



Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung am 15.12.2015		öffentlich		
		Vorlagen-Nr.: FB 3/318/2015		
Nr. 4 der TO				
Dez. I FB 3: Planen und Bauen		Datum: 30.11.2015		
FBL / stellv. FBL		FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung	15.12.2015		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Ansiedlung einer Tankstelle in Seppenrade

I. Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, für einen vom Investor zu erstellenden Vorentwurf für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Seppenrade Nordost" das Verfahren zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB, sowie das Verfahren gem. § 4 Abs.1 BauGB durchzuführen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Während der aus den 80er-Jahren stammende frühere Flächennutzungsplan bis 2004 in Seppenrade noch ein Gewerbegebiet (6,5 ha) westlich der Kastanienallee verortet hat, stellt der Nachfolge-FNP seit elf Jahren Grundstücke südöstlich (ca. 0,7 ha) wie südwestlich (ca. 1,5 ha) des Kreisverkehrs B 58 / B 474 als gewerbliche Baufläche dar.

Diese sollten u.a. die Möglichkeit bieten, bei Bedarf örtliche gewerbliche / Handwerksbetriebe in Seppenrade zu halten und an den Ortsrand zu verlagern.

Ein Investor ist mit dem Vorschlag an die Stadtverwaltung herangetreten, auf dem nordöstlichen Grundstück eine Tankstelle (voraussichtlich "Esso") mit Werkstattgebäude und Waschhalle zu errichten. Zudem sieht er eine Entwicklungsoption für die Ansiedlung des Gastronomieunternehmens "Hans im Glück" im rückwärtigen Bereich seines Vorhabens.

Der Architekt Prof. Spital-Frenking hat hierzu einen ersten Entwurf erstellt, der in den Anlagen aufgezeigt ist:

In dem Bewusstsein, am ortsbildprägenden Dorfeingang zu liegen, ist besonderes Augenmerk auf eine Gestaltung gelegt worden, die sich von der Erscheinung üblicher Tankstellen abhebt. In hofartiger Gebäudestellung werden Tankstellengebäude, Werkstatt und Waschanlage als Einzelgebäude einander zugeordnet und mit Satteldächern versehen, das Vordach über den Zapfsäulen ist als optisch leichte Glasüberdeckung vorgesehen. Wie ortsüblich sollen die Gebäude rot verklönt werden.

Dem Investor ist bekannt, dass derzeit ein weiterer Tankstellenstandort (Seppenrader Straße) projektiert ist und zusätzlich mehrere Anfragen weiterer Betreiber vorliegen. Die Standorte von Tankstellen unterliegen aber keiner Regulierung, sondern sind dem freien Wettbewerb ausgesetzt. Die geplanten Einzelhandelsflächen haben sich hingegen an die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes zu halten, das als Anhaltsgröße bis zu 200m² für den Reisebedarf benennt. Hier zeigt der Planeinschrieb einen Shop mit Kasse von 194m².

Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens wären folgende Punkte weiter zu verfolgen:

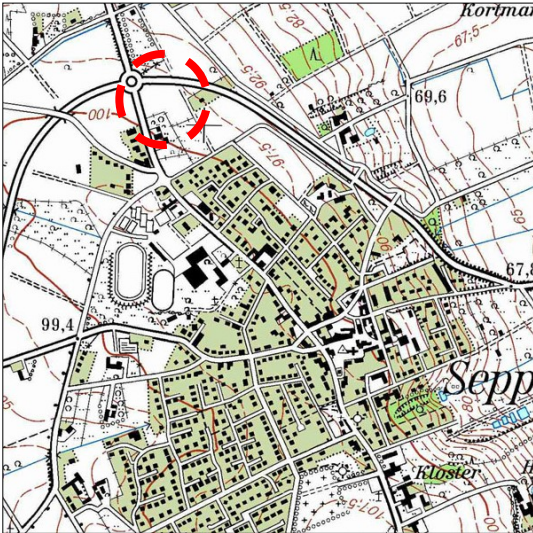
- Der Standort liegt – wie die vorhandene Bebauung östlich der Dülmener Straße auch – in einem Landschaftsschutzgebiet. Wenn die Untere Landschaftsbehörde nicht widerspricht tritt die LSG-Verordnung zum Zeitpunkt der Rechtskraft eines Bebauungsplanes außer Kraft.
- Immissionsschutztechnisch sind aufgrund der Entfernungen und des lediglich als MI-Gebiet zu bewertenden Schutzstatus der nächstgelegenen Bebauung keine Konflikte zu erwarten. Dies müsste jedoch durch eine gutachterliche Stellungnahme bestätigt werden.
- Da die "Dülmener Straße" einen Status als Bundesstraße hat, sind die Zu- und Abfahrten mit dem Landesbetrieb Straßen NRW zu erörtern.
- Die generellen Untersuchungen / Berichte zu Umwelt, Eingriff und Ausgleich, Artenschutz sind zu erstellen.

Um zu gewährleisten, dass tatsächlich der aufgezeigte Entwurf realisiert wird, soll vom Instrument des "Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" Gebrauch gemacht werden. In ihm können sehr konkrete gestalterische Vorgaben getroffen werden und mit dem Durchführungsvertrag auch zeitlich gesteuert werden.

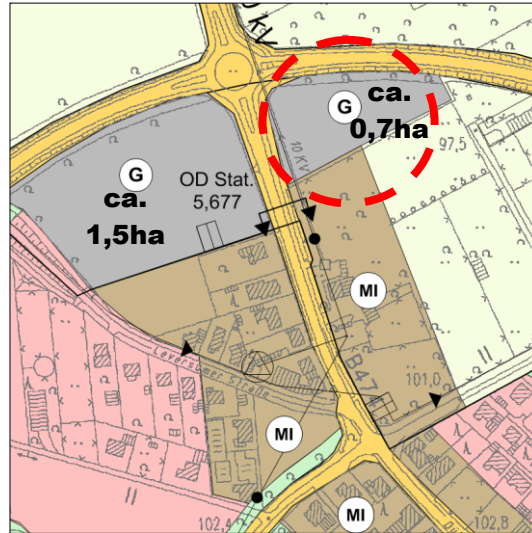
Damit das Planverfahren – vor dem Hintergrund zahlreicher weiterer laufender Vorhaben – zeitnah durchgeführt werden kann, ist der Investor bereit, ein privates Planungsbüro mit der Erstellung der Planung zu beauftragen. Die Planungshoheit verbleibt naturgemäß beim Stadtrat.

Das Planverfahren muss im regulären, zweistufigen Beteiligungsverfahren durchgeführt werden.

Lage im Stadtgebiet (unmaßstäblich)



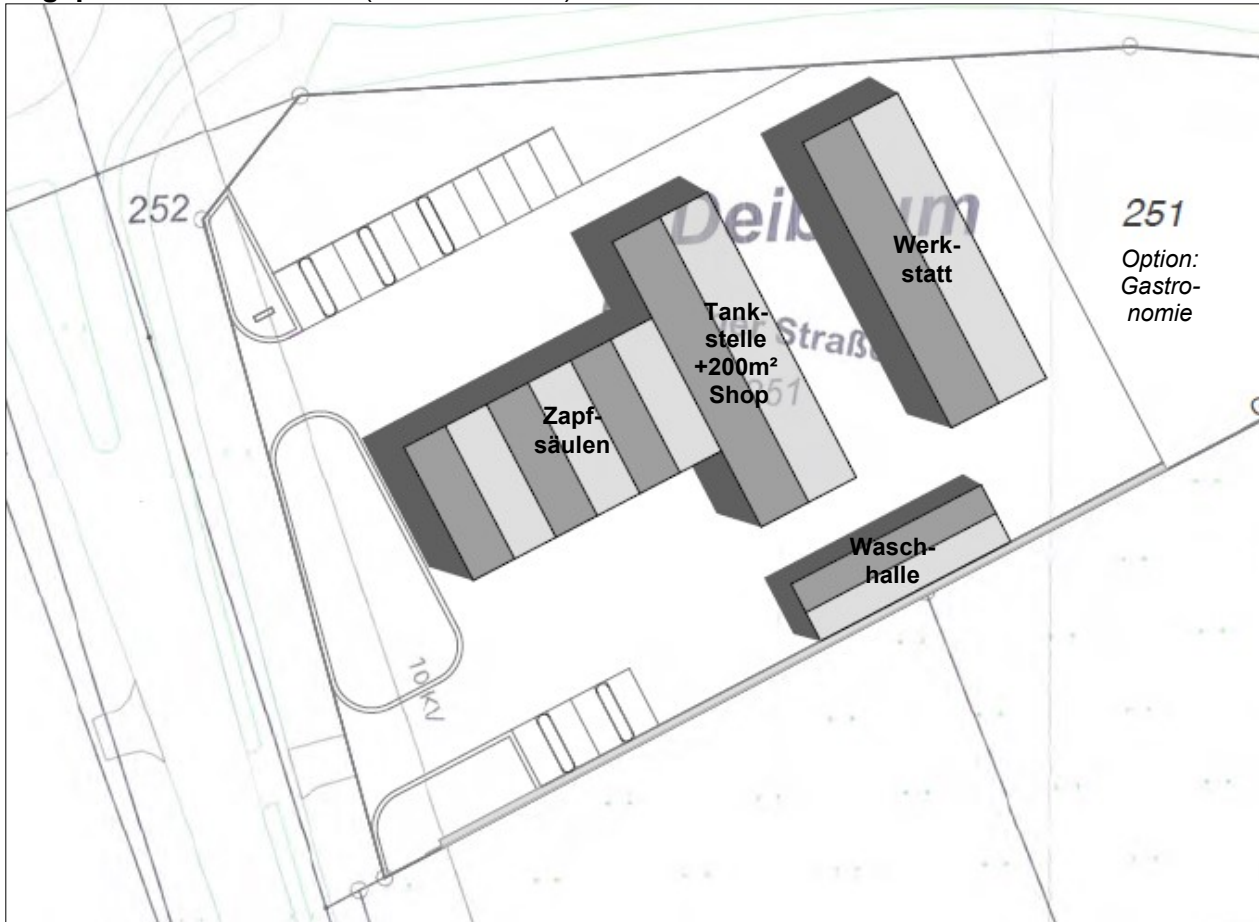
Ausschnitt FNP (unmaßstäblich)



Ausschnitt Luftbild (unmaßstäblich)



Lageplan des Vorhabens (unmaßstäblich)



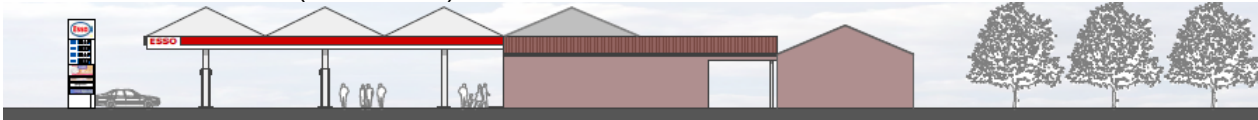
straßenseitige Ansicht (von Westen)



Ansicht vom Kreisverkehr (von Norden)



Ansicht aus dem Ort (von Süden)



rückwärtige Ansicht (von Osten)



