

Stadt Wegberg

Bebauungsplan I – 43,

Wegberg -

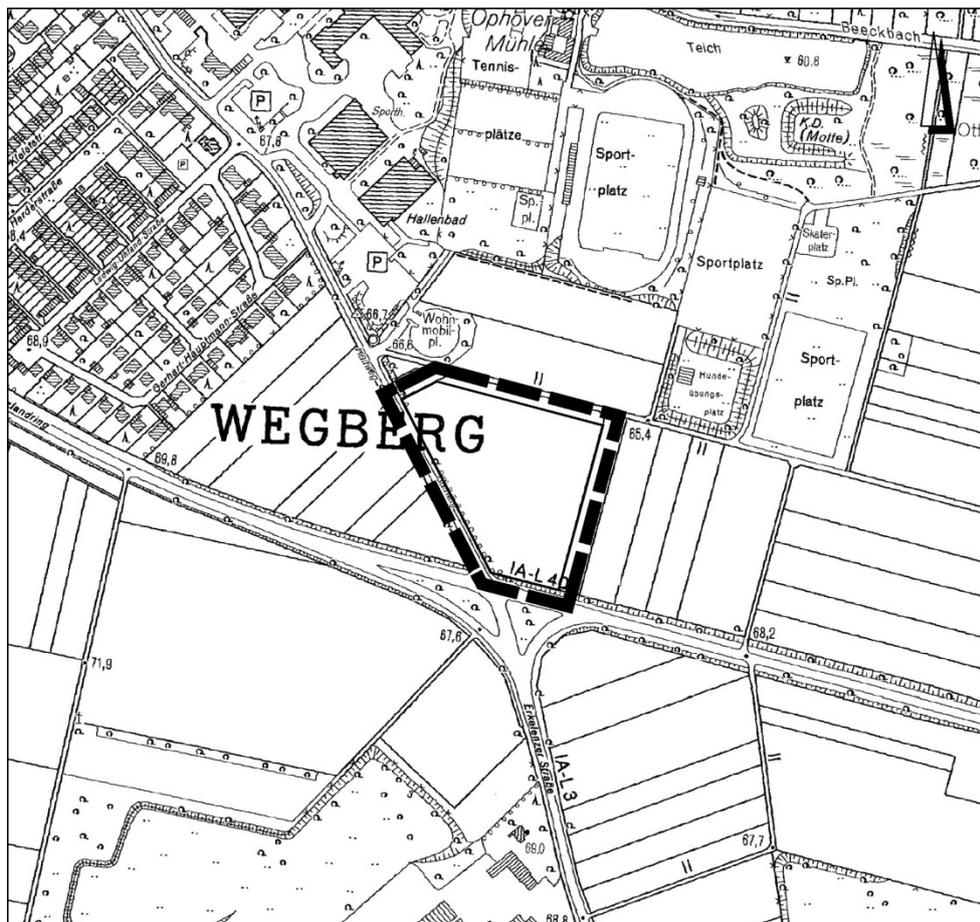
Feuerwache

– Entwurf –

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
Stand	Entwurf, 19. Januar 2016

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.....	3
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	Planungsüberlegungen / Planungskonzept.....	8
4.2	Verkehrskonzept und Erschließung	10
4.3	Planungsalternativen	10
4.4	Immissionsschutz	11
4.5	Landschaftsplanerisches Konzept	12
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
5.7	Maßnahmen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	14
6.	Berücksichtigung des Umweltberichts in der Planung	14

7. Kennzeichnungen und Hinweise	14
7.1 Kampfmittelbeseitigung	14
7.2 Grundwasser	15
7.3 Umgang mit Niederschlagswasser.....	15
7.4 Baugrund und Boden.....	15
7.5 Bodendenkmäler	15
7.6 Erdbebengefährdung	16
7.7 Artenschutz/ Vermeidung und Minimierung von Eingriffen.....	16
7.8 Erschließung.....	16
8. Kosten.....	17
9. Plandaten.....	17

Abbildungen

Abbildung 1: Luftbild des Plangebiets mit Geltungsbereich.....	2
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	9

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 geplante Feuerwache soll 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 Bebauungsplan I-43, Wegberg – Feuerwache gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 20.04.2015 bis 22.05.2015 statt. Die Ergebnisse sind in den vorliegenden Entwurf eingeflossen.

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. An der westlichen Grenze befindet sich ein vorhandener Geh- und Radweg mit begleitenden Gehölzen.

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 Wegberg 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 m², 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, einschließlich eines straßenbegleitenden Geh- Radwegs 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.

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 ein Teil der Fläche versiegelt. Aufgrund vorhandener flurnaher Grundwasserstände ist von einer Versickerung des Niederschlagswassers abzuraten.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt entsprechend wie im Umfeld des Gebietes im sogenannten „Qualifizierten Mischwassersystem“, d.h. Schmutzwasser und Niederschlagswasser

von öffentlichen Verkehrsflächen werden über das Kanalnetz in die öffentliche Kläranlage geleitet.

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) 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. Dies wurde durch die Bezirksregierung Köln mit Schreiben vom 14.08.2015 bestätigt.



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 mit der Zweckbestimmung Sportplatz 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 Haupttorte, 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.

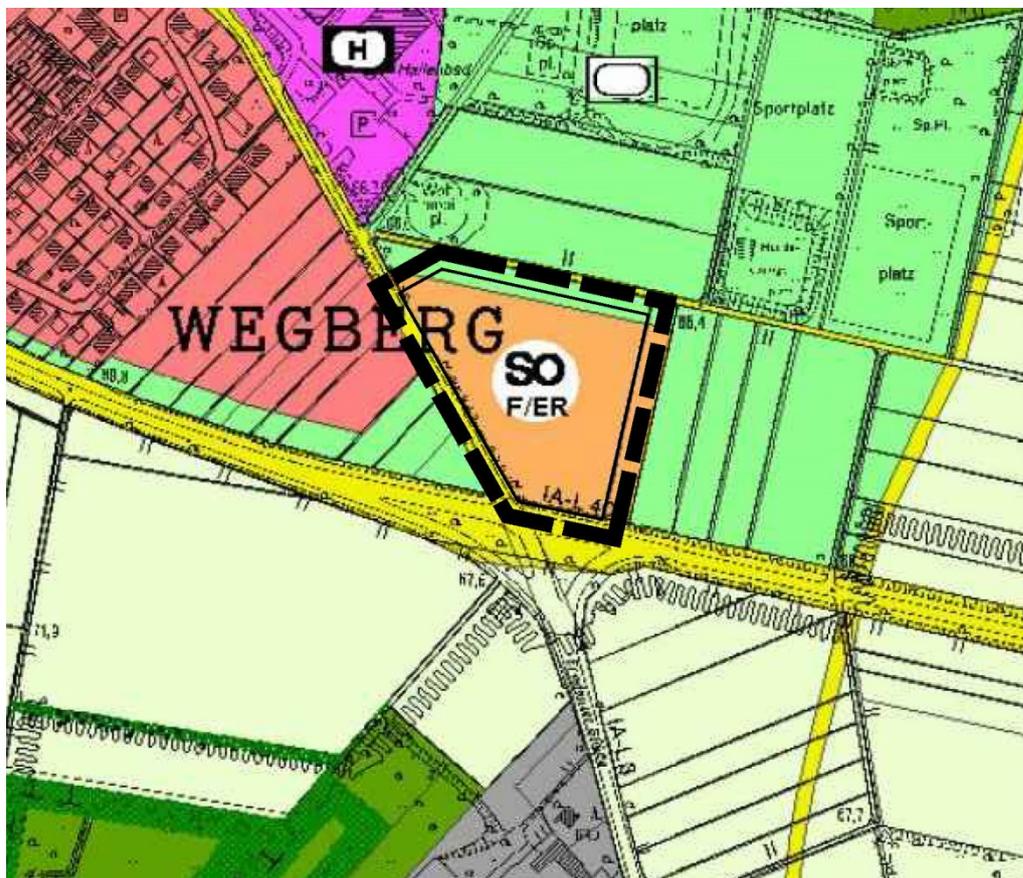


Abbildung 4 Darstellung des Flächennutzungsplans im Plangebiet (Stand 2. Änderung)
Stadt Wegberg

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.

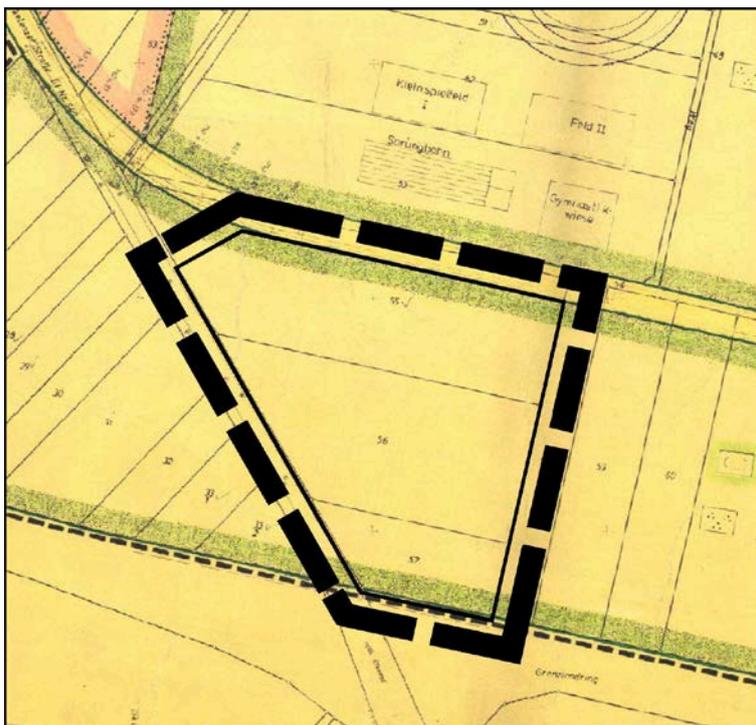


Abbildung 5 Ausschnitt des Plangebietes im derzeit gültigen B-Plan I-6 (1972)
Stadt Wegberg

4. Planinhalte

4.1 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 Stoffe 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.

4.2 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.

4.3 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 Umkleebereiches."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.

4.4 Immissionsschutz

Zur Ermittlung der bei Betrieb der Feuerwehrwache resultierenden Lärmimmissionen in angrenzenden Wohnstandorten ist ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden.² In diesem Gutachten wird festgestellt, dass an allen relevanten Immissionsorten in der Umgebung des Plangebietes die jeweils für Wohngebiete relevanten Immissionsrichtwerte der TA Lärm voraussichtlich nicht überschritten werden. Im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauung an der Gerhart-Hauptmann-Straße entsprechen die Maximalbelastungen den Anforderungen eines reinen Wohngebietes. Erforderliche Mindestabstände aufgrund kurzzeitiger Geräuschspitzen bei einer Nutzung im Nachtzeitraum werden eingehalten. Eine maßgebliche Steigerung der Emissionen auf öffentlichen Verkehrsflächen durch die geplanten Nutzungen kann ausgeschlossen werden.

Westlich der Maaseiker Straße ist im Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg eine Wohnbaufläche dargestellt. Aktuell wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt, entsprechend besteht kein Schutzanspruch. Jedoch ist in der Abwägung auch die sich aus dem geltenden Flächennutzungsplan ergebende Entwicklungsfähigkeit benachbarter Liegenschaften zu berücksichtigen. Insofern wurde auch diese Fläche in die schalltechnischen Untersuchungen einbezogen. Auf einem Teil der Fläche werden im Nachtzeitraum die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete überschritten. Eine Entwicklung dieser Teilfläche als Wohngebiet ist durch die Umsetzung der Planung ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen zukünftig nicht mehr möglich. Ohne Kenntnis eines konkreten städtebaulichen Konzepts für die Fläche westlich der Maaseiker Straße ist eine Dimensionierung aktiver Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich. Darüber hinaus sind aktive Lärmschutzmaßnahmen durch die beiden Zufahrten zur Maaseiker Straße nur eingeschränkt wirksam. Ein Immissionskonflikt wird bei einem konkreten Vorhaben entstehen und ist für den konkreten Fall sinnvoll zu lösen. Innerhalb des Grenzlandrings stehen der Stadt Wegberg für die weitere Entwicklung von Wohngebieten mehrere ungenutzte Flächen zur Verfügung, die im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt sind und sich z.T. auch näher am Siedlungsschwerpunkt befinden als die Fläche westlich der Maaseiker Straße. Unter diesen Umständen ist die Einschränkung einer Teilfläche der dargestellten Wohnbaufläche durch das Vorhaben der geplanten Feuerwehrwache aus Sicht der Stadt Wegberg akzeptabel. In der Abwägung wird das öffentliche Interesse an der Sicherheit der Bevölkerung durch die Gewährleistung des Brandschutzes höher gewichtet als die gänzlich uneingeschränkte Entwicklung des geplanten Wohnstandortes.

² Gutachten 2015 1462 zu den Auswirkungen von Emissionen verbunden mit den zukünftig zu erwartenden Aktivitäten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I-43 ‚Feuerwache‘ in Wegberg, Dr. Szymanski & Partner, Stolberg, 2015

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 sowie den Ausgleichserfordernissen durch die Umsetzung der Planung sollen somit Rechnung getragen werden.

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 4.1).

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

Der im Zusammenhang mit der Planung entstehenden Ausgleichverpflichtung kann vollständig im Plangebiet nachgekommen werden. Zu diesem Zweck werden an den Grenzen des Plangebiets Flächen mit Pflanzmaßnahmen festgesetzt. Diese umfassen im nördlichen und nordöstlichen Bereich einen vierreihigen Gehölzstreifen mit heimischen Arten in Form von Bäumen und Sträuchern. Durch die Festsetzung der anzupflanzenden Arten sowie der Pflanzqualität und Pflanzdichte wird neben dem Ausgleich die Eingliederung des Gebäudes in die Landschaft sowie der Schutz angrenzender Nutzungen vor Lichtimmissionen gewährleistet.

An der westlichen bzw. südwestlichen Grenze ist die bestehende Hecke zu erhalten und eine mehrreihige Pflanzung anzulegen. Grenzabstände sind zum Schutz der angrenzenden Nutzungen gem. §§ 41 ff. Nachbarrechtsgesetz einzuhalten.

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets ist darüber hinaus ein 5 m breiter Saum anzulegen. Um die Entwicklung des Saums zu begünstigen ist eine Mahd nur alle drei Jahre vorzunehmen.

5.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das Betriebsgelände der Feuerwache soll zur Eingliederung in die Umgebung eingegrünt werden. Die Eingrünung erfolgt durch die Umsetzung notwendiger Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet. Weitere Eingrünungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

5.7 Maßnahmen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die straßenbegleitenden Anpflanzungen an der Maaseiker Straße werden zum Erhalt festgesetzt. Sie können, entsprechend den Anforderungen des städtebaulichen Entwurfs auf einer Länge von in der Summe 21 m für Zufahrten unterbrochen werden. Bäume, die sich im Bereich der Zufahrten befinden, müssen straßenbegleitend ersetzt werden. Mit dieser Festsetzung wird gesichert, dass der alleearartige Charakter der Maaseiker Straße auch nach Umsetzung der Planung dauerhaft erhalten bleibt.

6. Berücksichtigung des Umweltberichts in der Planung

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung wurden ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Mit dem Vorhaben sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch die anstehende Versiegelung des Plangebietes verbunden. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl wird der Grad der Versiegelung auf das notwendige Maß beschränkt, so dass erhebliche Teile des Plangebiets für Bepflanzungsmaßnahmen bzw. den Erhalt und Schutz des anstehenden Bodens gesichert werden. In der Abwägung gewichtet die Stadt Wegberg das öffentliche Interesse an der Sicherheit der Bevölkerung durch die Gewährleistung des Brand- und Katastrophenschutzes höher als die Aufrechterhaltung einer für Erholungszwecke voraussichtlich weitgehend unversiegelten Grün- und Freifläche. Dabei wird in die Abwägung eingestellt, dass im Zuge der dem Flächennutzungsplan nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung, die Versiegelung schutzwürdiger Böden auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Überdies ist zu berücksichtigen, dass auch bei einer Umsetzung der bislang dargestellten Freizeit- und Erholungsfläche von einem gewissen Versiegelungsgrad auszugehen wäre. Durch die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf einer Teilfläche des Plangebietes wird eine Verbesserung der Bodenfunktionen im Vergleich zur landwirtschaftlichen Nutzung erreicht. Weitere erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Auswirkungen durch den Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen sowie durch die Störung des Landschaftsbildes werden durch die randliche Eingrünung und die damit verbundenen Gehölzpflanzungen kompensiert.

7. Kennzeichnungen und Hinweise

7.1 Kampfmittelbeseitigung

Es existieren Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Bereich des Plangebietes während des 2. Weltkrieges. Im Bereich der Maaseiker Straße bzw. des Grenzlandrings existieren konkrete Verdachte auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen. Eine Überprüfung der konkreten Verdachte bzw. der zu überbauenden Flächen wird empfohlen. Die Beauftragung dieser Überprüfung und Abstimmung im Vorfeld erfolgt bei der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (kbd@brd.nrw.de).

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.

7.2 Grundwasser

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 'Bauwerksabdichtungen' zu beachten.

7.3 Umgang mit Niederschlagswasser

Aufgrund des Auftretens flurnaher Grundwasserstände ist von einer Versickerung des Niederschlagswassers abzuraten.

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

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.

7.4 Baugrund und Boden

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund- Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau", der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. Zur Klärung von Fragen möglicher bergbaulicher Einwirkungen ist eine Anfrage bei der Bezirksregierung Arnsberg Abt 6 - Bergbau und Energie in NRW zu stellen.

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.

7.5 Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist gem. §§ 15 und 16 DSchG NW die Stadt Wegberg als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu

erhalten. Die Weisung des LVR- Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

7.6 Erdbebengefährdung

Der Geltungsbereich liegt in der Erdbebenzone 2 der Kategorisierung der DIN 1998-1/NA (12/2010). Daher sind hier für Entwurf, Bemessung und Konstruktion von Hochbauten die entsprechenden Maßnahmen der DIN 4149 zu ergreifen bzw. für Objekte mit höherem Sicherheitsniveau weitere einschlägige Regelwerke zu beachten.

7.7 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
- Bei der Gestaltung von Fensterfronten ist insbesondere aufgrund der Lage am Ortsrand und eines damit einhergehenden freien Anflugs darauf zu achten, diese so zu gestalten, dass sie nicht als Vogelfallen wirken. Dies ist durch flächige Markierungen oder den Einsatz transluzenter Materialien (z.B. Milchglas) möglich, die die Durchsicht verringern.
- Beschränkung der Baufeldfreimachung auf die Wintermonate, um einer Zerstörung besetzter Nist- und Ruhestätten von Vögeln und / oder Fledermäusen entgegenzuwirken.
- Sollte die Flächeninanspruchnahme in die Brutzeit fallen, sind im Vorfeld Maßnahmen zur Vermeidung einer Brutansiedlung zu treffen oder es ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und sichergestellt werden können.

7.8 Erschließung

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Landesstraßen L 3 und L 400 an. Baulastträger ist das Land Nordrhein-Westfalen. Im Zuge der Vorhabenplanung und der Bauphase folgende Hinweise zu beachten:

- Die geplante Baustelle ist ausschließlich von der Maaseiker Straße aus zu erschließen.
- Evtl. geplante Änderungen/ Ergänzungen an der vorhandenen Lichtsignalanlage Maaseiker Straße/ Grenzlandring sind frühzeitig mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Niederrhein abzustimmen. Die hieraus entstehenden Kosten gehen zu Lasten der Stadt.
- Die geplante Notausfahrt an der L 400 ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Niederrhein abzustimmen.

Die Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind mit den örtlichen Leitungsträgern frühzeitig abzustimmen.

8. Kosten

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

9. 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 Zweckbestimmung	-	900 m ²
Summe	16.400 m²	16.400 m²

Tabelle 1: Plandaten Entwurf Bebauungsplan