzwand zu den Nachbargrenzen Koch und Wember-Matthes hin zu errichten sowie einen Pflanzstreifen zur Nachbargrenze Wember-Matthes hin herzustellen, um eine optische Abschirmung zu erreichen. Die Baumaßnahmen sollen so durchgeführt werden, dass die vorhandene Hecke zwischen dem Tankstellengrundstück und dem Grundstück der Eheleute Schröder-Koch erhalten bleibt, so dass die optische Abschirmung bereits vorhanden ist. Die Nachbarn waren mit dieser Lösung einverstanden.

Diese mündlich getroffene Absprache wurde schriftlich ausgearbeitet (siehe Anlage 2).

Zwischenzeitlich erklärte die Bauaufsicht, dass entgegen früherer Ansicht, die Vorlage ein schalltechnisches Gutachtens erforderlich sei.

Der Investor hat daraufhin ein entsprechendes Gutachten in Auftrag gegeben. Das schalltechnische Gutachten liegt seit 13.01.10 im Entwurf vor (s. Anlage 8). Laut Gutachten könne der Tagesbetrieb der Tankstelle unter Berücksichtigung der vorgegebenen Schallschutzmaßnahmen (geplante Sichtschutz -/Schallschutzwand) im Einklang mit den Immissionsschutzvorschriften erfolgen, da die Immissionsrichtwerte tagsüber (06.00 Uhr – 22.00 Uhr) in Bezug auf die benachbarten Wohnhäuser deutlich unterschritten, also eingehalten werden. Die Bauaufsicht soll nun kurzfristig eine Aussage treffen, ob die geplante Sichtschutz-/Schallschutzwand die erforderlichen Kriterien hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt. Dementsprechend soll eine konkrete Beschreibung der Wand erfolgen, die der Vereinbarung noch als Anlage beizufügen ist.

Die Vereinbarung soll dann von den Nachbarn unterzeichnet werden.

Sollte dies kurzfristig möglich sein, werden die entsprechenden Unterlagen schnellstmöglich nachgereicht.

Sollte dies nicht möglich sein, müsste die Abstimmung über den Satzungsbeschluss eventuell zurückgestellt werden.

Eine Beteiligung des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege ist nicht erforderlich, da eine nochmalige Überprüfung ergeben hat, dass sich der Änderungsbereich der Satzung außerhalb des Denkmalsbereichs befindet und auch kein eingetragenes Baudenkmal von der Änderung betroffen ist.

Für das aktuell geplante Bauvorhaben ist eine Änderung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans hinsichtlich der geplanten Baufläche im Bereich des Tankstellendachs und der geplanten Dachform und -neigung (zugelassen: Satteldach 35/48°, geplant: Flachdach 0/7°) erforderlich.

Um die Errichtung einer 2 m hohen Sichtschutz-/Schallschutzwand zur Nachbargrenze Koch hin ohne Eintragung einer Baulast auf dem Grundstück Koch zu ermöglichen (s. Anlage 4 a), wurde zusätzlich die Geländeoberfläche an der nordwestlichen Grenze des Tankstellengrundstücks gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauO NRW neu festgesetzt (s. Satzungskarte, Anlage 3). Im Bereich der Staubsauberanlage wird aus Gründen des Schallschutzes eine Schallschutzwand aus Glas errichtet, die mit einem Abstand von 3 m zur Nachbargrenze Wember-Matthes hin errichtet wird und parallel zur Straße im Wiesengrund in Richtung Hauptstraße fortgeführt wird und ausläuft. Die Schallschutzwand wird auf einer abgestuften Stützmauer errichtet, deren Stufen begrünt werden. (s. Ansichten, Anlage 4 b).

Der geplante Neubau mit den vorgenannten Änderungen ist aus dem beigefügten Grundriss sowie den Ansichten ersichtlich (s. Anlagen 4a – d und 5)

Aus Sicht der Verwaltung bestehen gegen die beantragte Bebauungsplanänderung keine Bedenken. Die Planungen des Neubauvorhabens wurden mehrfach überarbeitet. Die geplanten Gebäudehöhen passen sich nunmehr an die topographischen Gegebenheiten und an die Nachbargrundstücke weitgehend an.

Durch die vorliegende Änderung werden die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht berührt. Weiterhin wird durch die Bebauungsplanänderung keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete + Vogelschutzgebiete). Daher kann die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen.

Die von der Planänderung betroffenen direkten Nachbarn wurden an dem Änderungsverfahren beteiligt.

Beigefügt sind auch die Planunterlagen zur 35. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 Nümbrecht/Ortskern.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Rat beschließt:

1. es wird festgestellt, dass durch die beabsichtigte Planänderung die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 47 - Nümbrecht/Ortskern - nicht berührt werden,
2. den Beschlussvorschlägen der Verwaltung aus den Eingaben der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB entsprechend der vorgelegten Zusammenstellung zu folgen und
3. die 35. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 - Nümbrecht/Ortskern - als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB nach Maßgabe des als Anlage beigefügten Änderungsentwurfes sowie die Begründung hierzu.

### **Anlagen:**

Eingaben Ehel. Koch und Prof. Dr. Wember-Matthes  
Vereinbarung  
Satzungskarte  
Ansichten  
Grundriss  
Begründung

Abwägung  
Schalltechnischen Gutachten