

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan
Nr. 323

Kennwort:
"Feuerwehr rechts der Ems"

- Vorentwurf -

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand: Februar 2013



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass der Planung; Planerfordernis	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.	Übergeordnete Vorgaben	4
4.	Bestandsaufnahme; Bestandsanalyse	5
4.1	Lage; Gebietscharakteristik, Prägung	5
4.2	Verkehrliche Erschließung; Technische Infrastruktur	5
4.3	Emissionen, Immissionen	7
4.4	Altlasten, Kampfmittel, Denkmäler und Schutzgebiete	10
5.	Inhalt der Planung	11
6.	Umweltbericht <u>WIRD NACHGEREICHT !</u>	15
6.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	15
6.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes	15
6.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	15
6.4	Zusätzliche Angaben	15
7.	Artenschutzprüfung <u>WIRD NACHGEREICHT !</u>	15
8.	Ergänzende Feststellungen	15

1. Anlass der Planung; Planerfordernis

Schon seit längerem sucht die Feuerwehr nach einem Grundstück für ein neues Gerätehaus rechts der Ems. Der bisherige Standort an der Overbergstraße/Altenrheiner Straße entspricht nicht mehr den feuerwehrtechnischen sowie –taktischen Anforderungen. Das Gebäude ist etwa 50 Jahre alt und bedarf einer kompletten Modernisierung insbesondere der sanitären Anlagen. Zudem fehlen Lagerkapazitäten und Stellplätze für die Einsatzkräfte, die derzeit teilweise im öffentlichen Straßenraum ihre Pkw abstellen müssen und damit viel Zeit mit der Parkplatzsuche vergeuden.

Wesentlicher Grund für einen Standortwechsel sind gesetzliche Vorgaben, die Mindestanforderungen für die Alarmierungs- bzw. Einsatzzeiten definieren und für den Bereich rechts der Ems nicht immer eingehalten werden können. Besonders im Industriegebiet Nord sieht die Feuerwehr massive Probleme.

Aus feuerwehr- bzw. einsatztaktischen Gründen läge der optimale Standort eines Gerätehauses im Kreuzungsbereich Konrad-Adenauer-Ring/Sandkampstraße. Ein langwieriger Suchprozess mit umfangreicher Alternativenprüfung im weiteren Umfeld dieses Knotenpunktes (Standortanalysen) führte letztlich zu dem Eckgrundstück Sandkampstraße/Bergstraße. Dieses Grundstück wurde aus vielerlei Gründen als geeignet und realisierbar befunden. Es liegt etwa 1,3 km nordöstlich des vorhandenen Gerätehauses. Schall- und geruchstechnische Gutachten sorgten frühzeitig für Klarheit, dass eventuelle Konflikte zwischen Feuerwehr und angrenzender Wohnbebauung sowie zwischen Feuerwehr und umliegender landwirtschaftlicher Hofstellen lösbar sind.

Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens werden anhand des Raumprogramms und einer exakten Grundstücks- bzw. Grundrissplanung konkrete Schutzmaßnahmen – soweit erforderlich – verbindlich geregelt. Gegebenenfalls werden in der Baugenehmigung Nebenbestimmungen (Bedingungen oder Auflagen) definiert, die das, dem Allgemeinwohl dienende Bauprojekt städtebaulich und immissionsrechtlich verträglich gestalten.

Da das ausgewählte Grundstück derzeit ackerbaulich genutzt wird und für ein Feuerwehrgerätehaus planungsrechtlich nicht gesichert ist, muss eine Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Zur Sicherstellung einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes erforderlich. Regelungsbedarf besteht im Bereich der westlichen Sandkampstraße und der nördlichen Bergstraße.

Das Plangebiet wird gebildet durch den südlichen Teil des Flurstücks 117, in der Flur 36 der Gemarkung Rheine rechts der Ems. Er bezieht sich auf ein Grundstück, das zwischen der Bergstraße und einer gedachten östlichen Verlängerung der Plackenstraße liegt. Aus dem Gesamtgrundstück in der Größe von 26.500 qm werden für die Feuerwehr etwa 10.000 qm in Anspruch genommen.

Der Geltungsbereich ist im Übersichts- bzw. Änderungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

3. Übergeordnete Vorgaben

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Münster/Teilabschnitt Münsterland stellt für das geplante Feuerwehrareal einen „Wohnsiedlungsbereich“ (WSB) bzw. im Entwurf der Fortschreibung einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Unmittelbar südlich und östlich des Plangebietes schließen sich „Agrarbereiche“ bzw. „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ an.

Da auch die Feuerwehr eine bauliche und primär siedlungsbezogene Nutzung darstellt, geht sie mit der regionalplanerischen Ausweisung als „Siedlungsbereich“ konform und ist somit mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine stellt für den Planbereich "Wohnbaufläche" dar. Das geplante Feuerwehrareal ist eingebunden in einen Siedlungsbereich, der westlich der Sandkampstraße und entlang der Bergstraße überwiegend Wohnquartiere beherbergt und insofern von Wohnbauflächen umgeben ist. Unmittelbar südlich und östlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen, die im Flächennutzungsplan folgerichtig als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt sind.

Wie oben bereits erwähnt, gilt die Feuerwehr als siedlungsbezogene Nutzung und ist - als Einrichtung der Daseinsvorsorge – wichtiger Teil der kommunalen Infrastruktur. Demnach wird das Plangebiet künftig als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und Rettungsdienst“ dargestellt.

Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gerecht zu werden, ist also eine Umwandlung der derzeit geltenden „Wohnbaufläche“ in „Gemeinbedarfsfläche“ erforderlich. Diese wird – parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren - mit der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes vollzogen.

4. Bestandsaufnahme; Bestandsanalyse

4.1 Lage; Gebietscharakteristik, Prägung

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Rheine, ca. 2,3 km Luftlinie von der Innenstadt (Marktplatz) entfernt. Es ist mit den Höhenpunkten zwischen 38,8 und 39,0 m üNN nahezu ebenerdig.

Das weitere Umfeld ist geprägt von 1- bis 2-geschossiger Wohnbebauung. Überwiegend handelt es sich um freistehende Einfamilienhäuser aus der älteren, aber auch jüngeren Nachkriegszeit (vgl. Bebauungsplan Nr. 203, Kennwort: „Alter BV-Sportplatz“; Rechtskraft seit 27.06.1984 oder Innenbereichssatzung „Bergstraße/Sandweg“; Rechtskraft seit 30.10.1999). Südlich der Bergstraße befindet sich ein Quartier aus 2-geschossigen Mehrfamilienhäusern, die etwa Mitte der 90er Jahre realisiert wurden (s. Bebauungsplan Nr. 253, Kennwort: „Bergstraße/Lange Riege“; Rechtskraft seit 24.06.1992 bzw. 08.10.1993).

Mitte der 80er Jahr wurde die östlich angrenzende Sandkampstraße ausgebaut und mit einer 2,5 m hohen Lärmschutzwand versehen (s. Bebauungsplan Nr. 177, Kennwort: „Sandkampstraße/Windmühlenstraße“; Rechtskraft seit 17.09.1984).

Südlich und östlich des Plangebiets befinden sich mehrere landwirtschaftliche Hofstellen, die vorwiegend Schweinemast und Ferkelzucht sowie Rindermast und Kälberaufzucht betreiben. Aufgrund des Ansiedlungsbegehrens der Feuerwehr wurden diese geruchsintensiven Betriebe genauer begutachtet.

Das Plangebiet wird derzeit ackerbaulich genutzt und befindet sich noch im Eigentum eines benachbarten Landwirtes. Die Stadt Rheine strebt einen Erwerb des ca. 1 ha großen Grundstücks an. Es ist unbebaut und bis auf einen großen Eichenbaum und einigen Sträuchern entlang der nördlichen Plangrenze (in der verlängerten Flucht der Plackenstraße) frei von jeglichem Aufwuchs bzw. hochwertigem Baumbestand.

Das Umfeld ist also - entsprechend den kommunalen Zielvorgaben und den Darstellungen bzw. Festsetzungen der Bauleitpläne – einerseits wohnbaulich und andererseits stark landwirtschaftlich geprägt.

4.2 Verkehrliche Erschließung; Technische Infrastruktur

Das Plangebiet wird direkt von der Bergstraße, in der Regel über den Konrad-Adenauer-Ring/Hopstener Damm bzw. die Sandkampstraße erschlossen. Über die östliche Plangebietsgrenze, d.h. die Sandkampstraße ist keine Zufahrt zulässig.

Auch im engeren Kreuzungsbereich sowie der Linksabbiegespuren kann das geplante Feuerwehrareal nicht angefahren werden. D.h. erst ab dem Einmündungsbereich der gegenüberliegenden Habsburgerstraße Richtung Westen ist eine Grundstückszu- bzw. ausfahrt realisierbar.

Die Erschließung des – ggf. erst langfristig bebaubaren - nördlichen „Restgrundstücks“ wird über die Wohnsammelstraßen Sandweg und Rolandstraße sowie über die Anlieger- bzw. Wohnstraßen Plackenstraße, Hartmutweg, Rüdigerweg und der „abgehängten“ Sandkampstraße gewährleistet. Von der Bergstraße wäre eine verkehrliche Verknüpfung des „hinterliegenden“ Quartiers nicht mehr möglich.

D.h. auch, dass keine Anbindung der Feuerwehr bzw. Ausfahrt in Richtung Norden – insbesondere über die verlängerte Plackenstraße – erfolgen wird. Es gibt also keine zweite Betriebszufahrt von Norden. Erforderliche Rangiervorgänge werden auf dem Feuerwehrgrundstück selbst absolviert.

Dem Landwirt der „restlichen“ Ackerfläche muss zur Bewirtschaftung eine direkte Zufahrt über den bestehenden, öffentlichen Fuß- und Radweg („abgehängte“ Sandkampstraße) ermöglicht werden (evtl. Verbreiterung und Vierkantschlüssel für Poller). Hierzu wurde bereits eine Vereinbarung im Grundstückskaufvertrag zwischen der Stadt Rheine und dem betroffenen Landwirt fixiert.

Für die künftigen Feuerwehreinsätze ist die Lage am Knotenpunkt Bergstraße/Sandkampstraße verkehrlich bzw. verkehrstechnisch optimal. Die „ausrückenden“ Feuerwehrfahrzeuge können unverzüglich über die unmittelbar vorgelagerten Sammel- bzw. Hauptverkehrsstraßen abgeführt werden. Die gesetzlich geforderten Einsatzzeiten werden im Regelfall eingehalten.

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze sind auf dem privaten Baugrundstück bzw. dem Feuerwehrareal selbst nachzuweisen. Einer besonderen Kennzeichnung von Stellplatzflächen innerhalb oder außerhalb der überbaubaren Flächen bedarf es nicht. Weit im Vorfeld des verbindlichen Bauantrages sollten die Stellplätze nicht exakt vorgegeben werden, da die konkrete Gebäude- und Grundrissplanung erst im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren vorliegt.

Die Versorgung des Plangebiets mit Erdgas, Trinkwasser und Strom wird durch die Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH (EWR) sichergestellt. Löschwasser wird nach DVGW Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung gestellt (PVC, DN 150; mit Zuleitung und Hydranten). Die Leitung zur Trinkwasserversorgung liegt im Straßenraum (Bergstraße) bis zur Einmündung der Habsburgerstraße.

Das neue Bauvorhaben ist über die vorhandenen Kanäle entwässerungstechnisch erschlossen. Entweder kann in der Bergstraße das Mischsystem (Beton, DN 300) in Richtung Westen oder das Trennsystem (Schmutzwasser: Steinzeug, DN 250; Regenwasser: Beton, DN 600) in Richtung Osten genutzt werden.

Auch für das nördlich angrenzende, ggf. langfristig zu realisierende „Restgrundstück“ bestehen bereits Anknüpfungspunkte an das entwässerungstechnische Mischsystem (Beton, DN 300).

Aufgrund eines gesamtstädtischen Gutachtens muss von einer Versickerung bzw. Verrieselung des Niederschlagswassers ausgegangen werden. Obwohl ein schlecht durchgängiger Boden (2-4 m) und ein Grundwasserflurabstand von 1,0 bis 1,5 m festgestellt wurde, soll versickert bzw. verrieselt werden. Dazu erfolgt ein Hinweis im Bebauungsplan. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren müssen Versickerungsmöglichkeiten nachgewiesen werden.

4.3 Emissionen, Immissionen

Schalluntersuchung:

Von Seiten des Straßenverkehrs, d.h. des motorisierten Quell- und Zielverkehrs auf der Sandkampstraße (inklusive Lärmschutzwand) und der Bergstraße, gehen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf den Planbereich aus.

Allerdings verursacht das Gerätehaus mit den feuerwehrtypischen Nutzungen Schallemissionen, die der Überprüfung bedurften. Insofern wurde im Februar 2012 ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, mit folgender Prämisse: Da es sich bei den „reinen“ Feuerwehreinsätzen um hoheitliche Aufgaben handelt, ist eine Betrachtung als Sonderfalleinsatz im Rahmen einer so genannten „Notsituation“ im Sinne der TA Lärm, Punkt 7.1 angezeigt und somit im Rahmen der Untersuchung schalltechnisch nicht relevant. Letztlich wird folgendes Resümee gezogen: „Wie die Berechnungsergebnisse ... zeigen, werden sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum an den betrachteten Fassaden der angrenzenden Wohngebäude die anzustrebenden Immissionsrichtwerte eingehalten.“ (siehe Rasterlärmkarte, nächste Seite)

Dabei ist insbesondere die nächste Fassade bzw. der nächste Immissionspunkt zu den feuerwehrbezogenen Emissionsquellen maßgebend, hier der östliche Um-/Anbau des Wohngebäudes an der Plackenstraße 18. Ermittelt wurde ein Schallpegel von 55 dB(A) (0,5 m vor geöffnetem Fenster), der sich z.B. bei Verlegung der Waschhalle um 6 dB(A) auf 49 dB(A) reduzieren würde. Es wurde also ein Tagwert festgestellt, der den Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete einhält. Die Beurteilungspegel im Nachtzeitraum liegen hier 30 dB(A) und bei den anderen Immissionspunkten mindestens 16 dB(A) unter den zulässigen Immissionsrichtwerten (für WA: 40 dB(A)). „Durch kurzzeitige Spitzenpegelereignisse werden ebenfalls keine unzulässigen Geräuschemissionen ... hervorgerufen. ... Somit sind durch die geplante Feuerwehr ... keine unzulässigen Geräuschemissionen zu erwarten.“



Letztlich werden an der Nahtstelle zwischen Feuerwehr und Wohnbebauung keinerlei Schallschutzmaßnahmen ausgelöst. Aus Akzeptanzgründen und als optische Trennung sollte trotzdem im Zuge der Außengestaltung des Feuerwehrgeländes zur Westseite ein niedriger Wall mit Begrünung eingeplant werden.

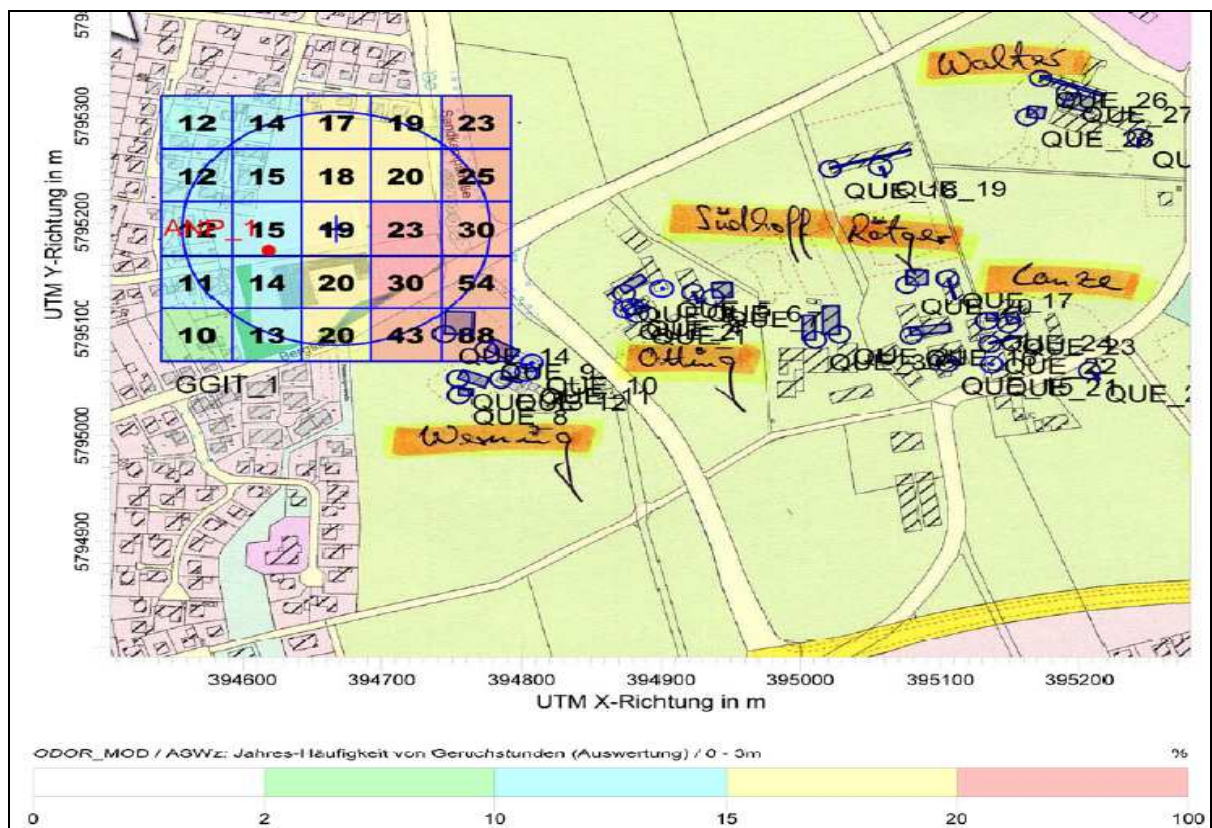
Zudem ist darauf hinzuweisen, dass zwischen dem Haus an der Plackenstraße 18 und der künftigen Feuerwehr kein weiteres Wohnhaus errichtet werden darf. Ein Heranrücken mit einem Wohngebäude wäre nicht vertretbar bzw. nicht zulässig, da ansonsten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten werden würden.

Geruchsuntersuchung:

Laut Ausbreitungsberechnung im geruchstechnischen Gutachten vom Februar 2012 beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen im Bereich der geplanten Freiwilligen Feuerwehr bis zu 30 % der Jahresstunden. In Abhängigkeit von der geplanten Nutzung lässt sich in Analogie zum immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch in Gewerbe- und Industriegebieten (laut Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) 0,15 bzw. 15 %) folgende Beurteilung ableiten:

„Aus geruchstechnischer Sicht bestehen in den Bereichen, in denen der Immissionswert von 0,15 eingehalten wird, keine Bedenken gegen die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen. In diesen Bereichen sind entsprechend der BauNVO ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig [Anm.: dauerhaftes,

betriebsbezogenes Wohnen zulässig]. In den Bereichen, in denen der Immissionswert zwischen 0,15 und 0,20 liegt, ist die Ausweisung [GE/Feuerwehr] zulässig, wenn durch Festsetzung im Bebauungsplan das ausnahmsweise zulässige Wohnen ausgeschlossen wird [Anm.: kein Wohnen; ständiger Arbeitsplatz, i.d.R. 8 Std. pro Pers. zulässig]. In den übrigen Bereichen ist die Ausweisung [GE/Feuerwehr] zulässig, wenn durch Festsetzung im Bebauungsplan ständige Arbeitsplätze ausgeschlossen werden [Anm.: ab 21 %; „sporadischer“ Aufenthalt, etwa 2 Std. pro Pers. zulässig].“ Entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan übernommen.



Wie in der obigen Rastergeruchskarte ersichtlich wird im Bereich der bestehenden Wohnbebauung der Immissionswert für Wohngebiete von 0,10 – entsprechend einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden von 10 % der Jahresstunden – bereits überschritten (s. oben: Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen; Tierbestände laut Kreis Steinfurt (ohne Ferkelaufzucht)). „Somit sind die landwirtschaftlichen Betriebe in ihren Entwicklungsmöglichkeiten bereits durch die vorhandene Bebauung stärker eingeschränkt als durch die geplante Ansiedlung der Freiwilligen Feuerwehr.“

Zum jetzigen Zeitpunkt ist auch eine langfristig angedachte „Nord-Entwicklung“ der Wohnbebauung nicht zulässig, da 14 bis 23 % der Jahresstunden zu verzeichnen sind und damit weit über den zulässigen 10 % liegen.

Sonderfall Rettungswagen:

Im neuen Gerätehaus rechts der Ems soll auch ein zusätzlicher Rettungswagen stationiert werden. Bisher rücken diese von der Feuer- und Rettungswache an der Lindenstraße ins gesamte Stadtgebiet aus. Die Gewährleistung der Hilfsfristen insbesondere in Hörstel-Dreierwalde sowie den Stadtteilen Rodde, Gellendorf und Elte würde durch den weiteren Standort deutlich verbessert.

Der Träger des Rettungsdienstes, der Kreis Steinfurt, erwartet zudem räumliche Synergien wie gemeinsame Nutzung von Stellplätzen, Lager- und Ruheräumen sowie von anderen Sanitär- und Sozialeinrichtungen.

Schalltechnisch ist die Stationierung von einem Rettungswagen (RTW mit 2 Rettungsassistenten) ohne Relevanz. Es handelt sich hier ausschließlich um „privilegierte“ Sonder-/Notfalleinsätze bzw. –rettung, zu der die Erstversorgung und Beförderung von Notfallpatienten sowie die erweiterte medizinische Hilfe am Unfallort und während des Transports gehört. Nicht zulässig sind demnach „normale“ Transporte im Krankentransportwagen (KTW) mit medizinischer Betreuung.

Nach Aussagen der Gutachterin sollten geruchstechnisch die Aufenthaltsräume für den Rettungs-/Bereitschaftsdienst in Bereichen bis zu 20 % Jahres-Häufigkeit von Geruchsstunden positioniert werden. Dies kann aufgrund der bisherigen Konzepte bzw. Vorentwürfe zum Gebäude bzw. zu den Grundrissen gewährleistet werden. Die überschlägige Prüfung ergab also, dass der Konflikt im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren gelöst werden kann.

Bisherige Annahmen gehen von einer Aufenthaltsdauer von maximal 12 Stunden am Tag (6.00 bis 18.00 Uhr) aus. Es soll hier also keine 24-Stunden-Wache etabliert werden, die Arbeitsplätze zur Dauernutzung vorsieht; auch kein Schicht- bzw. Nachtdienst.

4.4 Altlasten, Kampfmittel, Denkmäler und Schutzgebiete

Der Stadt Rheine liegen keine Verdachtsmomente vor, dass im Plangebiet Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte) vorhanden sind (vgl. Altlastenverzeichnisse der Stadt Rheine und des Kreises Steinfurt).

Das Plangebiet ist als Bomben- bzw. Kampfmittelverdachtsfläche kartiert. Es besteht zwar keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung, eine – derzeit nicht erkennbare – Kampfmittelbelastung kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Deshalb wird empfohlen bzw. als erforderlich angesehen, die zu bebauenden Flächen und Baugruben abzusuchen und die Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung („Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr“) anzuwenden.

Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Durch einen entsprechenden textlichen Hinweis im Bebauungsplan wird auf die Notwendigkeit der Absuche nach Kampfmitteln bei Baumaßnahmen hingewiesen.

Mit Schreiben vom 17.10.2012 teilt die LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster mit, dass für das Plangebiet eine archäologische Voruntersuchung durchgeführt und abgeschlossen wurde. „Die Suchschnitte zeigten ein gekapptes Bodenprofil mit aufgetragenem Mutterboden. Archäologische Funde und Befunde waren nicht mehr festzustellen. Gegen die Bebauung dieses Bereiches bestehen aus Sicht der Bodendenkmalpflege keine Bedenken.“ Ein Hinweis im räumlich identischen Bebauungsplan erübrigt sich damit.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befinden sich auch keine Baudenkmäler.

Das Plangebiet tangiert keine Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sowie keine gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteile. Ein vom Kreis Steinfurt getragener Landschaftsplan existiert nicht. Außer einem Eichenbaum und einigen Sträuchern bestehen hier keine naturnahen oder ökologisch bedeutsamen Landschaftsstrukturen oder -elemente.

5. Inhalt der Planung

Standortfindung und Vorentwurf:

Aus einsatztaktischen Erwägungen der Freiwilligen Feuerwehr Rheine und unter Berücksichtigung der sich - aus dem vom Rat der Stadt Rheine am 27. März 2012 verabschiedeten Bedarfsplan - ergebenden Schutzziele ist der Standort Ecke Sandkampstraße/Bergstraße hervorragend geeignet. Dies ergibt sich insbesondere aufgrund der guten Lage im Einsatzbereich des Löschzuges rechts der Ems wie auch aus der Tatsache, dass die ehrenamtlichen Mitglieder des Löschzuges im Durchschnitt diesen Standort am schnellsten erreichen.

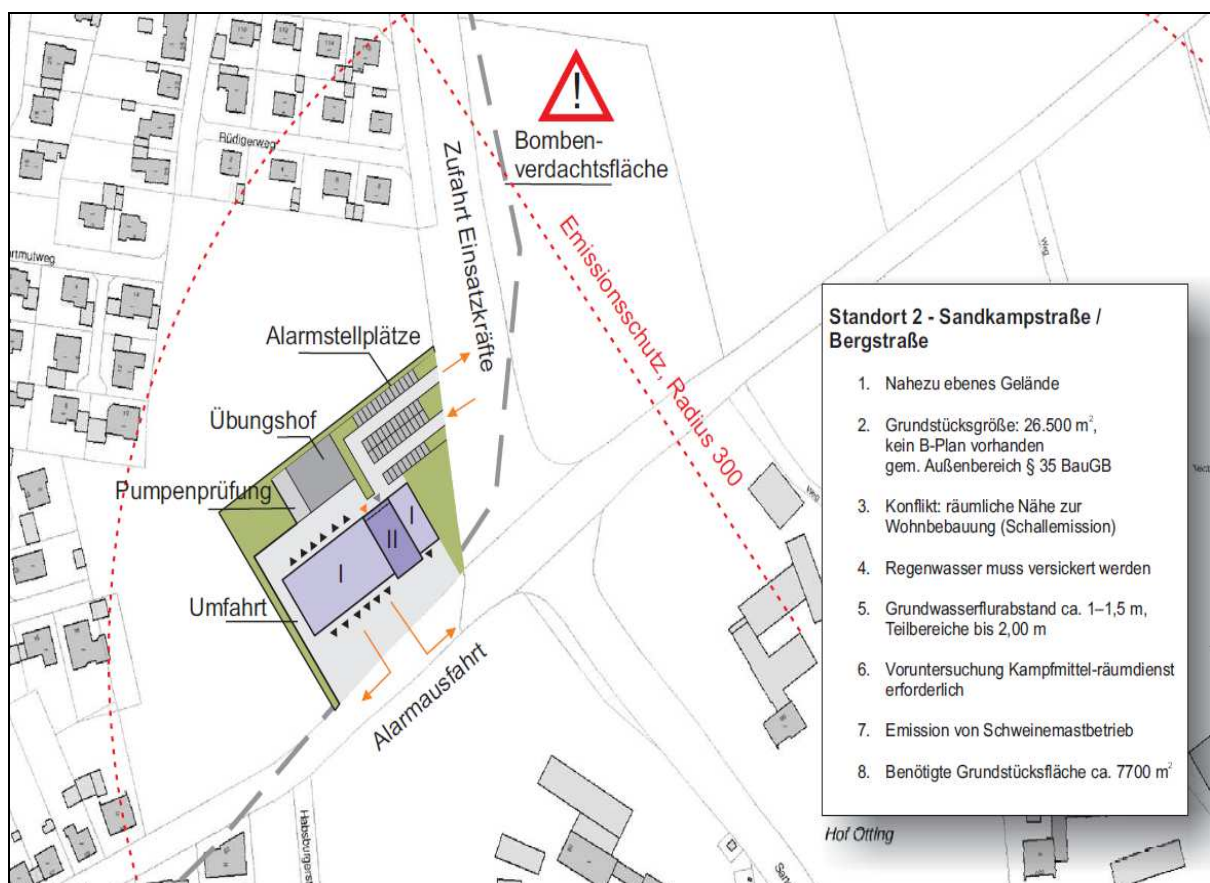
Die Einhaltung der Hilfsfristen gemäß Brandschutzbedarfsplan bedeutet, dass mindestens 9 Personen innerhalb von 8 Minuten das Gerätehaus und innerhalb von nochmals 8 Minuten den Einsatzort erreichen müssen.

Auch die im Verfahren der Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 13 des Feuerwehr- und Hilfeleistungsgesetzes beteiligte Bezirksregierung Münster hat unter Einbeziehung des Bezirksbrandmeisters und des Kreisbrandmeisters die Geeignetheit dieses Grundstückes fachlich bestätigt. Die Bestätigung berücksichtigte insbesondere die

Erreichbarkeit aufgrund der Wohnort- und Arbeitsplatzsituation, die Verkehrsanbindung (Fahrzeitenberechnung) und daraus resultierend die Einhaltung der Hilfsfristen und Erreichungsgrade.

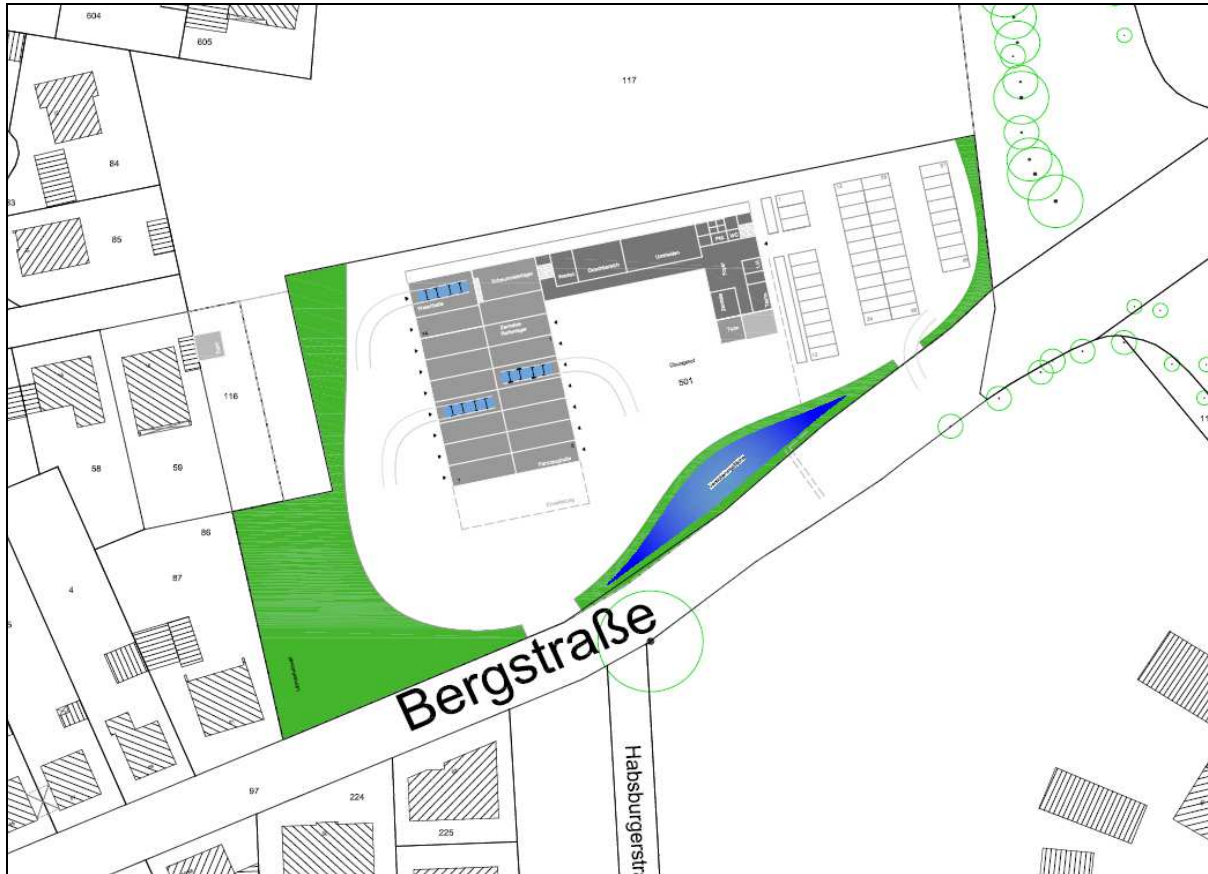
Zudem hat sich unter Berücksichtigung der gutachterlichen Untersuchungen (zu Schall und Geruch) sowie der Verkaufsbereitschaft des Grundstückseigentümers die oben genannte Fläche nördlich der Bergstraße als realisierbar dargestellt.

Im Rahmen der Standortanalyse wurde ein erster, grober Flächenaufteilungsplan von dem Ingenieurbüro kplan AG, Siegen erstellt (September 2010). Dieser deutete Chancen und Risiken des Standortes an der Sandkampstraße/Bergstraße lediglich an (s. unten). Das Raumprogramm des Feuerwehrhauses inklusive kleiner Rettungswache ergab damals einen Mindestgrundstücksbedarf von 5.600 qm. Hier wird allerdings der Optimalfall hinsichtlich Zufahrtssituation, Gebäudeausrichtung und Grundstückszuschnitt unterstellt. Um sicherzustellen, dass das Grundstück ausreichend groß ist wurde als Mindestmaß 7.000 bis 8.000 qm angenommen.



Nach Abschluss des Suchprozesses wurde die genauere Einpassung des Feuerwehrge-
ländes in das Umfeld von der Hochbauabteilung der Stadt Rheine Ende 2011 vorge-

nommen. Das geplante Feuerwehrgebäude wurde zwecks Abschottung zur westlichen Wohnbebauung in einer U-Form angeordnet (s. unten).



Die von zwei Seiten erschlossenen Fahrzeughallen bilden einen Riegel zur Wohnbebauung, während der Eingangsbereich, der Bereich der Ausbildung und Schulung (Dienstabende, Vorträge u.ä.) sowie der Verwaltung etc. sich als 2-geschossiger Gebäudeteil zur Kreuzung hin orientiert. Den Zwischentrakt bildet der Umkleidebereich im Erdgeschoss mit weiteren Räumen im Obergeschoss. Ein Übungshof mit anschließendem Übungsturm wird von der U-Form des Gebäudes umschlossen. Die 45 Stellplätze sind im östlichen Teil fern der Wohnbebauung angeordnet. Eine eventuell erforderliche Versickerungsmulde erstreckt sich entlang der Bergstraße.

Im weiteren Verfahren wird eine Konkretisierung dieser Konzeption erfolgen, die den städtebaulichen, bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen, den immissionsschutzrechtlichen und architektonisch-gestalterischen Belangen im Detail gerecht werden muss.

Plan-Festsetzungen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt eine Festsetzung als „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und Rettungsdienst“.

Hinsichtlich der exakten Lage entlang der westlichen Grenze wird Folgendes berücksichtigt: Erstens ein 4 m breiter Streifen, der dem Nachbarn an der Bergstraße als Zufahrt für seine zulässige, rückwärtige Wohnbebauung dient sowie zweitens ein 10 m breiter Streifen, der dem Nachbarn an der Plackenstraße als Erweiterung des Gartens dient.

Aufgrund des Grundstückszuschnittes, dem zu erfüllenden Raumprogramm und anderer Sachzwänge muss die nördliche Grenze des Feuerwehrareals um 3 m aus der Straßenflucht (Plackenstraße) in Richtung Norden verschoben werden. Letztlich stehen der Freiwilligen Feuerwehr Rheine etwa 10.000 qm neue Nutzfläche zur Verfügung. Demgegenüber weist das bisherige Grundstück an der Overbergstraße/Altenrheiner Straße/Stolbergstraße lediglich 1.360 qm auf.

Dieser Bebauungsplan setzt zudem eine Grundflächenzahl von 0,6 fest, wobei gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung Überschreitungsmöglichkeiten bis 0,8 - insbesondere für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 - zulässig sind. D.h. mindestens 20 % der Grundstücksfläche muss begrünt bzw. bepflanzt, gegebenenfalls auch als Versickerungsmulde/-becken gestaltet werden.

Das Feuerwehrgerätehaus soll maximal eine 2-Geschossigkeit erhalten.

Um der konkreten Objektplanung keine unnötigen Zwänge aufzuerlegen, sind die exakten Lagen des Gebäudes und der Stellplätze nicht vorgegeben. Flexibilität ist durch eine 3 m von der Grundstücksgrenze entfernte Baugrenze gewahrt. Schall- und geruchstechnische Endgutachten werden im Baugenehmigungsverfahren für eine vertragliche Bewältigung der – im Vorfeld als lösbar erachteten - Konflikte sorgen.

In die Feuerwehr-Zweckbestimmung ist des weiteren auch ein Fahrzeug des Rettungsdienstes einzubeziehen. Auch für die Einsätze des Rettungswagens (RTW) gilt die Sonderregelung zur „Notsituation“ (gemäß Technische Anleitung Lärm), die schalltechnisch unberücksichtigt bleibt. Nicht abgedeckt sind Krankentransporte ohne akuten Anlass („nicht-hoheitliches“ Ausrücken), Schichtwechsel-Zu-/Abfahrten, RTW-Übungen oder zusätzliche Sanitätsschulungen auf dem Gelände.

Geruchstechnisch sollten die RTW-Einsatzkräfte im westlichen oder mittleren Gebäudetrakt untergebracht werden (max. 20 %-Geruchsstunden), in dem „dauerhaftes Arbeiten“ bzw. „ständiger Arbeitsplatz“ zugelassen werden kann. Im späteren Bauantragsverfahren sind diesbezüglich exakte Angaben zu machen, die über die vorliegende Machbarkeitsstudie hinausgehen.

Verkehr und Naturraum:

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für das Plangebiet ausschließlich über die Bergstraße. Die weiträumige Verteilung übernimmt die Sandkampstraße und der Konrad-Adenauer-Ring/Hopstener Damm.

Der Baum- und Strauchbestand an der nordwestlichen Grenze des Plangebiets soll möglichst erhalten bleiben. Diese Grün- bzw. Landschaftselemente müssen bei der exakten Objekt-/Gebäudeplanung berücksichtigt werden und gegebenenfalls im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ausgeglichen bzw. ersetzt werden.

6. Umweltbericht

WIRD NACHGEREICHT !

- 6.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes
- 6.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes
- 6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
- 6.4 Zusätzliche Angaben

7. Artenschutzprüfung

WIRD NACHGEREICHT !

8. Ergänzende Feststellungen

Das nördlich angrenzende Gelände (zwischen dem künftigen Feuerwehrgrundstück und der bestehenden Wohnbebauung am Hartmut-/Rüdigerweg) ist – obwohl im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt – für eine Wohnnutzung derzeit nicht realisierbar. Es besteht für eine Bebauung mit Wohngebäuden (die max. 10 % Jahres-Geruchsstunden voraussetzt) aus Gründen der landwirtschaftlichen Geruchsemissionen kein Entwicklungspotenzial (Anm.: Die Feuerwehr selbst wird entsprechend eines Gewerbebetriebes mit 15 % eingestuft). Sollen Wohnpotenziale geschaffen werden, muss zunächst die lokale Geruchssituation merklich verbessert werden. Damit ist in absehbarer Zeit nicht zu rechnen.

Aus schalltechnischer Sicht wäre das Feuerwehrgerätehaus für die „Nord-Entwicklung“ kein gravierendes Hemmnis, da die bisherige Gebäudeplanung eine größtmögliche Abschirmung in Richtung Norden vorsieht.

Besondere bodenordnende Maßnahmen (gesetzliche bzw. amtliche oder vereinfachte Umlegung) werden nicht ausgelöst, da sich die geplante, neue Feuerwehrfläche noch

im Eigentum eines einzigen Landwirtes befindet. Die Stadt Rheine strebt einen Erwerb an, der nach Rechtskraft des Bebauungsplanes vollzogen wird.

Das Grundstück besitzt einen ordnungsgemäßen Zuschnitt, sodass es nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung als zweckmäßig gestaltet gilt.

Rheine, 21. Februar 2013

S t a d t R h e i n e
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

Stephan Aumann
(Städtischer Oberbaurat)