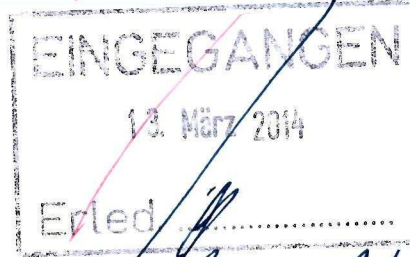




W² Ingenieurgesellschaft mbH · Postfach 1216 · 24591 Hohenwestedt

Stadt Wermelskirchen
Herrn Bürgermeister Eric Weik
Telegrafienstraße 29-33
42929 Wermelskirchen



Herr Wiele
Tel.: 04871 / 788 – 17
12. März 2014 (Proj. 099)

**Antrag zur Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
hier: Erweiterung der "Tankstelle Hunger" um ein Fast-Food-Restaurant**

Sehr geehrter Herr Weik,

die PMC Grundstücksgesellschaft OHG beantragt hiermit die Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Erstellung eines Fast-Food-Restaurants, die Erweiterung der "Tankstelle Hunger" sowie die Errichtung eines Kreisverkehrs im Bereich der BAB-Abfahrt (Anschlussstelle 96) und der L 157.

Wir möchten Sie bitten, dieses Vorhaben zu prüfen und in den entsprechenden Gremien in der Stadt Wermelskirchen vorzustellen.

Beschreibung des Bauvorhabens

Der Erschließungsträger plant an der Anschlussstelle 96 "Schloss Burg / Wermelskirchen" an der A1 die Errichtung eines Fast-Food-Restaurants in unmittelbarer Nähe der "Tankstelle Hunger". Ausgehend von der Anschlussstellenabfahrt soll die Zufahrt über die L 157 erfolgen. Dazu wurde bereits mit Straßen NRW eine Umgestaltung der Kreuzungssituation hin zu einem Kreisverkehrsplatz durchgesprochen.

Das Gesamtkonzept dieses Vorhabens sieht vor, hier eine deutliche Aufwertung der Tankstelle Hunger, aber auch des gesamten Gebietes zu erzielen.

Der Vorhabenträger verspricht sich durch die Nähe zur Tankstelle eine sehr große Auslastung und Akzeptanz des neuen Fast-Food-Restaurants, für das selbstverständlich auch Stellplätze vorgesehen sind. Nach Rücksprache mit dem Tankstellenpächter sowie der Shell Deutschland wird hier weiterhin großes Potenzial zur Aufwertung der Tankstelle gesehen. Das gilt zum einen für die Aufwertung der bisherigen Tankstelle als solches aber auch für die Schaffung von neuen LKW-Zapfsäulen, die ebenfalls im Plan dargestellt sind. Durch

Büro Hohenwestedt
Billundstraße 2
24594 Hohenwestedt
Tel. 0 48 71/7 88-0
Fax 0 48 71/7 88-22
howe@w2-ingenieure.de

Büro Kaltenkirchen
Kieler Straße 2
24568 Kaltenkirchen
Tel. 0 41 91/50 24-0
Fax 0 41 91/50 24-90
kaki@w2-ingenieure.de

Büro Zarrentin
Hauptstraße 25
19246 Zarrentin
Tel. 03 88 51/8 07 78
Fax 03 88 51/8 07 79
zarr@w2-ingenieure.de

www.w2-ingenieure.de

Sitz Hohenwestedt
Amtsgericht Kiel
HRB 12540 KI

Geschäftsführung:
Carsten Wiele
Jens Weimar

Sparkasse Hohenwestedt
BLZ 214 520 30
Kto.-Nr. 95007332

Sparkasse Südholstein
BLZ 230 510 30
Kto.-Nr. 510059025

USt.-IdNr. DE275577087
St.-Nr. 19/296/20032



die Kombination von PKW- und LKW-Zapfsäulen sowie dem entsprechenden Fast-Food-Angebot des neuen Restaurants verbunden mit dem Angebot des Shops in der Tankstelle, kann hier mit einem großen Zulauf zu diesem Gewerbe sowie mit einer Zunahme der Arbeitsplätze gerechnet werden. Um die verkehrliche Situation zu verbessern, insbesondere das An- und Abfahren zur Tankstelle und dem späteren Fast-Food-Restaurant, wurde mit Straßen NRW eine Lösung über einen Kreisverkehr abgestimmt. Die derzeitige Zu- und Abfahrtsituation zur Tankstelle gibt keinen zweckmäßigen Verkehrsfluss her, somit wird hier die Verkehrssicherheit innerhalb des Knotenpunktes und die Flüssigkeit des Verkehrs deutlich erhöht.

Die konkreten Planungen entnehmen Sie bitte dem in der Anlage beigefügten Plan, in dem das Bauvorhaben komplett dargestellt ist. Um die Vorgespräche mit Straßen NRW zu dokumentieren, haben wir weiterhin die Besprechungsprotokolle hinsichtlich der Umgestaltung des Knotenpunktes zum Kreisverkehrsplatz beigefügt.

Flächennutzungsplan / Bebauungsplan / Grünordnungsplan

Aus derzeitiger Sicht werden von der geplanten Baumaßnahme, insbesondere der Flächennutzungsplan der Stadt Wermelskirchen sowie der B-Plan Nr. 69 "Tankstelle Hunger" betroffen sein. Das Gelände der Tankstelle „Hunger“ befindet sich derzeit auf den Flurstücken 102, 103 sowie dem Flurstück 249. Für die Erweiterung des B-Planes sowie der Errichtung des Fast-Food-Restaurants müssten hier die Flurstücke 105, 106 sowie 250 überplant werden. Insbesondere wird es dabei um die Erweiterung der Fläche in westlicher bzw. nordwestlicher Ausrichtung gehen. Als zusätzliche Alternative zur Abrundung des neuen Planbereiches können ggf. noch Teile des Flurstückes 107 und für eine eventuelle Beschleunigung des Planungsverfahrens Teile der Flurstücke 1 und 2 mit einbezogen werden. Der entsprechende Plan dazu befindet sich in der Anlage.

Im Flächennutzungsplan ist momentan ein Gewerbegebiet vorgesehen, auf welches sich zurzeit die "Tankstelle Hunger" sowie ein Kfz-Betrieb befinden. Hauptsächlich geht es um die Überplanung des Grundstückes des Kfz-Betriebes. In westlicher Ausrichtung zur Tankstelle befindet sich ein Mischgebiet, in südlicher und nördlicher Ausdehnung jeweils landwirtschaftliche Flächen, die sich innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes befinden und in östlicher Richtung die Autobahn A1. Alle von uns angesprochenen Flächen können Sie auch den beigefügten Anlagen entnehmen. Hinsichtlich des Flächennutzungsplanes ist vorgesehen, ggf. die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes im Hinblick auf die neue Planung abzurunden und einen Ausgleich entweder auf einem vorhandenen bzw. neu zu erstellenden Ökokonto vorzunehmen. Die eventuell notwendige Inanspruchnahme des Landschaftsschutzgebietes im nördlichen Bereich des Vorhabens ist dem Erschließungsträger durchaus bewusst und er ist bereit, hier ggf. die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen zu leisten.

Ebenfalls sind hier möglicherweise Änderungen am bestehenden B-Plan "Tankstelle Hunger" Nr. 69 vorzunehmen. Hierbei wird es im Wesentlichen um die Erweiterung der Gebietsflächen in westlicher und nordwestlicher Richtung gehen. Ob ggf. weitere Änderungen des textlichen Teils des B-Planes erfolgen



müssen, wäre im weiteren Verlauf zu prüfen. Weiterhin möchte die PMC im Bereich zwischen Tankstelle und BAB 1 einen 20 - 25 m hohen Pylonen, ähnlich wie in dem B-Plan Nr. 65 bei OBI, aufstellen. Dadurch wäre die Sichtbarkeit des neuen Fast-Food-Restaurants und die verbundene Shell-Tankstelle auch von der Autobahn A 1 gewährleistet und die Attraktivität des Standortes deutlich erhöht. Weiterhin wird überlegt, ob ggf. eine Ausweitung des B-Planes über den Kreuzungsbereich hinaus (im Bereich des neuen Kreisverkehrsplatzes) erforderlich oder anzuraten ist, um das Verfahren zu beschleunigen.

Verschiedene weitere Gutachten

Der PMC ist selbstverständlich bewusst, dass bei einem so komplexen Vorhaben weitere Gutachten zu erstellen sind. Diese könnten z. B. ein Verkehrsgutachten, ein Schallschutzgutachten oder ggf. aufgrund der besonderen Situation des Kfz-Betriebes ein Altlastengutachten sein.

Während das Verkehrsgutachten bereits erstellt wurde und auch der Stadt vorliegen sollte, sind weitere Gutachten notwendig, die mit der Verwaltung der Stadt Wermelskirchen im Detail abzustimmen sind. Der Erschließungsträger ist grundsätzlich bereit, diese durchzuführen, um eine vernünftige Gesamtdarstellung dieses Projektes auch gegenüber der ortsansässigen Bevölkerung vertreten zu können.

Selbstverständlich sollte auch hier über das Gesamtvorhaben mit dem Erschließungsträger und der Stadt Wermelskirchen ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, in dem weitere Punkte, die für die Stadt Wermelskirchen, aber auch für den Erschließungsträger relevant sind, einvernehmlich geregelt werden sollten. Dieser städtebauliche Vertrag ist ein übliches Vorgehen bei der Umsetzung eines solchen Vorhabens. Hierfür dürfte es genügend positive Beispiele auch gerade in der Stadt Wermelskirchen geben. Die PMC wird bei grundsätzlicher Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens die Absprachen direkt mit der Stadtverwaltung der Stadt Wermelskirchen führen.

war ? R. ev

Finanzierbarkeit des Vorhabens und Kostenübernahme

Die Finanzierbarkeit des Gesamtprojektes wurde selbstverständlich durch die PMC im Vorfeld geprüft und ist grundsätzlich gewährleistet. Hierbei ist zu erwarten, dass entsprechende Finanzierungsbeiträge sowohl von der PMC, von der Firma Shell als auch von dem Eigentümer der Tankstelle aufgebracht werden, um dieses interessante Projekt zu realisieren. Grundsätzlich werden alle Partner, die das Projekt finanzieren, hiervon mittel- oder unmittelbar profitieren. Diese Gespräche wurden bereits seitens der PMC mit den unterschiedlichen Parteien geführt und auch beschlossen.

Für alle weiteren Kosten, z. B. externe Kosten für die Änderung des Flächennutzungsplanes und des B-Planes, Kosten für die Erstellung eines Schallschutzgutachtens oder eines Grünordnungsplanes etc. werden selbstverständlich von der PMC vollständig übernommen. Der gesamte Planbereich wird durch die W² Ingenieurgesellschaft mbH aus tiefbautechnischer Sicht geplant und begleitet. Auch diese Kosten werden selbstverständlich durch die PMC übernommen, so dass für die Stadt Wermelskirchen keine weiteren Kosten entstehen. Inwieweit die Stadt Wermelskirchen sich hinsichtlich etwaiger Baumaßnahmen im direkten Umfeld des Planvorhabens an diesem Projekt betei-



gen möchte, wurde noch nicht besprochen. Diese könnten jedoch jederzeit in die aktuellen Planungen einfließen.

Wir bitten Sie, unseren Antrag hinsichtlich des Bauvorhabens zu prüfen und dem Erschließungsträger aufzuzeigen, ob dieses Vorhaben genehmigungsfähig wäre und wie hier die nächsten Schritte zur Umsetzung dieses Konzeptes zu gestalten sind.

Für Rückfragen zu diesem Schreiben steht Ihnen der Unterzeichner jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

Carsten Wiele
Dipl.-Ing. Dipl.-Kfm.

Anlagen

Lageplan des Bauvorhabens

Lageplan der betroffenen/mit einzubeziehenden Grundstücke

AN der Besprechungen mit Straßen NRW

Verkehrsgutachten SSP