

Stadt Wegberg

Bebauungsplan I – 43,

Wegberg -

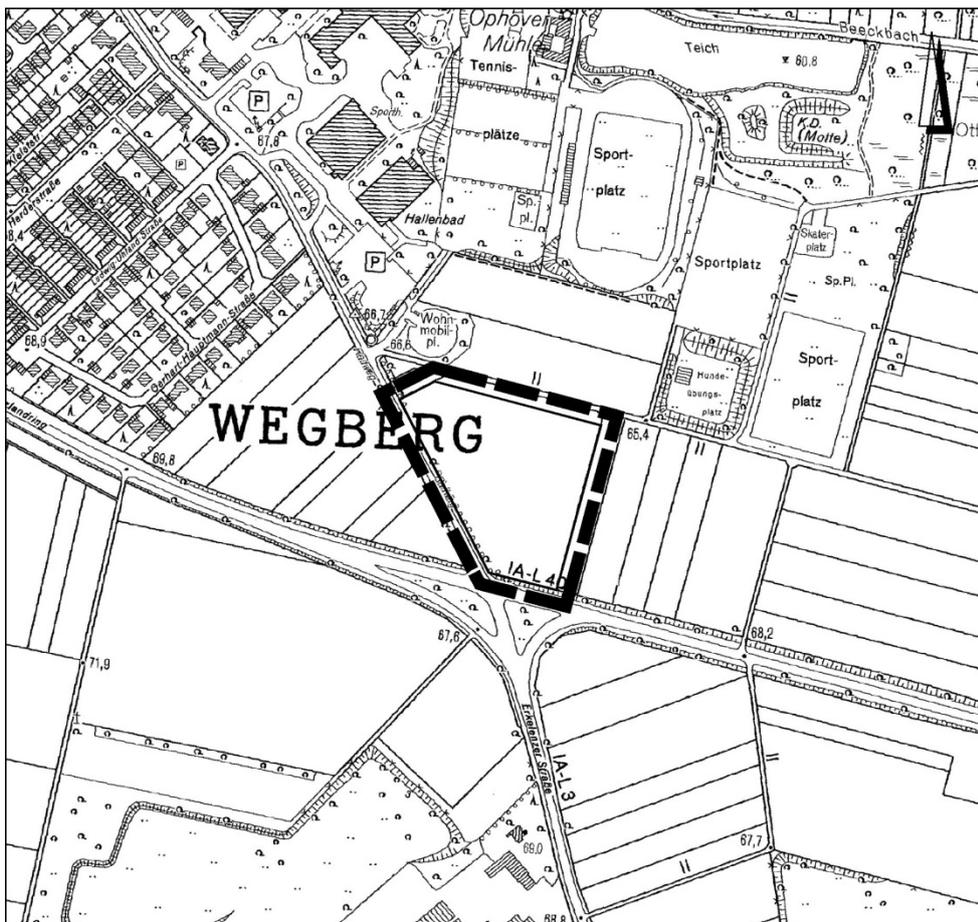
Feuerwache

– Vorentwurf –

Teil A – Begründung

Teil B – Umweltbericht

Teil C – Textliche Festsetzungen und Hinweise



| | |
|----------------------|---|
| Projekt | Stadt Wegberg Bebauungsplan I – 43, Wegberg – Feuerwache |
| Projektnummer | 31313 |
| Auftraggeber | Stadt Wegberg Rathausplatz 25, 41844 Wegberg Tel: 02434 83-0 Fax: 02434 83-777 |
| Auftragnehmer | BKR Aachen, Noky & Simon Stadtplaner, Umweltplaner, Landschaftsarchitekt Kirberichshofer Weg 6 52066 Aachen Tel.: 0241 47058-0 Fax: 0241 47058-15 Email: info@bkr-ac.de |
| Bearbeitung | Dipl.-Ing. Jens Müller Dipl.-Ing. André Simon |
| Stand | Vorentwurf, 23. März 2015 |

Gliederung

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1. | Planungsgegenstand..... | 1 |
| 1.1 | Planungsanlass und Erforderlichkeit..... | 1 |
| 1.2 | Ziel und Zweck der Planung | 1 |
| 1.3 | Stand des Verfahrens..... | 1 |
| 2. | Beschreibung des Plangebiets..... | 2 |
| 2.1 | Lage und Abgrenzung des Plangebiets | 2 |
| 2.2 | Bestandssituation im Plangebiet und Umgebung..... | 2 |
| 2.2.1 | Nutzungen im Plangebiet | 2 |
| 2.2.2 | Umgebung und Infrastruktur..... | 2 |
| 2.2.3 | Verkehrliche Erschließung | 3 |
| 2.3 | Ver- und Entsorgung..... | 3 |
| 3. | Rechtliche Rahmenbedingungen | 4 |
| 3.1 | Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln | 4 |
| 3.2 | Landschaftsplan / Schutzgebiete | 5 |
| 3.3 | Flächennutzungsplan..... | 6 |
| 3.4 | Bebauungsplan..... | 7 |
| 4. | Planinhalte..... | 8 |
| 4.1 | Planungsalternativen | 8 |
| 4.2 | Planungsüberlegungen / Planungskonzept..... | 9 |
| 4.3 | Verkehrskonzept und Erschließung | 11 |
| 4.4 | Immissionsschutz | 11 |
| 4.5 | Landschaftsplanerisches Konzept | 11 |
| 5. | Planfestsetzungen | 12 |
| 5.1 | Art der baulichen Nutzung | 12 |
| 5.2 | Maß der baulichen Nutzung, Höhe | 12 |
| 5.3 | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen..... | 12 |
| 5.4 | Verkehrsflächen..... | 13 |
| 5.5 | Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft..... | 13 |
| 5.6 | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen..... | 13 |
| 6. | Kennzeichnungen und Hinweise | 13 |
| 6.1 | Kampfmittelbeseitigung | 13 |
| 6.2 | Geologie / Grundwasser | 14 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 6.3 | Umgang mit Niederschlagswasser..... | 14 |
| 6.4 | Boden..... | 14 |
| 6.5 | Artenschutz/ Vermeidung und Minimierung von Eingriffen..... | 14 |
| 7. | Kosten..... | 14 |
| 8. | Plandaten..... | 15 |

Abbildungen

| | | |
|--------------|--|---|
| Abbildung 1: | Luftbild des Plangebiets mit Geltungsbereich | Fehler! Textmarke nicht definiert. |
| Abbildung 2 | Darstellungen des Regionalplans im südlichen Stadtgebiet Wegbergs | 5 |
| Abbildung 3 | Karte des Naturparks Schwalm Nette..... | 6 |
| Abbildung 4 | Darstellungen des Flächennutzungsplans im Plangebiet (Stand 2. Änderung) | 7 |
| Abbildung 5 | Ausschnitt des Plangebietes im derzeit gültigen B-Plan I-6 (1972)..... | 8 |
| Abbildung 6 | Machbarkeitsstudie Neubau Feuerwache Wegberg | 10 |

1. Planungsgegenstand

1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit

Die Stadt Wegberg beabsichtigt mit ihrem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan I-43 vom 15.05.2012, eine neue Rettungswache innerhalb Wegberg im Bereich der Maaseiker Straße, zwischen Schul- und Sportzentrum und Grenzlandring zu errichten. Weiterhin ist mittelfristig angedacht, die derzeitige Feuerwache, die sich an der Venloer Straße befindet, in den Bereich der Maaseiker Straße auszulagern. Der derzeitige Standort der Feuerwache an der Venloer Straße bietet aufgrund der Grundstücksgröße keine Erweiterungsoptionen und ist zugleich wegen des bestehenden Nutzungskonfliktes mit der angrenzenden Wohnnutzung aus immissionschutzrechtlicher Sicht langfristig nicht zukunftsfähig. Durch einen Neubau der Feuerwache in der unmittelbaren Nachbarschaft der bereits vorhandenen Rettungswache ergeben sich positive Effekte und Synergien für die Leistungsfähigkeit des Bevölkerungsschutzes in Wegberg. Mit einer modernen Rettungswache mit der Perspektive der Kombination einer Feuerwache an einem zentralen und verkehrsgünstig gelegenen Standort, kann die Stadt Wegberg bzw. der Kreis Heinsberg der Pflicht zur bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung mit Leistungen des Notfall- und Krankentransportes auch in Zukunft nachkommen.

Die geplanten Nutzungen sollen in einem Bebauungsplan gesichert und planungsrechtlich vorbereitet werden. Darüber hinaus wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB der derzeit gültige Flächennutzungsplan geändert. Dieser stellt das Plangebiet zzt. mit der Entwicklungsabsicht 'Sondergebiet Freizeit und Erholung' als Ergänzung zum nördlich angrenzenden Wohnmobilstellplatz dar und lässt somit den Vollzug der nunmehr geplanten Gemeinbedarfsnutzung nicht zu.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Zweck des Bebauungsplans der Stadt Wegberg ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Feuerwache im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung und Erschließung zu schaffen.

Ziel der Stadtplanung ist es, einen verkehrsgünstig gelegenen Standort für die Funktion einer Feuerwache zu entwickeln, der es ermöglicht diese angemessen und bedarfsgerecht zu erfüllen. Kommunen sind verpflichtet, Feuerwachen zu errichten und baulich zu unterhalten, soweit diese nicht von Sanitätsorganisationen oder sonstigen Einrichtungen errichtet und unterhalten werden.

1.3 Stand des Verfahrens

Die Stadt Wegberg hat in ihrer Ratssitzung am 15.05.2012 die Aufstellungsbeschlüsse für die 3. Änderung des Flächennutzungsplans sowie für den Bebauungsplans I-43, Wegberg – Feuerwache gefasst.

Im derzeit gültigen Bebauungsplan I-6, Wegberg Schul- und Sportzentrum ist das Plangebiet als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportanlagen ausgewiesen.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am südlichen Rand der Kernstadt Wegberg. Das Plangebiet grenzt im Westen an die Maaseiker Straße und wird im Süden vom Grenzlandring (L400) begleitet. Nördlich verläuft ein Feldweg, welcher das Plangebiet vom angrenzenden Wohnmobilstellplatz trennt. Östlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Westlich der Maaseiker Straße beginnt in etwa 150 m die Wohnsiedlung an der Gerhart-Hauptmann- und Ludwig-Uhland-Straße. Das Plangebiet wird derzeit von der Maaseiker Straße erschlossen welche in Richtung Südosten den Grenzlandring kreuzt und zur Erkelenzer Straße (L 3) wird.

Der Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplans umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 597 der Flur 24, Gemarkung Wegberg mit einer Größe von ca. 16.400 m².



Abbildung 1: Luftbild des Plangebiets mit Geltungsbereich

2.2 Bestandssituation im Plangebiet und Umgebung

2.2.1 Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet wird zum überwiegenden Teil als Ackerfläche genutzt.

2.2.2 Umgebung und Infrastruktur

Die Umgebung des Plangebiets wird geprägt von dem nördlich mittelbar angrenzendem Schul- und Sportzentrum sowie von seiner Ortseingangslage am südlichen Rand der Kernstadt Weg-

berg mit landwirtschaftlich genutzten Flächen entlang des Grenzlandrings sowie im Bereich östlich des Sportzentrums.

Nördlich angrenzend liegt an der Maaseiker Straße die inzwischen realisierte Rettungswache. Die Grundfläche der Rettungswache beträgt ca. 91 m³, die Gebäudehöhe ca. 10 m. Die Rettungswache beinhaltet neben einer Garage für zwei Rettungsfahrzeuge im Erdgeschoss einen Verwaltungs- und Sozialbereich im ersten Geschoss. Dazu gehören eine Küche, Büroräume und Aufenthaltsräume mit Schlafgelegenheit.

Das Sportzentrum verfügt über mehrere Sport- und Tennisplätze, westlich daran schließt das Schulzentrum mit mehreren Schulen, Sporthallen sowie einer Kindertagesstätte und dem Hallenbad (Grenzlandring-Bad) der Stadt Wegberg an. Diese Nutzungen werden im Wesentlichen über die Maaseiker Straße erschlossen. Sport- und Schulzentrum liegen in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet. Weiterhin grenzt nördlich zum Plangebiet ein städtischer Wohnmobilstellplatz an.

Nordwestlich der Maaseiker Straße befindet sich ein vorhandenes Wohngebiet in ca. 150 m Entfernung. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan wird die Wohnbaufläche bis in die dem Plangebiet direkt gegenüberliegende Seite der Maaseiker Straße dargestellt. Die mittlere Entfernung zum Zentrum Wegbergs beträgt ca. 1.000 m. Südlich des Grenzlandrings führt die Erkelenzer Straße (L 3) in Richtung Uevekoven.

Als bedeutendes Nah- und Wochenenderholungsgebiet ist der Naturpark Schwalm-Nette zu nennen, welcher einen Einzugsbereich bis in die Ballungsräume an Rhein und Ruhr und die Niederlande hat (s. Karte unter 3.2). Der Geltungsbereich liegt innerhalb dieses Naturparks.

2.2.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird zurzeit über die Maaseiker Straße erschlossen. Nördlich an das Plangebiet angrenzend verläuft ein unbefestigter Feldweg (Flurstücksnummer 54).

2.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation ist grundsätzlich gesichert und schließt an die in der Maaseiker Straße liegende Infrastruktur an.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt wie im Umfeld des Gebietes im sogenannten „Qualifizierten Mischwassersystem“, d.h. häusliches Schmutzwasser und Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen werden über das Kanalnetz in die öffentliche Kläranlage geleitet.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Aufgrund des Vorhabens wird möglicherweise ein Großteil der Fläche versiegelt und das anfallende Niederschlagswasser kann nicht vollständig auf dem Grundstück versickert werden. Daher wird im weiteren Verfahren in Zusammenarbeit mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg geklärt, ob bzw. inwieweit eine Einleitung in das Kanalnetz bzw. in umliegenden Flächen möglich ist.

3. Rechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln

Im Regionalplan (ehemals Gebietsentwicklungsplan) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Entwicklung des Regierungsbezirks und raumbezogene Planungen und Maßnahmen konkretisiert. Nach § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Zu den raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zählen nach § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, durch die Raum in Anspruch genommen wird oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird. Die Bauleitpläne der Stadt Wegberg sind raumbedeutsame Planungen in diesem Sinne, bei deren Aufstellung die Erfordernisse der Raumordnung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.

Nach § 16 Landesplanungsgesetz kann jedoch von Zielen der Raumordnung im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (2003) weist im Plangebiet Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche (AFAB) für zweckgebundene Nutzungen aus.

Dazu schreibt der Regionalplan, dass der siedlungsnahe Freiraum hinsichtlich seiner Freizeitfunktionen erhalten und entwickelt werden muss. Außerhalb der Verdichtungsgebiete sind attraktive Freiraumbereiche für die landschaftsorientierte Erholung, Sport- und Freizeitnutzung zu sichern.

Für die überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägten Teile des Freiraums gelten die in § 17 Landesentwicklungsprogramm (LEPro) formulierten Grundsätze: Landwirtschaftliche Flächen sollen unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Umweltschutzes und der Landschaftspflege, der wirtschaftlichen und siedlungsstrukturellen Erfordernisse als Freiflächen erhalten bleiben. Ihre Nutzung soll auch dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen sowie die Kulturlandschaft zu erhalten und zu gestalten.

Im Plangebiet werden darüber hinaus in Überlagerung der AFAB, Bereiche für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung dargestellt. Diese Anforderungen sind in dem nördlich des Plangebietes liegenden Sportzentrum mit Hallenbad bzw. Sportplätzen sowie in den im Umfeld der Wasserfläche an der Ophover Mühle liegenden Park- und Grünflächen im Wesentlichen umgesetzt und erfüllt worden. Die Entwicklung von Flächen für die landschaftsorientierte Erholung, Sport- und Freizeitnutzung ist daher in diesem Bereich als weitgehend abgeschlossen zu bezeichnen.

Demzufolge, sowie aufgrund der herausragenden Eignung des Plangebiets als Standort für die Feuerwache ist eine Abweichung von den Zielen der Landesplanung vertretbar, die Grundsätze der Landesplanung werden dadurch nicht berührt.



Abbildung 2 Darstellungen des Regionalplans im südlichen Stadtgebiet Wegbergs
Regionalplan Regierungsbezirk Köln Teilabschnitt Region Aachen (2003)

3.2 Landschaftsplan / Schutzgebiete

Im rechtskräftigen Landschaftsplan III/6 „Schwalmplatte“ (Kreis Heinsberg 2005) ist für den Geltungsbereich und die angrenzenden Ackerflächen das Entwicklungsziel 'Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen' formuliert.

Der Geltungsbereich liegt darüber hinaus innerhalb des grenzüberschreitenden **Naturparks** Maas-Schwalm-Nette.

Detaillierte Angaben können dem Umweltbericht entnommen werden.

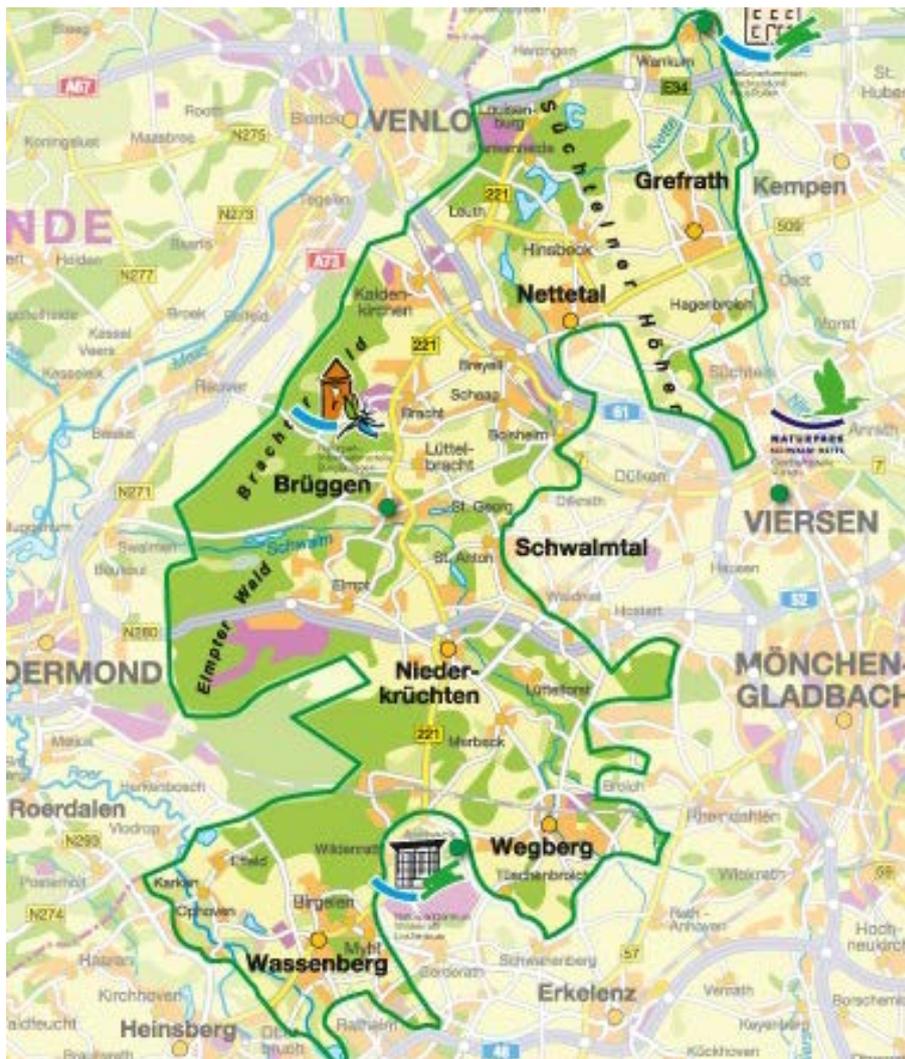


Abbildung 3 Karte des Naturparks Schwalm Nette
www.npsn.de; 2013

3.3 Flächennutzungsplan

Gemäß dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wegberg aus dem Jahr 2008 wird das Plangebiet als Sondergebiet für Freizeit und Erholung sowie als Grünfläche entsprechend der Leitvorstellung 'Stärkung der Naherholung sowie des Freizeit- und Kurzeittourismus' als Ergänzung der bestehenden Schuleinrichtungen sowie der öffentlichen Grünfläche dargestellt. Die vorliegende Planung beinhaltet daher die parallele 3. Änderung des Flächennutzungsplans, um die geplante Feuerwache realisieren zu können. Ziel der Änderung ist die Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Rettungs- und Feuerwache. Der Bebauungsplan I-43 wird damit aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein.

Außerhalb des Plangebietes, im Sinne der Vermeidung weiterer Zersiedlung und einer Konzentration auf die Hauptorte, stellt der Flächennutzungsplan westlich der Maaseiker Straße Wohnbauflächen als Ergänzung zu den bestehenden Wohnbauflächen im Bereich der Gerhard-Hauptmann Straße dar. Diese Flächen werden zum Grenzlandring mittels Darstellung von

Grünflächen ergänzt und abgeschlossen. Nördlich angrenzend an das Plangebiet ist die Anbindung der Maaseiker Straße an die Verbindung des Stadtzentrums mit dem Grenzlandring (s.g. Mittelachse) als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Jenseits dieser und östlich an das Plangebiet angrenzend sind weitere Grünflächen (Zweckbestimmung Sportanlagen) dargestellt. Diese beinhalten das unter Punkt 2.2.2 beschriebene Sportzentrum.

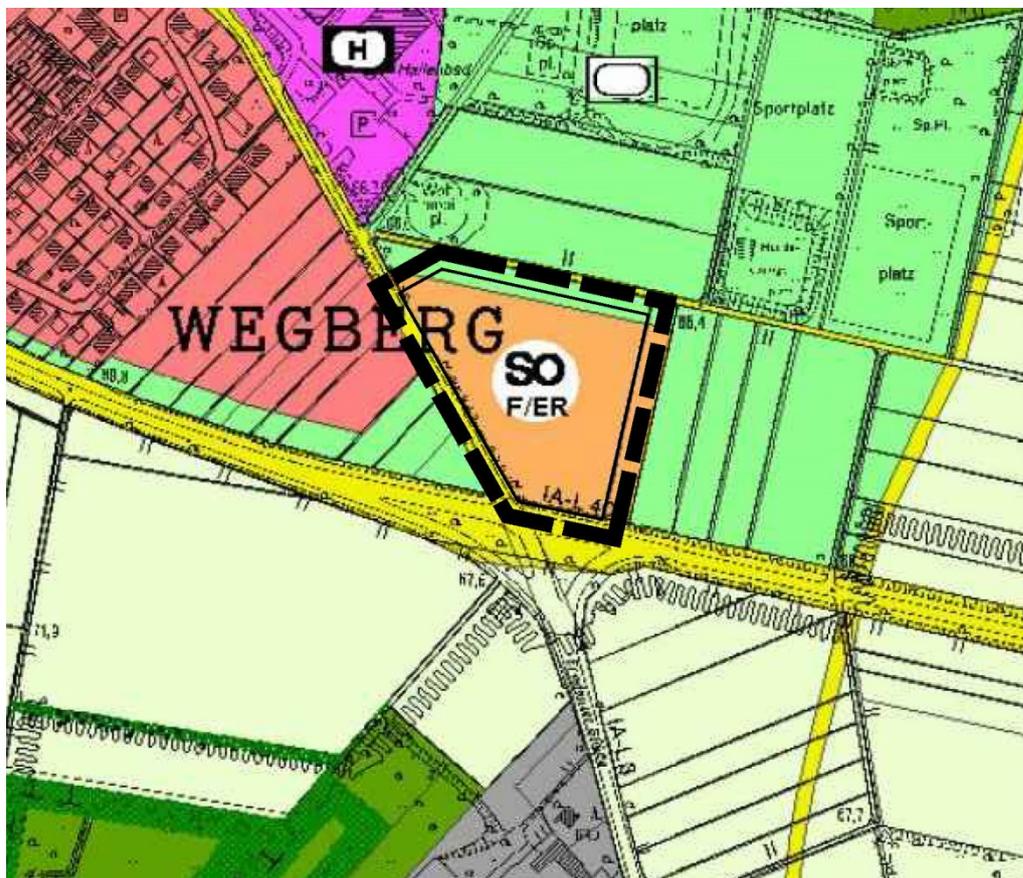


Abbildung 4 Darstellung des Flächennutzungsplans im Plangebiet (Stand 2. Änderung)
Stadt Wegberg

3.4 Bebauungsplan

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan I-6, Wegberg Schul- und Sportzentrum ist das Plangebiet als Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlagen und Spielplatz ausgewiesen (vgl. Abbildung 5). Der Bebauungsplan I-6 sichert im Wesentlichen die Entwicklung des Gebietes als Schul- und Sportzentrum mittels Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung Schule sowie angrenzender Grünflächen. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan die im FNP dargestellte Anbindung der Maaseiker Straße (ehem. Erkelenzer Straße) an die geplante Verknüpfung des Stadtzentrums mit dem Grenzlandring (s.g. Mittelachse) fest. Diese verläuft von der Maaseiker Straße entlang der nördlichen Plangebietsgrenze in Richtung Osten.

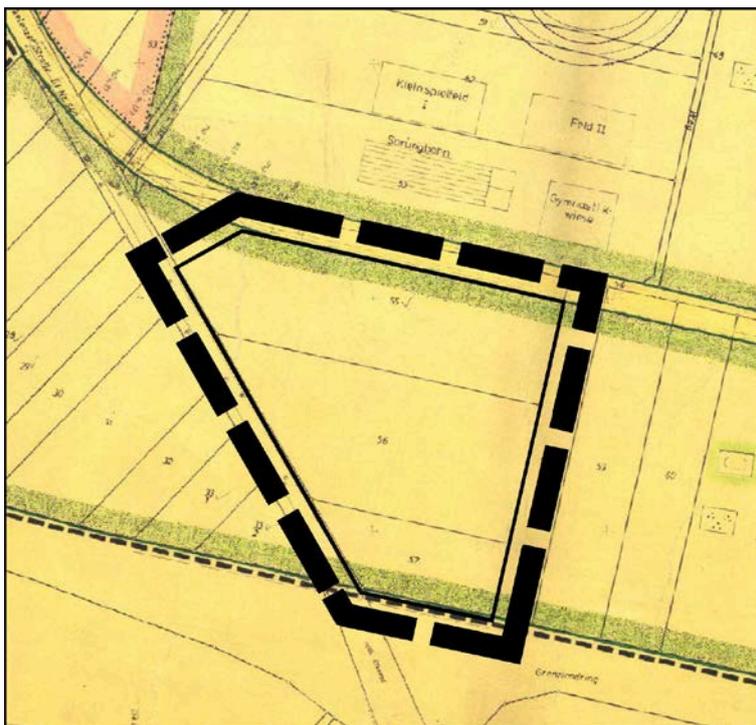


Abbildung 5 Ausschnitt des Plangebietes im derzeit gültigen B-Plan I-6 (1972)
Stadt Wegberg

4. Planinhalte

4.1 Planungsalternativen

Neben dem hier ausgewählten Standort an der Maaseiker Straße/ Grenzlandring wurden verschiedene Flächen hinsichtlich ihrer Eignung geprüft. Diese wurden jedoch frühzeitig verworfen, da dort aufgrund der deutlich schlechteren Erreichbarkeit, der Flächenverfügbarkeit sowie der potentiell höheren Beeinträchtigung von Wohnbauflächen und Freiraum/ Umwelt insgesamt die Anforderungen und Voraussetzungen an die Rettungseinrichtung nicht erfüllt werden können.

Daher wurde der o.g. Standort für den Neubau einer Feuer- (und Rettungs-) -wache vorgeschlagen, da er aus einsatztaktischer Sicht gut geeignet ist, das gesamte Stadtgebiet ausreichend abzudecken und ausreichend Fläche sowohl für aktuelle Anforderungen an eine Rettungs- und Feuerwache als auch für zukünftige Entwicklungen bietet. Laut Brandschutzbedarfsplan wird "die ergänzende Nutzung dieses Standortes für die Freiwillige Feuerwehr [...] zu einer deutlichen Verbesserung bei den Erreichbarkeiten führen, zum einen durch den verkehrsgünstigen Standort, zum anderen durch die bauliche Planung der Fahrzeughalle und des Umkleibereiches."¹ Der angestrebte Neubau der Feuerwache wird ebenfalls in Kapitel 9 'Maßnahmen' aufgeführt.

Im Ergebnis dieser Untersuchungen kommt die Stadt Wegberg zu dem Schluss, dass unter baulichen, wirtschaftlichen, einsatztaktischen und funktionellen Gesichtspunkten der Neubau

¹ Brandschutzbedarfsplan der Stadt Wegberg – Zweite Fortschreibung – 01.07.2012

einer räumlich gebündelten Rettungs- und Feuerwehrwache nur an diesem Standort sinnvoll und wirtschaftlich ist und somit auch dem öffentlichen Belang der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gerecht wird.

4.2 Planungsüberlegungen / Planungskonzept

Das Plangebiet wird in Verbindung mit der nördlich angrenzenden Rettungswache als mittelfristiger Neustandort für eine Feuerwache der Stadt Wegberg überplant. Die hier vorgesehenen Einrichtungen nehmen die öffentlichen Aufgaben des Brandschutzes, des Rettungswesens und des Katastrophenschutzes wahr und stellen somit der Allgemeinheit dienende Anlagen dar. Der Standort soll ausschließlich diesen Anlagen dienen, anderweitige Nutzungen sind hier nicht geplant. Entsprechend des Planungsziels wird die Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet demnach als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt.

Die Firma kplan AG hat im Auftrag der Stadt Wegberg im Rahmen einer Machbarkeitsstudie ein Grundkonzept für eine Feuerwache im Plangebiet erstellt. Die konzipierte Feuerwache befindet sich in einem etwa 95 m langen und 19 m tiefen Gebäude, das in etwa 45° zur Maaseiker Straße positioniert ist. Der westliche Teil des Gebäudes hat zur Maaseiker Straße eine Höhe von etwa 12 m, der östliche Teil ist etwa 7,50 m hoch. In dem Gebäude sind neben den Fahrzeughallen und zugehörigen Werkstätten im westlichen Gebäudeteil Sozialbereiche (Umkleiden und Sanitärräume), Schulungsräume und Büros sowie Technikräume vorgesehen. Die Gebäudestellung resultiert aus den Überlegungen, lärmintensive Nutzungen möglichst abgewandt von den benachbarten Wohngebieten zu verorten. Der Alarmhof ist in Richtung des Grenzlandrings orientiert; der Übungshof befindet sich am nordöstlichen Rand des Plangebiets. Die nächstgelegenen Nutzungen sind Sportanlagen sowie ein Hundeübungsplatz.

Nördlich und südlich ist das Gebäude von der Maaseiker Straße erschlossen. Im Norden sind Stellplätze für Pkw, Lagerflächen für kontaminierte und Reststoffe sowie ein Übungshof mit angrenzendem Übungsturm geplant. Südlich an das Gebäude ist der Alarmhof angegliedert, von dem die beschränkte Alarmausfahrt an die Maaseiker Straße angebunden ist. An der östlichen Seite erstreckt sich vom Übungshof zum Grenzlandring eine Notausfahrt, die auch den Alarmhof anbindet.



Abbildung 6 Machbarkeitsstudie Neubau Feuerwache Wegberg
kplan AG 2014

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB werden bedarfsorientiert aus den in der Machbarkeitsstudie entwickelten Erfordernissen an die Feuerwache sowie den örtlichen Gegebenheiten abgeleitet. Die Entwicklung des Plangebiets hat auch die besondere Randlage zum Freiraum zu beachten.

Die wesentlichen Festsetzungen ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Um das Maß der baulichen Nutzung hinreichend zu bestimmen und gleichzeitig eine ausreichende Flexibilität für das Vorhaben zu wahren, wird eine Grundflächenzahl GRZ von 0,2, mit der Möglichkeit zur Überschreitung durch beispielsweise Nebenanlagen und Zufahrten festgesetzt.
- Die Höhe der Baukörper orientiert sich an der Vorhabenplanung für die Errichtung des Feuerwehrgerätehauses. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 79 m ü.NHN, für einen kleinflächigen Übungsturm im nordöstlichen Bereich 81 m ü.NHN. Das entspricht Gebäudehöhen von etwa 13 bzw. 15,5 m über Gelände.
- Durch die Baugrenze wird die Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Die Baugrenze orientiert sich an der Lage und Abmessung des in der Machbarkeitsstudie entwickelten Gebäudekörpers.

Für die bedarfsgerechte Neuplanung von Feuerwehrhäusern wurde mit der DIN 14092 „Feuerwehrhäuser“ eine einheitliche Grundlage geschaffen. Aus diesen Anforderungen für die Detailplanung ergeben sich Sachverhalte, welche im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden müssen. Die Lagerung von Werkstoffen und Betriebsmitteln als auch der Umgang mit Wasser auf dem zum Teil versiegelten Gelände sind hierbei hervorzuheben. Daher ist grundsätzlich bei der Planung von Neu- oder Umbaumaßnahmen bei Rettungs- und Feuerwachen eine Zusammenarbeit von Rettungs- bzw. Wehrleitung, Sicherheitsbeauftragten, Planern und Baukostenträgern von Anfang an notwendig. Diesen Anforderungen wird die Stadt Wegberg durch die Beauftragung der Machbarkeitsstudie gerecht.

4.3 Verkehrskonzept und Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Maaseiker Straße. Durch die Nähe zum Grenzlandring (L 3/ L 400) ist auch eine gute Anbindung an das regionale sowie überregionale Straßennetz gegeben. So können im Notfall alle abzudeckenden Gebiete mit den Rettungsfahrzeugen erreicht werden.

Richtung Süden erfolgt für den Notfall eine zusätzliche Anbindung direkt an den Grenzlandring.

4.4 Immissionsschutz

Durch die geplante Nutzung als Feuerwache sind lärmbedingte Beeinträchtigungen, insbesondere auf das nordwestlich des Plangebietes liegende Wohngebiet sowie schulischen Einrichtungen, hauptsächlich durch die Signalanlagen der Rettungsfahrzeuge im Rahmen von Einsätzen oder Übungen nicht ausgeschlossen.

Zur Ermittlung der bei Betrieb der Feuerwache entstehenden Lärmemissionen in angrenzenden Wohnstandorten wird im Rahmen des weiteren Verfahrens ein entsprechendes Gutachten Auskunft geben. Ziel ist die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld des Plangebiets bei gleichzeitiger Sicherung eines ordnungsgemäßen Rettungsbetriebes.

Im Zuge der weiteren Vorhabenplanung können eventuell ergänzende Maßnahmen zum Lärmschutz notwendig werden.

Darüber hinaus werden für die Beleuchtung von Flächen und Gebäuden in Rettungs- und Feuerwachen spezielle Richtwerte empfohlen. Hier ist ggf. zu prüfen, ob es dadurch zu einer Beeinträchtigung angrenzender Wohn- und Verkehrsflächen kommt.

4.5 Landschaftsplanerisches Konzept

Das gesamte Gelände soll bis auf die Zufahrten mit einer Bepflanzung heimischer Gehölze eingegrünt werden. Der prominenten Lage am Ortseingang sowie der Übergangssituation zu Grünflächen und landwirtschaftlichen Flächen sollen somit Rechnung getragen werden.

Weiterhin sind Anlagen zum Auffangen und Versickern von Regenwasser möglich

5. Planfestsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche für Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB dient der Unterbringung einer Feuerwache sowie aller zugehörigen Einrichtungen und Funktionen (inkl. Verwaltung, Bereitschafts- und Schulungsräume, Übungseinrichtungen, Lager, etc.).

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf 0,2 als Höchstmaß festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf mit Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,5 überschritten werden.

Das bedeutet, dass für die zu errichtende Feuerwache 20 % (etwa 3.270 m²) der Fläche für den Gemeinbedarf zur Verfügung stehen. Weitere 30 % (etwa 4.900 m²) dürfen für Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) genutzt werden. Die in der Machbarkeitsstudie geplante Feuerwache inklusive Erweiterungsfläche und Übungsturm hat eine Grundfläche von etwa 2.200 m², auf Zufahrten und Parkplätze entfallen weitere 4.800 m². Die Errichtung der vorgesehenen Feuerwache ist im Rahmen dieser Festsetzungen möglich. Weitere Gebäude sind nicht vorgesehen.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen sind maximal zulässige Gebäudehöhen in Meter über NHN eingetragen. Die Festsetzung der Gebäudehöhe bezieht sich auf das höchste das Orts- oder Landschaftsbild noch mitprägende Bauteil (z.B. Attika, Dachfirst). Das Gelände im Plangebiet liegt zwischen etwa 65,5 und 66,5 m über NHN. Die Festsetzungen erlauben für die Feuerwache eine Gebäudehöhe von höchstens 13 m, für den Übungsturm eine Höhe von höchstens 15,5 m. Die Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen wird ermöglicht, damit notwendige technische Aufbauten bzw. Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen, auf den Dachflächen der Gebäude errichtet werden können. Die Überschreitung darf bei solchen technischen Einrichtungen und Anlagen 1,50 m betragen, bei Aufzugsmaschinenhäusern und Treppenhäusern bis zu 2,50 m. Die Differenzierung der Höhen resultiert aus den Anforderungen der in der Festsetzung näher bezeichneten Anlagen.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Auf eine Festsetzung der Bauweise kann verzichtet werden. Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung eines solitären Baukörpers im Plangebiet, darüber hinaus gehende Regelungen sind nicht notwendig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Nur innerhalb dieser Grenzen ist eine Bebauung zulässig. Die Baugrenzen orientieren sich an der im Zuge der Machbarkeitsstudie entwickelten Feuerwache und ermöglichen weitestgehend eine Eigenabschirmung lärmintensiver Nutzungen gegenüber den nordwestlich gelegenen Siedlungsbereichen (vgl. Punkt 4.2).

5.4 Verkehrsflächen

Parallel zur Maaseiker Straße verläuft im Plangebiet ein kombinierter Geh- und Radweg. Dieser verläuft bis zur Lichtsignalanlage an der Kreuzung mit dem Grenzlandring und wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg festgesetzt.

Die Anbindung des Plangebiets an das Straßennetz erfolgt über die Straßen Maaseiker Straße und Grenzlandring (L 3). Diese grenzen unmittelbar an den Geltungsbereich an. Die Erschließung ist somit gesichert. Für den Betrieb der Feuerwache sind drei Anbindungen an das Verkehrsnetz notwendig. Dabei handelt es sich an der Maaseiker Straße um die Alarmausfahrt für die im Einsatz ausrückende Feuerwehr sowie die Zufahrt zur Stellplatzfläche für das Feuerwehrpersonal. Zum Grenzlandring ist eine Not-Alarmausfahrt vorgesehen, für den Fall, dass die Maaseiker Straße oder die angrenzenden Kreuzungen nicht befahrbar sind. Die drei Anbindungen werden im Bebauungsplan als Einfahrtsbereiche festgesetzt, da sie für den Betrieb der Feuerwache notwendig sind.

5.5 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im weiteren Verlauf des Verfahrens ist vorgesehen, notwendige Ausgleichsmaßnahmen, soweit möglich, im Plangebiet vorzunehmen. Nähere Angaben werden zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

5.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das Betriebsgelände der Feuerwache soll zur Eingliederung in die Umgebung eingegrünt werden. Zu diesem Zweck wird ein 5 m breiter Pflanzstreifen entlang der Grenze der Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Entlang des Grenzlandrings ist der Pflanzstreifen, aufgrund des angrenzenden Geh- und Radwegs in Teilen nur 2 m breit. Zur Maaseiker Straße und zum Grenzlandring wird der Pflanzstreifen an drei Stellen für die Aus- und Zufahrten unterbrochen (vgl. Punkt 5.4). Dem Bebauungsplan liegt eine Pflanzliste einheimischer Gehölze bei, die für die Anpflanzungen vorrangig zu verwenden sind.

6. Kennzeichnungen und Hinweise

6.1 Kampfmittelbeseitigung

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Hierbei ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/ Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

6.2 Geologie / Grundwasser

Angaben zu Boden- und Grundwasserverhältnissen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

6.3 Umgang mit Niederschlagswasser

Zu beachten sind das Arbeitsblatt ATV 138 (Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser) und das Arbeitsblatt ATV-DVWK-M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser) in der jeweils aktuell gültigen Fassung.

Für die Einleitung von Niederschlagswässern von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund/ in ein Oberflächengewässer ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasser-rechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auskünfte hierzu erhalten Sie bei der Unteren Wasserbehörde unter der Tel.-Nr.: 0 24 52/13-61 19

6.4 Boden

Der vorhandene Bodentyp ist, soweit möglich zu erhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind der humose Oberboden und der Unterboden getrennt abzubauen, vorrangig einer Wiederverwertung im Gebiet zuzuführen und bis zu diesem Zeitpunkt getrennt zu lagern. Hierbei sind die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

6.5 Artenschutz/ Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Sowohl in der Bau- als auch in der Betriebsphase ist schonend mit den Naturgütern umzugehen. Der Verursacher eines Eingriffs ist daher zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Die Vermeidung und Minimierung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild tragen folgende z.T. im Bebauungsplan festgesetzte oder als Hinweis genannte Maßnahmen bei:

- Vermeidung unnötiger Eingriffe in den Boden in der Bauphase durch Berücksichtigung der DIN 18915 zur sachgerechten Lagerung und Wiedereinbau von Oberboden sowie Beschränkung des Baustellenverkehrs auf die künftigen Verkehrsflächen
- Beschränkung erforderlicher Fällarbeiten auf die Wintermonate, um einer Zerstörung besetzter Nist- und Ruhestätten von Vögeln und / oder Fledermäusen entgegenzuwirken.

7. Kosten

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans anfallenden Kosten werden durch die Stadt Wegberg übernommen.

8. Plandaten

Der Vorentwurf des Bebauungsplans weist folgende Plandaten auf:

| | Festsetzungen des BP I-6 im Plangebiet des BP I-43 | BP I-43 |
|---|---|-----------------------|
| Fläche für den Gemeinbedarf | - | 15.500 m ² |
| Grünflächen | 16.400 m ² | - |
| Verkehrsflächen besonderer Zweck- bestimmung | - | 900 m ² |
| Summe | 16.400 m ² | 16.400 m ² |

Tabelle 1: Plandaten Entwurf Bebauungsplan