



Gemeinde Niederkrüchten
Der Bürgermeister
Fachbereich II Planen, Bauen, Umwelt
Aktenzeichen: 61 26 08 / 115

Niederkrüchten, den 29.03.2010

Vorlagen-Nr. 124 -2009/2014
Datum: 29.03.2010
Sachbearbeiter: Olaf Steinbicker

öffentlich

Beratungsweg

Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss

12.04.2010

Bebauungsplan 115 „VEP Drive-In Schnellrestaurant Nollesweg“

Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Anlagen:

1. Vorentwurf des Bebauungsplanes Elm-115 und des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Stand 29.03.2010)
2. Vorentwurf der Begründung einschließlich Anlagen zur Begründung (Stand 29.03.2010)
3. Schallgutachten (Stand 01.03.2010), Anlagen zum Schallgutachten s. 2. Sitzung des Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses vom 08.02.2010

Sachverhalt:

Der Rat hat in seiner Sitzung am 24.06.2008 beschlossen, das Grundstück zwischen Nollesweg und Roermonder Straße an die Firma McDonalds zu veräußern. Der Verkauf des Grundstücks ist zwischenzeitlich erfolgt. Der Bebauungsplan Elm-115 „VEP Schnellrestaurant Nollesweg“ wird im Parallelverfahren mit der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes „Drive-In Schnellrestaurant Nollesweg“ aufgestellt. Die geplanten Festsetzungen ergeben sich aus dem als Anlage beigefügten Planentwurf. Die Planurkunde des Bebauungsplanes enthält neben dem „vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ auch den „Vorhaben- und Erschließungsplan“, der das Vorhaben näher beschreibt (z. B. Ansichten des Gebäudes).

Der Ausschuss hat bereits in seiner Sitzung am 08.02.2010 über das Planverfahren beraten und die Entscheidung vertagt, da noch eine Reihe von Fragen ungeklärt waren. Der Vorhabenträger wurde gebeten, die vorgelegten Unterlagen zu überarbeiten. Zwischenzeitlich wurden folgende Ergänzungen der Verfahrensunterlagen vorgenommen:

Abfall:

Der Vorhabenträger wird sich im Durchführungsvertrag zur Beseitigung von Müll des Schnellrestaurants, den Gäste eventuell sowohl auf dem Vorhabengebiet selbst als auch in der näheren Umgebung wegwerfen, verpflichten. Im Plangebiet werden entsprechende Außenmülltonnen aufgestellt. Diese werden regelmäßig mehrfach täglich nach Bedarf geleert. Ebenso finden regelmäßige Kontrollgänge und das Aufsammeln von möglichem restaurantspezifischen Verpackungsmüll durch die Restaurantmitarbeiter im Plangebiet sowie entlang des Nollesweges zwischen den beiden Kreisverkehren, auf den beiden Kreisverkehren selbst, am angrenzenden Waldgebiet (Flurstücke 84, 85, 87) zur Alten Zollstraße sowie entlang der Autobahnausfahrt Elmpt aus Richtung Düsseldorf nördlich der Autobahntrasse statt.

Weitergehende Regelungen zum Entfernen des restaurantspezifischen Mülls an bestimmten Parkplätzen und Durchgangsstraßen sowie die Vorlage eines Abfallbeseitigungskonzeptes können abhängig von den Anregungen des Planverfahrens vereinbart werden.

Werbepylon:

Die Erforderlichkeit der Höhe des Werbepylons von 60m ist durch die Dokumentation der Sichtbarkeit von der Autobahn aus, die als Anlage der Begründung beigelegt ist, belegt. Im Umweltbericht erfolgt eine Auseinandersetzung mit möglichen optischen Auswirkungen des Pylons.

östliche Stellplatzanlage:

Die östliche Stellplatzanlage (Stellplätze 39 bis 72) wird zunächst vom Vorhabenträger nicht errichtet. Im Zuge des Verfahrens soll für diese Optionsstellplätze aber schon das entsprechende Baurecht geschaffen werden. Im Durchführungsvertrag wird eine Verpflichtungserklärung aufgenommen, dass der Vorhabenträger die Stellplätze auf seine Kosten herstellen muss, falls in einem Beurteilungszeitraum von drei Monaten bei 60% der Kernöffnungszeiten von 8.00 bis 20.00 Uhr dauerhaft mehr als 60% der westlichen Stellplätze (Stellplätze 1 bis 38) belegt sind. Der Vorhabenträger darf die östlichen Stellplätze aber auf eigenen Wunsch auch ohne vorgenannte Bedingung freiwillig jederzeit erstellen. Werden die östlichen Stellplätze errichtet, ist auf jeden Fall ebenfalls vom Vorhabenträger auf seine Kosten eine Absperrvorrichtung (Schränken, Poller, o. ä.) zu erstellen, um die Nutzung dieser zusätzlichen Stellplätze in den Nachstunden von 22.00 bis 6.00 Uhr gemäß Schallgutachten zu unterbinden.

Auch diese Regelungen kann auf Grund von Anregungen aus dem Planverfahren modifiziert werden.

Schallimmissionsschutz:

Der Nachweis der ausreichenden Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes erfolgt über das Schallgutachten. Die Begründung wurde in Bezug auf den Schallimmissionsschutz ergänzt.

Vergleichsstandorte:

Die im Schallgutachten genannten Vergleichsstandorte wurden mit Anschrift im Schallgutachten aufgeführt.

Geruchsimmissionen:

Das Thema Geruchsimmissionen wird nun in der Begründung behandelt.

Umweltbericht:

Der Umweltbericht wurde etwas übersichtlicher gestaltet, der Aufbau bleibt allerdings unverändert bestehen.

Planungsalternativen:

In der Begründung erfolgt eine intensivere Auseinandersetzung mit den möglichen Planungsalternativen Gewerbegebiet Dam und Autobahnabfahrt Niederkrüchten.

Ausgleichsmaßnahme:

Die noch nicht näher bestimmten Ausgleichsmaßnahmen werden von der Gemeinde durchgeführt. Die Kosten für die hierfür werden vom Vorhabenträger übernommen. Eine verbindliche Regelung erfolgt im Durchführungsvertrag. Die Anregung des Ausschusses, keine größeren Ackerflächen in Anspruch zu nehmen, wird zu gegebener Zeit geprüft.

Waldabstand:

Es soll ein Waldsaum auf den angrenzenden Grundstücken angelegt werden. Hiermit wird zum einen Windbruch vorgebeugt und zum anderen die Gefahr durch umstürzende Bäume minimiert. Die Details sind im weiteren Verfahren zu klären.

Planzeichnung:

Die Planzeichnung wurde geringfügig überarbeitet.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Vorhabenträger sich intensiv mit den Anregungen des Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses auseinandergesetzt hat, so dass der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes und über die notwendigen Beteiligungsverfahren nun gefasst werden kann.

Der Vorhabenträger bietet den Ausschussmitgliedern an, gemeinsam ein McDonalds-Restaurant an einem vergleichbaren Standort zu besichtigen, um einen persönlichen Eindruck von den Immissionsbelastungen und von der Abfallproblematik zu bekommen. Hierzu wird die Verwaltung die Mitglieder des Ausschusses zu gegebener Zeit einladen.

Als nächster Verfahrensschritt ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung soll in Form einer einmonatigen Auslegung erfolgen. Außerdem ist beabsichtigt, eine Informationsveranstaltung durchzuführen.

Beschlussvorschlag:

Der Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss beschließt, gem. § 2 Abs. 1, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),

- a) den Bebauungsplan Elm-115 „VEP Drive-In Schnellrestaurant Nollesweg“ aufzustellen,
- b) die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen und
- c) die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

gez. Winzen