

Meinerzhagen, den 23.9.1998

Begründung
zum
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2
„Auto-Waschcenter Volmestr.“
gemäß § 7 (1) BauGB-MaßnahmenG
Stadt Meinerzhagen

1. Plangebiet

Das 3.065 m² große Plangebiet umfaßt die Flurstücke Gemarkung Meinerzhagen Flur 38 Nrn. 772, 773, 774 und 775. Es liegt am nordwestlichen Rand des Siedlungsgebiets von Meinerzhagen. Der Standort befindet sich an der Volmestr. (B 54) am Ortseingang der Stadt direkt zwischen der Bundesstraße und dem Verlauf der Volme, in unmittelbarer Nähe der Kläranlage.

Die nördliche Grenze bildet der Verlauf der B 54, die westliche das Grundstück der Kläranlage, die südliche das Gewässerbett der Volme und die östliche das Wohnhaus des Vorhabenträgers mit anschließendem Auwäldchen.

2. Übergeordnete Planungen

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Meinerzhagen stellt für den Bereich des Plangebietes Waldfläche dar. Diese planerische Darstellung entsprach zu keinem Zeitpunkt der tatsächlichen Nutzung des Grundstücks, das seit jeher gewerblich genutzt wurde (Zimmereibetrieb, Autowerkstatt, Tankstelle).

Im Entwurf des in Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplans der Stadt Meinerzhagen ist die Fläche nunmehr als Mischbaufläche dargestellt. Damit werden nach Rechtswirksamkeit des überarbeiteten Flächennutzungsplans für das Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen - vorbereitend - gegeben sein.

Vor dem Hintergrund der besonderen Lage des Grundstücks ist aus städtebaulicher Sicht nach Aufgabe der bestehenden Nutzung die Errichtung des angestrebten Waschcenters positiv zu beurteilen:

Durch den weiteren Bestand der Bebauung wird auch künftig eine städtebaulich wünschenswerte deutliche Ortseingang-Markierung bestehen bleiben und im Zusammenhang mit der südlich angrenzenden Bebauung entlang der Straße „Am Bücking“ und „Ginsterweg“ eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers gewährleistet sein.

3. Ziel und Zweck

Der Vorhabenträger betreibt auf dem Plangebiet derzeit eine Tankstelle mit angeschlossenem Servicebereich. Ein weiteres Gebäude wird durch ein Autohaus genutzt.

Der Vorhabenträger beabsichtigt nun, das Grundstück umzunutzen, und anstelle der Tankstelle ein Auto-Waschcenter zu errichten. In diese Umnutzung sollen auch die auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude des Autohauses, das den Betrieb verlagert, mit einbezogen werden; diese Gebäudeteile sollen als Lagerräume genutzt werden.

Das im östlichen Planbereich gelegene Wohn- und Bürohaus des Vorhabenträgers soll in der derzeitigen Nutzung verbleiben.

Das Vorhaben, Errichtung eines Auto-Waschcenters, ist zur Zeit planungsrechtlich nicht zulässig. Weder liegt ein Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB vor, noch ist die Zulässigkeit nach anderen Vorschriften gegeben; das Grundstück liegt im Außenbereich.

Um das Vorhaben realisieren zu können, bedarf es der Schaffung der verbindlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen. Die Zulässigkeit soll durch die Satzung dieses Vorhaben- und Erschließungsplans des Vorhabenträgers - Herr Wilfried Oeckinghaus, Volmestr. 45-47, 58540 Meinerzhagen - geschaffen werden.

Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Da die Erlangung einer Baugenehmigung nach §§ 30 ff BauGB zur Zeit ausscheidet, ist zur planungsrechtlichen Absicherung und zur schnellen Realisierung des Vorhabens die Aufstellung einer Satzung über diesen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 7 BauGB-MaßnahmenG erforderlich.

4. Bestandsaufnahme

Das 3.065 m² große Plangebiet ist eine vollständig versiegelte, ebene Fläche, die intensiv baulich genutzt wird (s.: Anlage 1).

Im Osten steht ein dreigeschossiges Gebäude, das sowohl zum Wohnen als auch als Büro genutzt wird. Im Westen liegt ein eingeschossiges Gebäude mit u-förmigem Grundriß, das im westlichen Teil als Autohaus mit angegliederter Werkstatt und im östlichen Teil als Kasse mit Einkaufsbereich, sowie als Service-Halle und Sanitätsbereich der Tankstelle genutzt wird. Im Norden befindet sich die mit einem Flugdach überspannte Tankanlage mit zwei Reihen Zapfsäulen.

Das gesamte Plangebiet ist mit Verbundsteinpflaster belegt. Im Untergrund befinden sich eine Anzahl von Kraftstofftanks und Einrichtungen wie Ölabscheider, Zu- und Ableitungen etc.

Das Plangebiet wird im Süden von der Volme umflossen, wobei diese zum Plangebiet hin, mittels Stützmauern bzw. Gebäudewänden begrenzt ist.

Durch Lagerhaltung - vorwiegend des Autohauses - bzw. dem ruhenden Verkehr der beiden Nutzungen kommt es zu einer intensiven Nutzung des Grundstücks und umliegender Flächen, die zusammen mit dem Ziel- und Quellverkehren derzeit die verkehrliche und gestalterische Situation des Plangebietes beeinträchtigen.

Zur Altlastensituation s.: Kapitel 6

5. Planungsinhalt

Um die Tankstelle in ein Auto-Waschcenter umnutzen zu können, müssen das Flugdach, die Zapfanlagen, sowie ein Großteil des Kassen-/Servicebereichs entfernt werden.

Auf der so entstehenden Fläche soll eine Zeile von Selbst-Waschboxen mit zugehörigen Technikgebäuden unter einem verbindenden Dach errichtet werden (s.: schematische Darstellung in Anlage 2). Die Boxen werden von Süden angefahren und nach Norden verlassen.

Der westliche Teil - ohne Dach - ist als Freiwaschplatz für höhere Fahrzeuge (z.B. Wohnmobile) konzipiert.

Direkt am verbleibenden Gebäude wird eine konventionelle Wasch-Bürstenanlage aufgestellt werden. Zwischen der Boxenzeile und dem Wohnhaus sind vier Staubsaugeranlagen zur Innenreinigung geplant.

Anfallendes Oberflächenwasser wird gesammelt, und in zwei der ehemaligen Kraftstofftanks, die entsprechend hergerichtet werden (s.: Kapitel 6), eingeleitet. Das benutzte Waschwasser wird in einem sogenannten (unterirdischen) Stapelbecken aufgefangen und in einer Recyclinganlage erneut als Waschwasser -ohne chemische Zusätze oder Geruchsbildung - aufbereitet. Auf diese Weise können rund 80% des Brauchwassers wieder recycelt werden. Die Recyclinganlage arbeitet direkt mit einer Abscheiderkette zusammen, in der Schlamm, grobe Feststoffe, Öl, Benzin, sowie die weitere Schadstofffracht aus Straßenschmutz, Metallpartikeln, verbrauchtem Waschmittel zurückgehalten werden. Auch die aus dem Kfz-Betrieb stammenden Verunreinigungen (Schwermetalle aus Batterien oder Schleifstäuben, Säuren oder Laugen von Reinigern oder Rostumwandlern, etc.) werden erfaßt.

a) Art der baulichen Nutzung

Die Fläche ist als Mischgebiet entsprechend § 6 BauNVO festgesetzt, wobei die Anlagenteile des Waschcenters gesondert bezeichnet sind.

Das vorhandene Wohn- und Bürohaus ist als solches unverändert festgesetzt. Im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan wird zudem geregelt, dass die festgesetzte Geschäfts- und Büronutzung sich ausschließlich auf den Betrieb des Waschcenters beziehen darf.

Das Gebäude des Autohauses ist lediglich als Lagerhalle festgesetzt, um die verkehrliche Situation des Plangebietes und seiner Umgebung im Hinblick auf den ruhenden und fließenden Verkehr (keine Kfz-Vorhaltung, kaum Beschäftigte, kaum An- und Abfahrten) entscheidend zu verbessern. Sollte zukünftig gewollt sein, Büro- oder Geschäftstätigkeiten in dem Gebäude abzuwickeln, so bedarf dies der Einzelfallprüfung über die ausnahmsweise Zulässigkeit einer solchen Nutzung.

Insgesamt betrachtet liegt bereits im Wechsel von einer Tankstelle zu einem Waschcenter eine entscheidende Beruhigung der verkehrlichen Frequentierung,

b) Maß der baulichen Nutzung

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind die verbleibenden Gebäude(-teile) zeichnerisch genau in ihren Maßen eingetragen und als solche festgesetzt.

Dies gilt ebenfalls für Lage und Dimensionierung der neuen Anlagenteile des Waschcenters. Die maximalen Höhen dieser Anlagen sind festgesetzt. Die bestehenden Gebäude sind anhand der Anzahl der Vollgeschosse beschrieben.

Während der Offenlage erhob das Westfälische Straßenbauamt Hagen, wenn auch nicht schriftlich, Bedenken gegen das Vorhaben. Es folgten daraufhin mehrere Abstimmungsgespräche zwischen WSBA, der Verwaltung der Stadt und dem Vorhabenträger. Diese mündeten in einer Modifizierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes in die nun vorliegende Form.

Um die innere verkehrliche Situation stärker zu gliedern und um einen Rückstau auf die B 54 auszuschließen, mußte für den ein- und ausfahrenden Verkehr mehr Platz geschaffen werden. Dies erfordert den Teilabriß des nordwestlichen Flügels des bestehenden Gebäudes. Dies wurde im Plan, mit Darstellung der geplanten Verkehrsabläufe, so festgesetzt.

c) Erschließung

Das Plangebiet ist derzeit über zwei Ein- bzw. Ausfahrten an die B 54 angebunden. Zur weiteren Verbesserung der verkehrlichen Situation wird die östliche dieser Ausfahrten geschlossen. Außer der westlichen Anbindung ist ein baulich zu sichernder Bereich ohne Ein und Ausfahrt festgesetzt.

Die westliche Ein- und Ausfahrt ist baulich so gestaltet, daß eine ordnungsgemäße Anfahrt auf den bevorrechtigten Verkehr, einschließlich behinderungsfreier Sicht (Zulässige Höchstgeschwindigkeit 60 km/h; Schenkellänge der Sichtdreiecke 85 m bzw. 30 m auf den bevorrechtigten Radverkehr) möglich ist.

In einer Ausbauplanung der B54 östlich des Plangebietes ist bereits südlich neben der Fahrbahn ein Grünstreifen, ein kombinierter Fuß- und Radweg mit Bankette geplant. Die sinnngemäße Weiterführung dieser Verkehrsstreifen entlang des Plangebietes nach Westen, erfordert Fläche vom Grundstück des Vorhabenträgers. Dieser Flächenbedarf ist mit den internen Verkehrsbeziehungen des Vorhabens in Einklang gebracht worden und durch Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche für einen zukünftigen Ausbau gesichert.

Die internen Verkehrsbeziehungen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und werden durch entsprechende Hinweise für den Betrieb der Anlage sichergestellt. Es kann zu keinem kreuzenden Verkehr im Einmündungsbereich der Anbindung kommen. Die Fahrzeugaufstellung wird senkrecht zur bevorrechtigten Straße sein.

Die technische Erschließung ist über die vorhandenen Trassen sichergestellt.

Da das Plangebiet bereits seit Jahren in ähnlicher Weise genutzt wird, kommt § 51 a LWG nicht zur Anwendung - dennoch wird das anfallende Oberflächenwasser in den Nutzungsprozeß mit einbezogen und erspart dadurch ansonsten notwendiges Frischwasser.

6. Altlasten und Bodenfunde

Für das Plangebiet liegt eine gutachterliche „Boden-/Bodenluftuntersuchung zur Gefährdungsabschätzung und Beweissicherung“ vor. Die Untersuchung konstatiert „keine konkrete Gefährdung für die relevanten Schutzgüter Mensch und Grundwasser“. Teile der anstehenden Umbauarbeiten sind gutachterlich zu begleiten (s.: Schlußfolgerungen und Empfehlungen des Gutachtens als Anlage 3).

Grundsätzlich ist die der Tankstelle zuzurechnende Ölgesellschaft gegenüber dem Tankstellenbetreiber verpflichtet, die Anlage ordnungsgemäß und sicher stillzulegen. Dies wird vom Gutachter der Ölgesellschaft und dem des Vorhabenträgers begleitet. Das zuständige Umweltamt des Märkischen Kreises ist ebenfalls mit einbezogen. Die Zapfanlagen werden demontiert, ein 25.000 Liter Tank wird entnommen werden. Zwei weitere 30.000 Liter Tanks werden geleert, gereinigt und innen beschichtet, um sie als Wasserzisternen zur Sammlung des anfallenden Oberflächenwassers nutzen zu können.

Da der Untergrund des Plangebietes bereits vollständig umgeformt und planeben hergestellt wurde, sowie durch Einbau zahlreicher technischer Einrichtungen verändert worden ist, ist mit Bodenfunden im Sinne von Bodendenkmälern beim Umbau nicht zu rechnen. Andernfalls ist das Amt für Bodendenkmalpflege - Außenstelle Olpe - im Sinne des DenkmalschutzG NRW umgehend zu beteiligen.

7. Eingriffsregelung und Grünordnung

Das Plangebiet ist bereits derzeit vollständig versiegelt. Ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft ist somit nicht gegeben. Zur Verbesserung des Ortsbildes sind entlang der B 54 Grünflächen geplant, in denen schmalkronige Bäume gepflanzt werden.

8. Durchführungsvertrag

Der Vorhabenträger, Herr Wilfried Oeckinghaus, Volmestr. 45-47, 58540 Meinerzhagen, verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens und seiner Erschließung in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Stadt Meinerzhagen.

Der im Plan festgesetzte Ausbau der B54 hat inhaltliche Auswirkungen auf die internen Verkehrsabläufe und ist daher im Plan enthalten. Der Ausbau ist vom Vorhabenträger jedoch nicht veranlaßt und wird nicht von ihm durchgeführt. Die Kostentragung hierzu ist nicht Teil dieses Satzungsverfahrens.

Die Kosten für Planung, Erschließung und Durchführung der sonstigen Maßnahmen trägt der Vorhabenträger.



21.1.18
Büro für Bauleitplanung,
Standortentwicklung
und Umweltfragen

BFB

Perschlager Str. 3
58540 Meinerzhagen
Telefon 0 23 54/90 41 26
Telefax 0 23 54/90 41 27

geb. Dipl.-Ing. R. Schürmann

