



Stadt Lüdinghausen  
 Eing. 25. Mai 2018  
 Dez. FB 3



GELSENWASSER AG · Postfach 12 52 · 59348 Lüdinghausen

Stadt Lüdinghausen  
 FB 3 - Planen und Bauen  
 Postfach 1280

59348 Lüdinghausen

Ihr Zeichen: VhbBP Selmer Str. Tankstelle  
 Ihre Nachricht vom: 30.04.18  
 Unser Zeichen: blt-kott  
 Unsere Nachricht vom:

Name: Christoph Kottmann  
 Telefon: 02591/24-215  
 Telefax: 02591/24-244  
 E-Mail: Christoph.Kottmann@gelsenwasser.de

Datum: 18. Mai 2018

**Öffentliche Auslegung des Vorentwurfs zum  
 vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Selmer Straße - Tankstelle“**  
 hier: Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Benachrichtigung über den Entwurf des oben angeführten  
 Bebauungsplanes sowie die Übersendung des Planentwurfes nebst Begründung und teilen  
 Ihnen mit, dass unsererseits Anregungen dazu bestehen.

Wir möchten darauf hinweisen, dass wir im Flurstück 772 eine Wasserleitung DN 500 betreiben.  
 Zudem ist diese durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gesichert.

Wir bitten um weitere Beteiligung.

Freundliche Grüße

GELSENWASSER AG

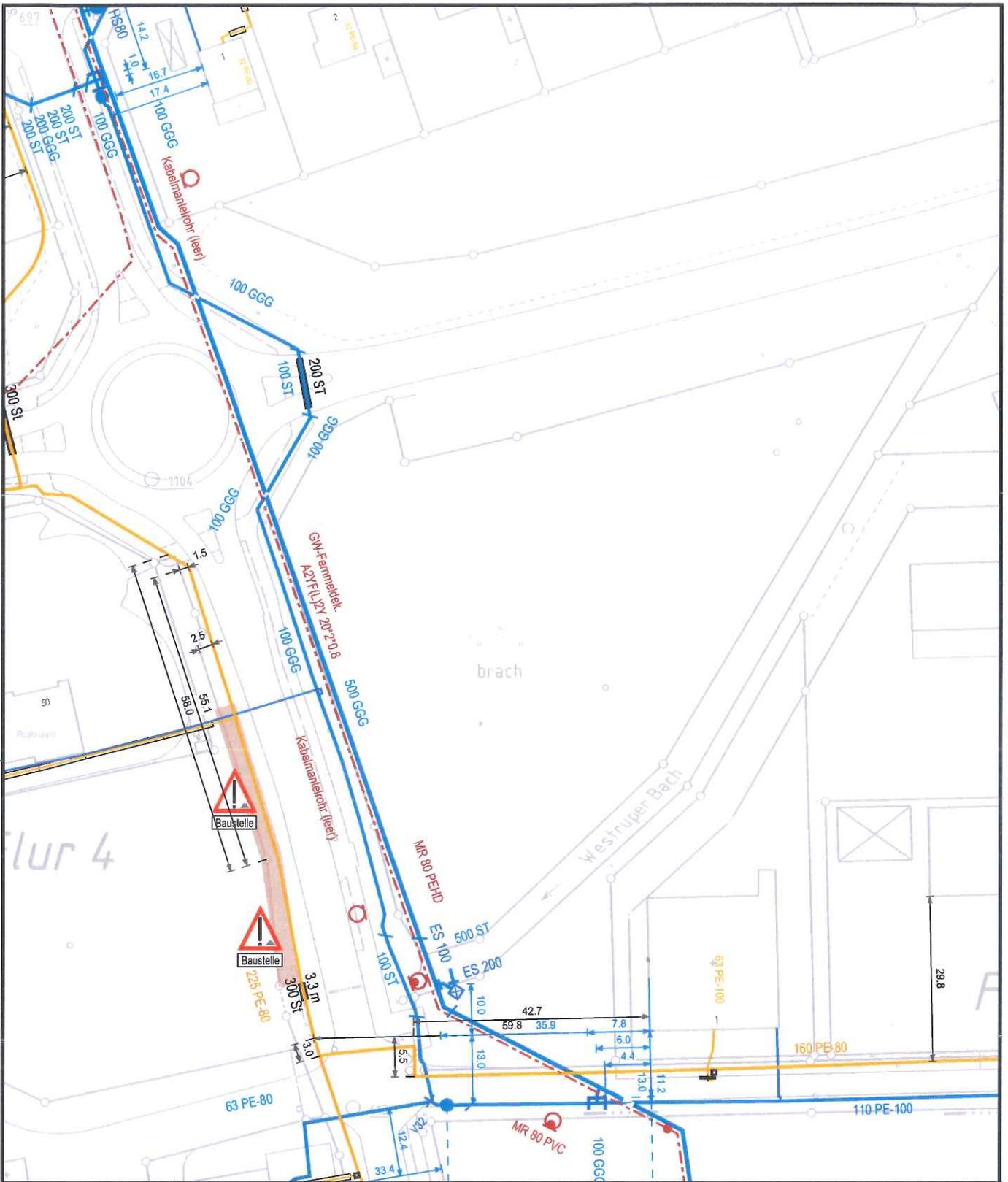
**GELSENWASSER AG**

Betriebsdirektion  
 Ascheberger Straße 28  
 59348 Lüdinghausen  
 Telefon: 02591 24- 0  
 Telefax: 02591 24-244  
 info@gelsenwasser.de  
 www.gelsenwasser.de

Sitz der Hauptverwaltung:  
 Gelsenkirchen  
 Amtsgericht:  
 Gelsenkirchen, HRB 165  
 USt-IdNr.: DE 124978719  
 Gläubiger-ID:  
 DE46 1000 0000 0281 44

Sparkasse Gelsenkirchen  
 IBAN: DE55 4205 0001 0101 0670 54  
 BIC: WELADED1GEK  
 Commerzbank Gelsenkirchen  
 IBAN: DE51 4204 0040 0434 5179 00  
 BIC: COBADEFF

Aufsichtsratsvorsitzender:  
 Thomas Eiskirch  
 Vorstand:  
 Henning R. Deters,  
 Vorstandsvorsitzender  
 Dr. Dirk Waider



# Netzplan

BP Vorentwurf "Selmer Straße Tankstelle"



	Datum	Name	Die Leitungen sind in ungefährender Lage dargestellt. Die eingezeichneten Maße sind unverbindlich. Die genaue Lage ist durch Aufgrabungen zu ermitteln.	Betriebsdirektion Lüdinghausen
Bearbeitet	18.5.18	Kottmann		
Gezeichnet			Maßstab 1:1000	Zeichnungsnummer
Gesehen				



Stadt Lüdinghausen  
Der Bürgermeister  
Borg 2  
Herr Blick-Weber  
59348 Lüdinghausen

Hausanschrift: Friedrich-Ebert-Straße 7, 48653 Coesfeld  
Postanschrift: Postfach 1455, 48235 Dülmen  
Abteilung: 36 - Straßenverkehr  
Geschäftszeichen:  
Auskunft: Herr Kamper  
Raum: Nr. 104, Kreuzweg 27, Dülmen  
Telefon-Durchwahl: 02541 / 18-3611  
Telefon-Vermittlung: 02541 / 18-0  
Telefax: 02541 / 18-3599  
E-Mail: Christian.Kamper@kreis-coesfeld.de  
Internet: www.kreis-coesfeld.de

Datum: 30.05.2018

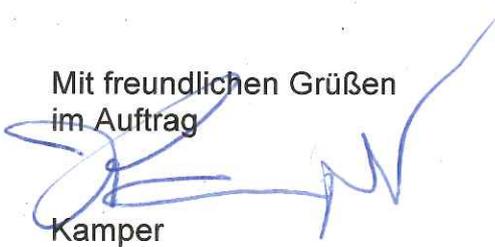
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Selmer Straße-Tankstelle“  
Ihr Schreiben vom 30.04.2018

Sehr geehrter Herr Blick-Weber,

aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan, sofern in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger bezüglich der Anlage der Linksabbiegerspur auf der Selmer Straße Einigung erzielt werden kann.

Die mir überlassenen Unterlagen sende ich beigefügt zu meiner Entlastung zurück.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

  
Kamper

Kreis Coesfeld, 48651 Coesfeld

Stadt Lüdinghausen  
Fachbereich 3 / Planung  
z. Hd. Herrn Blick-Weber  
Postfach 1531

59335 Lüdinghausen

Hausanschrift: Friedrich-Ebert-Straße 7, 48653 Coesfeld  
Postanschrift: 48651 Coesfeld  
Abteilung: 01 - Büro des Landrats  
Geschäftszeichen:  
Auskunft: Frau Stöhler  
Raum: Nr. 136, Gebäude 1  
Telefon-Durchwahl: 02541 / 18-9111  
Telefon-Vermittlung: 02541 / 18-0  
Telefax: 02541 / 18-9198  
E-Mail: [Martina.Stoehler@kreis-coesfeld.de](mailto:Martina.Stoehler@kreis-coesfeld.de)  
Internet: [www.kreis-coesfeld.de](http://www.kreis-coesfeld.de)

Datum: 06.06.2018

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Selmer Straße - Tankstelle“**

Hier: Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Blick-Weber,

zu dem o.g. Verfahren nimmt der Kreis Coesfeld wie folgt Stellung:

Der Aufgabenbereich **Immissionsschutz** erklärt:

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Schaffung von Planungsrecht für eine Tankstelle mit Waschstraße. Die Tankstelle soll rund um die Uhr, die Waschstraße von 06:00 bis 22:00 Uhr betrieben werden.

Zur Beurteilung der Immissionssituation wurde durch das Büro Wenker + Gesing eine lärmtechnische Prognose (Gutachten Nr. 3552.1/01 vom 13.12.2017) erstellt.

Diese Berechnung weist die Einhaltung der gemäß TA Lärm einschlägigen Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen unter Umsetzung von Lärminderungsmaßnahmen aus.

So sind im Osten des Plangebietes eine Lärmschutzwand sowie ein Lärmschutzwall auf der Grundlage des Gutachtens festgesetzt worden.

Allerdings sind laut Punkt 7.3 „Lärmschutzmaßnahmen“ An- und Abfahrten sowie Tankvorgänge von LKW im Nachtzeitraum (Zeit zwischen 22:00 und 06:00 Uhr aus Lärmschutzgründen nicht möglich. Dieses widerspricht dem geplanten Betrieb der Tankstelle „rund um die Uhr“. Es ist nicht ersichtlich, wie diese „Lärminderungsmaßnahme“ in der Praxis umgesetzt werden soll.

Der Aufgabenbereich **Grundwasser** gibt folgenden Hinweis:

Sollte auf dem Grundstück die Nutzung von Erdwärme in Betracht gezogen werden, so ist dies in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.

#### **Konten der Kreiskasse Coesfeld:**

Sparkasse Westmünsterland

IBAN DE54 4015 4530 0059 0013 70

BIC WELADE33XXX

VR-Bank Westmünsterland eG

IBAN DE68 4286 1387 5114 9606 00

BIC GENODEM1BOB

Postbank Dortmund

IBAN DE67 4401 0046 0001 9294 60

BIC PBNKDEFF

#### **Sie erreichen uns ...**

Mo. – Do. 8.30 – 12.00 Uhr  
und 14.00 – 16.00 Uhr  
Fr. 8.30 – 12.00 Uhr  
und nach Terminabsprache

Aus **bauordnungsrechtlicher Sicht** wird darauf hingewiesen, dass sowohl für den Lärmschutzwall wie auch für die Lärmschutzwand die erforderlichen Abstandflächen nachzuweisen sind.

Für den Punkt 1.3 der textlichen Festsetzungen empfehle ich den „Ausschluss der Betriebsleiterwohnungen“ gemäß Begründung klarzustellen. Auf die Ausführungen des Immissionsschutzes wird hingewiesen.

Seitens der **Brandschutzdienststelle** und des **Gesundheitsamtes** bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Stöhler', with a long horizontal stroke extending to the right.

Stöhler



# Straßen.NRW.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

**Regionalniederlassung Münsterland**

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen  
Regionalniederlassung Münsterland  
Postfach 1641 · 48636 Coesfeld

Stadt Lüdinghausen  
Fachbereich 3 / Planung  
Postfach 1531  
59335 Lüdinghausen

Kontakt: Frank Steinbuß  
Telefon: 02541/742-132  
Fax: 02541/742-271  
E-Mail: frank.steinbuss@strassen.nrw.de  
Zeichen: 2030/4402/1.13.03.07Lüdinghausen-Nr.71  
(Bei Antworten bitte angeben.)  
Datum: 04.06.2018

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Selmer Straße – Tankstelle“

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 30.04.2018 mit Az.: VhBP Selmer Straße-Tankstelle

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die vorliegende Bauleitplanung soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ansiedlung einer Tankstelle und einem Tankstellenshop mit einer Verkaufsfläche von 120 m<sup>2</sup> im Osten der Stadt Lüdinghausen geschaffen werden.

Die geplante Tankstellenanlage liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt der Stadt Lüdinghausen unmittelbar an der Bundesstraße 58, Abschnittnummer 61 und der Landesstraße 835, Abschnittnummer 4 und grenzt gleichzeitig an dem bestehenden Kreisverkehr (NK 4210 060) an.

Laut der Straßenverkehrszählung aus dem Jahr 2015 wiesen die Bundesstraße eine Verkehrsbelastung von DTV = 6.918 Kfz/Tag (Ost) bis DTV = 20.076 Kfz/Tag (West) und die Landesstraße eine Verkehrsbelastung von DTV = 8.395 Kfz/Tag in den betroffenen Streckenabschnitten auf.

Im Bebauungsplan ist parallel zur Bundesstraße 58 und zur Landesstraße 835 mit Ausnahme der Anbindung der Planstraße, ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt auf gesamter Länge festgesetzt und gemäß der Planzeichenverordnung zeichnerisch im Bebauungsplan dargestellt.

Wenngleich in den Unterlagen eine Grundstückszufahrt im Zuge der Landesstraße 835 dargestellt ist, wird die geplante verkehrliche Erschließung des Plangebiets und der angrenzenden Grundstücke aus den vorgelegten Unterlagen nicht eindeutig ersichtlich. Bisher liegt Straßen.NRW darüber hinaus keine Verkehrsplanung für das Vorhaben vor.

Straßen.NRW-Betriebssitz · Postfach 10 16 53 · 45816 Gelsenkirchen ·  
Telefon: 0209/3808-0  
Internet: www.strassen.nrw.de · E-Mail: kontakt@strassen.nrw.de

WestLB Düsseldorf · BLZ 30050000 · Konto-Nr 4005815  
Steuernummer: 319/5972/0701

**Regionalniederlassung Münsterland**

Wahrkamp 30 · 48653 Coesfeld  
Postfach 1641 · 48636 Coesfeld  
Telefon: 02541/742-0  
kontakt.ml.msl@strassen.nrw.de

Aus Sicht der Regionalniederlassung Münsterland bestehen gegen die Ansiedlung der Tankstellenanlage am geplanten Standort keine grundsätzlichen Bedenken unter der Voraussetzung, dass die nachfolgenden Punkte bei der weiteren Bauleitplanung berücksichtigt werden:

1. Die Leistungsfähigkeit sowie der Anbindungstyp sind in einem Verkehrsgutachten zu untersuchen und nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) nachzuweisen. Nach den hier vorliegenden Erkenntnissen, ist der Kreisverkehr in den Spitzenstunden bereits deutlich belastet. Im Rahmen der Verkehrsplanung ist daher sicherzustellen, dass die Leistungsfähigkeit am Kreisverkehr aufgrund von Rückstauereignisse im Bereich der Anbindung nicht negativ beeinträchtigt wird.
2. Für die geplante verkehrliche Erschließung der Tankstellenanlage und der benachbarten Grundstücksflächen ist ein straßenverkehrstechnische Entwurf aufzustellen und dieser gemäß den Empfehlungen für das Sicherheitsaudit an Straßen (ESAS) zu auditieren. Die Erkenntnisse aus dem Sicherheitsaudit sind bei der weiteren Verkehrsplanung zu beachten.
3. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind im Einmündungsbereich der Planstraße die Sichtfelder gemäß den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL 2012) sicherzustellen und in den Bebauungsplan zeichnerisch einzutragen und festzusetzen.
4. Hinsichtlich der innerhalb der nach dem § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) geltenden Anbauverbotszone (20 m) geplanten Anlagenbestandteile, weise ich darauf hin, dass Hochbauanlagen sowie die dazugehörigen Pflichtstellplätze nach der jeweiligen Nutzung des Hochbaus § 51 BauO NRW innerhalb der Anbauverbotszone nicht zulässig sind.
5. Laut § 9 (6) FStrG bedürfen Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone und mit Wirkung zu den klassifizierten Bundesstraßen grundsätzlich der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Im Bebauungsplan ist daher die folgende textliche Festsetzungen hinsichtlich Werbung aufzunehmen. *„Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone sind nicht zulässig. Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone und mit Wirkung zur Bundesstraße bedürfen grundsätzlich der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung gemäß § 9 (6) FStrG. Außerhalb der Anbauverbotszone ist die Ausrichtung und Gestaltung der Werbeanlagen so umzusetzen, dass die Werbung die Verkehrsteilnehmer nicht blenden oder ablenken kann“.*
6. Die an die Bundesstraße angrenzenden Bauvorhaben sind aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs so zu beleuchten und durch ausreichend hohe und dichte Einfriedigung und Bepflanzung zum Schutze der Verkehrsteilnehmer abzuschirmen, dass der übergeordnete Verkehr weder geblendet noch abgelenkt wird. Aus diesem Grund wird die Beibehaltung des Sichtschutzwalls im Zuge der Bundesstraße als Blendschutz seitens Straßen.NRW favorisiert.
7. Der an die östlich gelegene Lärmschutzanlage angrenzende Sichtschutzwall ist gemäß Planfeststellungsbeschluss 713-32-03/697 vom 17.12.1996 planfestgestellt. Das im Bauwerkverzeichnis unter der Nummer 88 aufgeführte Bauwerk erfüllt die Funktion des Sichtschutzes für einen Anlieger (Planfeststellungsbeschluss, Punkt 5.3.12.18). Im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung ist seitens der Stadt Lüdinghausen sicherzustellen, dass der „Sichtschutz“ für den betroffenen Anlieger oder seinen Rechtsnachfolger gleichwertig und dauerhaft sichergestellt wird.

8. Die im Zuge der Bundesstraße verlaufende Lärmschutzanlage (Wand / Wall) ist gemäß Planfeststellungsbeschluss 713-32-03/697 vom 17.12.1996 planfestgestellt. Im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung ist durch die Stadt Lüdinghausen sicherzustellen, dass die gemäß Planfeststellungsbeschluss vorgesehene Lärmschutzfunktion aufgrund der geplanten Änderungen im Bereich bzw. im Vorfeld der Lärmschutzanlage nicht reduziert wird und im vollen Umfang erhalten bleibt.
9. Des Weiteren wird von hier vorsorglich darauf hingewiesen, dass eventuelle Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der Bundes- und Landesstraße nicht geltend gemacht werden können, da die Aufstellung des Bebauungsplanes in Kenntnis der klassifizierten Straßen durchgeführt wird.
10. Entlang der Bundesstraße sind mehrere Baumstandorte neu geplant. Der Abstand von Bäumen zum befestigten Fahrbahnrand ist unter Berücksichtigung der Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) zu wählen. Gemäß der RPS 2009 variiert der kritische Abstand in Abhängigkeit der Gefährdungstufe, der zulässigen Höchstgeschwindigkeit und der jeweiligen Böschungshöhe. Sofern der notwendige Sicherheitsabstand zwischen dem Fahrbahnrand und der Gefahrenstelle (Baum) nicht gegeben ist, ist aus Gründen der Verkehrssicherheit ein Schutzsystem gemäß RPS 2009 durch den Veranlasser anzuordnen.
11. Bei der Baumaßnahme handelt es sich um eine einseitige Veranlassung aufgrund des Änderungsverlangens der Stadt Lüdinghausen zur ordnungsgemäßen Erschließung der Tankstellenanlage und der angrenzenden Grundstücke. Die Kosten der Baumaßnahme sind nach dem Veranlasserprinzip gemäß dem Straßen- und Wegegesetz NRW von der Stadt Lüdinghausen zu tragen.
12. Auf der Grundlage der vorgenannten Verkehrsplanung ist rechtzeitig vor Abschluss der Bauleitplanung zwischen der Stadt Lüdinghausen und Straßen.NRW eine Vereinbarung abzuschließen, in der die finanziellen, rechtlichen und technischen Details der Baumaßnahme geregelt werden.

Vor diesem Hintergrund schlage ich vor, das weitere Vorgehen und die Verkehrsplanung in einem gemeinsamen Termin zu erörtern.

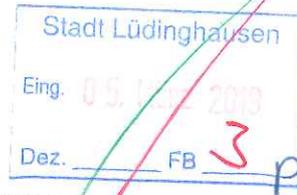
Weitere Anregungen sind im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom Landesbetrieb Straßen NRW - Regionalniederlassung Münsterland – zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vorzutragen.

Mit freundlichen Grüßen

I. A.



Hubertus Ebbeskotte



GELSENWASSER AG · Postfach 12 52 · 59348 Lüdinghausen

Stadt Lüdinghausen  
FB 3 – Planen und Bauen  
Postfach 1280

59348 Lüdinghausen

Ihr Zeichen: BP Selmer Straße - Tankstelle  
Ihre Nachricht vom: 04.02.2019  
Unser Zeichen: blt-pöt

Name: Simon Pötter  
Telefon: 02591/24-219  
Telefax: 02591/24-244  
E-Mail: Simon.Poetter@gelsenwasser.de

Datum: 28. Februar 2019

## Öffentliche Auslegung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Selmer Straße – Tankstelle“

hier: Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

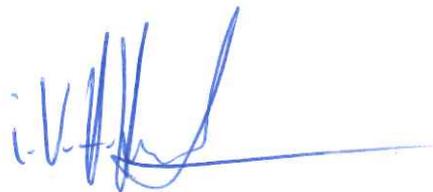
wir danken Ihnen für die Benachrichtigung über die Auslegung des oben angeführten Bebauungsplanes sowie die Übersendung des Planentwurfes nebst Begründung und teilen Ihnen mit, dass unsererseits Anregungen dazu bestehen.

Wir möchten darauf hinweisen, dass wir im Flurstück 772 eine Wasserleitung DN 500 betreiben, welche durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert ist.

Des Weiteren wird die Leitung nach bisheriger Planung durch eine Preistafel überbaut. Wir bitten um Anpassung der Planung und um weitere Beteiligung.

Mit freundlichen Grüßen

GELSENWASSER AG



GELSENWASSER AG

Betriebsdirektion  
Ascheberger Straße 28  
59348 Lüdinghausen  
Telefon: 02591 24- 0  
Telefax: 02591 24-244  
info@gelsenwasser.de  
www.gelsenwasser.de

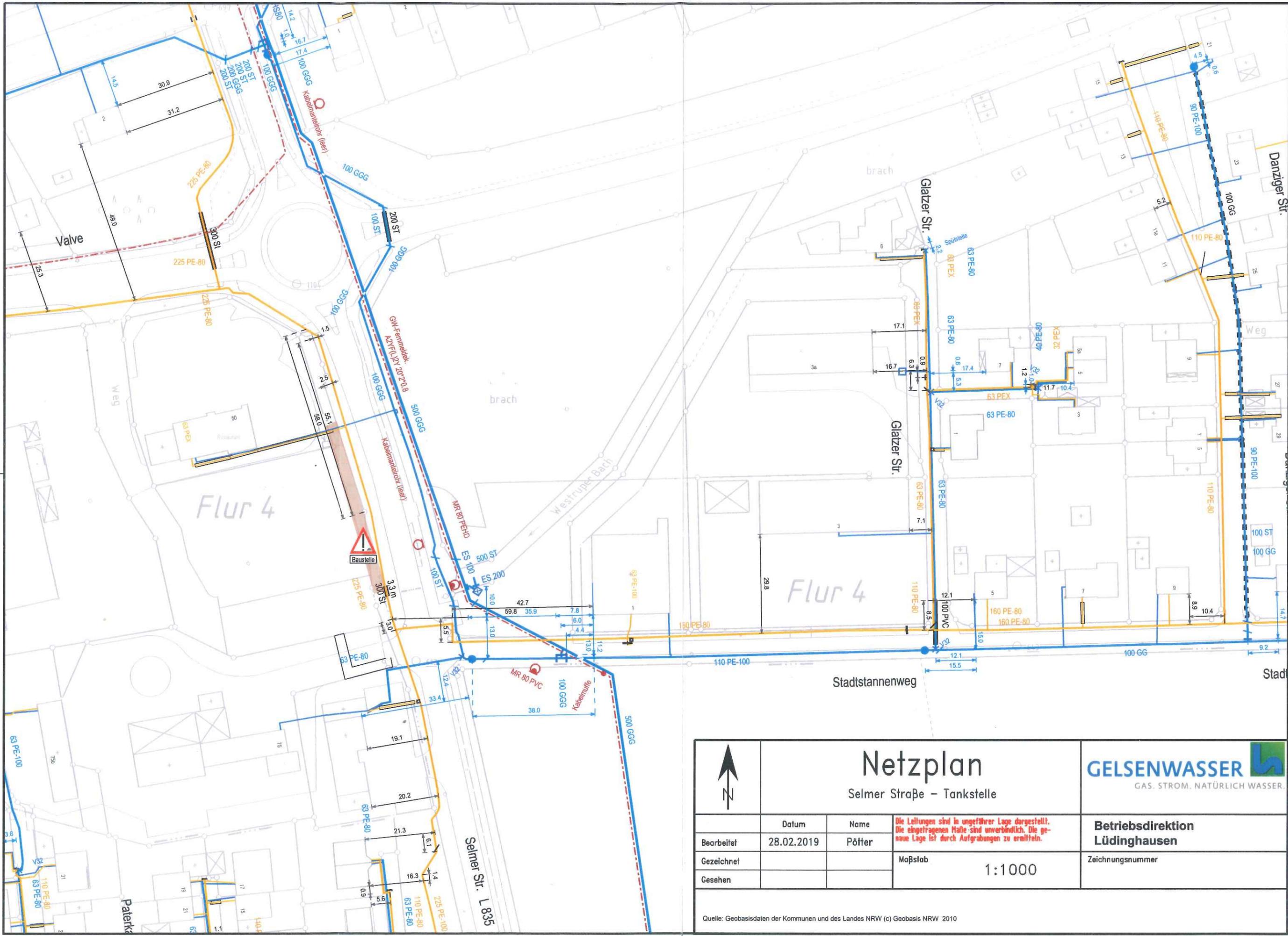
Sitz der Hauptverwaltung:  
Gelsenkirchen  
Amtsgericht:  
Gelsenkirchen, HRB 165  
USt-IdNr.: DE 124978719  
Gläubiger-ID:  
DE46 1000 0000 0281 44

Sparkasse Gelsenkirchen  
IBAN: DE55 4205 0001 0101 0670 54  
BIC: WELADED1GEK

Commerzbank Gelsenkirchen  
IBAN: DE51 4204 0040 0434 5179 00  
BIC: COBADEFF

Aufsichtsratsvorsitzender:  
Thomas Eiskirch

Vorstand:  
Henning R. Deters,  
Vorstandsvorsitzender  
Dr. Dirk Waider



	<h1>Netzplan</h1> <p>Selmer Straße - Tankstelle</p>												
	<table border="1"> <tr> <td>Bearbeitet</td> <td>28.02.2019</td> <td>Name</td> <td>Pöfter</td> </tr> <tr> <td>Gezeichnet</td> <td></td> <td>Maßstab</td> <td>1:1000</td> </tr> <tr> <td>Gesehen</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Bearbeitet		28.02.2019	Name	Pöfter	Gezeichnet		Maßstab	1:1000	Gesehen		
Bearbeitet	28.02.2019	Name	Pöfter										
Gezeichnet		Maßstab	1:1000										
Gesehen													
Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW (c) Geobasis NRW 2010													

Stadt Lüdinghausen  
Eing. 11. März 2019  
Dez. FB 3

Kreis Coesfeld, 48651 Coesfeld

Stadt Lüdinghausen  
Fachbereich 3 / Planung  
z. Hd. Frau Schmidt  
Postfach 1531

59335 Lüdinghausen

Hausanschrift: Friedrich-Ebert-Straße 7, 48653 Coesfeld  
Postanschrift: 48651 Coesfeld  
Abteilung: 01 - Büro des Landrats  
Geschäftszeichen:  
Auskunft: Frau Stöhler  
Raum: Nr. 136, Gebäude 1  
Telefon-Durchwahl: 02541 / 18-9111  
Telefon-Vermittlung: 02541 / 18-0  
Telefax: 02541 / 18-9198  
E-Mail: [Martina.Stoehler@kreis-coesfeld.de](mailto:Martina.Stoehler@kreis-coesfeld.de)  
Internet: [www.kreis-coesfeld.de](http://www.kreis-coesfeld.de)

Datum: 07.03.2019

## Öffentliche Auslegung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf „Selmer Straße – Tankstelle“

Hier: Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Schmidt,

zu dem o.g. Verfahren nimmt der Kreis Coesfeld wie folgt Stellung:

Gegen die vorliegende Bauleitplanung bestehen seitens der **Unteren Bodenschutzbehörde** keine grundsätzlichen Bedenken.

Im Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung sind keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. Auch liegen hier keine schutzwürdigen Böden vor.

Die folgenden bodenschutzrechtlichen Belange sollten in Form von Hinweisen in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

1. Bei dem Aufbringen von Materialien außerhalb oder unterhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Anforderungen der „M 20 – Technische Regeln Boden 2004“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall zu beachten.
2. Der Einsatz von Recycling-Baustoffen (RC-Material) ist NRW durch die sogenannten Verwertererlasse geregelt und Bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, welche bei der Abteilung Umwelt des Kreises Coesfeld einzuholen ist.
3. Gemäß § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz für NRW (LBodSchG) sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein

### Konten der Kreiskasse Coesfeld:

Sparkasse Westmünsterland

IBAN DE54 4015 4530 0059 0013 70  
BIC WELADE33XXX

VR-Bank Westmünsterland eG

IBAN DE68 4286 1387 5114 9606 00  
BIC GENODEM1BOB

Postbank Dortmund

IBAN DE67 4401 0046 0001 9294 60  
BIC PBNKDEFF

### Sie erreichen uns ...

Mo. – Do. 8.30 – 12.00 Uhr  
und 14.00 – 16.00 Uhr  
Fr. 8.30 – 12.00 Uhr  
und nach Terminabsprache

Grundstück verpflichtet, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung auf dem Grundstück unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen. Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben sich aus § 9 Abs. 1 Satz 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i. V. m. § 3 Abs. 1 und 2 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

Soweit sich bei den Bauarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Veränderung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich durch den Bauherrn zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung des verunreinigten Bodens sicherzustellen.

Die Stellungnahme des Aufgabenbereiches **Immissionsschutz** lautet:

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Schaffung von Planungsrecht für eine Tankstelle mit Waschstraße und mehrerer Nebennutzungen. Zur Beurteilung der Immissionssituation wurde durch das Büro Wenker + Gesing eine lärmtechnische Prognose (Gutachten Nr. 3068.1/01 vom 16.03.2018), aktualisiert durch Gutachten Nr. 3552.1/02 vom 04.12.2018. Diese Berechnungen sowie die ebenfalls durch das Büro Wenker + Gesing gefertigte gutachterliche Stellungnahme zur Abschätzung der Geruchsmissionssituation lassen eine planungsrechtliche Umsetzbarkeit der Planung aus den Belangen des Immissionsschutzes erkennen.

Seitens der **Unteren Naturschutzbehörde** bestehen ebenfalls keine grundsätzlichen Bedenken. Das rechnerisch ermittelte Ausgleichsdefizit in Höhe von knapp 24.000 Biotopwertpunkten kann über ein anerkanntes Ökokonto abgelöst werden.

Es wird gebeten, den Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) als nicht-heimische Art aus den Pflanzlisten zu streichen.

Laut Aufgabenbereich **Grundwasser** ist die Wasserversorgung durch Anbindung an das öffentliche Netz zu gewährleisten. Sollte die Nutzung von Erdwärme in Betracht gezogen werden, so ist dies in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.

Aus **brandschutztechnischer Sicht** kann der Aufstellung des Bebauungsplanes zugestimmt werden, sofern eine der zukünftigen Nutzung entsprechende ausreichende Löschwasserversorgung vorgesehen wird. Die Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen angemessenen Löschwasserversorgung ist gemäß § 3 BHKG Aufgabe der Gemeinde.

Hinweis:

In den vorgelegten Unterlagen steht unter Punkt 6.1 „Ein Konzept zur Löschwasserversorgung wird derzeit erarbeitet und im Rahmen des weiteren Verfahrens ergänzt“. Dieses liegt hier noch nicht vor. Daher kann eine abschließende Beurteilung des B-Planes erst nach Vorlage entsprechender Angaben vorgenommen werden.

Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes werden keine **bauordnungsrechtlichen Bedenken** erhoben. Auf die Stellungnahme bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird hingewiesen.

Seitens des **Gesundheitsamtes** bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Stöhr

Stöhler

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen  
**Regionalniederlassung Münsterland**  
Postfach 1641 · 48636 Coesfeld

Stadt Lüdinghausen  
Fachbereich 3 / Planung  
Postfach 1531  
59335 Lüdinghausen

### **Regionalniederlassung Münsterland**

Kontakt: Frank Steinbuß  
Telefon: 02541/742-132  
Fax: 02541/742-271  
E-Mail: frank.steinbuss@strassen.nrw.de  
Zeichen: 54.03.06/Lüdinghausen/71/ML/4402  
(Bei Antworten bitte angeben.)  
Datum: 06.03.2019

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Selmer Straße – Tankstelle“**

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 04.02.2019 mit Az.: BP Selmer Straße-Tankstelle

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die vorliegende Bauleitplanung soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ansiedlung einer Tankstelle mit PKW- Waschstraße und einem Tankstellenshop mit einer Verkaufsfläche von 120 m<sup>2</sup> im Osten der Stadt Lüdinghausen geschaffen werden.

Die geplante Tankstellenanlage liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt der Stadt Lüdinghausen unmittelbar an der Bundesstraße 58 und der Landesstraße 835 und grenzt gleichzeitig an dem bestehenden Kreisverkehr (NK 4210 060) an. Laut der Straßenverkehrszählung aus dem Jahr 2015 wiesen die Bundesstraße eine Verkehrsbelastung von DTV = 6.918 Kfz/Tag (Ost) bis DTV = 20.076 Kfz/Tag (West) und die Landesstraße eine Verkehrsbelastung von DTV = 8.395 Kfz/Tag in den betroffenen Streckenabschnitten auf.

Die in den Bebauungsplan aufgenommenen Ausführungen und Festsetzungen zu den Anbauverboten und Anbaubeschränkungen gemäß dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und dem Straßen und Wegegesetz NRW (StrWG NRW) werden von hier begrüßt. Im Bebauungsplan ist im Verlauf der Bundesstraße und Landesstraße, mit Ausnahme der Anbindung der Planstraße, ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt auf gesamter Länge festgesetzt. Parallel zur Bundesstraße ist eine Anbauverbotszone von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße gemäß der Planzeichenverordnung zeichnerisch dargestellt. Ferner sind textliche Hinweise zu den Anlagen der Außenwerbung im Bereich der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone im Bebauungsplan enthalten.

Die verkehrliche Erschließung ist über eine neue Anbindung an die Landesstraße 835 (AN 04) in Höhe der Station 2,815 geplant. Durch das Ingenieurbüro Gnegel GmbH wurde das zukünftige Verkehrsaufkommen prognostiziert und die notwendige Verkehrsqualitätsstufe gemäß dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) an der geplanten Anbindung sowie dem benachbarten Knotenpunkt ermittelt.

Straßen.NRW-Betriebssitz · Postfach 10 16 53 · 45816 Gelsenkirchen ·  
Telefon: 0209/3808-0  
Internet: www.strassen.nrw.de · E-Mail: kontakt@strassen.nrw.de

WestLB Düsseldorf · BLZ 30050000 · Konto-Nr 4005815  
Steuernummer: 319/5972/0701

### **Regionalniederlassung Münsterland**

Wahrkamp 30 · 48653 Coesfeld  
Postfach 1641 · 48636 Coesfeld  
Telefon: 02541/742-0  
kontakt.ml.msl@strassen.nrw.de

Auf der Grundlage dieser Erkenntnisse wurde ein Erschließungskonzept entwickelt, das grundsätzlich eine leistungsfähige und verkehrssichere Abwicklung der zukünftigen Verkehre im klassifizierten Straßennetz ermöglicht. Hierzu wird die neue Anbindung baulich so gestaltet, dass nur die Fahrbeziehungen „rechts rein / rechts raus“ im Bereich der Anbindung möglich sind. Zusätzlich wird das Linksabbiegen von der Landesstraße durch die Anlage einer neuen Linksabbiegespur ermöglicht. Die vorgenannte Verkehrsplanung wurde bereits mit Straßen.NRW abgestimmt und wird derzeit seitens der Regionalniederlassung Münsterland auditiert.

Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung wird die äußere Entwässerung angepasst, um die Plangebietsfläche an die öffentliche Kanalisation der Stadt Lüdinghausen anzuschließen. Hierzu wird ein Sammler DN 700 durch das Brückenbauwerk „Westruper Bach“ (BW 4210532) geführt und das Bauwerk verdämmt. Die Stadt übernimmt zukünftig einen Teilbereich der Kanalhaltung R54.20, die derzeit noch in Baulast von Straßen.NRW liegt.

Vor diesem Hintergrund bestehen gegen den vorgelegten Bebauungsplan aus Sicht der Regionalniederlassung Münsterland keine grundsätzlichen Bedenken unter der Voraussetzung, dass die nachfolgenden Punkte von der Stadt Lüdinghausen bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden:

1. Für die geplante verkehrliche Erschließung ist eine Ausführungsplanung aufzustellen und diese gemäß den Empfehlungen für das Sicherheitsaudit an Straßen (ESAS) zu auditieren. Die Erkenntnisse aus dem Sicherheitsaudit sind bei der weiteren Baudurchführung zu beachten.
2. Auf der Grundlage der vorgenannten Verkehrsplanung ist rechtzeitig vor Abschluss der Bauleitplanung zwischen der Stadt Lüdinghausen und Straßen.NRW eine Vereinbarung abzuschließen, in der die finanziellen, rechtlichen und technischen Details der Baumaßnahme geregelt werden.
3. Die neu geplante Kanalhaltung ist mit Straßen.NRW einvernehmlich abzustimmen. Die Umnutzung und der Umbau der Brücke „Westruper Bach“ sowie der Wechsel der Baulast der Kanalhaltung R54.20 sind mit Straßen.NRW rechtlich zu regeln. Hierzu ist rechtzeitig vor Abschluss der Bauleitplanung ein Gestattungsvertrag über die Straßenmitbenutzung mit Straßen.NRW abzuschließen.
4. Die an die Bundesstraße und Landesstraße angrenzenden Bauvorhaben sind aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs so zu beleuchten und durch ausreichend hohe und dichte Einfriedigung und Bepflanzung zum Schutze der Verkehrsteilnehmer abzuschirmen, dass der übergeordnete Verkehr weder geblendet noch abgelenkt wird.
5. Entlang der Bundesstraße sind mehrere Baumstandorte neu geplant. Der Abstand von Bäumen zum befestigten Fahrbahnrand ist unter Berücksichtigung der Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) zu wählen.
6. Der an die östlich gelegene Lärmschutzanlage angrenzende Sichtschutzwall ist gemäß Planfeststellungsbeschluss 713-32-03/697 vom 17.12.1996 planfestgestellt. Das im Bauwerkverzeichnis unter der Nummer 88 aufgeführte Bauwerk erfüllt die Funktion des Sichtschutzes für einen Anlieger (Planfeststellungsbeschluss, Punkt 5.3.12.18). Im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung ist seitens der Stadt Lüdinghausen sicherzustellen, dass der „Sichtschutz“ für den betroffenen Anlieger oder seinen Rechtsnachfolger gleichwertig und dauerhaft sichergestellt wird.

7. Die im Zuge der Bundesstraße verlaufende Lärmschutzanlage (Wand / Wall) ist gemäß Planfeststellungsbeschluss 713-32-03/697 vom 17.12.1996 planfestgestellt. Im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung ist durch die Stadt Lüdinghausen sicherzustellen, dass die gemäß Planfeststellungsbeschluss vorgesehene Lärmschutzfunktion aufgrund der geplanten Änderungen im Bereich bzw. im Vorfeld der Lärmschutzanlage nicht reduziert wird und im vollen Umfang erhalten bleibt.
8. Des Weiteren wird von hier vorsorglich darauf hingewiesen, dass eventuelle Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der Bundes- und Landesstraße nicht geltend gemacht werden können, da die Aufstellung des Bebauungsplanes in Kenntnis der klassifizierten Straßen durchgeführt wird.
9. Bei der Baumaßnahme handelt es sich um eine einseitige Veranlassung aufgrund des Änderungsverlangens der Stadt Lüdinghausen zur ordnungsgemäßen Erschließung der Tankstellenanlage und der angrenzenden Grundstücke. Die Kosten der Baumaßnahme sind nach dem Veranlasserprinzip gemäß dem Straßen- und Wegegesetz NRW von der Stadt Lüdinghausen zu tragen.

Weitere Anregungen sind im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom Landesbetrieb Straßen NRW - Regionalniederlassung Münsterland – zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vorzutragen.

Mit freundlichen Grüßen  
I. A.

Frank Steinbuß

2.) zur Kenntnis nach Abgang      **4000** /      **4400** /      **4403b**

4.) Reg bitte neu registrieren unter **Az.: 54.03.06/Lüdinghausen/71/ML**  
Az. 1.13.03.07Lüdinghausen-Nr.71 (alt)

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen  
Regionalniederlassung Münsterland  
Postfach 1641 · 48636 Coesfeld

Stadt Lüdinghausen  
Fachbereich 3 / Planung  
Postfach 1531  
59335 Lüdinghausen

**Regionalniederlassung Münsterland**

Kontakt: Frank Steinbuß  
Telefon: 02541/742-132  
Fax: 02541/742-271  
E-Mail: frank.steinbuss@strassen.nrw.de  
Zeichen: 54.03.06/Lüdinghausen/71/ML/4402  
(Bei Antworten bitte angeben.)  
Datum: 11.03.2019

**Nachtrag zur Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Selmer Straße – Tankstelle“ in Lüdinghausen**

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 04.02.2019 mit Az.: BP Selmer Straße-Tankstelle

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Nachgang zu meiner Stellungnahme vom 06.03.2019 mit Az. 54.03.06 /Lüdinghausen/ 71/ML/4402 zum o. .a Bebauungsplan wiese ich vorsorglich darauf hin, dass sofern über die geplante Anbindung ausschließlich eine Erschließung der Tankstellenanlage erfolgen soll, diese nicht dem öffentlichen Verkehr dient und somit als Zufahrt im Sinne des § 20 Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG NRW) einzustufen ist.

Eine neue Zufahrt im Sinne des § 20 StrWG NRW ist Sondernutzung, hierfür fallen jährliche Gebühren an. Darüber hinaus sind die für die Erschließung anfallenden Unterhaltungsmehrkosten gemäß dem Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG NRW) von dem Veranlasser der Maßnahme abzulösen.

Soweit die im Bebauungsplan dargestellte öffentliche Straßenverkehrsfläche ausschließlich der Erschließung der Tankstellenanlage dient, bitte ich die Darstellung im Bebauungsplan anzupassen. Sollte zukünftig die Anbindung weiterer Grundstücke beabsichtigt sein, bitte ich die Erschließung entsprechend der geplanten Nutzung im Bebauungsplan darzustellen.

Mit freundlichen Grüßen



Frank Steinbuß