



Stadtrat am 12.07.2018		öffentlich		
Nr. 7 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/845/2018		
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 21.06.2018		
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung	26.06.2018		Vorberatung	
Stadtrat	12.07.2018		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:
vorhabenbez. BPlan "Selmer Straße - Tankstelle"

I. Beschlussvorschlag:
Der Rat beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Selmer Straße – Tankstelle" einschließlich Begründung gem. § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB.

II. Rechtsgrundlage:
BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:
Für den Vorentwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Selmer Straße - Tankstelle" ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 30.4 das Verfahren zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 8.5. bis einschließlich 8.6.2018 durchgeführt worden. Die Behörden und Stellen, deren Belange durch die Planung möglicherweise berührt sein könnten, wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 30.4.2018 beteiligt.

a) Gelsenwasser, Stellungnahme vom 18.5.2018

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Die Gelsenwasser weist auf eine Wasserleitung DN 500 hin, die im Flurstück 772 verläuft und per Dienstbarkeit gesichert ist.	Es wird im Detail geprüft, ob die im BPlan ohnehin bereits dort entlang der Selmer Straße eingetragene Leitungsrechtsfläche geringfügig Richtung Westen erweitert werden muss. Der Anregung wird – soweit erforderlich – gefolgt.

b) Anreger A, Stellungnahme vom 25.5.2018

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Die Angrenzer des Plangebietes regen an:</p> <p>Der Zugang zu ihrem tiefen Grundstück sollte auch zukünftig von Westen her möglich sein. Ansonsten bestünde (weil seinerzeit zum Ausbau der B 58 fünf nördliche Meter ihres damaligen Grundstücks vereinnahmt worden sind und auch ein bestehendes Nebengebäude weichen musste) keine Möglichkeit, mit größeren Fahrzeugen anzufahren.</p> <p>Bei der Bebauung am nördlichen Ende der Glatzer Straße sei eine solche Zufahrtsmöglichkeit ebenfalls nicht geschaffen worden.</p> <p>Eine großkronige, fast grenzständige Eiche westlich ihres Grundstücks solle erhalten bleiben.</p>	<p>Der Wunsch, rückwärtig zu dem sehr großen Garten zu gelangen, ist aufgrund der besonderen Grundstückstiefe sehr gut nachvollziehbar. Ein Anspruch darauf, in Ergänzung zur Danziger Straße auch eine zweite Erschließung zu bekommen, besteht jedoch nicht. Die Stadt hat unmittelbar nach der Eingabe Kontakt mit dem Investor aufgenommen, ob er bspw. in Verlängerung der der Waschstraßen-Zufahrt eine Grundstückszufahrt ermöglichen kann. Die technische Ausgestaltung – bspw. mit Rasengittersteinen und mit Versatz zwischen Wall und Wand – wird von ihm aktuell geprüft. Hierbei ist aber zugleich auch sicherzustellen, dass die Lärmschutzwirkung der Wall-/Wand-Kombination weiterhin verbleibt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Erhalt des Baumes ist vorgesehen. Es wird geprüft, ob dies auch möglich ist, wenn zugleich die gewünschte Zufahrt angelegt würde.</p> <p>Der Anregung wird nach Möglichkeit gefolgt.</p>

c) Kreis Coesfeld, Abt. Straßenverkehr, Stellungnahme vom 30.5.2018

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Die Straßenbauabteilung erhebt keine Bedenken, soweit in Abstimmung mit dem Straßenbulasträger Einigung bzgl. der Errichtung einer Linksabbiegespur auf der Selmer Straße erzielt werden kann.</p>	<p>Hierzu stehen konkretisierende Planungen, Gespräche und Vereinbarungen an.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>

d) Kreis Coesfeld, Stellungnahme vom 6.6.2018

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Die Abteilung Immissionsschutz weist darauf hin, dass bei dem vorgesehenen 24h-Betrieb der Tankstelle aber Tankvorgänge von LKW nicht möglich sind. Es sei noch nicht ersichtlich, wie diese Lärminderungsmaßnahme in der Praxis umgesetzt werden solle.</p> <p>Der Aufgabenbereich Grundwasser gibt den Hinweis, dass mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen sei, wenn die Nutzung von Erdwärme in Betracht gezogen würde.</p> <p>Die Bauordnung weist darauf hin, dass sowohl für den Lärmschutzwall als auch für die Lärmschutzwand die erforderlichen</p>	<p>Dem Vorhabenträger ist der Sachverhalt bekannt. Er kann durch Beschilderung den LKW-Nachtbetrieb ausschließen, notfalls auch ohne weiteres die LKW-Zapfsäulen nachts stilllegen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Soweit diese Form der Wärmegewinnung vorgesehen ist, wird diese im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären sein.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Abstandflächen nachgewiesen werden müssen. Bei den textlichen Festsetzungen sollte der Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen klargestellt werden.</p>	<p>Pkt. 1.3 der textlichen Festsetzungen regelt bereits, dass die ansonsten grundsätzlich mögliche Ausnahme für Betriebsleiterwohnungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Zudem ist ohnehin nicht absehbar, wozu für eine Tankstelle eine Betriebsleiterwohnung erforderlich wäre. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

e) Landesbetrieb Straßen NRW, Stellungnahme vom 4.6.2018

Anregungen	Abwägungsvorschlag
<p>Aus Sicht des Straßenbaulastträgers der benachbarten B-58 und L 835 bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die nachfolgenden Punkte bei der weiteren Bauleitplanung berücksichtigt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Leistungsfähigkeit der Linksabbiegespur / der Einmündung müssten nachgewiesen werden, damit insbesondere Rückstaus bis in den Kreisverkehr ausgeschlossen sind. 2. Es ist ein straßenverkehrlicher Entwurf für die Anlage zu erstellen, der einen Sicherheitsaudit beim Landesbetrieb durchläuft. 3. Die Sichtfelder zur L 835 Selmer Straße müssen in die Planzeichnung eingetragen werden. 4. Innerhalb der 20m-Anbauverbotszone zur Bundesstraße sind Hochbauten sowie Pflicht-Stellplätze unzulässig. 5. In den Bebauungsplan solle folgende textl. Festsetzung aufgenommen werden: <i>"Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone sind nicht zulässig. Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone und mit Wirkung zur Bundesstraße bedürfen grundsätzlich der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung gem. § 9 Abs.6 FStrG. Außerhalb der Anbauverbotszone ist die Ausrichtung und Gestaltung der Werbeanlagen so umzusetzen, dass die Werbung die Verkehrsteilnehmer nicht blenden oder ablenken kann."</i> 6. Die Beleuchtung muss so erfolgen und ggfs. abgeschirmt werden, dass der übergeordnete Verkehr weder geblendet noch abgelenkt wird. Deshalb favorisiere der Landesbetrieb, wenn der Sichtschutzwall beibehalten bliebe. 	<p>Der Nachweis ist noch zu erbringen. Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Der straßenbautechnische Entwurf wird derzeit durch ein Fachbüro erstellt. Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Sichtdreiecke werden eingetragen. Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Es sind weder Hochbauten noch Pflicht-Stellplätze nach Norden zur Bundesstraße hin vorgesehen. Die Anregung ist bereits berücksichtigt.</p> <p>Die Inhalte der gesetzlichen Regelung werden zur Klarstellung als Festsetzung im Bebauungsplan aufgegriffen. Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Beleuchtung wird entsprechend ausgerichtet. Der Sichtschutzwall soll allerdings abgekröpft werden, damit sich die Tankstelle auch den B 58-Nutzern zeigen kann. Es ist nicht zu erwarten, dass alleinig ein bloßes Tankstellengebäude zur Ablenkung von Verkehrsteilnehmern führen könnte. Der Anregung wird nur zum Teil gefolgt.</p>

<p>7. Der bestehende Wall im Norden sei als Sichtschutz für die Anlieger planfestgestellt. Daher müsse der BPlan sicherstellen, dass der Sichtschutz für den betroffenen Anlieger und seine Rechtsnachfolger gleichwertig und dauerhaft gewährleistet ist.</p>	<p>Der Wall ist Ende der 80er-Jahre von einem privaten Grundstückseigentümer im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens angeregt worden, um die Bundesstraße optisch abzuschirmen. Die Stadt hatte sich der Anregung angeschlossen. Der Wall soll zwar künftig verlagert werden, aber in Kombination von Wall und Lärmschutzwand wird diese Funktion weiterhin erzielt, von den privaten Wohngrundstücken keine Sichtbeziehungen zur Bundesstraße entstehen. Der Anregung ist gefolgt.</p>
<p>8. Die bestehende Wand im Nordosten ist ebenfalls planfestgestellt. Daher müsse der BPlan sicherstellen, dass die durch ihn erzielte Lärmschutzfunktion auch bei den geplanten Änderungen in dem Bereich nicht reduziert, sondern in vollem Umfang erhalten bleibt.</p>	<p>Hinsichtlich der Wand sind keine Veränderungen vorgesehen. Der Anregung ist gefolgt.</p>
<p>9. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger geltend gemacht werden können, weil das Heranrücken in Kenntnis der klassifizierten Straßen durchgeführt wird.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>10. Die geplanten Baumstandorte entlang der Bundesstraße müssten ggs. durch den Veranlasser mit Schutzsystemen nach der RPS 2009 (Leitplanken, Anprallschutz) versehen werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>11. Die Kosten der Baumaßnahme sind nach dem Veranlasserprinzip von der Stadt Lüdinghausen zu tragen.</p>	<p>Hierzu wird im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Vereinbarung getroffen, die die Verpflichtungen 1:1 an den Investor weiterreicht. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>12. Hierzu ist vor Satzungsbeschluss eine Vereinbarung mit Straßen.NRW abzuschließen, die die finanziellen, rechtlichen und technischen Details regelt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
<p>Vor diesem Hintergrund solle das weitere Vorgehen und die Verkehrsplanung in einem gemeinsamen Termin erörtert werden.</p>	<p>Stadt, Vorhabenträger und Fachbüro nehmen das Gesprächsangebot gerne an.</p>

Im Zusammenhang mit dem Bau der B 58 ist eine Gärtnerei vom Standort an der Valve ausgesiedelt worden. Ein hierdurch verfügbar gewordenes Grundstück an der Selmer Straße hat aufgrund seiner guten Erreichbarkeit und seiner hohen optischen Präsenz eine hohe Lagegunst. Ein regionaler Betreiber möchte dort eine Tankstelle ansiedeln.

Um sicherzustellen, dass exakt das vereinbarte Projekt tatsächlich umgesetzt wird, ist als Instrument der Vorhabenbezogene Bebauungsplan (anstatt ansonsten üblicher Angebotsbebauungspläne) gewählt worden, der mit Ansichtszeichnungen und Durchführungsvertrag weiterführende Regelungen treffen kann.

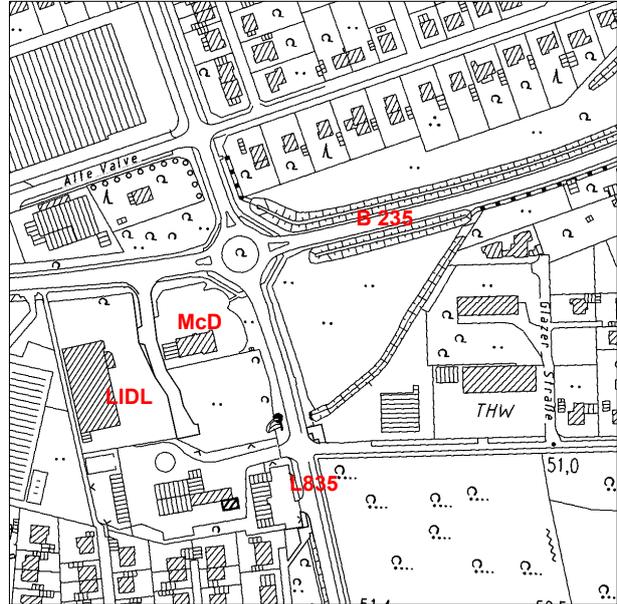
Die Anregungen, denen gefolgt werden kann, sollen noch bis zur öffentlichen Auslegung in den Planentwurf eingearbeitet werden.

Zur Erstellung der Planung hat der Investor das Büro Wolters Partner, Coesfeld beauftragt. Ein Vertreter des Büros wird das Projekt in der Ausschusssitzung vorstellen.

Lage im Stadtgebiet



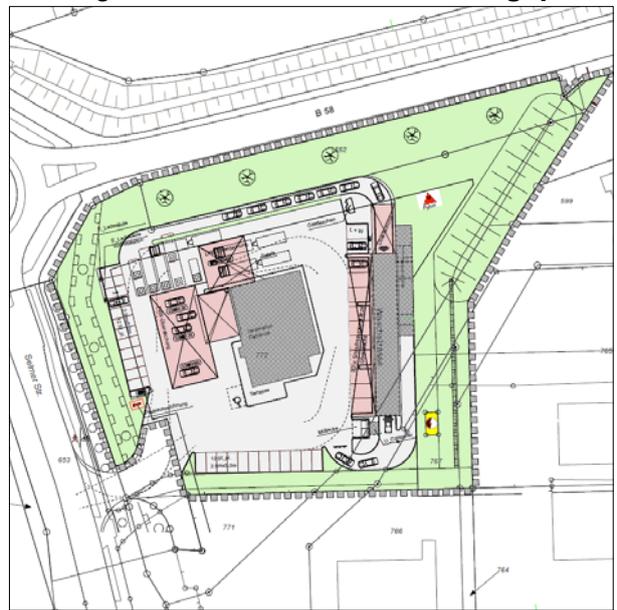
Plangebiet und Umgebung



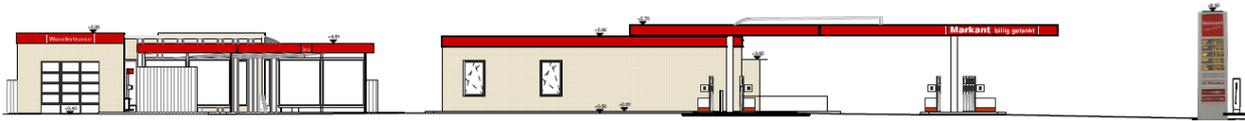
Luftbild



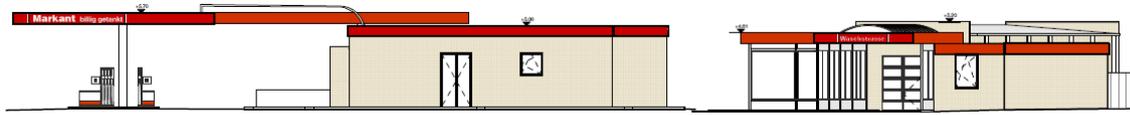
Auszug Vorhaben- und Erschließungsplan



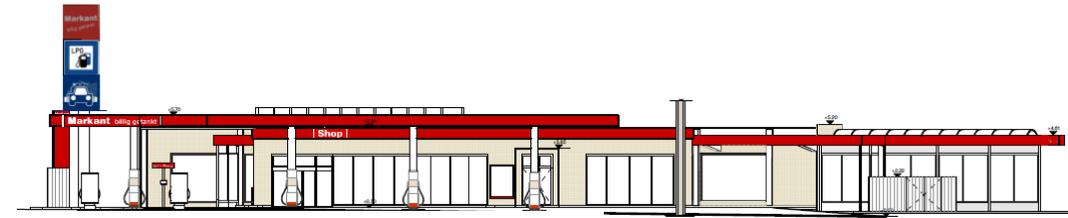
Gebäudeansichten



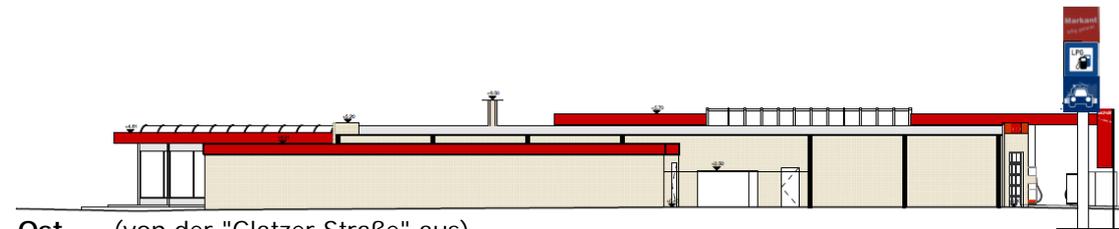
Nord (von der B 58 aus)



Süd (vom "Stadtstannenweg" aus)



West (von der L 835 "Selmer Straße" aus)



Ost (von der "Glatzer Straße" aus)