

Überprüfung von Alternativstandorten für den Neubau einer Feuer- und Rettungswache für die Stadt Waltrop

I. Ausgangslage

Die räumliche Situation am bestehenden Standort der Feuer- und Rettungswache Waltrop, Große-Geist-Straße 14, ist seit Jahren mangelhaft. Überprüfungen eines Architekturbüros, die Situation zu verbessern, wurden bereits im Jahre 2014 angestellt. Das Ergebnis war seinerzeit, dass der Altstandort nur mit erheblichen Einschränkungen, ohne eine Entwicklungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeit und unter Außerachtlassung der entsprechenden gesetzlichen Vorgaben zum Arbeits-, Sicherheits- und Hygieneschutz möglicherweise für weitere Jahre genutzt werden könne. Dafür wären aber erhebliche Investitionen erforderlich, wobei die Kostenträger des Rettungsdienstes (Krankenkassen) schon seinerzeit darauf hingewiesen haben, dass sie sich nur dann an den Kosten beteiligen würden, wenn eine künftige Feuer- und Rettungswache auch Erweiterungsmöglichkeiten für Fahrzeuge und Mannschaft ermögliche. Dies wäre allerdings bei einem teilweisen Umbau und einem teilweisen Neubau auf dem Bestandsgrundstück erkennbar nicht mehr der Fall.

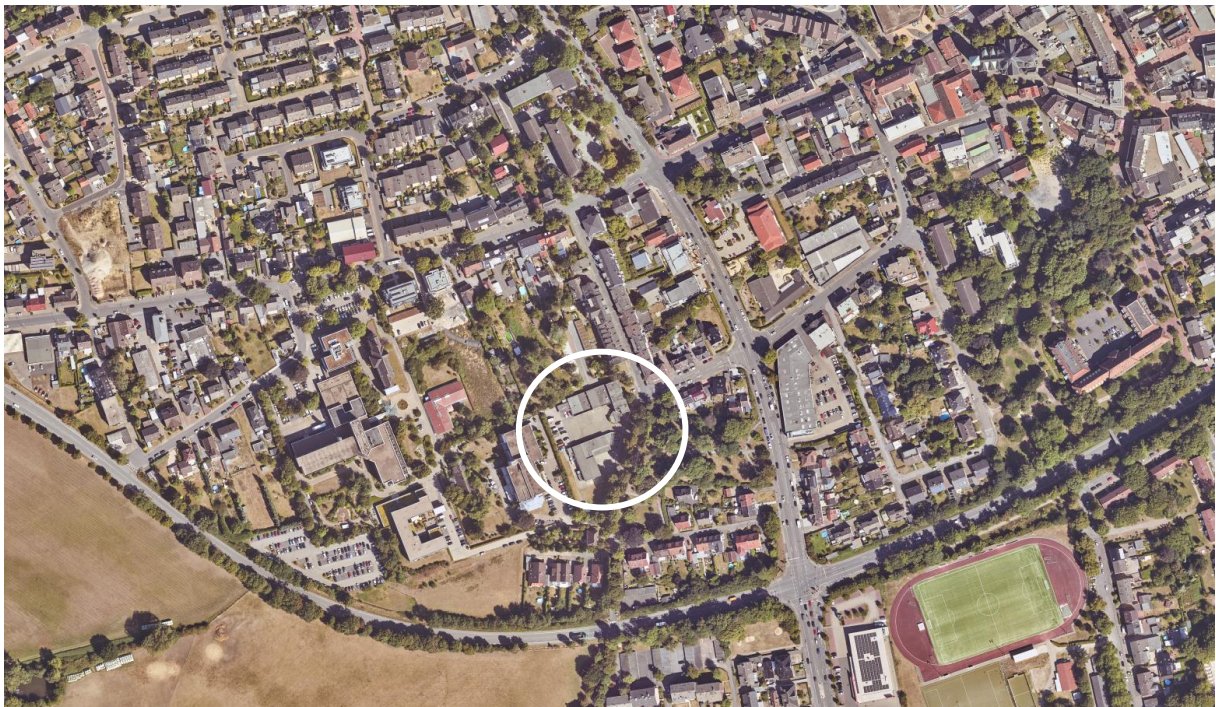


Abb. 1: Aktueller Standort der Feuer- und Rettungswache, Große-Geist-Straße 14

Daher hat sich die Verwaltung in der Folgezeit um Alternativflächen bemüht. Um den nötigen Platzbedarf zu ermitteln, hat die Feuerwehr gemeinsam mit der Firma kplan AG auf Basis der entsprechenden DIN-Vorschriften ein Raumprogramm für den Neubau einer Feuer- und Rettungswache entwickelt, das die Grundlage für spätere Planungen darstellen sollte. Da die Stadt Waltrop zu diesem Zeitpunkt selbst über kein geeignetes Grundstück verfügt hat, war schnell klar, dass sie eine entsprechende Fläche käuflich erwerben muss. Das benötigte Grundstück musste für die Zwecke des Feuer- und Rettungsdienstes geeignet sein. Das bedeutete, dass neben allen planerisch und technisch notwendigen Belangen mindestens die nachfolgenden Punkte berücksichtigt werden mussten:

- Grundstücksgröße mindestens 12.000 bis 15.000 m²
- Die Lage des Grundstücks innerhalb des Stadtgebietes Waltrop ist von besonderer Bedeutung, da sie es ermöglichen muss, die Schutzziele des aktuellen Brandschutzbedarfsplanes in 90 % der Schadensszenarien ‚kritischer Wohnungsbrand‘ einzuhalten.
- Das Grundstück muss ausreichend Bewegungsflächen für Mannschaft und Fahrzeuge ermöglichen, um Unfallgefahren zu minimieren.

II. Überprüfung von Alternativstandorten

Es wurden vier Grundstücke mit einer ausreichenden Flächengröße im Stadtgebiet Waltrop ermittelt, die auf weitere Kriterien und ihre Verfügbarkeit hin überprüft wurden.



Abb. 2: Übersichtskarte der im Stadtgebiet Waltrop untersuchten vier Flächen

- Grundstück an der Kreuzung Otto-/ Berliner Straße
- Grundstück an der Recklinghäuser Straße
- Grundstück an der Münsterstraße
- Grundstück Büscher-/ Brockenscheidter Straße/ Altenbruchstraße

a) Grundstück an der Kreuzung Otto-/ Berliner Straße (ca. 35.000 m²)



Abb. 3: Grundstück an der Kreuzung Otto-/ Berliner Straße (Größe: ca. 35.000 m²)

Das Grundstück, welches die Stadt Waltrop mit höchster Priorität geprüft hat und zu dem auch Gespräche mit der Grundstückseigentümer:in geführt wurden, liegt an der Kreuzung Otto-/ Berliner Straße. Aufgrund seiner zentralen Lage im Stadtgebiet hätten die notwendiger Weise einzuhaltenden Hilfsfristen gut erfüllt werden können. Auch die Grundstücksgröße sowie die Erschließungssituation wurden als gut geeignet angesehen.

Leider war es nicht möglich, die Vorstellungen der Grundstückseigentümer:in und der Stadt Waltrop in Einklang zu bringen. Ein Grundstückstausch kam nicht zustande, da dieser nur unter Bedingungen möglich gewesen wäre, die die Stadt Waltrop aus wirtschaftlichen, rechtlichen und tatsächlichen Gründen nicht erfüllen konnte.

b) Grundstück an der Recklinghäuser Straße



Abb. 4: Grundstück an der Recklinghäuser Straße (Größe: ca. 18.500 m²)

Das Grundstück an der Recklinghäuser Straße verfügt über eine Flächengröße von insgesamt ca. 18.500 m². Es wurde in der Prüfung als geeignet erachtet, weil es sowohl eine ausreichende Größe besitzt, als auch die Einhaltung der Schutzziele zu mindestens 90 % ermöglicht. Außerdem wurde von den Flächeneigentümern ein Verkauf in Aussicht gestellt. Das Geländeniveau der Fläche liegt zwar in etwa 0,50 m bis 1,50 m unterhalb des Straßenniveaus der Recklinghäuser Straße und fällt nach Norden hin um bis zu 2,00 m ab, kann aber nichtsdestotrotz gut erschlossen werden. Der östlich verlaufende Deinebach sowie das nördlich entlang der Fläche verlaufende Gewässer 7.6 können für die Regenwasserentwässerung genutzt werden. Im Gegensatz zu der Fläche Otto-/ Berliner Straße grenzt östlich an die Parzelle des Deinebachs unmittelbar ein Reines Wohngebiet an. Es gilt daher, Einschränkungen für Anwohner, insbesondere hinsichtlich möglicher Lärmbelastungen so gering wie möglich zu halten. Mit dem Landesbetrieb Straßen.NRW wurde deshalb frühzeitig Kontakt aufgenommen und die Möglichkeit einer Bedarfslichtsignalanlage im Alarmfall erörtert. Auf diese Art und Weise kann der fließende Verkehr im Alarmfall angehalten werden. Die Einsatzfahrzeuge können abrücken und erst nach einer gewissen Entfernung das Martinshorn einschalten. Es wurde frühzeitig eine Schallimmissionsprognose erstellt, die im Zuge der fortgeschrittenen Planung Anfang 2024 nochmals überarbeitet wurde.

Trotz der vorgenannten Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung wurde das Grundstück an der Recklinghäuser Straße aufgrund der ausreichenden Flächengröße, der relativ zentralen Lage im Stadtgebiet Waltrop und der Flächenverfügbarkeit als am besten geeignetes Grundstück für den Neubau einer Feuer- und Rettungswache angesehen.

c) Grundstück an der Münsterstraße



Abb. 6: Grundstück Münsterstraße (Größe: ca. 13.000 m²)

Dieses Grundstück grenzt nördlich an die Bebauung Im Hangel an und hat eine Flächengröße von ca. 13.000 m². Hinsichtlich der direkten Nähe zur südlich angrenzenden Wohnbebauung, das planungsrechtlich ebenfalls als faktisches Reines Wohngebiet eingestuft werden kann, gelten die gleichen Einschränkungen wie unter b) ausgeführt. Allerdings ist dieses Grundstück aufgrund der Lage im Stadtgebiet nur bedingt geeignet, da die vorhandene Verkehrsbelastung auf der L609 (Münsterstraße) die Einhaltung der Schutzziele deutlich erschwert und die dortigen Anwohner auf der ohnehin belasteten Landesstraße, die bereits seit vielen Jahren massiven Belastungen ausgesetzt sind, noch weiter in Anspruch nehmen und beeinträchtigen würde. Häufig entstehen in Fahrtrichtung Dortmund bereits vor der Kreuzung Nordring/ Münsterstraße lange Rückstaus, die während der Hauptverkehrszeiten zu erheblichen Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses führen. Diese setzen sich im Verlauf der Ortsdurchfahrt weiter fort. Aufgrund einiger vorhandener Mittelinseln in Kombination mit einem rechtsseitigen Parkstreifen, können Rettungsdienste streckenweise schlecht ausweichen. Zudem konnten die Preisvorstellungen der Grundstückseigentümer:in nicht in Einklang mit den finanziellen Möglichkeiten der Stadt Waltrop gebracht werden.

d) Grundstück Büscher-/ Brockenscheidter Straße/ Altenbruchstraße



Abb. 7: Grundstück Büscher-/ Brockenscheidter Straße/ Altenbruchstraße
(Größe ca. 16.000 m²)

Auch dieses Grundstück wurde auf die Eignung hin geprüft. Es weist mit ca. 16.000 m² die notwendige Flächengröße auf und hätte darüber hinaus den Vorteil, dass es keine unmittelbaren Anwohner gibt. Allerdings hat sich im Zuge der Prüfung schnell herausgestellt, dass die Lage im Stadtgebiet, südlich angrenzend an den Siedlungskörper der Stadt Waltrop so ungünstig ist, dass die Schutzzieleerreichung massiv gefährdet worden wäre. Das Grundstück hat sich daher als ungeeignet herausgestellt.

III. Wirtschaftlichkeitsüberprüfung 2022

Ein erster Vorentwurf der Firma kplan AG wurde im Jahre 2022 nochmals einer Wirtschaftlichkeitsüberprüfung unterzogen. Es wurde festgestellt, dass die auf Basis der Machbarkeitsstudie vom 22.08.2019 ermittelten Schätzkosten für den Neubau einer Feuer- und Rettungswache unter Berücksichtigung nicht enthaltener Leistungen sowie der zu erwartenden krisenbedingten Preissteigerungen die finanziellen Möglichkeiten der Stadt Waltrop voraussichtlich übersteigen würden.

In diesem Zusammenhang wurde die Firma Diederichs Projektmanagement von der Stadt Waltrop damit beauftragt, die vorhandene Machbarkeitsstudie/ Projektentwicklung kplan AG vom 22.08.2019 hinsichtlich der Bedarfe, der möglichen Synergien (Unterbringung Räumlichkeiten der Polizei) sowie der Kostenansätze zwecks Optimierung zu analysieren. Als mögliches Baufeld wurden das Grundstück der bestehenden Feuer- und Rettungswache (Große Geist Straße/ Hilberstraße) neben dem durch die Stadt Waltrop erworbenen Neubaugrundstück (Recklinghäuser Straße) untersucht. Ziel der Untersuchung war die Bewertung der Machbarkeit des Neubaus der Feuer- und Rettungswache in Waltrop unter Berücksichtigung finanzieller, terminlicher, baurechtlicher und konzeptioneller Aspekte.

Im Ergebnis kommt die Machbarkeitsstudie der Firma Diederichs zu folgendem Fazit:

...“ Fazit des Variantenvergleichs und Empfehlung

Vorbehaltlich der Prüfung der unter Ziff. 7 benannten weiteren möglichen Einsparpotentiale zeigen die Ergebnisse der Machbarkeitsuntersuchung, dass ein gemeinsamer Neubau der Feuer- und Rettungswache mit verringertem Raumprogramm auf dem Baufeld Recklinghäuser Straße mit Integration der Polizeiwache als empfehlenswerteste Lösung angesehen wird. Die geringen wirtschaftlichen Vorteile einer funktionalen Trennung der Feuer- und Rettungswache auf zwei Grundstücke werden durch funktionale, organisatorische und terminliche Risiken aufgehoben. Insbesondere stellt sich ein erhöhtes Risiko ein, wenn Bauzeiten durch nicht durch den AG zu vertretende Umstände verlängert werden und hierdurch Interimszustände über einen längeren Zeitraum aufrechterhalten werden müssen, die den Zielen des Brandschutzbedarfsplanes entgegenstehen. Gerade auch im Hinblick auf eine Zukunftsfähigkeit der Feuer- und Rettungswache ermöglicht es der Neubau Erweiterungsflächen vorzuhalten, welche auf dem Bestandsgrundstück ausgeschlossen sind. Auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten erweisen sich die Varianten 2a und 2b als Vorzugsvarianten. Die Integration der Polizeiwache ist im Weiteren abzuwägen; hier stehen ca. 1,3 Mio. € an Investitionskosten einer Nutzfläche von ca. 240 m² zzgl. Außen und Parkierungsflächen) gegenüber.

Die Ergebnisse decken sich mit dem in der Ausschusssitzung vom 18.08.2022 kommunizierten Ziel, die Feuer- und Rettungswache auf einem Grundstück zu realisieren.“

Der Rat der Stadt Waltrop hat daraufhin am 30.03.2023 den Neubau einer gemeinsamen Feuer- und Rettungswache an der Recklinghäuser Straße in der Variante mit / ohne Polizeiwache auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie der Fa. Diederichs beschlossen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, hat der Rat der Stadt Waltrop am 20.06.2023 den Aufstellungsbeschluss für die 8. Flächennutzungsplanänderung sowie für den Bebauungsplan Nr. 106 „Feuer- und Rettungswache Waltrop“ gefasst. Im Zuge weiterer Abstimmungsgespräche hat sich die Polizei gegen einen Neubau am Standort Recklinghäuser Straße entschieden. Daher berücksichtigt der Bebauungsplan nunmehr lediglich eine Fläche für den Gemeinbedarf „Feuer- und Rettungswache“.

Aufgestellt im März 2024

Stadt Waltrop – Dez. 3
Fachbereich Stadtentwicklung - Stadtplanung