STADT WERMELSKIRCHEN

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 69

‚Tankstelle Hünger‘

Satzung, Dezember 2002

Vorhabenträger: Günther & Hausmann GbR, Wermelskirchen

Objektplanung:
Planen und Bauen
Dipl.Ing. J. Lindner
Bischofskamp 15
33442 Herzebrock

Bauleitplanung in Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
R. Nagelmann und D. Tischmann
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

1. Planungsanlass und Rahmenbedingungen

Im Zuge der Standortsuche zur Realisierung einer Tankstelle mit Serviceangeboten hat die Günther & Hausmann GbR aus Wermelskirchen im August 2001 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Realisierung des o.g. Projektes nördlich der L 157 gegenüber des Autobahnzubringers zur BAB 1 bei der Stadt Wermelskirchen beantragt.

Zudem war im Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Verlagerung der Firma Abschleppdienst Tag und Nacht Grimberg & Herminghaus auf das Grundstück hinter dem geplanten Tankstellenneubau (Flurstück Nr. 102) vorgesehen. Hier sollte in einem zweiten Bauabschnitt der Neubau einer Kfz-Halle und einer Werkstatt erfolgen.

Der Rat der Stadt Wermelskirchen hat am 17.09.2001 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Realisierung der o.g. Bauvorhaben beschlossen.

Im Zuge der Trägerbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB und im Rahmen der landesplanerischen Vorabstimmung zu der im Parallelverfahren durchgeführten 21. FNP-Änderung sind Anregungen von Fachbehörden eingegangen, die zu Änderungen der Objektplanung geführt haben. Im Gegensatz zum Vorentwurf verzichtet der aktuelle Entwurf vollständig auf eine Überbauung der nördlichen Parzelle Nr. 102. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist um dieses Grundstück reduziert. Die im Vorentwurf angedachte Verlagerung des Abschleppunternehmens in den rückwärtigen Bereich wird aus Gründen des Naturschutzes (eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutz konnte nicht in Aussicht gestellt werden) nicht weiter verfolgt. Die Firma beabsichtigt nunmehr, ihren bisherigen Standort beizubehalten. Die ökologisch wertvolle Grünlandbrache im Norden des Gebietes sowie Gehölz- und Waldbestände im Nordwesten bleiben nunmehr unberührt.

2. Ziele der Bauleitplanung, Standortfrage und planerische Leitlinien

Der Rat der Stadt Wermelskirchen hat sich mit den Ansiedlungsabsichten beschäftigt, auf die Beratungsunterlagen sei verwiesen. Befürwortet wird eine Tankstellenansiedlung mit angeschlossenem Serviceangebot (Waschstraße, Shop, Pflege, Wartung, Inspektion etc.).

Der Standort ist für die Ansiedlung einer Tankstelle aufgrund der günstigen Lage an regional bzw. überregional bedeutsamen Straßen (L 157, BAB A 1) geeignet. Die Einrichtung einer Tankstelle ist infrastrukturell und städtebaulich begründet (Verkehrsknoten BAB A1/L 157). Andere gewerbliche Nutzungen werden an dieser Stelle ausgeschlossen.

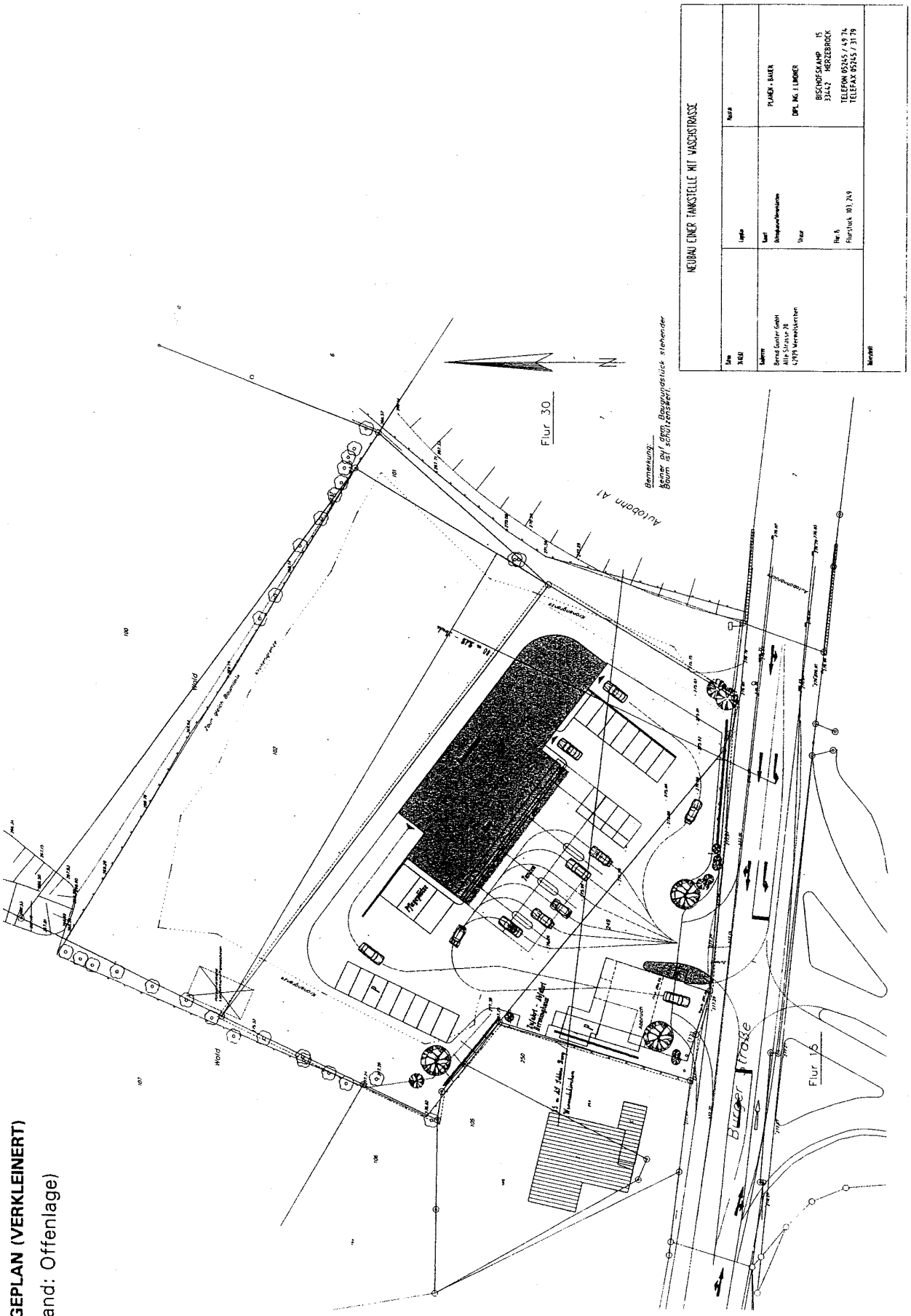
Die planerische Konzeption verfolgt im einzelnen folgende Ziele:

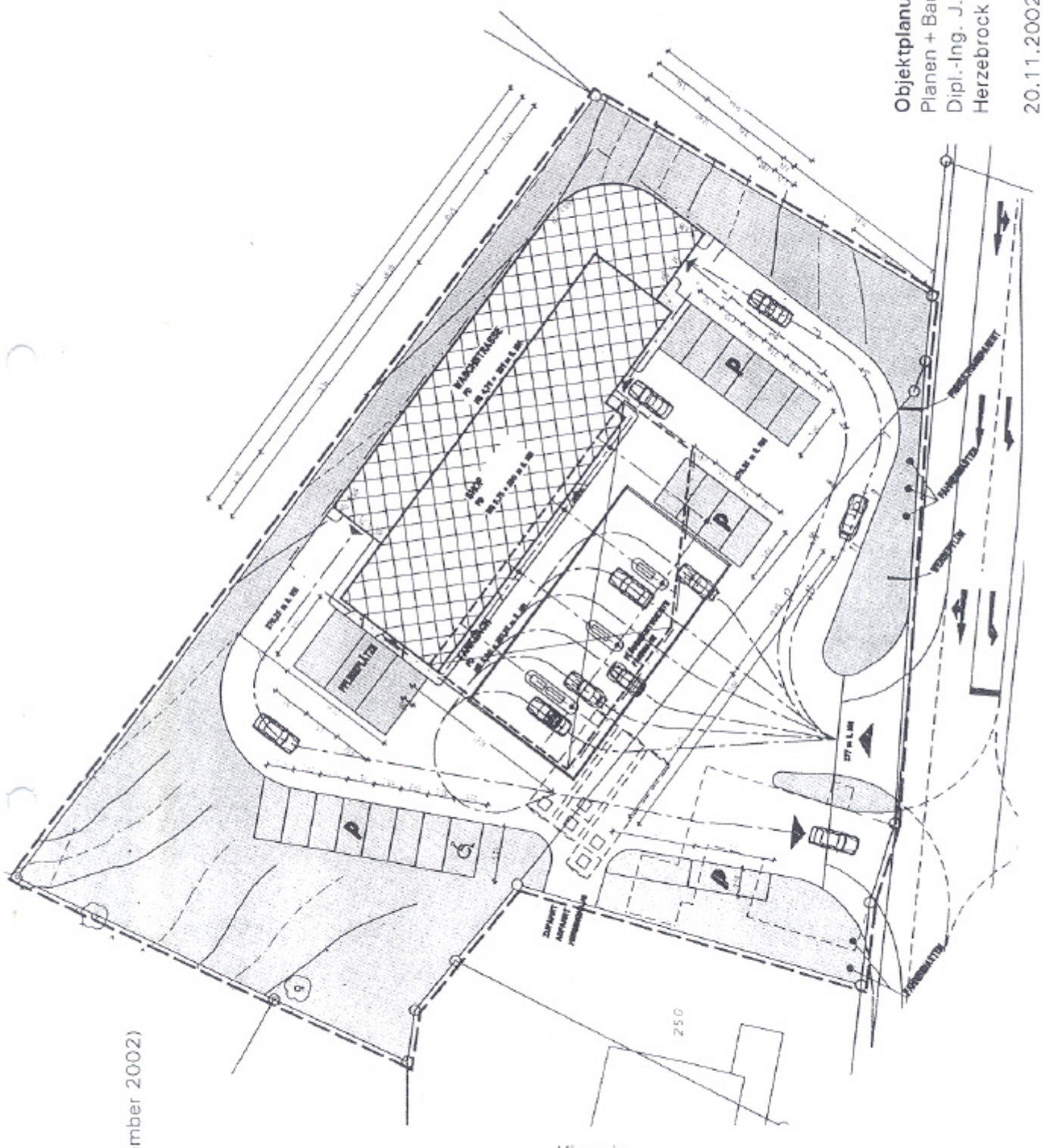
- angemessene Einpassung des Bauvolumens und der absehbaren Nutzungsanforderungen in die örtliche Situation,
- Erschließung des Bauvorhabens über eine Sammelzufahrt von der L 157 mit leistungsfähiger Abwicklung der Verkehrsströme
- Schutz der umgebenden z.T. sehr wertvollen Baumbestände

Die Objektplanung ist vom Büro Planen + Bauen, Dipl. Ing. J. Lindner, Herzebrock, erstellt. Aufbauend auf dem Lageplan sowie Ansicht und Geländeschnitt als Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros sind die Festsetzungen des Rechtsplans getroffen. Aus dem Lageplan lassen sich die Lage der Baukörper, die Gliederung der Stellplätze, randliche Grünstreifen u.Ä. ablesen. Ansicht und Geländeschnitt verdeutlichen die Ansicht des Vorhabens von der Burger Straße sowie die beabsichtigte Höhenentwicklung im Plangebiet.

LAGEPLAN (VERKLEINERT)

(Stand: Offenlage)





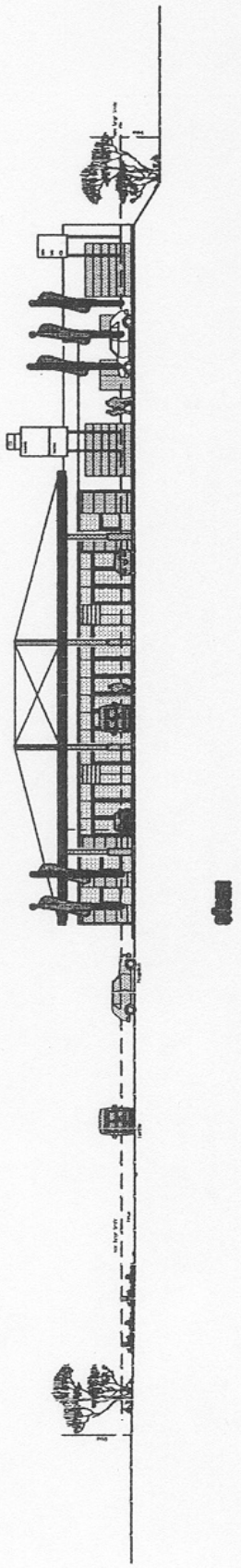
Objektplanung:
Planen + Bauen
Dipl.-Ing. J. Lindner
Herzebrock

20.11.2002

LAGEPLAN
(Stand: November 2002)

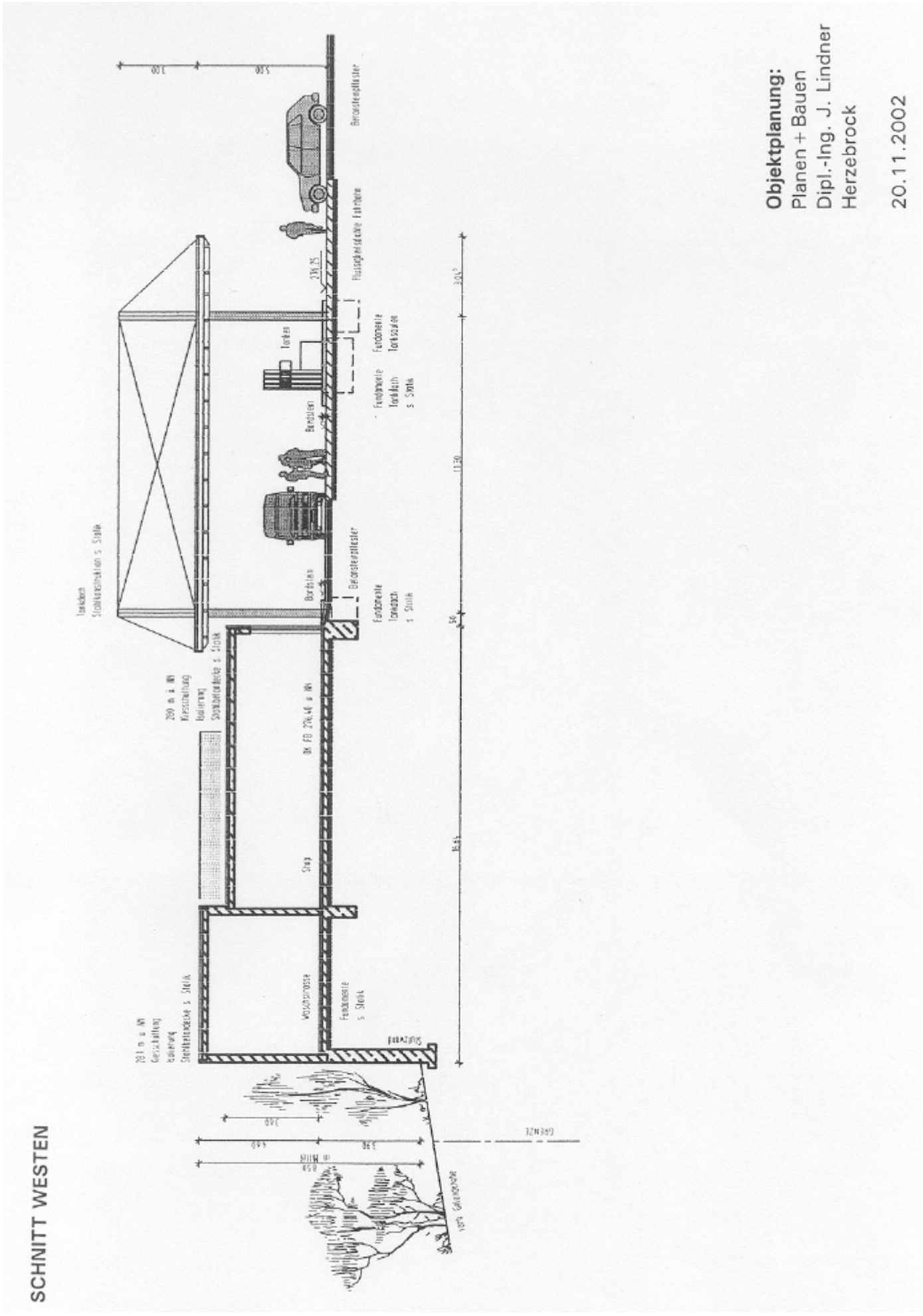
Hinweis:
Die Objektplanung wurde parallel zur Offenlage vom Architekten konkretisiert und auf die Betriebsabläufe abgestimmt. Diese Planung wird Gegenstand des Durchführungsvertrages.

ANSICHT SÜDEN



Objektplanung:
Planen + Bauen
Dipl.-Ing. J. Lindner
Herzebrock

20.11.2002


SCHNITT WESTEN
Objektplanung:
Planen + Bauen
Dipl.-Ing. J. Lindner
Herzebrock
20.11.2002

3. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen

3.1 Räumlicher Geltungsbereich, aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit insgesamt knapp 0,4 ha befindet sich am westlichen Ortsausgangsbereich von Wermelskirchen, Stadtteil Hünger an der Burger Straße (L 157) direkt gegenüber der Autobahnzufahrt zur BAB A1. Er umfasst die Flurstücke 249 und 103.

Das Plangebiet ist im rückwärtigen Teil als Grünland bzw. Grünlandbrache (Flurstück 103) einzustufen. Auf dem Flurstück 249 befinden sich neben einem nicht mehr genutzten Gebäude ein zum Abstellen von Pkw genutzter Schotterplatz. Das Gebäude soll im Verlauf der Realisierung des Bauvorhabens abgebrochen werden. Im Plangebiet befindet sich entlang der Parzellengrenze des Flurstücks 249 eine Baumhecke. Durch das Plangebiet verläuft ein Trampelpfad.

Die Topographie im Plangebiet sowie in der Umgebung ist sehr bewegt. Das Gelände fällt in Richtung Norden bzw. Nordosten. Nach einem aktuellen Höhennivellement (Dipl. Ing. R. Fiebig, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Geländeaufnahme 10/2001) fällt das Gelände von der Burger Straße nach Nordosten auf ca. 60 m Länge um ca. 5 m ab.

Neben dem Relief ist der das Plangebiet im Westen begrenzende Gehölzgürtel prägend für das Plangebiet. Hier befindet sich neben dem Grundstück eines Abschleppunternehmens mit Werkstatt (Flurstücke Nr. 250, 105) und einem Gartengrundstück sehr alter Laubmischwald mit weit in die Wiesenfläche überhängendem Kronentrauf, der im Landschaftsplan als schutzwürdiges Biotop dargestellt ist.

Im Norden grenzt mit dem Flurstück Nr. 102 Grünland bzw. eine Grünlandbrache an das Plangebiet. Diese wird von einem jüngeren Laubmischwald eingefasst, der im nördlichen Randbereich auch auf der Parzelle stockt. Im Osten befindet sich ein breiter Laubwaldgürtel auf der das Plangebiet begrenzenden Autobahnböschung der BAB A1. Das Gelände ist in diesem Bereich ebenfalls stark abfallend.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Wermelskirchen i.W. bisher als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Das Grundstück des vorhandenen Gebäudes an der Burger Straße ist als *Mischbaufläche* dargestellt.

Da in Anlehnung an die angrenzende gemischte Bebauung entlang der L 157 ein Gewerbegebiet (mit projektbezogener Konkretisierung) im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt wird, ist es notwendig, den Flächennutzungsplan der Stadt Wermelskirchen im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB für den entsprechenden Bereich zu ändern (vgl. 21. FNP-Änderung). Der Flächennutzungsplan wird den Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche darstellen.

In die 21. FNP-Änderung ist zudem das Grundstück des westlich angrenzenden Abschleppunternehmers einbezogen worden, um neben der Neuerrichtung einer Tankstelle mit angeschlossenen Serviceangeboten den Betrieb des Abschleppunternehmens auf dem bestehenden Betriebsgrundstück zu sichern. Die künftigen Darstellung des Flächennutzungsplans soll damit eine gewerbliche Bauflächendarstellung für beide Betriebsgrundstücke (Tankstelle, Abschleppunternehmen) vorsehen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein. (zum Entwicklungsgebot vgl. Kap. 4.4)

3.3 Sonstige Planungsgrundlagen

a) Natur-, Boden- und Baudenkmale

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass archäologische Bodenfunde und Befunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Die Funde sind unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zu melden.

b) Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bzw. Altablagerungen bekannt.

4. Planungskonzept und Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die Planungsziele planungsrechtlich gesichert.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

a) Art der baulichen Nutzung

Die Baufläche wird als *Gewerbegebiet* gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Zugelassen wird durch die projektbezogene Konkretisierung der Festsetzung im Plangebiet eine Tankstelle mit angeschlossenen Serviceangeboten (Shop, Waschstraße, Pflege, Inspektion, Wartung o.Ä.) und Stellplätzen.

Andere gewerbliche Nutzungen werden an dem Standort aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht und sind durch die projektbezogene Konkretisierung des Gewerbegebietes im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht zulässig.

b) Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Nutzungsmaße und überbaubare Grundstücksflächen werden wie folgt festgesetzt:

- Die **Grundflächenzahl** wird im Plangebiet mit 0,6 festgesetzt. Die Grundflächenzahl kann für Anlagen bzw. Nutzungen nach § 19 (4) BauNVO (Stellplätze, Zufahrtsbereiche einschließlich Rangierbereichen, Fahrgassen etc.) nach den Vorgaben der BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
- Aufgrund der bewegten Topographie wird die maximale Höhenentwicklung der **Gebäudehöhe** über NN definiert. Die NN Höhe von 277,3 m ü. NN im Zufahrtsbereich der Tankstelle an der Burger Straße ist Ausgangspunkt für den Höhenschnitt mit Darstellung der Höhenentwicklung der Baukörper durch den Architekten. Der Bebauungsplan sieht einen Spielraum von ca. 1,5 m bei der maximalen Höhenbegrenzung der Gebäude von 283 m ü. NN im südlichen Bereich vor, dieser Spielraum ist städtebaulich gegenüber der L 157 unproblematisch. Im rückwärtigen Bereich parallel zum Flurstück Nr. 102 wird in einer Breite von ca. 6 m (geplante Waschstraße) die maximal zulässige Höhe gegliedert und mit einer maximalen Höhenbegrenzung von 281,5 m ü. NN an die Projekthöhe im rückwärtigen Bereich angepasst.
  Die Gebäudehöhe der Tankstelle wird im Bereich der Tankfläche durch eine Abspannung des Tankflächendaches als konstruktiv bedingtes Element um maximal 4 m überschritten.
- Im Satzungsplan wird die überbaubare Grundstücksfläche (Grundriss gemäß Objektplanung) durch **Baulinien** festgesetzt. Ursprünglich waren Baugrenzen vorgesehen, im Ergebnis des weiteren Verfahrens und der Abwägung hat sich die Gemeinde für Baulinien entschieden:

  Alternative Positionierungen des Baukörpers auf dem Grundstück sind vom Architekten geprüft worden. Das Grundstück der Tankstelle unterliegt weitgehenden Restriktionen bzgl.

Landschaftsschutz und Anbauverbotszonen nach BFStrG. Die Tankstelle kann aus diesen Gründen nicht näher an der Burger Straße errichtet werden. Anforderungen des Landschaftsschutzes schränken die Nutzbarkeit des Grundstückes zusätzlich deutlich ein. Die Objektplanung ist bereits mehrfach reduziert worden, die dem aktuellen Entwurf zugrundeliegenden Flächenansprüche der Tankstelle sind als Minimallösung zwingend erforderlich, um einen wirtschaftlichen Betrieb zu gewährleisten. Aufgrund der Rahmenbedingungen sind nach Aussagen des Architekten de facto keine Alternativen in Baukörperstellung und Höhenentwicklung möglich.

An die festgesetzten Baulinien muss abgesehen von der Ausnahmeregelung zwingend angebaut werden.

Die Baulinie bietet parallel zur nördlichen Grundstücksfläche die Möglichkeit, die aufgrund der Objektplanung bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandflächen ohne die Übernahme von Baulasten auf dem Nachbargrundstück zu unterschreiten. Aus Sicht der Objektplanung wäre die Einhaltung des bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandes auf der bereits durch diverse Auflagen beschnittenen Nutzfläche der Tankstelle nicht zu verkraften. Die Festsetzung ermöglicht, die vorliegende Objektplanung mit einer Gebäudehöhe von im Mittel ca. 8,5 m (einschließlich Stützmauer) mit einer Unterschreitung der Abstandflächen um ca. 4 m zu realisieren.

Die Baulinien dokumentieren insgesamt, dass das Bauvorhaben keinen flächenmäßigen Spielraum hat.

Diese Regelung ist aus Sicht der Stadt in der Abwägung der Belange begründet und zumutbar. Die Errichtung einer Tankstelle ist aus Sicht der Gemeinde an dem gewählten Standort sinnvoll. Der Standort ist geeignet, die Errichtung städtebaulich und infrastrukturell begründet.

Die nördliche Baulinie ist daher zur Realisierung der Tankstelle erforderlich. Eine bauliche Inanspruchnahme des rückwärtigen Grundstücks (Flurstück 102) ist hingegen nicht absehbar (vgl. Kap. 1). Aussicht auf die erforderliche Zustimmung der entsprechenden Behörden zu einer baulichen Nutzung des Grundstücks werden aus heutiger Sicht der Verwaltung nicht gesehen. In Abwägung der Belange und mit Blick auf die Nutzung der rückwärtigen Fläche als Wiese ist die Unterschreitung der Abstandflächen aus Sicht der Stadt zumutbar.

Das vorhandene Gebäude an der Burger Straße wird überplant, der Abriss ist vorgesehen.

In den Randbereichen erfolgt fast umlaufend eine seitliche Eingrünung. Auf diesen durch Folie gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. als nicht überbaubare Fläche mit Maßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche werden aus Gründen der Konfliktvermeidung sowie der städtebaulich ansprechenden Gestaltung Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und sonstige bauliche Anlagen ausgeschlossen. Ausnahmen bestehen im Bereich der durch Folie gekennzeichneten Flächen für Einfriedungen, Fahnenstandorte, Pylone o.Ä. zum Zwecke der Eigenwerbung, für die angrenzenden Flurstücke Nr. 105, 250, 102 ggf. erforderliche Zufahrten/Zugänge und für die Niederschlagswasserversickerung erforderliche Anlagen. Aufschüttungen sind in den o.g. Grundstücksrandbereichen nicht vorgesehen. Eine entsprechende Regelung ist in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist westlich an das Plangebiet angrenzend Wald dargestellt. Der gemeinsame Runderlass vom 18.07.1975 fordert u.a. zur Sicherheit von Menschen und Gebäuden vor umstürzenden Bäumen oder vor Waldbränden sowie zum Schutz des Waldes selbst einen Sicherheitsabstand zwischen Waldrand und überbaubarer Fläche. Bei der Bauleitplanung soll danach *im Allgemeinen* ein nicht überbaubarer Sicherheitsabstand von 35 m eingehalten werden. Zwischen westlicher Parzellengrenze und überbaubarer Fläche wird der Abstand i.W. eingehalten.

4.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt direkt westlich an die Bundesautobahn A 1. Nach Aussagen des Landesbetriebes Straßen NRW wird das Plangebiet nicht von der Straßenbauverwaltung für den 6-spurigen Ausbau der Autobahn benötigt.

Die Hochbauten halten im Einmündungsbereich der Anschlussstelle Wermelskirchen zur L 157 einen Abstand von 35 m ein. Parallel zur Autobahn wird der 40 m Schutzstreifen um wenige Meter im Bereich der Waschanlage unterschritten. Eine Zurücknahme des Baukörpers aus der 40 m-Zone in Richtung Westen ist aufgrund des Landschaftsschutzes und des wertvollen unbedingt zu schützenden westlich angrenzenden Waldbestandes nicht möglich. Nach Aussagen des Verkehrsgutachters wird davon ausgegangen, dass von Straßen NRW eine Genehmigung für die Unterschreitung der 40 m Anbauverbotszone (auf 35 m) erteilt wird, wenn sichergestellt wird, dass auf Verlangen von Straßen NRW diese Bereiche zurückgebaut werden.

Das Plangebiet befindet sich in den Schutzzonen nach BFStrG. Die 40-m-Schutzzone ist im Bebauungsplan eingetragen. Die nach BFStrG erforderlichen Ausnahmegenehmigungen sind bei Straßen NRW einzuholen. Über diese allgemeine Erforderlichkeit hinaus sind im Sinne von Straßen NRW die überbaubaren Flächen innerhalb der 40-m-Schutzzone und die in diesem Bereich für Hochbauten, Stellplätze u.Ä. erforderlichen Ausnahmegenehmigungen textlich und zeichnerisch besonders hervorgehoben.

Durch die Lage des Standortes an der Burger Straße als Hauptsammelstraße ist die leistungsfähige Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gesichert.

Von der Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Umwelt mbH ist ein Gutachten erarbeitet worden, dass im Anhang der Begründung beigefügt ist (Verkehrsgutachten ‚Auswirkungen der Neuansiedlung einer Tankstelle an der L 157 im Bereich der A 1', Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Umwelt mbH, Prof. Dr.-Ing. P. Wimber, 05/2001). Es zeigt Lösungsmöglichkeiten für einen wirtschaftlichen Um- bzw. Ausbau der Einmündung auf, damit der Verkehr der Tankstelle leistungsfähig abgewickelt werden kann.

Der Anschluss des Grundstücks soll gegenüber der heutigen Zufahrt zur BAB 1 erfolgen. Dieser Anschluss der Tankstelle an die Burger Straße ist in verschiedenen Alternativen untersucht worden. Dabei ist u.a. der Umbau des Einmündungsbereiches in einen Kreisverkehrsplatz untersucht worden. Der Verkehrsablauf wird bei dieser Variante nach den Aussagen des Gutachtens als unproblematisch angesehen. Es entstehen allerdings erhebliche Umbaukosten, die für die Anlage einer Tankstelle nicht angemessen erscheinen.

Favorisiert wird eine Variante, bei der die Einmündung der BAB A 1 in die Burger Straße mit geringem baulichen und finanziellem Aufwand in eine Kreuzung mit Anschluss der Tankstelle umgebaut werden kann. Im heutigen Straßenkörper werden dabei lediglich Markierungsarbeiten erforderlich. Nach Vorstellung des Gutachtens wurde in Gesprächen mit dem Landesbetrieb Straßen NRW (Niederlassung Gummersbach), der Stadt und dem Tankstellenbetreiber diese Variante als die Sinnvollste erachtet.

Für diese Variante attestiert das ergänzende Gutachten (Verkehrsgutachten Tankstelle Wermelskirchen, Leistungsfähigkeitsnachweis des Prognoseaufkommens 2015 für die Kreuzung L 157/BAB-Zufahrt A 1, Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Umwelt mbH, Prof. Dr.-Ing. P. Wimber, 04/2002) auch unter Berücksichtigung des Tankstellenverkehrs und eines prognostizierten Verkehrsaufkommens für das Jahr 2015 eine ausreichende Verkehrsqualität (Qualitätsstufe D). (ergänzend siehe Beschlussvorlage Abwägung zur Offenlage)

Ergebnis des Gutachtens ist, dass unter Zugrundelegung der gezählten Verkehrsmengen eines Normalwerktags von Mai 2001 sich für die heutige Einmündung eine ausreichende Verkehrsqualität (Qualitätsstufe D) ergibt. Mit ein bis zwei Fahrzeugen halten sich auch die 95%-Rückstaulängen in Grenzen.

Tritt der Tankstellenverkehr nach realistischen Annahmen hinzu, ändert sich der Verkehrsablauf nur geringfügig. Die mittleren Wartezeiten steigen zwar an, der Wert ist allerdings so gering, dass sich die Qualitätsstufe D nicht ändert. Auch die Rückstaulängen der derzeit untergeordneten Verkehrsströme ändern sich nicht. Damit können auch in den Spitzenstunden sämtliche Verkehrsströme mit ausreichender Verkehrsqualität abgewickelt werden.

Nach dem ergänzendem Gutachten hat der Verkehrsanstieg bis zum Prognosehorizont 2015 um 8% auf die Kreuzung hinsichtlich der Leistungsfähigkeit kaum negative Auswirkungen. Lediglich der Linksabbieger von der Tankstelle in die Burger Straße überschreitet den Grenzwert der mittleren Wartezeiten um eine Sekunde. Dass dieser Verkehr aber noch abgewickelt werden kann, belegt die ermittelte Rückstaulänge. Sie steigt gegenüber heute in 95% der Zeit nur von einem auf zwei Fahrzeuge an. Dies gilt aber nur, wenn der Tankstellenverkehr ähnlich dem Verkehrsaufkommen der Straße ansteigt. Die übrigen Wartezeiten steigen zwar auch an, erreichen jedoch nicht den Grenzwert von 45 Sekunden. Die geringen Rückstaulängen ändern sich gegenüber 2001 nicht, sie bedingen höchstens noch Leistungsreserven.

Der Verkehr kann also nach den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens auch im Jahr 2015 ausreichend leistungsfähig abgewickelt werden. Darüber hinaus wird das Verkehrsaufkommen nach Prognose der Shell-Studie eher wieder sinken. Zudem handelt es sich um den Nachweis der Spitzenstunde, der Verkehr läuft außerhalb dieser Zeiten mit noch wesentlich besserer Qualität ab.

Im Jahre 2015 können die Verkehrsmengen nach dem Vorschlag des Verkehrsgutachters erneut überprüft und im Bedarfsfall danach eine Lichtsignalanlage installiert werden. Entsprechende Regelungen sind in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Die Ausstattung dieser Kreuzung mit einer Lichtsignalanlage ist nach Aussage des Verkehrsgutachters z.Z. nicht erforderlich und hätte nach Aussagen des Gutachters in der Summe größere Wartezeiten und auch Rückstaulängen zur Folge. Gleiches gilt für die Lärm- und Abgasemissionen.

Das Gutachten geht von einer mittleren Geschwindigkeit von 50 km/h aus. Direkt hinter dem Knotenpunkt (westliche Seite) beginnt eine Ortsdurchfahrt und die derzeitigen Fahrbahnbreiten liegen bei 3,0 m. Dies bedingt die heutige Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km/h. Nach Rücksprache mit dem Verkehrsgutachter verschlechtert sich die vorhandene Verkehrsicherheit durch die Planung nicht.

Die geplante Zufahrt wird als Sammelzufahrt festgesetzt. Gleichzeitig werden weitere Ein- und Ausfahrten an der L 157 im Plangebiet ausgeschlossen.

Die Planung sieht eine gemeinsame Zufahrt über das Tankstellengrundstück für die Tankstelle und das Abschleppunternehmen vor. Dadurch kann die Verkehrsicherheit erhöht werden. Um eine Erschließung über das Tankstellengrundstück optional zu ermöglichen, sieht der Bebauungsplan entsprechende Zufahrtsmöglichkeiten vor. Die erforderlichen vertraglichen Regelungen sind außerhalb des Planungsrechts sicherzustellen.

Stellplätze und Garagen sind auf Grundlage der BauNVO im Plangebiet - mit Ausnahme der mit Folie gekennzeichneten, nicht überbaubaren Flächen bzw. im Bereich von Maßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB - allgemein zulässig.

Das Plangebiet wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Flurstücke Nr. 102, 105 und 250 belastet.

4.3 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser

Die Versorgung der geplanten Bauvorhaben mit elektrischer Energie kann aus der vorhandenen Trafostation ‚Pohlhauser Straße' gesichert werden.

Eine 1 bzw. 10 KV-Leitung läuft zum im Plangebiet vorhandenen Gebäude. Im Rahmen der Abriss- und Baugenehmigung sind die vorhandenen Leitungen zu beachten.

Es ist beabsichtigt, das Plangebiet an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

Entlang der Burger Straße verläuft eine Trinkwassertransportleitung, die das Plangebiet in Randbereichen tangiert. Der Leitungsverlauf ist zur Information in den Bebauungsplan aufgenommen. Das im Plangebiet erforderliche Leitungsrecht wird zugunsten des Wasserversorgungsverbandes Rhein-Wupper aufgenommen.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen soll durch die TELEKOM erfolgen.

Nach § 51a Landeswassergesetz NRW ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Zur Beurteilung der hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet ist ein Bodengutachten in Auftrag gegeben worden (Fülling, Beratende Geologen GmbH, April 2002). Nach Aussage des Bodengutachters ist eine Versickerung z.B. im nördlichen Randbereich des Grundstücks möglich.

Das Ingenieurbüro Brechtefeld & Nafe GmbH, Remscheid, hat im Auftrag des Vorhabenträgers ein Entwässerungskonzept (Okt./Nov. 2002) erarbeitet und mit dem Städtischen Abwasserbetrieb (SAW) abgestimmt.

Zusammenfassend sieht dieses Entwässerungskonzept eine durch vorherige Rückhaltung verzögerte Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers von Dachflächen über die belebte Bodenzone im rückwärtigen Grundstücksbereich (auf der Nordseite des Bauvorhabens) vor. Um den Belangen von Straßen.NRW Rechnung zu tragen, ist eine flache Mulde mit Verbindung zur rückwärtigen Versickerungsmulde im östlichen Grundstücksrandbereich vorgesehen, um einen eventuellen Abfluss von Oberflächenwasser in Richtung Autobahn zu vermeiden.

Das belastete Niederschlagswasser von nicht überdachten Fahr- und Standflächen sowie in minimaler Menge belastetes Niederschlagswasser vom überdachten Zapfsäulenbereich werden wie das gewerbliche und häusliche Schmutzwasser in den vorhandenen Schmutzwasserkanal der Stadt Wermelskirchen eingeleitet. Da die Übernahmemenge durch die Förderleistung des vorhandenen Schmutzwasserpumpwerkes begrenzt ist, wird im Plangebiet eine separate Regenwasserrückhaltung vorgesehen.

Das Entwässerungskonzept ist Gegenstand des Durchführungsvertrages, der Vertrag enthält Regelungen zur Entwässerung. Auf eine Festsetzung zur Versickerung i.S. des § 51 a LWG NRW wird daher im vorhabenbezogenen Bebauungsplan verzichtet.

4.4 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege sowie Eingriffsbewertung

a) Grünordnerische und landschaftspflegerische Ziele

In Kapitel 3.1 sind die bisherigen Nutzungen und der heutige Grünbestand im Bereich des Plangebietes bereits zusammenfassend beschrieben. Ein landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan ist erstellt (Büro für Garten- und Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. H. Lutermann, April 2002) und als Anlage zur Begründung beigefügt.

Das Plangebiet liegt in einem topographisch bewegten Bereich. Westlich und östlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich z.T. sehr alte und wertvolle Wald- bzw. Baumbestände. Durch die überarbeitete Objektplanung können die Gehölzbestände auf der West- und Ostseite in ihrer derzeitigen Ausprägung vollständig erhalten bleiben. Beeinträchtigungen durch Überbauung und Übererdung sind für den besonders wertvollen Waldbestand im Westen nicht zu erwarten, nachdem auf die Anlage von Stellplätzen im Bereich der in das Plangebiet überhängenden Kronentraufe verzichtet wurde. Ggf. erforderliche Regelungen zur Verkehrsicherungspflicht müssen privatrechtlich erfolgen.

Erforderliche Böschungen, Abfangungen o.Ä. sollen nicht im Bereich der durch Folien gekennzeichneten, nicht überbaubaren Flächen bzw. im Bereich von Maßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB angelegt werden, um eine Beeinträchtigung der Baumbestände, insbesondere der wertvollen Gehölzbestände im Westen, zu vermeiden.

Nach der Objektplanung wird das Plangebiet zu weiten Teilen versiegelt. Städtebaulich-grünordnerische Ziele und Planinhalte sind unter diesen Voraussetzungen nur in begrenztem Umfang zu realisieren. Der Bebauungsplan-Entwurf sieht fast umlaufend nicht überbaubare Grundstücksrandbereiche, die als Grünstreifen zu gestalten bzw. für die Maßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB vorgesehen sind, vor. Zugehörige Pflanzschemata bzw. -vorgaben sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag enthalten.

- Auf der Westseite grenzt ein sehr alter, naturnaher Laubmischwald mit 10-12 m weit auf das Baugrundstück überhängendem Trauf an das Plangebiet. Um Beeinträchtigungen dieses Bestandes zu vermeiden, sieht die Planung im Bereich der überhängenden Kronentraufe eine naturnahe Entwicklung und Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen zum Schutze des angrenzenden Baumbestandes vor. Für diesen Bereich trifft der Bebauungsplan aus diesem Grund eine überlagernde Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB.
- Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze ist als Abschirmung und Eingrünung zum Nachbargrundstück eine Heckenpflanzung vorgesehen.
- Im Norden ist entlang der Grundstücksgrenze eine 3 m tiefe, nicht überbaubare Fläche festgesetzt, die mit einer standortheimischen Hecke zu bepflanzen ist.
- Auf der Ostseite ist das Plangebiet durch einen ca. 25 m breiten Waldgürtel abgeschirmt, der auf einer steilen Böschung stockt. Auch hier sieht der Bebauungsplan eine nicht überbaubare Fläche vor, auf der z.T. flächig Gehölzpflanzungen vorzusehen sind.

Der Bebauungsplan sieht die Anpflanzung von Einzelbäumen vor. Zur Burger Straße sind Hochstamm-Laubbäume zu pflanzen, die den Blick auf die Tankstelle nicht behindern, aber die Eingrünung und Einbindung des Objektes in die umgebende Landschaft unterstützen.

Die Nord- und Ostseite des Gebäudes sowie notwendige technische Geländeabfangungen sind zu begrünen, um die baulichen Anlagen weitestgehend in die sensible Umgebung einzupassen.

Das Plangebiet befindet sich mit Ausnahme des bebauten Flurstücks Nr. 249 im Landschaftsschutzgebiet. Der Verlauf ist als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan gemäß § 9 (6) BauGB aufgenommen worden.

Eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutz konnte für die Abgrenzung des Plangebietes nach dem Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht in Aussicht gestellt werden. Im Zuge der Trägerbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB ist die Objektplanung überarbeitet und intensiv mit den zuständigen Behörden abgestimmt worden.

Im Gegensatz zum Vorentwurf verzichtet der aktuelle Entwurf vollständig auf eine Überbauung der nördlichen Parzelle Nr. 102. Zudem ist auch die Objektplanung der Tankstelle gegenüber dem Vorentwurf nochmals reduziert worden, um die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren. Die dem aktuellen Entwurf zu Grunde liegenden Flächenansprüche der Tankstelle sind als Minimallösung dringend erforderlich, um einen wirtschaftlichen Betrieb zu gewährleisten. Eine weitere Rücknahme der Planung aus dem nördlichen Bereich ist aufgrund der bestehenden Anbauverbotszonen zur benachbarten Autobahn bzw. zum Anschluss der Autobahnauffahrt an die Burger Straße nicht möglich.

In Abstimmungsgesprächen konnte mit den Fachbehörden eine Einigung erzielt werden. Die Obere Naturschutzbehörde hat eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutz für das aktuelle Plangebiet - mit Ausnahme des nordwestlichen Bereiches - in Aussicht gestellt. Die untere Landschaftsschutzbehörde hat ihre ursprünglichen, grundsätzlichen Bedenken aufgrund der geänderten Abgrenzung des Plangebietes i.R.d. Beteiligung zur 21. FNP-Änderung zurückgenommen. Der vorabgestimmte, beabsichtigte neue Grenzverlauf des Landschaftsschutzgebietes ist im Bebauungsplan zur Information aufgenommen.

Der westliche Randbereich, der auch weiterhin dem Landschaftsschutz unterstellt bleiben soll, ist in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen worden, um in diesem Bereich Regelungen zum Schutz des westlich angrenzenden Baumbestandes und zur Minimierung der Eingriffe treffen zu können. Die Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist aus Gründen der Planklarheit und der Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung etc. als überlagernde Festsetzungen aufgenommen worden. Der Bebauungsplan trifft in dem betreffenden Bereich keine dem Landschaftsschutz widersprechende Festsetzungen. Die Entwicklung aus dem FNP wird aufgrund der geringen Flächengröße von knapp 300 qm als gewahrt angesehen.

b) Eingriffsbewertung und Ausgleichsregelung

Das Vorhaben bereitet durch die erstmalige Überbauung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Nach §§ 1, 1a BauGB sind auch die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Die allgemeinen grünordnerischen Ziele wurden bereits erläutert, ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag ist erarbeitet. Die Stadt Wermelskirchen stellt fest:

Bestandsaufnahme

Auf die o.g. Bestandssituation und den landschaftspfl. Begleitplan wird verwiesen.

Bewertung, Eingriffsvermeidung bzw. Flächenbeanspruchung

Aufgrund der in Kapitel 1 und 2 genannten Ziele der Stadtentwicklung hat die Stadt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.

Planungskonzept, Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Grünordnung

Durch Regelungen zur Lage der Baumaßnahmen, Anordnung der Stellplätze, Anlage von Grünstreifen, Ausschluss von Nebenanlagen u.Ä. und zum Erhalt/Schutz von Baumbeständen wird dem Standort in sensibler Lage städtebaulich sowie eingriffsminimierend Rechnung getragen. Auf die o.g. grünordnerischen Ziele wird verwiesen.

Eingriffsberechnung und Ausgleichsregelung im Sinne von § 1a BauGB

Die verfügbare Baufläche soll effektiv und flächensparend ausgenutzt werden können, um die Gebietsausdehnung gering zu halten. Die Maßnahmen im Plangebiet können daher nur einen geringen Beitrag zum Ausgleich der Ersteingriffe leisten. Die rechnerische Bilanzierung des Eingriffs nach dem Verfahren Ludwig durch den Landschaftsplaner ergibt ein Kompensationsdefizit von ca. 34.000 Biotopwertpunkten im Plangebiet. Diese werden auf einer externen Ausgleichsfläche etwa 500 m nordöstlich der Ortslage Buchholzen (Gemarkung Oberhonnschaft, Flur 10, Flurstück 154) durch geeignete Aufwertungsmaßnahmen ausgeglichen. Der heutige Wildacker soll in eine Grünlandbrache umgewandelt werden.

Der Zugriff auf die Fläche ist gewährleistet. Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen ist im Durchführungsvertrag geregelt.

4.5 Immissionsschutz

Zur Überprüfung der Lärmproblematik ist ein Gutachten (Ingenieurbüro M. Rahm, April 2002) erarbeitet worden, das im Anhang der Begründung beigefügt ist.

Nach den Ergebnissen des Lärmgutachtens können die angesetzten Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes von 60 dB(A) auch unter Berücksichtigung einer Vorbelastung durch den benachbarten Kfz-Betrieb am nächsten westlich gelegenen Wohnhaus (Burger Straße 18) tags eingehalten werden. Ebenso wird die Spitzenpegelbegrenzung von 90 dB(A) an diesem Wohnhaus eingehalten.

Die zusätzlich durchgeführte überschlägige Berechnung für die Nachtzeiten ergibt an dem Wohnhaus Burger Straße 18 eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 45 dB(A). Danach zum Schutz der Nachtruhe erforderliche Maßnahmen können aufgrund der Topographie im Plangebiet nach Aussagen des Lärmgutachters aller Voraussicht nach nicht über aktiven Schallschutz gewährleistet werden. Der Schutz der Nachtruhe kann aber durch entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag bzw. in der Baugenehmigung sichergestellt werden.

Die direkt westlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke (Flurstück Nr. 105 und 250) werden z.Z. gewerblich genutzt. Der Betreiber des Abschleppunternehmens hat die Flurstücke vor kurzem erworben, so dass sich die gewerbliche Nutzung hier eher noch verfestigt. Aus heutiger Sicht der Stadt Wermelskirchen ist eine (Wohn-)Folgenutzung nicht absehbar. Diese ist zudem im Nahbereich des Autobahnzubringers aus städtebaulichen, schalltechnischen etc. Gründen nicht erwünscht. Nach den Ergebnissen des Lärmgutachtens werden die Richtwerte eines Mischgebietes zwar auf den Grundstücken nicht eingehalten (Überschreitung um 3 dB(A) tags), aufgrund der gewerblichen Nutzung wird allerdings ein Regelungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplans aus heutiger Sicht nicht gesehen. Nach Rücksprache des Lärmgutachters mit dem Staatlichen Umweltamt wären von der Stadt Wermelskirchen im Falle einer eventuellen Folgenutzung auf dem Grundstück des Abschleppunternehmens zu gegebener Zeit - in Abhängigkeit von der Nutzungsart - entsprechende Regelungen zu treffen.

4.6 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Gemäß § 86 BauO NRW sind örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen, diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB. Der Vorentwurf enthält nur einige, wenige gestalterische Festsetzungen. Weitere gestalterische Festsetzungen sollen ggf. in Abstimmung mit der Stadt Wermelskirchen in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden.

- **Dachform und -neigung:** Für den Hauptbaukörper ist ein Flachdach vorgesehen. Dachlandschaften besitzen entlang der Straßenzüge und in Siedlungsrandlage maßgebliche gestalterische Bedeutung. Aus diesem Grund ist besondere Sorgfalt in der Objektplanung erforderlich. Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden etc. sind andere Dachneigungen zulässig.
- **Einfriedungen** können im öffentlichen Straßenraum große Wirkung entfalten: sind sie unmaßstäblich, gestalterisch unbefriedigend oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses deutliche negative Auswirkungen auf das gestalterische Gesamtbild. Sie sind aus diesen Gründen entlang der L 157 nur als standortgerechte Laubhecken zulässig.
- **Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften** sehen entlang der Burger Straße eine gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Fläche mit Bodendeckern, Sträuchern und Stauden vor.

4.7 Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Anfang August 2001 in Kraft getretene Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz hat auch wesentliche Auswirkungen auf die Umweltverträglichkeitsprüfung in der gemeindlichen Bebauungsplanung. Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans ist nunmehr zu überprüfen, ob dieser zum Kreis der UVP-pflichtigen Bebauungspläne gehört bzw. eine Vorprüfung im Einzelfall für die Planung vorgeschrieben ist.

Nach der Anlage 1 (Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben) des durch das o.g. Gesetz geänderten Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist für den hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung noch eine Vorprüfung im Einzelfall durchzuführen, da die in der Anlage 1 angeführten Größen- bzw. Prüfwerte unterschritten werden.

Hinweis:
Auf die Beratungsunterlagen des Rates der Stadt Wermelskirchen und seiner Fachausschüsse wird ergänzend verwiesen.

Wermelskirchen, im Dezember 2002

Begründung* zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 69

‚Tankstelle Hünger ‘

Inhalt:

1. Planungsanlass und Rahmenbedingungen

2. Ziele der Bauleitplanung, Standortfrage und planerische Leitlinien

3. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen
- 3.1 Räumlicher Geltungsbereich, aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
- 3.2 Vorbereitende Bauleitplanung
- 3.3 Sonstige Planungsgrundlagen

4. Planungskonzept und Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen
- 4.2 Verkehrserschließung
- 4.3 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser
- 4.4 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege sowie Eingriffsbewertung
- 4.5 Immissionsschutz
- 4.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- 4.7 Umweltverträglichkeitsprüfung

Anhang:

1. Landschaftspflegerischer Begleitplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 69 ‚Tankstelle Hünger‘, Büro für Garten- und Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. Hans Lutermann, 04/2002
2. Verkehrsgutachten ‚Auswirkungen der Neuansiedlung einer Tankstelle an der L 157 im Bereich der A 1’, Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Umwelt mbH, Prof. Dr.-Ing. P. Wimber, 05/2001
3. Verkehrsgutachten Tankstelle Wermelskirchen, Leistungsfähigkeitsnachweis des Prognoseaufkommens 2015 für die Kreuzung L 157/BAB-Zufahrt A 1, Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Umwelt mbH, Prof. Dr.-Ing. P. Wimber, 04/2002
4. Geräuschprognose zur Errichtung einer Tankstelle mit Waschstraße in Wermelskirchen, Ingenieurbüro M. Rahm, April 2002

*Planungsstand: Satzung Dezember 2002