



Gemeinde Niederkrüchten  
Der Bürgermeister  
Planen, Bauen, Umwelt  
Aktenzeichen: 61 26 08

Niederkrüchten, den 03. Februar 2010

Vorlagen-Nr. 102 - 02/10  
Datum: 22.01.2010  
Sachbearbeiter: Olaf Steinbicker

**öffentlich**

Beratungsweg

Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss

08.02.2010

**Bebauungsplan 115 "VEP Drive-In Schnellrestaurant Nollesweg" - Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

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. Mit dem Beschluss des Grundstücksverkaufs geht einher, den Flächennutzungsplan der Gemeinde zu ändern und einen sogenannten „vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ aufzustellen.

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).

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. Im Sinne einer transparenten Verfahrensg-

staltung sollen die wesentlichen Planungsunterlagen während der Auslegungszeit im Internet veröffentlicht werden.

Die vorliegenden Unterlagen sind noch nicht abschließend mit der Verwaltung abgestimmt. Insbesondere die Begründung bedarf einer Überarbeitung. Eine Auseinandersetzung mit den Themen „Abfallbeseitigung“ und „Werbepylon“ hat noch nicht stattgefunden. Auch die Herstellung der östlichen Stellplatzfläche steht bisher im Belieben des Vorhabenträgers. Stattdessen ist im Durchführungsvertrag eine Vereinbarung erforderlich, nach der diese Stellplätze herzustellen sind, sobald sich hierfür ein Bedarf, z. B. in Form von Parkdruck auf der Alten Zollstraße, ergibt.

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung und enthält die wesentlichen Angaben gemäß Anlage 1 des Baugesetzbuches. Der vom Ingenieurbüro gewählte Aufbau des Umweltberichtes erschwert durch viele Wiederholungen aus Sicht der Verwaltung das Lesen und die Prüfung, ob alle gemäß Baugesetzbuch geforderten Angaben enthalten sind. Da der Aufbau rechtlich nicht vorgeschrieben ist, kann der Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss entscheiden, ob der Umweltbericht in Anlehnung an die Vorgaben des BauGB neu strukturiert werden soll. Inhaltlich fehlen im Umweltbericht insbesondere wichtige Angaben zu alternativen Planungsmöglichkeiten, z. B. zum Standort im Gewerbegebiet Dam.

Das Schallgutachten erscheint nach erster Prüfung im Wesentlichen plausibel, zumal für die Bebauung am Lerchenweg durch die Einordnung als „reines Wohngebiet“ der strengste Immissionsrichtwert angesetzt wird.

Trotz des zuvor geschilderten Überarbeitungsbedarfes reichen die Unterlagen aus, um die erforderlichen Beschlüsse zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu fassen. Bis zur eigentlichen Durchführung dieser Beteiligungsschritte sind die Unterlagen vom Vorhabenträger noch zu überarbeiten und mit der Verwaltung einvernehmlich abzustimmen.

#### Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt dem Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss, 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.

In Vertretung  
gez. Blech