



Stadtrat am 11.04.2019		öffentlich		
Nr. 5 der TO		Vorlagen-Nr.: FB 3/976/2019		
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum:		28.03.2019
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:				
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung	09.04.2019		Vorberatung	
Stadtrat	11.04.2019		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Vorhabenbez. BPlan "Selmer Straße - Tankstelle"

I. Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Lüdinghausen beschließt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Selmer Straße – Tankstelle" gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die erneute öffentliche Auslegung ist auf den geänderten Sachverhalt zu begrenzen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Auf dem südöstlichen Eckgrundstück am Kreuzungsbereich der Bundesstraße B 58 und Landesstraße L 835 (Selmer Straße) soll eine preisgünstige Tankstelle mit Waschanlage entstehen. Der Flächennutzungsplan weist den Planbereich als Fläche für Gewerbe aus. Im Sinne des Vorhabens wurde das Planverfahren gemäß § 12 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Selmer Straße - Tankstelle“ eröffnet. Zur Erstellung der Planung hat der Investor das Büro Wolters Partner, Coesfeld beauftragt.

Der Bebauungsplan sieht ein Tankstellengebäude sowie eine Waschanlage mit Außenwasch- und Saugplätzen vor. Im westlichen Zufahrtbereich ist zur Selmer Straße eine Preistafel vorgesehen; nordöstlich des Grundstückes zur B 58 ist ein Werbepylon mit einer Höhe von 12 m geplant. Für die Tankstelle ist ein 24-Stunden-Betrieb vorgesehen mit Beschränkung der Tankvorgänge für LKWs zwischen 6 – 22 Uhr. Die Waschanlage sowie die Waschplätze sollen in der Zeit von 6 – 22 Uhr betrieben werden. Ein geplanter Gastronomiebetrieb innerhalb des Tankstellengebäudes entfiel im Laufe des Planverfahrens. Der sich nördlich des Grundstückes befindende Sichtschutzwall zur B 58 wird zur Wohnbebauung hin in südlicher Richtung abgknickt. Durch die Anlage eines neuen Schutzwalls/-wand bleibt die Sichtschutzfunktion gegenüber der östlichen Wohnnutzung erhalten. Zu den Verkehrsflächen wird das Grundstück mit Bäumen und Heckenpflanzen abgegrünt.

Dem Bebauungsplan liegen immissionsschutzrechtliche Gutachten zu Schall- und Geruchsentwicklung zugrunde. Diese weisen die Verträglichkeit gegenüber der umliegenden Wohnnutzung unter Berücksichtigung der Betriebszeiten und geplanten Schallschutzanlagen nach.

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 30.4.2018 in der Zeit vom 8.5.2018 bis einschließlich 8.6.2018 durchgeführt.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde der Plan insbesondere im Zufahrtsbereich angepasst. Die Verkehrsführung der Linksabbiegespur sowie die Mündungssituation unter Berücksichtigung des Radverkehrs wurden durch das Ingenieurbüro Gnegel in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW erarbeitet. Die funktionstüchtige, verkehrliche Erschließung des Geländes wurde im Ausschuss für Bau, Verkehr, Bauernschaften und Umwelt am 2.10.2018 vorgestellt und vom Ausschuss zustimmend zur Kenntnis genommen.

Mit Bekanntmachung vom 30.01.2019 fand im Zeitraum vom 11.02.2019 bis 11.03.2019 die öffentliche Auslegung des Planentwurfes sowie deren Begründungsentwurf gemäß §3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen (siehe Anlagen) kommen überwiegend von den Anwohnern der umliegenden Wohngebiete. Deren Bedenken richten sich gegen die Größe und Betriebszeiten der Tankstelle sowie die erwartete erhöhte Lärm- und Verkehrsbelastung. Zudem wurde vermehrt der Wunsch nach mehr Information und Transparenz zum Vorhaben geäußert. Auf Grund dessen wurde zusätzlich im Planverfahren ein Informationsabend am 27.03.2019 angeboten, in welchem die Planungen von den Fachplanern sowie vom Investor erläutert wurden. Die Bürgerinnen und Bürger hatten so Gelegenheit bestehende Fragen und Bedenken zu äußern. Die Ergebnisse des Informationsabends werden als Nachtrag zur Sitzungsvorlage nachgereicht.

Aufgrund der abgegebenen Stellungnahmen ist eine Anpassung des Planentwurfes zu erwarten. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist mit Änderung des Planentwurfes nach der öffentlichen Auslegung eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden notwendig. Die Beteiligung kann auf den geänderten Sachverhalt begrenzt werden.

