



Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 25.09.2012 Nr. 5 der TO		öffentlich	
		Vorlagen-Nr.: FB 3/551/2012	
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 04.04.2012	
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister
Beratungsfolge:			
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	25.09.2012		Entscheidung

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Wieschebrink" - 11. Änderung

I. Beschlussvorschlag:

1. Dem Rat wird empfohlen, den Beschluss zur 11. Änderung des Bebauungsplanes „Wieschebrink“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den in der Anlage gekennzeichneten Bereich zu treffen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des aufgezeigten Vorentwurfes das Verfahren zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB sowie das Verfahren gem. § 4 Abs.1 BauGB (Behördenbeteiligung) durchzuführen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Der Eigentümer des Grundstücks Seppenrader Straße 26-28 (Größe: ca. 8.400 m²) beabsichtigt, dort

- eine Tankstelle (vorgesehen ist der Betreiber "Jet") (nordwestliches Gebäude in der Grafik),
 - einen etwa 50m² großen Imbiss (nordöstliches Gebäude in der Grafik),
 - eine etwa 50m² große Kfz-Waschstraße (nordöstliches Gebäude in der Grafik),
 - Handel und Dienstleistung von insgesamt ca. 1.850m² Gebäudefläche (südliches Gebäude in der Grafik, Teil Handel / Teil Reifenservice)
- zu errichten.

Aus **stadtfunktionaler** Sicht ergibt sich somit die Möglichkeit,

- einen Niedrigpreis-Tankstellenanbieter anzusiedeln und
- den an der nördlichen Münsterstraße unpassend gelegenen Reifenbetrieb ins Gewerbegebiet zu verlagern und so in der nördlichen Innenstadt neue Entwicklungspotentiale zu eröffnen.

Ein vom **Verkehrsbüro pbh** aus Osnabrück erstelltes Gutachten zeigt auf, dass die Anbindung der o.g. Verkehrserzeuger an die B 58 hinsichtlich der zu erwartenden Verkehrsmengen unproblematisch erfolgen kann. Bereits im Zusammenhang mit dem Umbau der B 58 vor mehreren Jahren ist eine Linksabbiegespur als Zufahrt zum Grundstück markiert worden, dort soll die zentrale Zu- und Ausfahrt erfolgen, von der man zu allen o.g. Zielen auf dem Vorhabengrundstück gelangen kann. Zusätzlich

wünscht Jet eine direkte Zufahrtsmöglichkeit "nur rechts rein" aus Fahrtrichtung Seppenrade kommend, um unmittelbar die Zapfsäulen ansteuern zu können. Das Gebäude für "Handel und Dienstleistung" (u.a. ca. 800-900m² Reifen-Service) soll sowohl von Norden als auch von Süden (siehe auch Parkplätze dort) erreichbar sein.

Eine direkte Durchfahrtsmöglichkeit von bzw. bis zum Marktkauf als dritte Anbindung des Darley-Parks (neben "Hans-Böckler-" und "Adam-Stegerwald-Straße") bleibt weiterhin ausdrücklich ausgeschlossen. Bereits der aktuelle BPlan verhindert dies durch eine durchgängige Grünfläche.

Der Landesbetrieb Straßen NRW hat die grundsätzliche mengenmäßige Machbarkeit der Anbindung bestätigt, behält sich jedoch naturgemäß die Zustimmung zur konkreten verkehrstechnischen Detailgestaltung (F/R-Fahrspuren, Größe, Schleppkurven und Radien der Ein- und Ausfahrtsbereiche, Sichtdreiecke etc.) vor.

Zur **Einzelhandelszulässigkeit** ist anzumerken, dass der im Jahr 2004 im Zusammenhang mit der Ansiedlung des Darley-Parks geänderte Bebauungsplan "Wieschebrink" dort "Gewerbegebiet GE₁" festsetzt. Mit jener 2. Änderung sind erstmals Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen und Tankstellen dort alleinig auf den Verkauf von Mineralölerzeugnissen beschränkt worden. Lediglich für die benachbarte Shell-Tankstelle - als "GE₂" festgesetzt - wurde ein Verkaufsraum von max. 150 m² für Reisebedarf (davon max. 30 m² Randsortiment nahversorgungs-/zentrenrelevante Sortimentsgruppen „Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetik und Haushaltswaren“) ermöglicht.

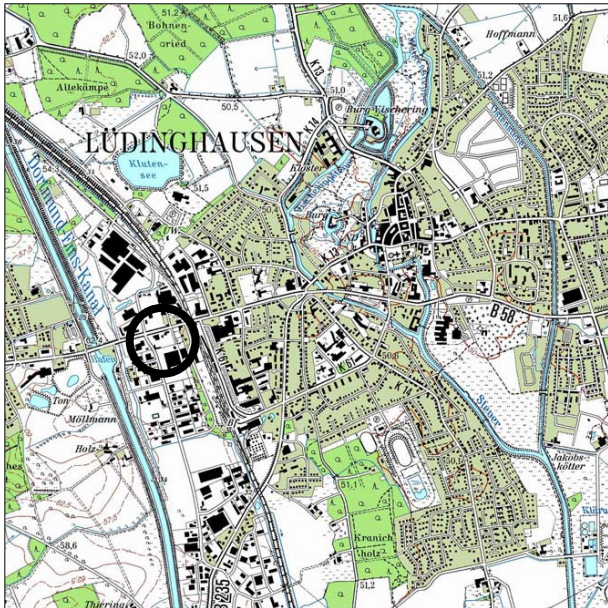
Auf Grundlage des Einzelhandelskonzepts 2011 und seiner Grundsätze (siehe S. 98 zum Sonderstandort "Seppenrader Straße / Hans-Böckler-Straße": vor dem Hintergrund der nur noch begrenzten Flächenpotentiale ist ein weiterer Ausbau der Einzelhandelsnutzung nur bedingt möglich; siehe S. 103 zu Einzelhandel in Gewerbegebieten -> in GE- und GI-Gebieten sollten Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten vollständig ausgeschlossen werden und die Ansiedlung genannter Betriebe räumlich konzentriert werden; Randsortimentsbegrenzung) soll der Investor die beabsichtigten Sortimente näher benennen, so dass entsprechende Festsetzungen die Grenzen der Zulässigkeiten klar definieren. In das Beteiligungsverfahren ist auch die Industrie- und Handelskammer einzubinden.

Die bislang für den Vorhabenbereich verbindliche Fassung des BPlanes "Wieschebrink" müsste insbesondere hinsichtlich folgender Punkte geändert werden:

- Wandel des bislang gänzlichen Einzelhandelsausschlusses in eine begrenzte Zulässigkeit, die sich nur im Rahmen nicht-zentren- oder nahversorgungsrelevanter Sortimente bewegen kann
- Umwandlung der ost-west-verlaufenden Grünfläche in eine anderweitige, Durchgangsverkehr ausschließende Festsetzung
- Ausweitung der bislang durch o.g. Grünfläche resultierenden Baugrenze
- Freistellen des Nachbargebäudes "Seppenrader Straße 24", um es freizustellen und seinen prägenden Charakter zur B 58 zu sichern

Aufgrund der Vielzahl der im Stadtgebiet und im städtischen Interesse noch anstehenden Planungsaufgaben wird dem Investor die Möglichkeit offen gelassen, zur Beschleunigung des Planverfahrens ein erfahrenes Planungsbüro zu beauftragen.

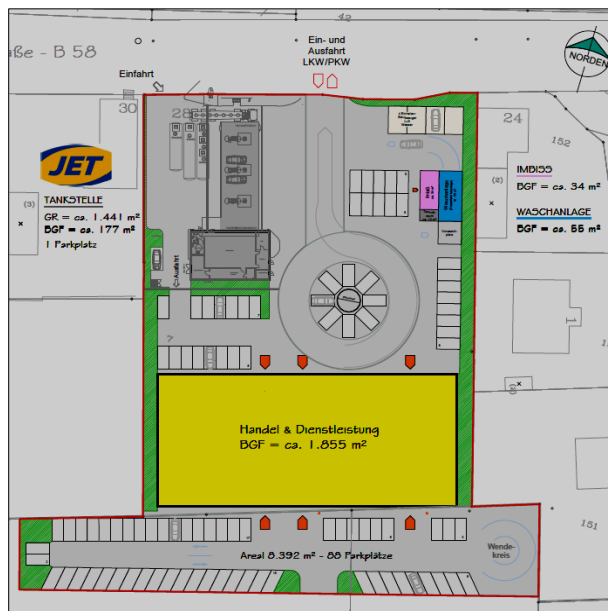
Lage im Stadtgebiet (nicht maßstäblich)



Luftbild (nicht maßstäblich)



Projektskizze (nicht maßstäblich)



BPlan-Ausschnitt (nicht maßstäblich)

