

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des
Bebauungsplanes
Nr. 323

Kennwort:
"Feuerwehr rechts der Ems"

- Entwurf -

Fachbereich Planen und Bauen / Stadtplanung
Stand: Februar 2015



I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1.	Anlass der Planung; Planerfordernis	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.	Verfahrenswahl	4
4.	Übergeordnete Vorgaben	5
5.	Bestandsaufnahme; Bestandsanalyse	5
5.1	Lage; Gebietscharakteristik, Prägung	5
5.2	Verkehrliche Erschließung; Technische Infrastruktur	6
5.3	Emissionen, Immissionen	7
6.	Inhalt der Planänderung	9
7.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Artenschutzprüfung	10
8.	Ergänzende Feststellungen	11

1. Anlass der Planung; Planerfordernis

Seit dem 29.10.2014 ist der Bebauungsplan Nr. 323, Kennwort: „Feuerwehr rechts der Ems“ rechtsverbindlich. Innerhalb der festgesetzten „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und Rettungsdienst“ kann neben der Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses auch maximal ein Rettungswagen (RTW) stationiert werden.

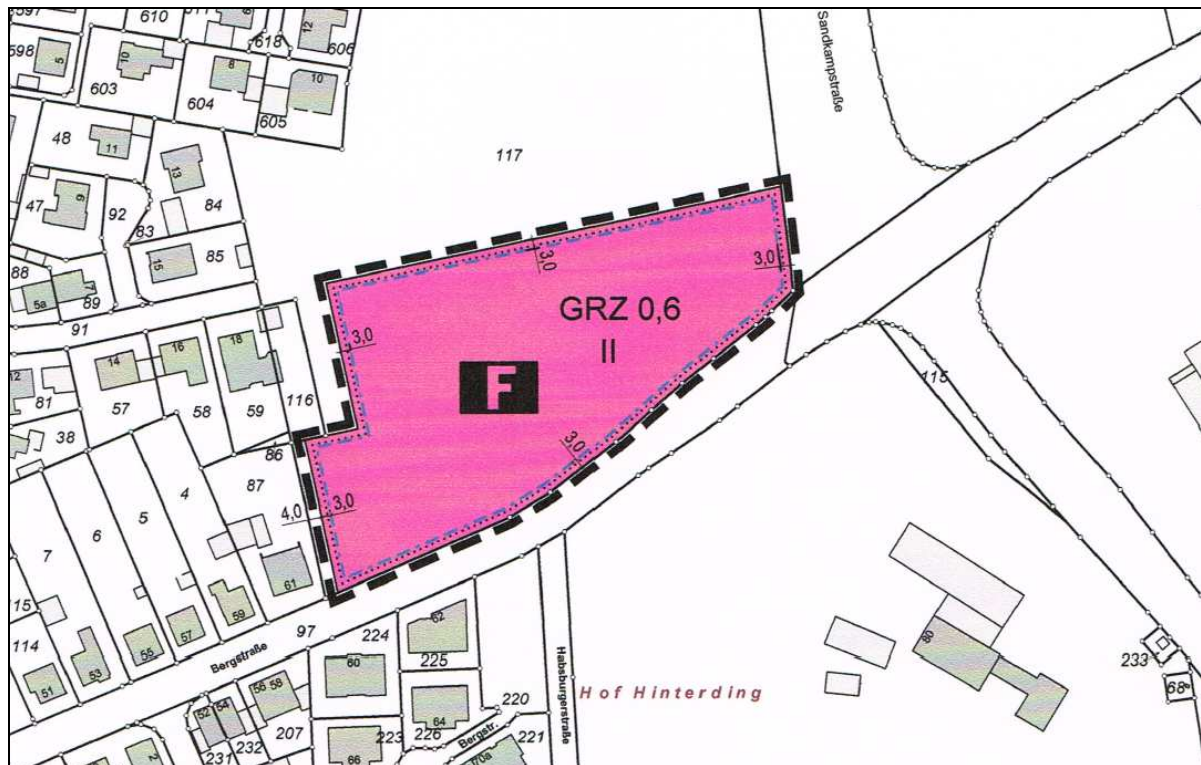


Abb. 1: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 323, Kennwort: „Feuerwehr rechts der Ems“

Entsprechend dem damaligen Entwurfsstand wurde zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung der Rettungsdienst vorsorglich auf eine 12-stündige Einsatzzeit bzw. Aufenthaltsdauer von 6.00 bis 18.00 Uhr beschränkt.

Nach Fortschreibung des Bedarfsplans für den Rettungsdienst des Kreises Steinfurt ergibt sich nunmehr die dringende Notwendigkeit am Standort Bergstraße/Sandkampstraße einen durchgehend besetzten, 24-stündigen Rettungsdienst zu etablieren.

Auf Basis aktualisierter Daten wurde ein umfassendes, schalltechnisches Gutachten erarbeitet, u.a. um die konkreten zeitlichen Nutzungsmöglichkeiten des Rettungsdienstes zu definieren. Die Untersuchung ergab, dass die Feuer- und Rettungswache - unter der Voraussetzung von bestimmten Lärmschutzmaßnahmen - eine 24-stündige Einsatzzeit gewährleisten und ebenfalls die Verträglichkeit mit der umliegenden Wohnbebauung sicherstellen kann.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Zur Sicherstellung einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die Änderung des bestehenden, verbindlichen Bauleitplanes erforderlich.

Der räumliche Änderungsbereich wird gebildet durch das Flurstück 118, in der Flur 36 der Gemarkung Rheine rechts der Ems. Er bezieht sich auf das 10.137 qm große Grundstück, das zwischen der Bergstraße und der östlichen Verlängerung der Plackenstraße liegt.

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

3. Verfahrenswahl

Gegenstand dieser Änderung ist die Streichung der Nutzungseinschränkung bzw. der bisher 12-stündigen Einsatzzeit des Rettungsdienstes. Da die Grundzüge der Ursprungsplanung dadurch nicht berührt werden, wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert.

Es wird hier die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete).

Insbesondere mit der Erfüllung der oben genannten Voraussetzungen kann diese Bauleitplanänderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Demnach erfolgt keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange). Ebenfalls wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung planbedingter Umweltauswirkungen abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Einholung von Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB.

4. Übergeordnete Vorgaben

Der Regionalplan Münsterland des Regierungsbezirks Münster stellt für den Änderungsbereich einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Unmittelbar südlich und östlich des Plangebietes schließen sich „Agrarbereiche“ bzw. „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ an.

Da die Feuer- und Rettungswache 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 Änderungsbereich "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und Rettungsdienst“ dar. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird insofern Rechnung getragen.

Das Areal 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.

5. Bestandsaufnahme; Bestandsanalyse

5.1 Lage; Gebietscharakteristik, Prägung

Der Änderungsbereich liegt im Norden der Stadt Rheine, ca. 2,3 km Luftlinie von der Innenstadt (Marktplatz) entfernt. Er 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. Das Umfeld ist also - entsprechend den kommunalen Zielvorgaben und den Darstellungen bzw. Festsetzungen der Bauleitpläne - einerseits wohnbaulich und andererseits stark landwirtschaftlich geprägt.

Der Änderungsbereich wird derzeit noch ackerbaulich genutzt und befindet sich in städtischem Eigentum. Er wird voraussichtlich noch in diesem Jahr einer Bebauung mit Feuerwehrgerätehaus und Rettungswache zugeführt.

5.2 Verkehrliche Erschließung; Technische Infrastruktur

Der Änderungsbereich grenzt südlich an die Bergstraße an. Im bestehenden Bebauungsplan ist festgesetzt, dass „die Erschließung der Gemeinbedarfsfläche ausschließlich über die unmittelbar vorgelagerte Bergstraße erfolgt“.

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

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

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. Die Leitung zur Trinkwasserversorgung liegt im Straßenraum (Bergstraße) bis zur Einmündung der Habsburgerstraße.

Die Fläche wird erstmalig bebaut und ist daher laut Wasserrecht im Trennverfahren zu entwässern. Das Schmutzwasser kann an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Bergstraße angeschlossen werden; ein entsprechender Grundstücksanschluss ist im Zuge des Ausbaus der Bergstraße im Jahr 2012 verlegt worden.

Die vorhandene Regenwasser-Vorflutkanalisation in der Sandkampstraße (Entwässerung in Richtung Versickerungsbecken Karmannstraße) kann die im Zuge der Neuererschließung zusätzlich anfallenden Regenwassermengen nicht mehr aufnehmen, mit der Konsequenz, dass das Regenwasser entweder vor Ort versickert werden muss oder nur gedrosselt der vorhandenen Regenwasserkanalisation zugeführt werden darf.

5.3 Emissionen, Immissionen

Schall- und geruchstechnische Gutachten sorgten im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 323, Kennwort: „Feuerwehr rechts der Ems“ frühzeitig für Klarheit, dass eventuelle Konflikte zwischen Feuerwehr/Rettungsdienst und angrenzender Wohnbebauung sowie zwischen Feuerwehr/Rettungsdienst und umliegenden landwirtschaftlichen Hofstellen lösbar sind.

Entsprechend dem damaligen Entwurfsstand zur Gebäude- und Grundrissplanung wurden vorausschauend Festsetzungen in den verbindlichen Bauleitplan aufgenommen. Dabei diene die textliche Festsetzung Nr. 3 zunächst dem Vorsorgeaspekt. Das Planungsstadium im Jahr 2013 ergab, dass es ratsam erschien, den Rettungsdienst zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vorsorglich auf eine 12-stündige Einsatzzeit bzw. Aufenthaltsdauer von 6.00 bis 18.00 Uhr zu beschränken.

Zwischenzeitlich ergab die Fortschreibung des Bedarfsplans für den Rettungsdienst des Kreises Steinfurt strukturelle Veränderungen sowie Anpassungen vor allem im Hinblick auf aktuelle gesetzliche Neuregelungen, aktuelle Erkenntnisse in der Notfallmedizin, Vorgaben in der Fahrzeug- und Medizingerätetechnik und in der Personalbemessung. Zur Sicherstellung einer bedarfsgerechten und flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit Leistungen der Notfallrettung wird nunmehr am Standort Bergstraße/Sandkampstraße ein durchgehend besetzter, 24-stündiger Rettungsdienst für dringend notwendig erachtet.

Auf Basis aktualisierter Daten zum Gebäudestandort, zur Höhenentwicklung, zur Gebäudeausstattung und den Raumnutzungen sowie zu den Außenanlagen insbesondere den Stellplätzen, dem Alarmhof und den Zu- und Abfahrten (siehe Abb. 2) wurde ein umfassendes, schalltechnisches Gutachten erarbeitet.

Im Rahmen der Untersuchung wurden die zu erwartenden Geräuschemissionen und –immissionen auf Basis der zu Grund zu legenden, aktuellen Bewegungshäufigkeiten, Betriebsangaben sowie der einschlägigen Regelwerke prognostiziert.

Die Untersuchung hat ergeben, dass keine unzulässigen Schallimmissionen im Tageszeitraum im Bereich der im Bestand vorhandenen Wohnnachbarschaft zu erwarten sind. Gemäß TA Lärm, Punkt 7.1 werden tags die geltenden Immissionsrichtwerte an allen Immissionspunkten eingehalten bzw. um mindestens 11 dB unterschritten.

Im Nachtzeitraum ist im Fall möglicher PKW- und LKW-Bewegungen innerhalb der lautesten Nachtstunde mit Beurteilungspegeln zu rechnen, die lediglich an zwei schützenswerten Raumnutzungen die zulässigen Immissionsrichtwerte überschreiten (Bergstraße 62: +1 dB(A); Plackenstraße 18: +4 dB(A); siehe Abb. 2). Dabei sind schalltechnisch nicht die regelmäßigen Dienstabende, sondern die Bewegungen im Zusammenhang mit Einsätzen des Löschzuges relevant.



Abb. 2: Lageplan zur aktuellen Entwurfsfassung (Büro k-plan, Siegen)

Auf Grund dieser Berechnungsergebnisse sind somit Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, die eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte sicherstellen (siehe Abb. 3).

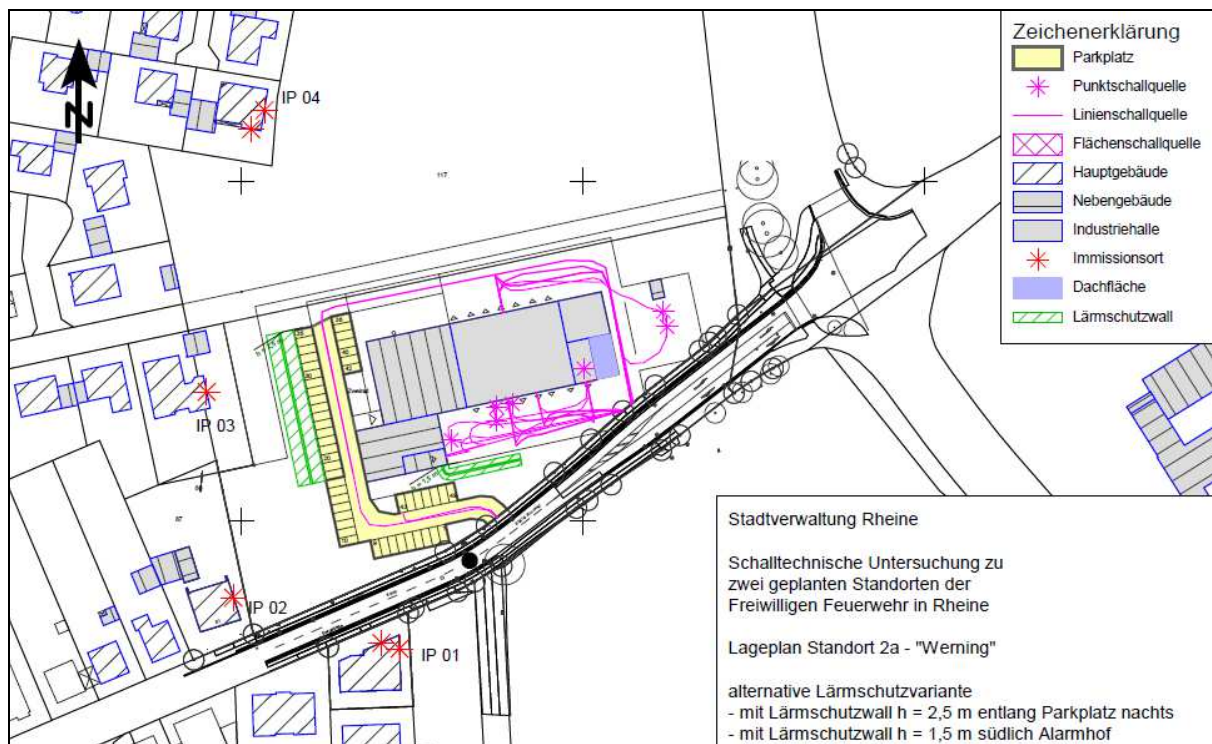


Abb. 3: Lageplan zu den hier beispielhaften Lärmschutzmaßnahmen (Büro Zech, Lingen)

Bei Realisierung der aktuellen Entwurfsplanung werden beispielsweise folgende aktive Lärmschutzmaßnahmen notwendig:

Lärmschutzwall westlich der Stellplätze; Höhe 2,5 m über Geländeniveau, 45,5 m lang (ohne Abschrägung, gemessen im Bereich Wallkrone), Kronenbreite 0,5 m, Neigungsverhältnis beidseitig 1 : 1,5 sowie

Lärmschutzwall südlich des Alarmhofs; Höhe 1,5 m über Geländeniveau, 25,7 m lang (ohne Abschrägung, gemessen im Bereich Wallkrone), Kronenbreite 0,5 m, Neigungsverhältnis beidseitig 1 : 1.

Diese Lärmschutzmaßnahmen führen zu einer deutlichen Reduzierung der Beurteilungspegel und damit zu einer Sicherstellung der Verträglichkeit für die umliegende Wohnbebauung. Das schalltechnische Gutachten weist also nach, dass der immissionschutzrechtliche Konflikt zwischen Feuerwehr/Rettungsdienst und Wohnnutzung lösbar ist und im Genehmigungsverfahren abschließend verbindlich geklärt werden kann.

Letztlich handelt es 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.

6. Inhalt der Planänderung

Die beabsichtigte Änderung bezieht sich auf den bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 323, Kennwort: „Feuerwehr rechts der Ems“. Innerhalb der festgesetzten „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und Rettungsdienst“ kann neben der Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses auch maximal ein Rettungswagen (RTW) stationiert werden.

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung wurde damals der Rettungsdienst vorsorglich auf eine 12-stündige Einsatzzeit bzw. Aufenthaltsdauer von 6.00 bis 18.00 Uhr beschränkt.

Wie oben bereits ausgeführt, ergibt sich die dringende Notwendigkeit am Standort Bergstraße/Sandkampstraße einen durchgehend besetzten, 24-stündigen Rettungsdienst zu etablieren. Eine schalltechnische Untersuchung ermittelte, dass die Feuer- und Rettungswache - unter der Voraussetzung von bestimmten Lärmschutzmaßnahmen - eine 24-stündige Einsatzzeit gewährleisten und ebenfalls die Verträglichkeit mit der umliegenden Wohnbebauung sicherstellen kann.

Voraussetzung hierfür ist, dass die derzeit gültige, die Nutzung einschränkende textliche Festsetzung Nr. 3 im Bebauungsplan gestrichen wird.

Streichung der textlichen Festsetzung Nr. 3:

~~„Der Rettungsdienst beschränkt sich auf eine 12-stündige Einsatzzeit bzw. Aufenthaltsdauer von 6.00 bis 18.00 Uhr. Nachteinsätze sind nicht zulässig.“~~

Neufassung der textlichen Festsetzung Nr. 3:

„Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden anhand einer exakten, endgültigen Detailplanung konkrete, standortbezogene Lärmschutzmaßnahmen verbindlich geregelt. In der Baugenehmigung werden Nebenbestimmungen definiert, die das, dem Allgemeinwohl dienende Bauprojekt städtebaulich und immissionsschutzrechtlich verträglich gestalten.“

Das heißt, bei Vorlage eines konkreten Bauantrages sind die bisher pauschal angenommenen, mit den tatsächlich beantragten Schallquellen und deren Anordnungen erneut rechnerisch zu überprüfen.

Dies gilt insbesondere für die Anzahl der Fahrzeuge und (Hallen-)Stellplätze, die „innere“ Raumorganisation, die dachseitige Abgasabsaugung sowie die Anordnung der Zu- und Abfahrten, die nächtliche Beschränkung bzw. Sperrung bestimmter Stellplatzbereiche oder die Wahl der Fahrbahn- und Stellplatzoberflächen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist zum Beispiel auch zu fordern bzw. sicherzustellen, dass die Tore bei den Waschvorgängen in der Waschhalle stets geschlossen sind und das „Martinshorn“ im Einsatzfall erst eingeschaltet werden darf, wenn sich das Fahrzeug vollständig im öffentlichen Straßenraum befindet. Hierzu wird eine entsprechende Lichtsignalregelung im Bereich der Bergstraße empfohlen.

Die genaue Definition dieser „organisatorischen“ Lärmschutzmaßnahmen ist abhängig von der künftigen Objektplanung und den jeweiligen Raumnutzungen, die den städtebaulichen, bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen, den immissionsschutzrechtlichen und architektonisch-gestalterischen Belangen im Detail gerecht werden müssen.

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

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Artenschutzprüfung

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Die durch den Ursprungs-Bebauungsplan bereits bestehenden

Baurechte bzw. Versiegelungsgrade werden nicht erweitert, so dass keine erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigungen hinsichtlich der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu besorgen sind. Insofern sind von dieser Bauleitplanung keine Eingriffe im Sinne des § 18 BNatSchG zu erwarten und damit auch nicht zu kompensieren.

Dies gilt ebenso für die artenschutzrechtliche Relevanz dieser marginalen Bebauungsplanänderung. Nach § 44 BNatSchG besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten sind aufgrund der textlichen Streichung bzw. Neufassung der Festsetzung Nr. 3 nicht negativ betroffen. Die hiermit vorgenommene, minimale Korrektur führt nicht zu einem Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote.

Hinsichtlich der ökologischen und artenschutzrechtlichen Bewertung hat also keine Änderung stattgefunden, so dass hier kein Eingriff und kein Verbotstatbestand im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und damit auch keine Kompensationsverpflichtung vorliegt.

8. Ergänzende Feststellungen

Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft lediglich die textliche Festsetzung Nr. 3. Alle anderen planungsrechtlichen Festsetzungen in zeichnerischer und textlicher Form bleiben unberührt.

Die Durchführung des Änderungsverfahrens verursacht für die Stadt Rheine keine Folgekosten.

Besondere bodenordnende Maßnahmen (gesetzliche bzw. amtliche oder vereinfachte Umlegung) werden nicht ausgelöst, da sich das Grundstück für die geplante, neue Feuerwehr- und Rettungswache rechts der Ems bereits im Eigentum der Stadt Rheine befindet.

Rheine, 25. Februar 2015

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

Martin Dörtelmann
(Städtischer Oberbaurat)