



Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 16.03.2010		öffentlich	
Nr. 2 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/133/2009	
Dez. I	FB 3: Bau- und Verkehrsangelegenheiten	Datum: 25.11.2009	
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	
Beratungsfolge:			
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	16.03.2010		Entscheidung
Bemerkungen:			

Beratungsgegenstand:

Ansiedlung einer Jet-Tankstelle (BPlan-Aufstellungsbereich "Rohrkamp-Süd")

I. Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss stimmt dem aufgezeigten Vorgehen zu. Wenn ein Bauantrag eingereicht wird, der lediglich Tag-Betrieb vorsieht, den Belangen "verkehrliche Abwicklung" / "Immissionsschutz" gerecht wird und die vertraglich zuvor vereinbarte nördliche Lärmabschirmung vorsieht, soll die Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen zur Baugenehmigung erteilen und von der Zurückstellung des Baugesuches absehen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

In der Stadtratsitzung am 30.6.2009 ist über das Vorhaben beraten worden, auf dem Eckgrundstück Seppenrader Straße 9-11 (nördlich der Seppenrader Straße, westlich der Einmündung Rohrkamp, gegenüber ATU) das private Wohngebäude abzureißen und eine Jet-Tankstelle zu errichten (vgl. Lageplan und Gebäudezeichnungen).

Nach den Unterlagen sind 4 Zapfinseln mit 8 Zapfgelegenheiten sowie ein kleiner Verkaufsraum geplant. Es soll nur Tagbetrieb (6:00-22:00 Uhr) stattfinden. Eine Werkstatt oder eine Waschanlage sind nicht vorgesehen.

Für den Standort existiert bislang kein Bebauungsplan, das Vorhaben würde bei einem Bauantrag demnach gem. § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) geprüft, ob es sich in die Umgebung einfügt. In der politischen Beratung wurden Bedenken geäußert, die Lärmentwicklung störe die benachbarte Wohnbebauung unangemessen, und der Verkehrsablauf auf der B 58 Seppenrader Straße könne beeinträchtigt werden. Um die städtische Position hinreichend zu sichern, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes "Rohrkamp-Süd" beschlossen (s. Lageplan). Somit bestünde die Möglichkeit, bei Bedarf einen Bauantrag zurückzustellen bzw. eine Veränderungssperre zu erlassen.

Der Vorhabenträger muss ohnehin auch im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens die zuvor benannten Belange berücksichtigen. Daher hat er ein Lärm- sowie ein Verkehrsgutachten erstellen lassen.

Das Verkehrsgutachten (erstellt vom Büro BBW aus Bochum, das in anderen Verfahren auch für die Stadt tätig ist) weist - unterstützt durch eine Knotenpunktzählung und eine allgemeine Prognose bis zum Jahr 2025 - nach, dass die geplante Anbindung des Geländes an das Straßennetz möglich ist. Durch den von der Tankstelle erzeugten Neuverkehr sowie die geänderten Fahrbeziehungen der gebrochenen Verkehre seien keine nennenswerten Beeinträchtigungen der Verkehrsqualität zu erwarten. Bei der Beurteilung der Kapazität und der Qualität des Verkehrsablaufs am Knotenpunkt Seppenrader Str. (B 58) / Rohrkamp / Lindenstraße zeige sich, dass der Knotenpunkt auch nach der Ansiedlung der geplanten Tankstelle leistungsfähig sein werde. Die Qualität des Verkehrsablaufs werde sich gegenüber der heutigen Situation nur unwesentlich verschlechtern und entspreche weiterhin der Stufe B ("gut"). Es seien daher keine baulichen Maßnahmen oder eine Änderung der Signalsteuerung notwendig. Auch unter Verkehrssicherheitsgesichtspunkten seien keine Probleme zu erwarten.

Das Lärmgutachten bescheinigt, dass der Immissionsrichtwert von 55dB(A) für ein "Allgemeines Wohngebiet" an den umliegenden Wohngebäuden ohne Lärmschutzmaßnahmen eingehalten wird. Die Stadtverwaltung strebt eine Entspannung der Lärmsituation an. Daher hat sie auf den Vorhabenträger eingewirkt, zum nördlich gelegenen Wohnhaus stadtbildverträgliche Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Das Lärmgutachten zeigt auf, dass durch eine 2,6m hohe, 20m lange Lärmschutzwand aus Holz im Erdgeschoss des nördlich gelegenen Wohnhauses eine Verbesserung um etwa 5dB(A) gegenüber der unabgeschirmten Situation erzielt werden kann. Der Abstand des Wohnhauses zur Wand beträgt ca. 7m, was auch den allgemein üblichen Abständen zwischen Gebäuden entspricht. Diese Verbesserung der Immissionssituation durch die neue Abschirmung (ein Abriss des bestehenden Gebäudes ließe sich ohnehin nicht verhindern) wird verwaltungsseitig auch im Hinblick auf den bereits vorhandenen Verkehrslärm der B 58 vorausgesetzt.

Zudem sollen auf der verbleibenden Restfläche zum nördlich gelegenen Wohngebäude Bodendecker gepflanzt werden, Efeu soll die Wand eingrünen und Bäume sollen eine optische Gliederung erzielen. Um diese Maßnahmen sicherzustellen, soll ein entsprechender städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen werden.

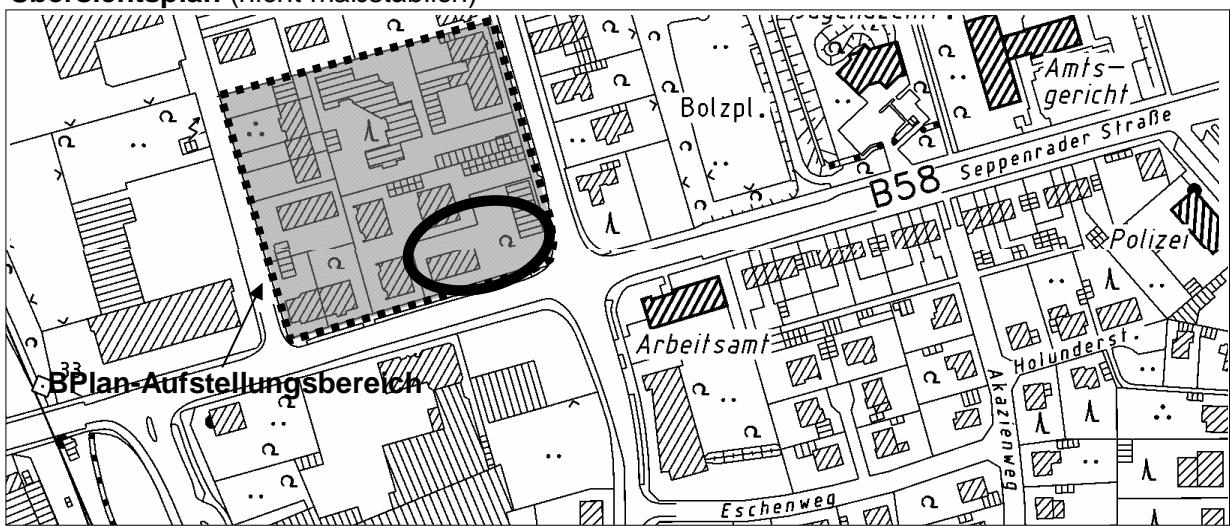
Generell sind gemäß der Baunutzungsverordnung Tankstellen in der als "Allgemeines Wohngebiet" einzustufenden Umgebung nur ausnahmsweise zulässig. Der Investor hat bislang keinen Bauantrag gestellt, sondern möchte das Vorhaben im Einvernehmen mit der Stadt Lüdinghausen umsetzen. Grundsätzlich greifen die nun bereits im Vorfeld erstellten Gutachten die gleichen Inhalte auf, wie sie auch eine Baugenehmigung verankern würde, und wie sie ein noch zu erstellender Bebauungsplan ebenfalls festsetzen würde. Die Stadt Lüdinghausen könnte somit - unter dem Vorbehalt der Prüfung des konkreten Bauantrages durch die Bauaufsichtsbehörde - ihr gemeindliches Einvernehmen geben, dass sich die Tankstelle ins Umfeld einfügt und den voraussichtlichen Festsetzungen eines Bebauungsplanes "Rohrkamp-Süd" entspräche.

Daher schlägt die Verwaltung vor, dass zu einem Bauantrag, der die in den Gutachten zugrunde gelegten bzw. durch die Gutachten ermittelten Sachverhalte (wie bspw. zu Betriebsbeschreibung und -zeiten, Zu- und Abfahrten) einhält, nur den Tag-Betrieb vorsieht und den Lärmschutz nach Norden hin ausprägt, das gemeindliche Einvernehmen erteilt wird.

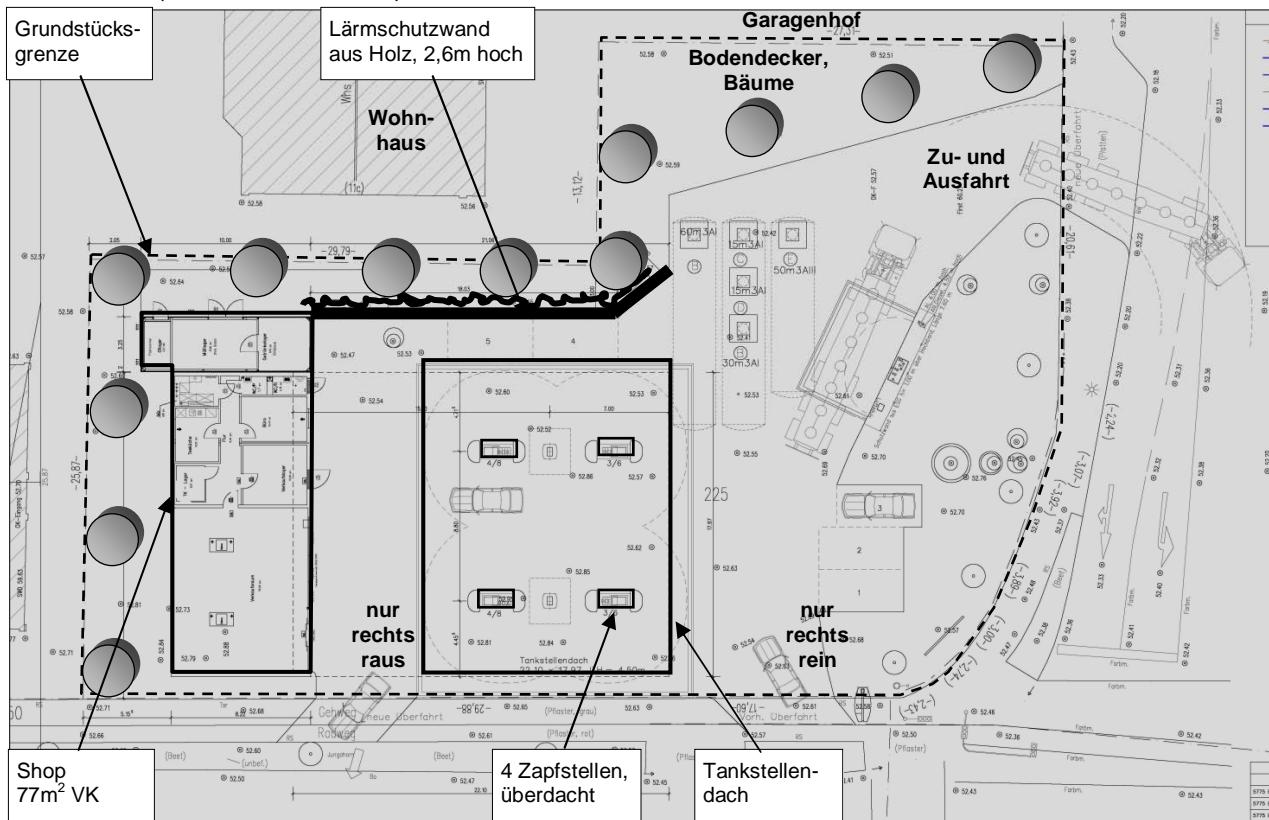
Eine Fortführung des Bebauungsplanverfahrens wäre nach Fertigstellung der Tankstelle aus städtischer Sicht nicht mehr erforderlich.

Je eine Ausfertigung der beiden Gutachten wird den Fraktionen zugesandt.

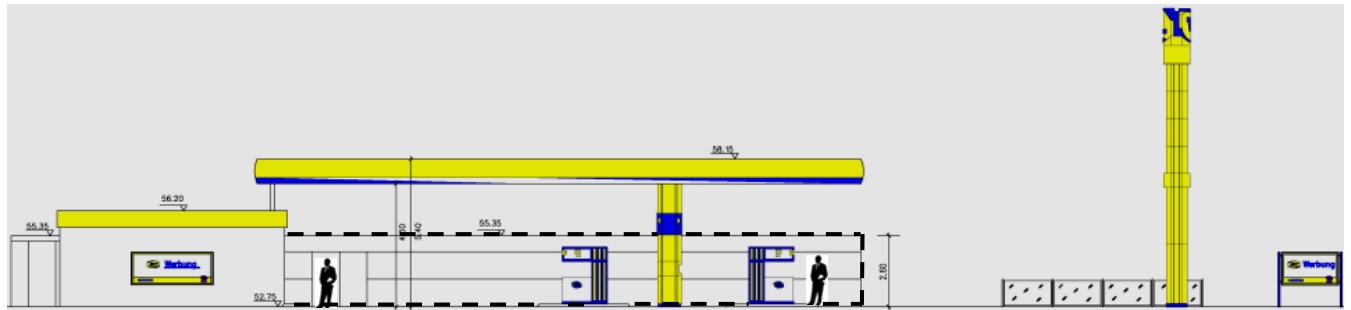
In der Ausschusssitzung wird ein Vertreter des Investors die Planung vorstellen.

Übersichtsplan (nicht maßstäblich)**Luftbild-Ausschnitt (nicht maßstäblich)**

Grundriss (nicht maßstäblich)



Ansichten (nicht maßstäblich)



von der B 58 Seppenrader Straße (von Süden) aus



vom Rohrkamp (von Osten) aus

(zur Verdeutlichung Lärmschutzwand gestrichelt hervorgehoben,
Personen nachträglich eingetragen)