Stadt Lüdinghausen
Der Bürgermeister

Sitzungsvorlage

Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung am 09.07.2019 Nr. 2 der TO	öffentlich Vorlagen-Nr.: FB 3/027/2019
Dez. I FB 3: Planen und Bauen	Datum: 26.06.2019
FBL / stellv. FBL FB Finanzen Dezernat I / II Der Bürgermeister	

Beratungsfolge:

Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung	09.07.2019		Vorberatung	

Beratungsgegenstand:
Vorhabenbez. Bebauungsplan "Selmer Straße - Tankstelle"

I. Beschlussvorschlag:
1. Der Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, die Abwägungsvorschläge aus den Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 2 und 4 Abs. 1 und BauGB sowie § 4a Abs. 3 BauGB zu beschließen.

2. Der Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Selmer Straße – Tankstelle" inklusive der Begründung und dem Durchführungsvertrag als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

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 Vorentwurf des Bebauungsplanes sah ein Tankstellengebäude sowie eine Waschanlage mit Außenwasch- und Saugplätzen vor. Im westlichen Zufahrtsbereich war zur Selmer Straße eine Preistafel vorgesehen; nordöstlich des Grundstückes zur B 58 war 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 sollten 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 entfällt zugunsten der Präsens der Tankstelle. 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.

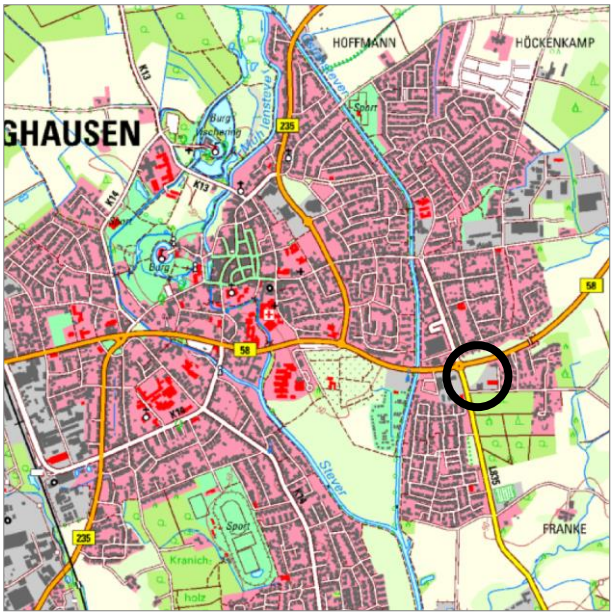
Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 30.4.2018 in der Zeit vom 8.5.2018 bis einschließlich 8.6.2018 durchgeführt.
Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung 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 überarbeitet. 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.

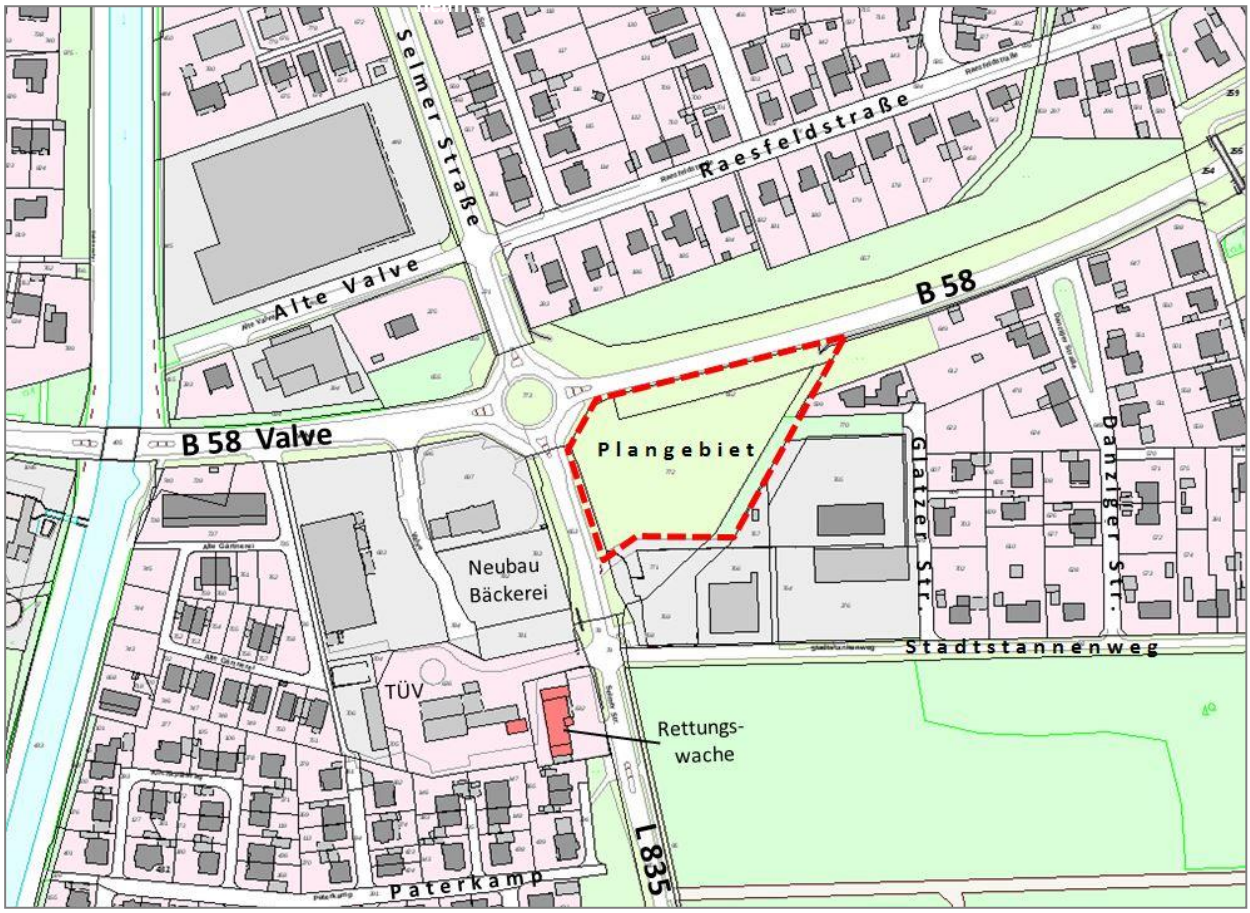
Mit Bekanntmachung vom 30.01.2019 fand im Zeitraum vom 11.02.2019 bis 11.03.2019 die öffentliche Auslegung des Planentwurfes sowie deren Begründungsentwurf gemäß §3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB statt.
Die eingegangenen Stellungnahmen (siehe Anlagen) kommen überwiegend von den Anwohnern der umliegenden 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.

Aufgrund der abgegebenen Stellungnahmen wurde der Planentwurf hinsichtlich einer Pflanzfestsetzung einer Eiche, dem Wegfall des 12m hohen Werbepylons und Ausweisung eines Baufeldes für eine weitere Preisauszeichnung geändert. Darüber hinaus folgten nach Abstimmung mit dem Landesbetriebes Straßenbau NRW eine Überarbeitung der Mündungsbereiches an der Selmer Straße.
Von den Anlieger/innen der Raesfelder Straße wurde der Wunsch geäußert den bestehenden Schutzwall nördlich der Bundesstraße B 58 zu erhöhen. Das Vorhaben löst keinen erhöhten Immissionskonflikt aus, aufgrund dessen keine notwendigen Lärmminderungsmaßnahmen durchzuführen wären. Der Schutzwall befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches und im Eigentum des Landesbetriebes Straßen NRW. Nach Rücksprache mit dem Landesbetrieb wird einer Aufstockung des Walles um ca. 1,0 m zugestimmt. Die Anfrage einer direkten Zu- und Abfahrt von der B 58 auf das Vorhabengrundstück wurde vom Landesbetrieb abermals verneint.
Darüber hinaus erklärt sich der Investor bereit, die Betriebszeiten der Waschanlage sowie der Staubsaugerplätze und Waschboxen auf die Zeit von 7:00 bis 21 Uhr zu begrenzen. Die Einhaltung der Immissionsgrenzen ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde der Planentwurfes im Zeitraum vom 22.05.2019 bis einschließlich 24.06.2019 erneut öffentlich ausgelegt.
Hinsichtlich des verkehrlichen Ausbaus der Selmer Straße ist eine Vereinbarung mit dem Straßenbaulastträger (Landesbetrieb Straßenbau NRW) zu treffen. Die Inhalte und Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung werden über den Durchführungsvertrag an den Investor als Planveranlasser übertragen. Zum Satzungsbeschluss ist der vom Investor unterzeichnete Durchführungsvertrag in der Ratssitzung vorzulegen. Die Vereinbarung liegt der Stadt Lüdinghausen noch nicht vor. Die Unterzeichnung der Vereinbarung ist kurzfristig vorgesehen, sodass der Durchführungsvertrag mit Anlage der Vereinbarung als Nachtrag vorgelegt werden soll.
Die im Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie die Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind in der beigefügten Abwägungstabelle aufgeführt.

Lage im **Stadtgebiet**



Luftbild des Plangebietes

Lageplan mit Gebietsabgrenzung (nicht maßstäblich)