

Beschlussvorlage:

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 Staubsauganlage 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 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 Lan-

desrecht 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.

Mit Schreiben vom 21.01.2010 wurden die Rats- und Ausschussmitglieder darüber informiert, dass am 20.01.2010 ein weiteres Gespräch stattfand, an dem die Nachbarn, der Architekt des Investors und die Verwaltung teilgenommen haben. In diesem Gespräch wurde nochmals die Errichtung und Gestaltung der Sicht-/Schallschutzwand erörtert sowie eine abschließende Vereinbarung getroffen. Der Investor ist auf die Wünsche der Nachbarn eingegangen und hat die Pläne entsprechend abgeändert. Die neusten Änderungen konnten der Anlage zum Schreiben vom 21.01.2010 entnommen werden.

Beratungsverlauf:

Bürgermeister Redenius erklärte, dass durch das Gespräch mit den Nachbarn und dem Investor unter Vermittlung der Verwaltung eine Vereinbarung getroffen werden konnte, die die berechtigten Belange der Nachbarn hinsichtlich Sicht- und Schallschutz hinreichend berücksichtigt. Die Vereinbarung sei bereits von einem Nachbarn unterzeichnet, der andere Nachbar habe zugesagt, die Vereinbarung ebenfalls zu unterzeichnen, befinde sich aber derzeit im Rahmen eines Einsatzes für die Organisation „Ärzte ohne Grenzen“ im Ausland. Die Vereinbarung wird voraussichtlich vor der Ratssitzung am 10.02.2010 auch von diesem Nachbarn unterzeichnet werden.