

STADT TELGTE

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Neubau einer Übungshalle für das
Institut der Feuerwehr NRW“

SATZUNGSBEGRÜNDUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Neubau einer Übungshalle für das
Institut der Feuerwehr NRW“

Stadt Telgte

SATZUNGSBEGRÜNDUNG

Auftraggeber Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW
 Postfach 2760
 48014 Münster

Auftragnehmer Saltzmann & Saltzmann-Stoll
 Büro für Architektur und
 Stadtplanung mit
 Prof. Martin Korda
 Raesfeldstraße 6
 48149 Münster
 Tel: 0251/20571
 Fax: 0251/22296

Bearbeitung Kathrin Höffgen
 Renate Saltzmann-Stoll

Münster, im Februar 2005

Inhalt

1. Planungsanlass
2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum
3. Planerische Ausgangssituation
4. Allgemeine Planungsziele
5. Planinhalte
 - 5.1 Städtebauliches Konzept
 - 5.2 Art der Nutzung
 - 5.3 Maß der Nutzung
 - 5.4 Bauweise
 - 5.5 Baugestaltung
 - 5.6 Verkehrliche Erschließung
 - 5.7 Freiraum
6. Umwelt
 - 6.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 6.2 Immissionsschutz
 - 6.3 Altlasten
 - 6.4 Besondere Umweltschutzvorkehrungen
 - 6.5 Kampfmittelräumdienst
 - 6.6 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)
7. Ver- und Entsorgung
8. Denkmalschutz und Denkmalpflege
9. Sonstige Fachplanungen
10. Bodenordnende Maßnahmen
11. Städtebauliche Zahlenwerte

1. Planungsanlass

Das Institut der Feuerwehr (IdF) NRW in Münster benötigt eine neue Übungshalle. Als Einrichtung im Geschäftsbereich des Innenministeriums des Landes NRW stellt das IdF die zentrale Ausbildungsstätte für Führungskräfte der Feuerwehren des Landes und auch des Bundes dar. Das Institut ist damit von erheblicher landes- und bundesweiter Bedeutung für die Aufrechterhaltung des Schutzes der Bürger.

Die praktische Ausbildung hat am IdF einen hohen Anteil in der Aus- und Fortbildung. Für die praxisnahe Ausbildung steht dem IdF ein Übungsgelände im Außenbereich der Stadt Münster zur Verfügung, das jedoch dringend erweitert werden muss. Da die neue Übungshalle aus funktionalen Gründen in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Übungsgelände errichtet werden muss, wurde ein südlich angrenzendes Grundstück ausgewählt, das sich im Außenbereich der Stadt Telgte befindet.

Um möglichst schnell zu einer Realisierung zu gelangen, entschied sich das Land - der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW Münster- für die Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens als Bestandteil eines Vorhaben- und Erschließungsplans. Der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde bereits in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses des Rates der Stadt Telgte (39. Änderung) am 10.07.2003 gefasst.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage im Raum

Die durch das Institut der Feuerwehr NRW genutzten und für die Nutzung vorgegebenen Grundstücke befinden sich im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen. Sie liegen nördlich der Kötterstraße, Gemarkung Handorf, Stadt Münster, mit Nutzung als Außenübungsgelände und südlich der Kötterstraße auf dem Gebiet der Stadt Telgte. Hier haben die Grundstücke die Bezeichnung Gemarkung Telgte - Kirchspiel, Flur 82, Flurstücke Nr. 1, 2, 8.

Das zu beplanende Grundstück ist das Flurstück Nr. 2 mit einer Größe von 23.333 m².

3. Planerische Ausgangssituation

Im Flächennutzungsplan "Gemeindegebiet Süd" der Stadt Telgte sind die Flurstücke 1 und 8 als Baufläche - Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr - ausgewiesen.

Auf dem Flurstück Nr. 1 befinden sich die Gebäude für die amtliche Prüfstelle für Feuerlöschmittel und Feuerlöschgeräte sowie Unterrichtsräume und Garagen für Übungsfahrzeuge, das Flurstück Nr. 8 ist als Sportplatz genutzt. Östlich des Flurstücks Nr. 8 ist eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, auf der jedoch ein Wohnhaus errichtet wurde. Die Flächen liegen im Außenbereich und sind über die Darstellung im FNP hinaus planungsrechtlich nicht gesichert.

Das für den Neubau der Übungshalle und dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans vorgesehene Flurstück Nr. 2 hat diese Ausweisung zu einem Drittel, die restlichen zwei Drittel sind Flächen für die Landwirtschaft (Ackerland).

Westlich von Flurstück Nr. 1 und Nr. 2 ist auf der Gemarkung Handorf im Flächennutzungsplan der Stadt Münster eine Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Zivilschutz, Eigentümerin Bundesrepublik Deutschland, dargestellt. Im Süden und Osten schließt sich eine Fläche für die Forstwirtschaft an die o.g. Nutzungen an.

4. Allgemeine Planungsziele

Wie schon in Pkt. 1 ausgeführt, ist das Institut der Feuerwehr mit seinen Einrichtungen auf dem Standort von erheblicher landes- und bundesweiter Bedeutung für die Aufrechterhaltung des Schutzes der Bevölkerung.

Die vorhandenen Übungseinrichtungen sind für eine praxisgerechte Ausbildung der Feuerwehren nicht mehr ausreichend. Es ist dringend erforderlich, die Übungsmöglichkeiten zu erweitern. In Folge einer in den Jahren 2000/2001 stattgefundenen Organisationsuntersuchung am IdF, die im Ergebnis zu einer Ausweitung der Ausbildungskapazität geführt hat, ist es erforderlich, sowohl zusätzliche Übungsmöglichkeiten zu schaffen, als auch die Anforderungen an Übungsobjekte den heutigen Gegebenheiten anzupassen. Dabei ist es unbedingt erforderlich, dass diese Übungshalle in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Übungsgelände errichtet wird. Nur dadurch kann die

Ausbildung flexibel gestaltet werden und Einrichtungen der Übungshalle auch von Lehrgängen, die im Übungsgelände üben, genutzt werden. Die Halle bietet darüber hinaus die Möglichkeit, Einsatzübungen witterungsunabhängig und damit ganzjährig ohne Einschränkungen durchführen zu können.

5. Planinhalte

5.1 Städtebauliches Konzept

Der Neubaukomplex umfasst das Kerngebäude Übungshalle (LH.16 bis 28 m Höhe), die beiden seitlichen eingeschossigen Fahrzeughallen, den nördlich der Übungshalle angeordneten, dreigeschossigen Sanitärraum/ Lehrsaal/Speiseraum-Trakt und südlichen, im Mittel fünfgeschossigen Übungsraumteil.

Der Gesamtkomplex ist der öffentlichen Verkehrsfläche "Kötterstraße" nicht direkt zugeordnet, sondern von dieser durch die Bestandsgebäude der amtlichen Prüfstelle auf dem Flurstück Nr. 1 getrennt. So wird über die Höhenlage der Bestandsgebäude zum Kernbereich der Neubuanlage, aber auch durch geringere Höhen im nördlichen und den seitlichen Bereichen des Komplexes ein Ausgleich der Höhenlagen angestrebt.

Für den westlichen Gehölzstreifen und den südlich angrenzenden Wald wird eine Kronenhöhe von ca. 23 m angenommen, so dass nur der Kernbereich der Anlage geringfügig aus den Baumkronen heraustritt.

Mit einem Abstand von 35 m zum angrenzenden Wald wird ein harmonischer Übergang zu den Grünflächen geschaffen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Feuerwehr, festgesetzt. Folgende Nutzungsbereiche sollen in und an der Halle erstellt werden:

Fahrzeughallen:

Angrenzend an die Übungshalle werden im westlichen und östlichen Bereich zwei Fahrzeughallen mit 24 Boxen für Übungsfahrzeuge errichtet. Es handelt sich dabei um normgerechte Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr, die dort für Übungen in und an der Übungshalle, aber auch im gesamten Übungsgelände bereitgehalten werden. Von den Fahrzeughallen sind deshalb Zufahrtsmöglichkeiten in die Übungshalle und nach außen sowie auf das Übungsgelände erforderlich. Reparaturen, Wartungsarbeiten und Betankung werden in der

Betriebswerkstatt des IdF auf dem Gelände Wolbecker Straße durchgeführt.

Sanitärräume/Lehrsäle/Speiseraum:

Als nördlicher Hallenabschluss wird ein Schulungs- und Sozialtrakt errichtet. Bei Übungen in der Übungshalle wie auch im Übungsgelände haben die Lehrgangsteilnehmer(innen) umfangreiche Schutzkleidung zu tragen. Bei der Ausbildung im Gelände kann es zu erheblichen Verschmutzungen mit Erdreich kommen. Außerdem sind die Übungsteilnehmer nach körperlich anstrengenden Übungen stark verschwitzt. Um Hygiene und Gesundheitsschutz sicherzustellen, ist es deshalb erforderlich, Umkleideräume einschließlich Stiefelwäsche sowie Dusch- und Waschräume für bis zu 120 Teilnehmer(-innen) zu errichten. Diese Einrichtungen sollen wie auch die Unterrichtsräume und der Speiseraum von den Teilnehmern(-innen) an Übungen in der Halle und insbesondere auch im Übungsgelände genutzt werden.

Übungshaus:

Den südlichen Abschluss der Halle bildet ein Übungshaus, in dem unterschiedliche Einsatzorte nachgebildet werden. Es handelt sich hierbei um die teilweise Nachbildung folgender Bereiche: Tiefgarage, Industrieanlage, Bürogebäude, Einfamilienhaus und Hochhaus. In diesen Bereichen werden die typischen Gegebenheiten solcher baulichen Anlagen nachgebildet, z.B. Sicherheitstreppe und Feuerwehraufzug im Hochhaus, Sicherheitseinrichtung einer Großgarage etc. Allerdings werden meist nur Ausschnitte, die übungsrelevant sind, errichtet. So werden von der Tiefgarage nur wenige Abstellplätze erstellt, die auch nur für Übungen und nicht zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden. Einrichtungen in diesem Übungshaus werden nur angedeutet bzw. in übungsgerechter (robuster) Ausführung ohne nennenswerte Brandlast errichtet.

Übungshalle:

Kernstück der Anlage ist die Übungshalle. In der Halle sollen Einsatzübungen mit bis zu 4 Gruppen (Gruppe: Mannschaft, bestehend aus neun Einsatzkräften, mit ein bis zwei Feuerwehrfahrzeugen) gleichzeitig stattfinden. Ebenso werden Rettungsübungen mit Drehleitern durchgeführt. Es ist deshalb erforderlich, in einem Bereich der Halle eine Lichte Höhe von ca. 25 m zu realisieren, um Rettungsübungen bis zur Hochhausgrenze durchführen zu können. In der Halle sollen Einsätze zur technischen Hilfeleistung wie auch Brandeinsätze simuliert und geübt werden. Die Einsatzübungen finden ohne Verwendung von Schad- bzw. Gefahrstoffen statt.

- 5.3 Maß der baulichen Nutzung
- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,4 festgesetzt. Damit sind das Gebäude selbst, das Bestandsgebäude im nördlichen Bereich und die befestigten Flächen auf dem Grundstück berücksichtigt. Die GRZ entspricht der Festsetzung für Wohngebiete und ist als flächensparend zu bezeichnen.
Um die Höhenentwicklung der Übungshalle zu steuern, werden Bereiche mit verschiedenen maximalen Gebäudehöhen sowie die vorgesehene Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.
- 5.4 Bauweise
- Da es sich um ein Einzelgebäude handelt und die Bauweise hier kein Regelungsinstrument darstellt, wird auf ihre Festsetzung verzichtet.
- 5.5 Baugestaltung
- Zentraler Punkt des Gebäudekomplexes ist die mehrgeschossige Übungshalle, um die sich alle weiteren Baukörper gruppieren. Die an der Südseite der Übungshalle befindlichen Übungsräume (ein bis zur Hochhausgrenze reichendes mehrgeschossiges Gebäudeteil) wirken mit einem verglasten Oberlichtband zum Dach der Übungshalle und durch verglaste seitliche Anschlüsse zu den Fahrzeughallen wie in die Halle hineingestellt. Die Außenwände der Übungswandeneinheit, innen zur Halle hin und nach außen, werden wie richtige Häuserfassaden gestaltet. Die Halle selber hat den Charakter eines überdeckten Freiraumes. Fensteröffnungen im Sanitär- raum/ Lehrsaal/ Speiseraum-Trakt zur Halle hin stellen den Bezug zum Übungsgeschehen in der Halle her. Die mehrgeschossige Verglasung der Eingangshalle auf der Nordseite signalisiert die Bedeutung dieses Bereiches.
- Sanitärraum/Lehrsaal/Speiseraum-Trakt und Hauptzugang sind nahe an der vorhandenen Bebauung angeordnet, da hierzu eine funktionelle Beziehung besteht. Die Übungsraumeinheit befindet sich auf der gegenüberliegenden Gebäudeseite, im Süden. Anleiterübungen von außen können hier durch die Übungsteilnehmer blendfrei durchgeführt werden. Die Höhenentwicklung trägt den funktionellen Gründen Rechnung.
Durch großformatige Verblender wird das Baumaterial der vorhandenen Gebäude aufgegriffen. Die Aluminiumstehfalzeindeckung der Übungshalle orientiert sich an der Trapezblechverkleidung der bestehenden Brandhalle/Prüfstelle.
- 5.6 Verkehrliche Erschließung
- Äußere Erschließung
- Die äußere Erschließung des Flurstückes Nr. 2 erfolgt von der Kötterstraße über das Gelände des Institutes der Feuerwehr

(Flurstück Nr. 1). Die Erschließung ist planungsrechtlich nicht gesichert, jedoch mit den Nutzern abgestimmt.

Die Liegenschaft ist von Münster aus über die Buslinie 2 zu erreichen.

Eine Zunahme des PKW-Verkehrs ist durch die Baumaßnahme nicht zu erwarten. Die Übungsfahrzeuge jedoch werden für Reparatur- und Wartungsarbeiten sowie zum Betanken auf das Gelände an der Wolbecker Straße gefahren.

Eine weitere Ausfahrt, die nur temporär bei großen Übungen genutzt werden soll, ist östlich des Grundstücks (zwischen Gelände und Sportplatz) vorgesehen. Die Ausfahrt in einer Breite von 3,50 m wird mit Rasenfugenpflaster befestigt.

Private Busse und Mannschaftstransportwagen werden eingesetzt, um Lehrgangsteilnehmer und -teilnehmerinnen sowie Lehrkräfte vom Stammgelände Münster Wolbecker Straße zum Übungsgelände zu fahren. Die Unterbringung sowie der überwiegende Teil des theoretischen Unterrichtes findet auf dem Stammgelände Wolbecker Str. statt. Um die Fahrzeiten zu minimieren, sollen die Teilnehmer(-innen), die ganztägige Veranstaltungen im Übungsgelände haben, im Speiseraum der Übungshalle verpflegt werden. Das Essen wird in der Küche auf dem Stammgelände gefertigt und zum Übungsgelände transportiert.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung ist eine Fortführung der bestehenden Verkehrsflächen/Straßen auf dem vorhandenen Gelände des Institutes der Feuerwehr.

Eine 6 m breite befestigte Fläche zieht sich ringförmig um das Gebäude und die notwendigen Übungs- und Aufstellflächen.

Im Norden, dicht hinter der Zufahrt, und im Osten befinden sich die Anlagen des ruhenden Verkehrs. Diese sind als Nebenanlage, Zweckbestimmung St=Stellplätze festgesetzt, ebenso wie die Tiefgarage als Nebenanlage mit der Zweckbestimmung Tga=Tiefgarage.

5.7 Freiraum

Der geplante Baukörper wird einen Abstand von 35 m zum südlich angrenzenden Waldgrundstück einhalten. Die Außenanlagen werden durch die funktionalen Erfordernisse, d.h. durch die notwendigen Aufstell- und Übungsflächen sowie die Umfahrt bestimmt. Die Verkehrsflächen werden mit Betonpflaster befestigt, wobei sich Umfahrt und Aufstellflächen durch unterschiedliche Farbgestaltung voneinander abheben.

Ein Gehölzstreifen aus Eichen und Birken auf der westlichen Grundstücksgrenze wird als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die verbleibenden Freiflächen werden durch die Pflanzung von Hochstämmen, Feldgehölzen bzw. Waldsaumgesellschaften ökologisch aufgewertet.

Im östlichen Grundstücksbereich wird ein Stillgewässer angelegt. Dieser Bereich soll durch eine Strauchpflanzung von den Verkehrsflächen getrennt werden, so dass ein Ruhebereich entsteht.

6. Umwelt

6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Das B-Plangebiet wurde bisher als Fläche für die Landwirtschaft, hier als Ackerland genutzt. Im Westen begrenzt der zu erhaltende Gehölzstreifen das Areal. Östlich umschließt ein Graben mit seitlichem Hohlweg und im Süden ein Waldgebiet, hauptsächlich bestehend aus Nadelgehölzen (Lärche, Kiefer), das Grundstück.

Ziel der Freianlagenplanung ist es, den durch Flächenversiegelung von Hochbau und Verkehrsanlagen verursachten Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt auf dem Grundstück durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Die Eingriffsberechnung erfolgte nach dem von der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Warendorf entwickelten Warendorfer Modell.

Durch Umwandlung der restlichen Ackerfläche in Feldgehölze bzw. durch die Anpflanzung von zusätzlichen Einzelgehölzen wird der Ausgleich zu 100 % rechnerisch auf dem Grundstück nachgewiesen.

Die Eingriffs-/Ausgleichsberechnung samt Freiflächenplan ist dem Bebauungsplan beigelegt.

6.2 Immissionsschutz

Durch die Funktionen im Zusammenhang mit der Übungshalle werden keine Immissionen verursacht.

In dem Übungshaus finden keine "heißen" Übungen mit realem Feuer statt. Einige Bereiche können zur Simulation einer Sichtbehinderung mit gesundheitlich unbedenklichem Theaternebel "verraucht" werden. Als Löschmittel wird nur Wasser eingesetzt.

Lediglich in einem eng begrenzten Bereich in der Halle soll die Möglichkeit geschaffen werden, Schaum zu Übungszwe-

cken einzusetzen. Dadurch besteht die Möglichkeit, den Schaumeinsatz ohne störende Witterungseinflüsse wie Wind und Regen zu üben. Das im Schaum enthaltene Schaummittel kann unter diesen Bedingungen kontrolliert und umweltunschädlich abgeführt werden. Durch die flächenbedingte Separierung sind nachteilige Auswirkungen, z.B. auf Ölabscheider, nicht möglich. Werden Kraftfahrzeuge, z.B. als Unfallwagen, in die Übungen eingebunden, so werden die Schadstoffe wie Kraftstoff, Öl, Kühlwasser etc. zuvor in der Betriebswerkstatt an der Wolbecker Straße entfernt und entsorgt.

Es wird damit sichergestellt, dass alle Übungen in der Übungshalle, im Übungshaus und im gesamten Übungsgelände ohne Feuer und ohne Einsatz von Schad- bzw. Gefahrstoffen durchgeführt werden können.

Lärmimmissionen werden nicht verursacht.

- | | | |
|-----|-------------------------------------|--|
| 6.3 | Altlasten | Für das Plangebiet sind keine Altlasten oder Verdachtsflächen bekannt. |
| 6.4 | Besondere Umweltschutzvorkehrungen | Auf dem Plan ist der Hinweis vermerkt, dass umgehend das Ordnungsamt der Stadt Telgte und der Kreis Warendorf zu unterrichten sind, falls bei den Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden. |
| 6.5 | Kampfmittelräumdienst | Die vorhandenen Luftbilder lassen Bombeneinwirkungen erkennen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird eine Untersuchung des Kampfmittelräumdienstes erfolgen. |
| 6.6 | Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) | Mit seiner geringen zulässigen Grundfläche fällt dieses Vorhaben nicht unter die gem. §3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Verbindung mit der in Anlage 1 genannten Vorhaben. |

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Gas und Trinkwasser erfolgt zur Zeit durch die Stadtwerke Münster. Die Dimensionierung der Leitungen ist auch für die geplante Übungshalle ausgelegt. Das Abwasser wird an das vorhandene Kanalsystem des Instituts der Feuerwehr angeschlossen und über eine bestehende Hebeanlage dem öffentlichen Schmutzwasserkanal der Stadt Münster zugeführt. Die Pumpenanlagen müssen der erhöhten Schmutzwassermenge angepasst werden.

Das Regenwasser soll über eine neu zu errichtende Leitung dem Lammerbach zugeführt werden, da es lt. Bodengutachten vom 21.05.03 auf dem Gelände nicht versickern und aus topografischen Gründen nicht zurückgehalten werden kann. Bis zur Offenlage muss mit der Stadt Münster geklärt werden, ob der Lammerbach die Wassermengen aufnehmen kann oder ob weitere Maßnahmen notwendig werden.

Die Abfallbeseitigung erfolgt entsprechend der einschlägigen Satzung, wodurch die geltenden Bestimmungen des Abfallbeseitigungsgesetzes Beachtung finden.

Für die fernmeldetechnische Versorgung wird das Fernmeldeamt Münster rechtzeitig benachrichtigt, ein entsprechender Hinweis ist auf dem Plan eingetragen.

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine denkmalgeschützten Objekte vorhanden.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Ein Hinweis zum Umgang mit einer Entdeckung ist auf dem Plan verzeichnet.

9. Sonstige Fachplanungen

Es liegen ein Bodengutachten vom 21.05.03 sowie ein Brandschutzkonzept vom 24.05.03 vor.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse sind bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB (Umlegungsverfahren) im Plangebiet nicht erforderlich.

11. Städtebauliche Zahlenwerte

Fläche gesamt:

Fläche für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung Feuerwehr 23.333 m²

davon

Fläche für den Erhalt von
Bäumen und Sträuchern 416 m²

Bearbeitet im Auftrag des BLB NRW
Münster, im Februar 2005

(Saltzmann-Stoll)