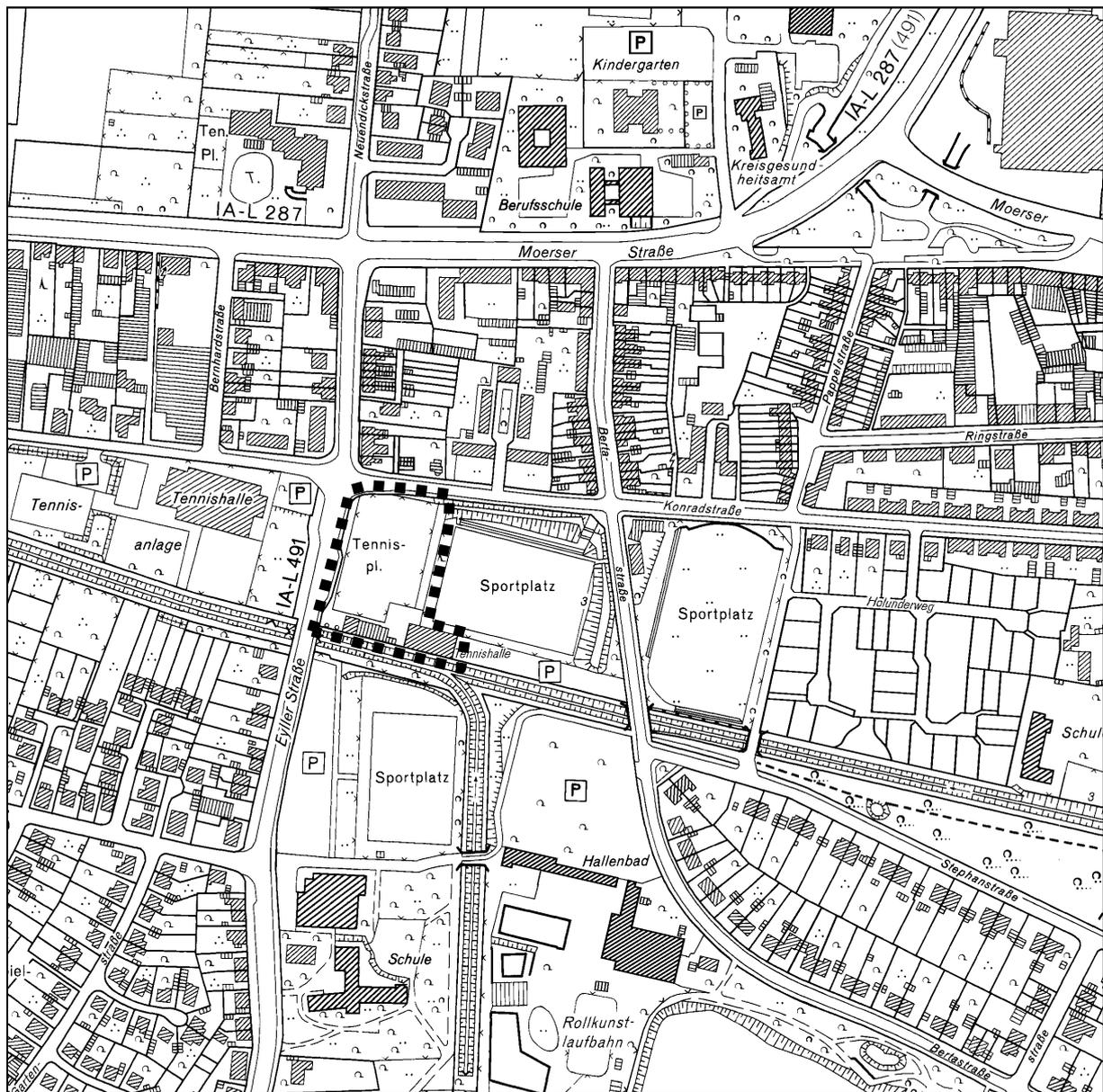


Begründung zum Bebauungsplan STA 148 „Neue Hauptfeuerwache Eyller Straße“

Satzungsbeschluss
- Dezember 2008 -



| I N H A L T | Seite |
|--|--------------|
| I. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN | 4 |
| 1 Anlass und Erfordernis für den Bebauungsplan | 4 |
| 2 Räumlicher Geltungsbereich | 4 |
| 3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung | 4 |
| 4 Vorgaben zur Planung | 5 |
| 4.1 Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf | 5 |
| 4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort | 5 |
| 4.3 Landschaftsplan des Kreises Wesel | 6 |
| 5 Städtebauliche Rahmenbedingungen | 5 |
| II. PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS | 6 |
| 6 Städtebauliches Konzept | 6 |
| 7 Art und Maß der baulichen Nutzung | 7 |
| 8 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze | 7 |
| 9 Verkehr | 8 |
| 10 Ver- und Entsorgung | 8 |
| 11 Umweltbelange, Natur und Landschaft | 9 |
| 12 Immissionsschutz | 11 |
| 13 Altlasten und Kampfmittel | 13 |
| 14 Baugrund, Seismologie, Gewässerrandstreifen, Grundwasser, Hochwasserverhältnisse | 13 |
| 15 Bergbau | 14 |
| 16 Denkmal- und Bodendenkmalschutz | 15 |
| III. FLÄCHENBILANZ | 15 |
| IV. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG | 16 |
| 17 Auswirkungen der Planung | 16 |
| 18 Finanzielle Auswirkungen der Planung | 16 |
| V. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG | 17 |
| 19 Bodenordnung | 17 |

VI.VERFAHREN

17

ANLAGEN

Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich

Anlage 2: Entwurfsplan/ Lageplan, Stand Oktober 2008

Anlage 3: Bebauungsplan

Anlage 4: Schallimmissionsorte

Anlage 5: Textliche Festsetzungen und Hinweise

Anlage 6: Fachgutachten

I. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

1 Anlass und Erfordernis für den Bebauungsplan

Die Stadt Kamp-Lintfort beabsichtigt aufgrund des nicht mehr zweckmäßigen und funktional bedenklichen Zustandes der derzeitigen Feuerwache einen Neubau, der sowohl hinsichtlich seines Standortes wie auch seiner Konzeption den heutigen Standards und der Einhaltung des Brandschutzbedarfsplanes und somit den geforderten Hilfsfristen entspricht. Die Zweckbestimmung der Feuerwache liegt in der bedarfsgerechten Versorgung (retten, löschen, bergen) der Bevölkerung im Stadtgebiet Kamp-Lintfort. Die Funktionsfähigkeit der Feuerwache muss daher ständig gesichert sein und den sich verändernden Anforderungen der unterschiedlichen Einsätze gerecht werden.

Vorab der Aufstellung des Bebauungsplans wurden verschiedene Grundstücke im Stadtgebiet auf ihre Tauglichkeit für eine Feuerwache hin überprüft. Die Alternativenprüfung ergab, dass die neue Feuerwache aufgrund ihrer vielfältigen Anforderungen an den Standort ausschließlich auf dem Grundstück an der Eyller Straße / Ecke Konradstraße zu realisieren ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes STA 148 dient dem Ziel, im Plangebiet zeitnah Baurechte für die neue Hauptfeuerwache zu schaffen. Da die Aufstellung des Bebauungsplans die Umsetzung von Maßnahmen der Innenentwicklung beabsichtigt und die Voraussetzungen des § 13 a BauGB zutreffen, wird das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst ca. 8450 qm. Die nördliche Grenze des Plangebietes bildet die Konradstraße. Die westliche Grenze verläuft entlang der Eyller Straße. Im Süden grenzt die Große Goorley an das Plangebiet. Der östliche Geltungsbereich wird durch einen Grünstreifen – in ca. 70 m Tiefe parallel zur Eyller Straße verlaufend – begrenzt (Anlage 1).

3 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung

Der gesamte Planbereich befindet sich im Eigentum der Stadt. Bisher war die Fläche an den Tennisverein „Blau Weiß“ verpachtet. Auf dem Gelände befanden sich eine Tennisanlage mit Freiplätzen, ein Vereinsheim mit zwei Wohnungen und eine Tennishalle. Es ist beabsichtigt, dass die Stadt dem Verein eine Entschädigung für die Verlegung der Nutzung und die baulichen Anlagen zahlt.

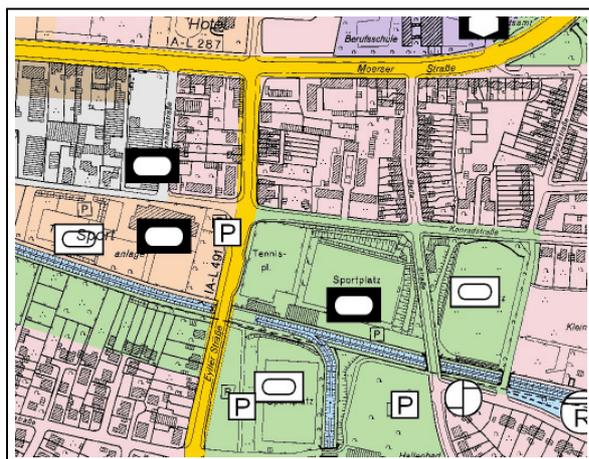
4 Vorgaben zur Planung

4.1 Regionalplan/ Gebietsentwicklungsplan

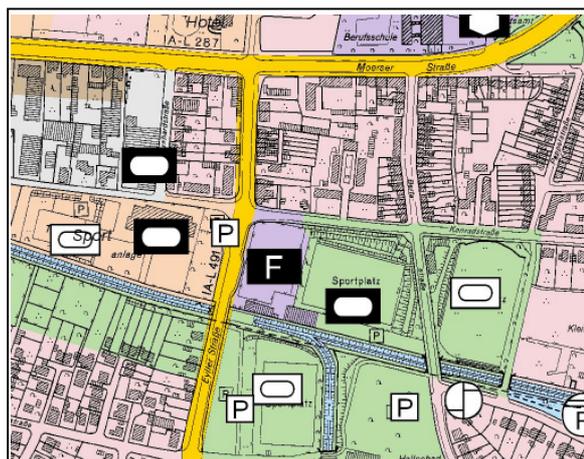
Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) vom 15.12.1999 ist der Planungsraum als „Regionaler Grünzug“ dargestellt. Bei der zur Rede stehenden Fläche handelt es sich um eine Fläche mit baulicher Vornutzung. Es ist Ziel, durch den Bebauungsplan sicherzustellen, dass die Funktionsfähigkeit des regionalen Grünzugs durch die neue Bebauung nicht zusätzlich beeinträchtigt wird. Im Rahmen der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 32 Abs.1 LPlG wurden keine landesplanerischen Bedenken von der Bezirksregierung Düsseldorf geäußert. Einer Inanspruchnahme der Fläche für die vorgesehene bauliche Nutzung sowie der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren wurde zugestimmt.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort ist der Planbereich bislang als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt. Da das Verfahren im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a durchgeführt wird, ist ein formelles Flächennutzungsplanänderungsverfahren nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird lediglich mit Rechtskraft des Bebauungsplans an die Festsetzung des Bebauungsplans angepasst. Der FNP erhält die Darstellung „Gemeinbedarfsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“.



bisherige Darstellung



neue Darstellung

4.3 Landschaftsplan

Die Fläche liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Wesel vom 04.04.2001, Raum Kamp-Lintfort.

5 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Der Planungsraum an der Eyller Straße/ Konradstraße wird durch eine Mischung heterogener Bau- und Nutzungsstrukturen in direkter Umgebung geprägt.

Auf der einen Seite prägt insbesondere Wohnbebauung nördlich der Konradstraße die Plangebietsumgebung (auch in Richtung Westen über die Kreuzung Eyller Straße hinweg). Südlich der Konradstraße befinden sich dagegen verschiedene sportliche Anlagen: Tennisanlagen westlich der Eyller Straße sowie Sportplätze beiderseits der Bertastraße und südlich der Großen Goorley.

Südlich des Plangebietes verläuft das Gewässerband der Großen Goorley mit der stark begrünten Uferzone. Der Bereich südlich der Großen Goorley ist Teil des „Wandelweges“, der Grünverbindung zwischen dem Zechengelände und Kloster Kamp.

Derzeit befindet sich an der Eyller Straße angrenzend an das Plangebiet die Bushaltestelle „Konradstraße“ für die Buslinie 76 Richtung Krefeld, die Buslinie 32 Richtung Moers/ Geldern und die Buslinie 7 Richtung Rayen. Die Verlegung der Haltestelle ist erforderlich, um die Abläufe der Feuerwehr im Alarmfall sicherzustellen (siehe Kap. 9).

II. PLANUNGSINHALTE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

6 Städtebauliches Konzept

Die vorgesehene Bebauung gliedert sich in 4 Funktionsbereiche:

- ein Gebäude für Verwaltung, Schulungen und Sozialbereiche
- eine Fahrzeughalle
- ein Werkstattgebäude mit Waschhalle und Werkhallen sowie Technikräumen
- eine Halle für den Nachschubbereich (Abrollbehälter)

Der Lageplan stellt die angestrebte Anordnung der Gebäude und Nutzungen dar (Anlage 2).

7 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ gemäß § 9 Abs.1 Nr. 5 festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO eine maximal zulässige GRZ von 0,8 sowie eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 9 m festgesetzt. Es wird damit eine Gebäudehöhe definiert, die sich an der Umgebungsbebauung orientiert und somit keine erdrückende Wirkung auf Nachbargebäude hat. Planungsziel ist es, ein harmonisches städtebauliches Bild zu erreichen. Dem aktuellen Entwurf entsprechend liegen die Gebäudehöhen unter der maximal zulässigen Gebäudehöhe bei 6 m und 7,40 m.

Die tatsächliche GRZ berechnet sich dem aktuellen Entwurf entsprechend wie folgt:

| Maß der bauliche Nutzung | |
|--|---|
| Gesamtfläche (Grundstücksfläche) | 8.450 m² |
| Bebaute Flächen (bauliche Anlagen) | 2.918 m ² |
| Befestigte Flächen (Stellplätze, Zufahrten, Betriebshof) | 4.067 m ² |
| Grundfläche | 2.918 m² |
| Geschossfläche/ BGF | 3.830 m² |
| | |
| GRZ | 0,35 einschl. Stellplätze 0,83 |

8 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze

Aufgrund des dem städtebaulichen Entwurf zugrunde liegenden Schallimmissionsgutachtens werden Baulinien festgesetzt, da die baulichen Anlagen der Feuerwache eine schallabschirmende Wirkung für die umgebende Wohnbebauung haben. Von den Baulinien kann jedoch ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass die Belange des Schallschutzes unberührt bleiben. Die Baulinien wurden *nicht* festgesetzt, um die städtebauliche Figur zu bestimmen.

Weiterhin erfolgt eine Festsetzung der Stellplätze. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wurde wie folgt berechnet: Im Bereich der hauptamtlichen Wache sind 6 bis 12 Personen pro Schicht anwesend. Bei Schichtwechsel würden, sofern jede Person mit einem PKW zum Dienst kommt, kurzzeitig 24 Stellplätze gleichzeitig benötigt. In der Regel werden durchschnittlich für den Ersteinsatz 16 Parkplätze benötigt. Für nachrückende Kräfte werden weitere 16 Stellplätze geplant. Insgesamt sind aktuell 38 Stellplätze für die Wache vorgesehen.

9 Verkehr

9.1 Erschließung, ruhender Verkehr

Das Plangebiet befindet sich auf dem Eckgrundstück Konrad-/ Eyller Straße. Die Ein- und Ausfahrt des PKW-Verkehrs erfolgt über die Eyller Straße im südlichen Teil des Grundstücks, dem die notwendigen PKW-Stellplätze für den ruhenden Verkehr zugeordnet sind. Dieser Bereich erhält ebenfalls eine Anbindung im östlichen Bereich an die Bertastraße.

Die Alarmausfahrt erfolgt direkt auf die Eyller Straße. Der erste Abmarsch, in der Regel bestehend aus 2-3 Einsatzfahrzeugen rückt aus der großen Fahrzeughalle über den Alarmhof direkt auf die Eyller Straße aus. Über den innenliegenden Alarm- und Betriebshof rücken die Sonderfahrzeuge aus, die jeweils spezifisch zum Schadensereignis alarmiert werden. Über die nördliche Zufahrt erfolgt die Anbindung an die Eyller Straße.

Über diese nördliche Zufahrt sollte ursprünglich ebenfalls die Rückfahrt nach den Einsätzen erfolgen. Der Landesbetrieb Straßenbau NRW befürchtet jedoch, dass es insbesondere wegen Linksabbiegern aus der Eyller Straße in die Zufahrt zu einem Rückstau hinter dem wartenden Fahrzeug in Richtung der Kreuzung Gohrstraße kommen könnte. Daher dient diese Zufahrt nun nicht als Rückfahrtzuwegung sondern ausschließlich als Ausfahrt für die Sonderfahrzeuge (s.o.). Diese Verfahrensweise wird über eine Dienstanweisung der Feuerwehr sichergestellt werden. Im Bebauungsplan wird diese Zufahrt ausschließlich als Ausfahrt festgesetzt. Gleichfalls erfolgt folgende textliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB: „Die nördliche Zufahrt an der Eyller Straße ist ausschließlich als Ausfahrt zu nutzen.“

Die Einsatzfahrzeuge werden nach Rückkehr über das Werkstatt- und Lagergebäude neu bestückt und gereinigt und danach wieder in den Fahrzeughallen abgestellt.

Ein Verzicht auf die nördliche Ausfahrt wurde erörtert, kommt jedoch nicht in Frage, da es für die Betriebsabläufe der Feuerwehr erforderlich ist, getrennte Zufahrten für die Parkplätze an der südlichen Seite und für die Betriebsfahrzeuge an der nördlichen Seite zu haben. Diese Betriebsabläufe sind deutlich zu trennen, damit es nicht zu Behinderungen insbesondere im Alarmfall in nur einer Zufahrt kommt.

Eine Zufahrt von der Konradstraße zu einer der Werkhallen wird für die Wartung eines kompletten Zuges benötigt. Laut Feuerwehr wird diese 2-3 mal pro Monat benutzt.

9.2 ÖPNV

Aufgrund der geplanten Alarmausfahrten an der Eyller Straße ist die Verlegung der davor befindlichen Bushaltestelle erforderlich. Als möglicher Alternativstandort kommt der Abschnitt der Eyller Straße zwischen Konradstraße und Moerser Straße in Frage. Der Verkehrsraum bietet hier in Höhe der Gebäude 7-9 genügend Raum, um eine Busbucht abzumarkieren, unter Verkürzung der Linksabbiegespur zur Konradstraße.

9.3. Radweg Eyller Straße

Im Zuge der Neubebauung und der Verlegung der Haltestelle wird ebenfalls der Radweg an der Eyller Straße umgebaut. Der Radweg wird an der neuen Grundstücksgrenze bordsteingeführt angelegt. Somit verläuft dann der Radweg parallel zum Gehweg.

10 Ver- und Entsorgung

Energie- und Wärmeversorgung

Der Anschluss an Strom und Gas ist über das vorhandene Netz möglich. Ebenfalls ist eine Wärmeversorgung auch über das Fernwärmenetz möglich.

Wasserversorgung

Die Frischwasserversorgung erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Wasserleitungsnetz.

Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlags- und Schmutzwasser werden gemeinsam über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Eyller Straße abgeleitet. Bei Niederschlägen kann am Regenüberlaufbecken Kläranlage Kamp-Lintfort eine Entlastung in die Große Goorley erfolgen. Diese Einleitung ist mit dem Bescheid der Bezirksregierung Düsseldorf (ehem. Staatliches Umweltamt) vom 03.04.2006; Az.:54.7.4.19-062/85 befristet bis zum 31.05.2016 erlaubt. Letztlich wird das Abwasser über die Kläranlage Kamp-Lintfort nach einer dem Stand der Technik entsprechender Behandlung in die Große Goorley eingeleitet. Die Einleitungserlaubnis hierfür vom 28.12.1998; Az.: 54.16.31-094/98 ist befristet bis zum 31.03.2015.

Telekommunikation

Die Versorgung mit Telefon und Kabelanschluss erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Netz innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

11 Umweltbelange, Natur und Landschaft

Mit Novellierung des BauGB zum 1.1.2007 ist es möglich, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB unter bestimmten Voraussetzungen im sogenannten beschleunigten Verfahren durchzuführen. Zu den beschleunigenden Faktoren zählt unter anderem, dass es nicht erforderlich ist, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens einen Umweltbericht zu erstellen. Weiterhin gelten bauliche Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, „als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“, d.h. sie müssen nicht mehr durch ökologische Maßnahmen ausgeglichen werden.

In diesem Fall handelt es sich um einen solchen Bebauungsplan im Innenbereich. Das Planungsvorhaben hat im wesentlichen keine bis geringfügige Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Den rechtlichen Möglichkeiten entsprechend ist auch ein ökologischer Ausgleich an anderer Stelle nicht vorgesehen, da die ökologische Bedeutung der Fläche als gering einzustufen ist. In Abstimmung mit dem Kreis Wesel ist die seit Dezember 2007 vorgeschriebene Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) entbehrlich, da mit dem Vorkommen planungsrelevanter Arten nicht zu rechnen ist:

Die Fläche umfasst mehrere Tennisplätze, die als Ascheplätze angelegt sind. Die Tennisplatzfläche ist mit einer doppelten Fichten-Baumreihe (*Picea omorika*) im Norden und Osten eingefasst. Die 90 Bäume haben einen durchschnittlichen Stammumfang von ca. 25 cm und sind ca. 17 m hoch. Ihr ökologischer Wert ist gering, da *Picea omorika* keine heimische Gehölzart ist. Im Süden vor der Sporthalle befinden sich Pflanzbeete mit verschiedenen Ziergehölzen wie der Zaubernuss (*Hamamelis mollis*), der Kornelkirsche (*Cornus mas*), zwei Immergrünen Chinesischen Schneebällen (*Viburnum rhytidophyllum*), drei Kupfer-Felsenbirnen (*Amelanchier lamarckii*), einer Eibe (*Taxus baccata*) und Forsythien (*Forsythia*) sowie ein Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*). Diese Gehölze sind zum großen Teil auch nicht heimisch und somit als ökologisch minderwertig zu bezeichnen. Einzig der Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) mit einer Höhe von ca. 15 m ist an dieser Stelle als erhaltenswert zu betrachten. An der Eyller Straße im südlichen Teil der Fläche wächst ein großer Silber-Ahorn (*Acer saccharinum*). Dieser Großbaum ist ca. 20 m hoch und mehrstämmig, jedoch auch nicht heimisch.

Eine Schutzpflanzung grenzt den Platz im Westen zur Eyller Straße hin ab. Diese Pflanzung besteht hauptsächlich aus Liguster- und Hartriegel-Sträuchern (*Ligustrum vulgare* und *Cornus alba*). Im Inneren dieser Gehölzpflanzung befinden sich zudem zwei Rot-Eichen (*Quercus rubra*), drei Feld-Ahorn (*Acer campestre*) und vier Ebereschen (*Sorbus aucuparia*). Der ökologische Wert dieser Schutzpflanzung ist als gering einzustufen.

Für die hier lebende Tier- und Pflanzenwelt hat die Fläche insgesamt eine geringe Bedeutung, da die überwiegende Anzahl der dort wachsenden Gehölzarten nicht heimisch ist. Durch die geplante nahezu vollständige Versiegelung der Fläche wird die Grundwasseranreicherung vermindert. Durch den luftdichten Abschluss in Verbindung mit Bodenverdichtungen werden die natürlichen Bodenfunktionen beeinträchtigt. Aufgrund der geringen Größe und Lage des Planbereichs im bebauten Innenbereich werden die Auswirkungen auf Boden und Wasser jedoch als gering eingestuft, ebenso die Auswirkungen auf Luft und Klima sowie das Wirkungsgefüge zwischen den Umweltfaktoren, die Auswirkungen auf die Landschaft und die biologische Vielfalt. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, auf Kultur- und sonstige Sachgüter sowie eine Wechselwirkung zwischen den genannten Belangen sind nicht zu erwarten. Von dem Planungsvorhaben sind Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete

im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht betroffen. Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist gewährleistet. Die Schallimmissionen, die durch die Abläufe der Feuerwehr bedingt sind, wurden in einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt und bewertet. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm 98 werden eingehalten (s. Kap. 12).

Der Bodenschutzklausel gemäß den §§ 1 und 1 a BauGB wird insofern Rechnung getragen, als dass ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gerade dazu dient, zusätzliche Flächenansprüche außerhalb des Siedlungsbereichs zu vermeiden. Weitere Eingriffe in Natur und Landschaft werden somit verhindert.

12 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, um die Geräuschimmissionen, verursacht durch das Ausrücken der Einsatzfahrzeuge, den ruhenden Verkehr, den Fahrverkehr auf dem Grundstück, Rüstarbeiten und Arbeiten in den Werkstätten entsprechend den Anforderungen der TA Lärm 98 zu prognostizieren und zu bewerten. Die zu erwartende Geräuschsituation wurde vor den Fenstern der nächstgelegenen Wohnbebauung an 5 Immissionsorten an der Eyller Straße, Konradstraße und Gohrstraße prognostiziert und beurteilt (siehe Anlage 4). Zunächst wurde ein „worst case“¹ hinsichtlich der Anzahl der ausrückenden Fahrzeuge im Alarmfall zugrunde gelegt. Es wurde die Annahme getroffen, dass zwei Löschfahrzeuge, ein Leiterwagen und ein Einsatzleitwagen die Fahrzeughalle über die Eyller Straße verlassen. Demnach ergibt sich folgende schallimmissionstechnische Situation:

Der Immissionsrichtwert im allgemeinen Wohngebiet, der *tagsüber* zugrunde gelegt wird, beträgt gemäß TA Lärm 55 dB(A). Die Beurteilungspegel mit ihren oberen Vertrauensbereichen² an den Immissionsorten IO1 - IO5 erfüllen den Immissionsrichtwert, wenn bei Ausfahrt der Fahrzeuge kein Martinshorn eingesetzt wird. Bei Einsatz des Martinhorns wird an allen Immissionsorten der Richtwert von 55 dB (A) weit überschritten.

Der Immissionsrichtwert im allgemeinen Wohngebiet, der *nachts* zugrunde gelegt wird, beträgt gemäß TA Lärm 40 dB(A). An den Immissionsorten IO1, IO4 und IO5 wird der Immissionsrichtwert durch den Beurteilungspegel eingehalten. An den Immissionsorten IO2 und IO3 liegen geringfügige Überschreitungen vor. Der obere Vertrauensbereich erfüllt an den Immissionsorten IO4 und IO5 den Richtwert. Dagegen liegen bei den Immissionsorten IO1 bis IO3 Überschreitungen vor.

Aus diesen genannten Berechnungen werden folgende Maßnahmen abgeleitet, die eine Reduzierung der Schallquellen zur Folge haben:

¹ Der Ausdruck „worst case“ bezeichnet den schlechtesten oder den ungünstigsten (anzunehmenden) Fall.

² Der Vertrauensbereich schließt statistische Unregelmäßigkeiten ein.

1. Nachts dürfen die Tore der Fahrzeughallen nicht geöffnet sein. Nur für den Alarmfall sind die Tore zu öffnen. In diesem Fall sind die Motoren vor Öffnung der Tore anzulassen.
2. Um die Geräuscheinwirkungen bei Ausrücken im Alarmfall zu begrenzen, ist auf den Einsatz des Martinshorns auf dem Gelände zu verzichten. Um das Einfädeln der Einsatzfahrzeuge im Alarmfall vom Gelände auf die Eyller Straße ohne Einsatz des Martinshorns zu gewährleisten, ist die Errichtung einer Signalanlage erforderlich.

Diese Maßnahmen werden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen und müssen bei Inbetriebnahme umgesetzt sein bzw. beachtet werden.

Eine weitere Empfehlung des Gutachters – unter Annahme der „worst case-Bedingungen“ – um die Richtwerte nachts einhalten zu können, ist die Errichtung von 3 Lärmschutzwänden an den Zufahrten mit einer Höhe von 2,5 m und beidseitig hochschallabsorbierend. Diese aus der Prognoseberechnung abgeleitete Empfehlung ist praktisch nicht umsetzbar, da die Wände die Sicht aus den Zufahrten stark einschränken würden und daher nicht zulässig sind.

Da die Anforderung an die Errichtung der Lärmschutzwände nicht umsetzbar ist, wurden die Prognoseannahmen überprüft und so weit wie möglich konkretisiert. Ziel sollte sein, die Annahmen möglichst realistisch zu treffen. Daher wurden in einer weiteren Prognoseberechnung die „worst case-Bedingungen“ verändert bzw. die Annahmen konkretisiert. Ausgehend von einer Statistik zu Fahrzeugbewegungen der Feuerwehr in der Nachtzeit im Jahr 2007, aus der hervorgeht, dass über 2/3 der insgesamt 77 Einsätze mit einem oder zwei Fahrzeugen erfolgt, wurde in einer neuen Berechnung bei einem Einsatz pro Nacht eine durchschnittlich ausrückende Fahrzeuganzahl von 2 Fahrzeugen zugrunde gelegt. Mit diesem Ansatz wurde nochmals der zu erwartende Beurteilungspegel an den Immissionsorten in der lautesten Nachtstunde prognostiziert. Der Vergleich mit dem Immissionsrichtwert in der Nacht von 40 dB(A) zeigt dann, dass dieser an allen Immissionsorten eingehalten wird. Der obere Vertrauensbereich (Beurteilungspegel + 2,3 dB(A)) erfüllt den Immissionsrichtwert an den Immissionsorten IO4 und IO5. An den Immissionsorten IO1 bis IO3 liegen geringfügige Überschreitungen von 1-2 dB(A) vor. Diese Überschreitungen werden als akzeptabel angesehen. Angesichts der Tatsache, dass ein anderer Standort im Stadtgebiet für eine Feuerwache nicht zur Verfügung steht und das Vorhaben von großer öffentlicher Bedeutung ist, wird im Rahmen der Abwägung aller relevanten privaten und öffentlichen Belange die Berechnungsgrundlage, die den durchschnittlichen Fall zugrunde legt, als akzeptabel betrachtet, zumal ebenfalls zu bedenken ist, dass nicht in jeder Nacht ein Einsatz erfolgt. Legt man die Einsatzstatistik von 2007 zugrunde, so zeigt sich, dass lediglich 0,2 nächtliche Einsätze im Jahr stattfinden.

13 Altlasten und Kampfmittel

Das Altlastenkataster des Kreises Wesel weist im Plangebiet weder Altlasten noch Altlastenverdachtsflächen aus. Die im Abstand von ca. 100 m befindlichen ehemaligen Verdachtsflächen sind alle abschließend untersucht und bearbeitet worden. In keinem Fall hatte sich der Verdacht auf das Vorhandensein einer Altlast bestätigt. In 1991 wurden im Stadtgebiet Untersuchungen durchgeführt um zu ermitteln, ob auf Gehwegen, Sportplätzen und Spielplätzen dioxinbelastete rote Asche mit der Bezeichnung „Kieselrot“ eingebaut worden war. In diesem Zusammenhang wurden auch die Anlagen im Plangebiet beprobt. Die Befunde waren negativ. Der Stadt wurde seitens des Regierungspräsidenten mitgeteilt, es bestehe kein Verdacht mehr, dass heute noch dioxinhaltige Kupferschlacke in den oberen Bodenschichten liegt.

Hinsichtlich möglicher vorhandener Kampfmittel wird folgender Hinweis in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen: Die Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst/ Luftbildauswertung - weist darauf hin, dass die Auswertung vorliegender Luftbildaufnahmen des zweiten Weltkrieges des Planbereichs möglich war. Die Fläche liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet. Es ist eine Überprüfung mit ferromagnetischen Sonden durchzuführen. Daher ist der betroffene Bereich bis auf gewachsenen Boden abzuschleifen. Diese bauseits durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, sofern keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des Kampfmittelbeseitigungsdienst gebeten. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dann mit dem KBD abzustimmen.

14 Baugrund, Seismologie, Gewässerrandstreifen, Grundwasser, Hochwasser

14.1 Baugrund

Der Landesbetrieb Geologischer Dienst NRW weist darauf hin, dass sich das Plangebiet über setzungsempfindlichem Untergrund (Grundwasserboden über Niedermoor) befindet. Eine Baugrunduntersuchung ist zu empfehlen. Dieser Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

14.2 Seismologie

Es wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen: „Der Landesbetrieb Geologischer Dienst NRW weist darauf hin, dass das Plangebiet sich in der Erdbebenzone 0 gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland befindet. Erdbebenzone 0 bedeutet, dass hier normalerweise keine zusätzlichen Baumaßnahmen hinsichtlich Erdbebenlasten erforderlich sind. Bei der Errichtung von

Gebäuden mit einem höheren Bedeutungsbeiwert nach DIN 4149 (z.B. Krankenhäuser, Schulen, Feuerwehrgebäude) wird jedoch empfohlen, davon abzuweichen und die Bemessungswerte der Zone 1 zugrunde zu legen.“

14.3 Gewässerrandstreifen

Entlang der Großen Goorley wird ein Gewässerrandstreifen von 5 m freigehalten werden. Die Breite von 5 m ist als Anhaltsrichtwert für Uferstreifen in der „Blauen Richtlinie“ genannt. Die „Blaue Richtlinie“ ist das grundlegende Planungsinstrument für die naturnahe Entwicklung und Umgestaltung der Fließgewässer in NRW. Einen breiteren Gewässerrandstreifen freizuhalten, ist aufgrund der anzulegenden Stellplätze und der eingeschränkten Grundstücksgröße nicht möglich. In den Bebauungsplan wird folgende textliche Festsetzung gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 i.V. mit § 90a Abs.1-3 LWG aufgenommen: „Im Plangebiet ist entlang der Großen Goorley ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen (gemessen von der Böschungsoberkante) von jeglicher Bebauung (u.a. Anlegung von Stellplätzen), Einfriedung und Geländeaufhöhung freizuhalten.“

14.4 Grundwasser

Es werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen: „Das Plangebiet liegt innerhalb eines Grundwasserwarnbereichs. Eventuell beabsichtigte Grundwasserentnahmen sind mit dem Kreis Wesel abzustimmen.“ „Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.“

14.5 Hochwasserverhältnisse

Es wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen: „Der Innenstadtbereich gehört - wie große Teile des Stadtgebietes - zu den überschwemmungsgefährdeten Gebieten im Sinne des § 31 c Wasserhaushaltsgesetz. Diese Gebiete können bei Versagen von öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen, insbesondere Deichen, überschwemmt werden.“

15 Bergbau

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr.2 BauGB als Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, gekennzeichnet. Ebenfalls wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich Bergsenkungsgebiet ist und Bauherren gehalten sind, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff. Bundesberggesetz) mit der Deutschen Steinkohle AG in Herne Kontakt aufzunehmen.

16 Denkmal- und Bodendenkmalschutz

Im Plangebiet sowie im unmittelbaren Umgebungsbereich sind keine Denkmäler vorhanden. Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege weist darauf hin, dass konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern für den Planbereich derzeit nicht vorliegen. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass systematische Erhebungen zur Ermittlung des archäologischen Potenzials im Plangebiet bisher noch nicht durchgeführt wurden und die im Archiv des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege vorliegenden Daten überwiegend auf zufälligen Beobachtungen beruhen. Eine abschließende Beurteilung der archäologischen Situation ist grundsätzlich ohne Durchführung systematischer Geländeerhebungen nicht möglich. Die Existenz von Bodendenkmälern kann deshalb auch für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Auf die §§ 15,16 Denkmalschutzgesetz NW wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Befunde ist die Gemeinde als untere Denkmalbehörde unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.“

III. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Entwurfs sieht folgendermaßen aus:

| FLÄCHENBILANZ | |
|--|----------------------------|
| Bebaute Flächen | 2.918 m² |
| davon Fahrzeughallen | |
| Fahrzeughalle Alarmfahrzeuge | 1.015 m ² |
| davon Lager | 211 m ² |
| Nachschubhalle für Abrollbehälter | 543 m ² |
| davon CSA-Pflege | 39 m ² |
| davon Werkstätten | |
| Werk- und Waschhallen | 431 m ² |
| davon Atemschutzwerkstatt | 117 m ² |
| Werkstätten niedrig | 223 m ² |
| davon Verwaltung / Schulung / Sozialbereiche | 706 m ² |
| Befestigte Flächen | 4.067 m² |
| Alarm- und Betriebshöfe | 2.477 m ² |
| PKW-Stellplätze (38 Stck.) | 574 m ² |
| private Erschließung | 1.016 m ² |
| Grünflächen | 1.465 m² |
| | |
| Gesamtfläche (Grundstücksfläche) | 8.450 m² |

IV. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

17 Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, eine neue Hauptfeuerwache zu errichten. Da die Fläche bislang vom Tennisverein Blau-Weiß genutzt wurde, ist ein Rückbau der vorhandenen Gebäude sowie eine Entschädigungsleistung für den Verein erforderlich. Ebenfalls ist die Haltestelle „Konradstraße“, die sich westlich angrenzend an das Plangebiet befindet, zu verlagern.

Hinsichtlich der Schallschutzprognose für die Nachtzeit wird als Berechnungsgrundlage der durchschnittliche Fall zugrunde gelegt, d.h. die durchschnittliche Anzahl der nachts ausrückenden Fahrzeuge. Mit diesem Berechnungsansatz werden die Immissionsrichtwerte eingehalten bzw. an drei Immissionsstandorten geringfügig überschritten. Angesichts der Tatsache, dass ein anderer Standort im Stadtgebiet für eine Feuerwache nicht zur Verfügung steht und das Vorhaben von großer öffentlicher Bedeutung ist, wird im Rahmen der Abwägung aller relevanten privaten und öffentlichen Belange diese Berechnungsgrundlage als akzeptabel betrachtet, zumal ebenfalls zu bedenken ist, dass nicht in jeder Nacht ein Einsatz erfolgt. Um die Geräuscheinwirkungen so weit wie möglich zu reduzieren, dürfen nachts die Tore der Fahrzeughallen nicht geöffnet sein. Nur für den Alarmfall sind die Tore zu öffnen. In diesem Fall sind die Motoren vor Öffnung der Tore anzulassen.

Um die Immissionsrichtwerte auch tagsüber einhalten zu können, ist im Alarmfall auf den Einsatz des Martinshorns auf dem Gelände zu verzichten. Um das Einfädeln der Einsatzfahrzeuge im Alarmfall vom Gelände auf die Eyller Straße ohne Einsatz des Martinshorns zu gewährleisten, ist die Errichtung einer Signalanlage erforderlich.

Durch die erfolgreiche Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 a BauGB ist zugleich der davon abweichende Flächennutzungsplan inhaltlich anpassungsbedürftig. Der FNP ist im Wege der „Berichtigung“ anzupassen (siehe Kap.4.2). Die Anpassung des FNP wird gleichzeitig mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans bekannt gemacht werden.

18 Finanzielle Auswirkungen der Planung

Es fallen Kosten für die Baumaßnahme sowie die erforderliche Entschädigung für den Verein an. Im Rahmen des Bebauungsplans sind bereits Kosten für das erforderliche Immissionsschutzgutachten angefallen.

V. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

19 Bodenordnung

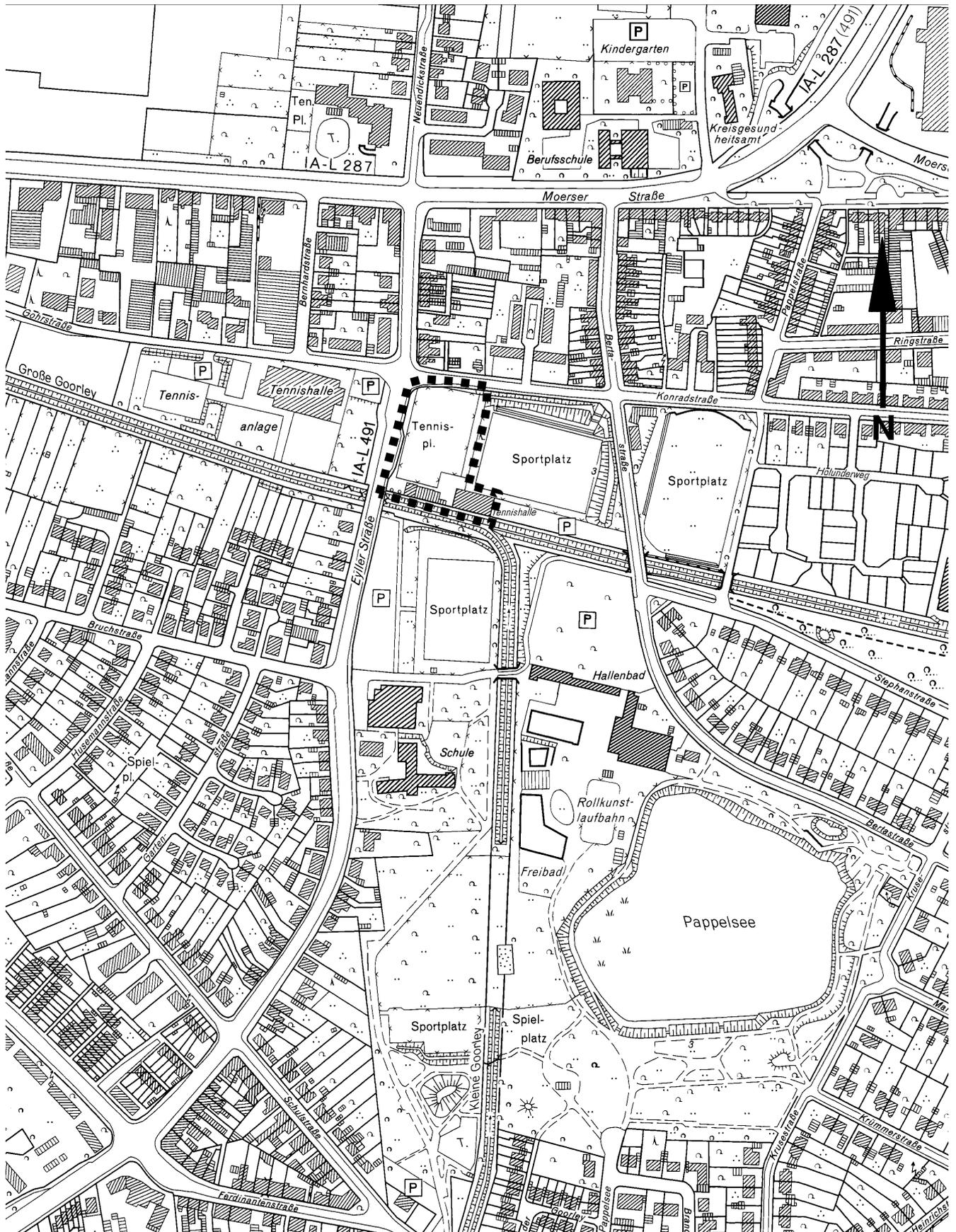
Es sind keine Bodenordnungsmaßnahmen für die Umsetzung der Planung erforderlich.

VI. VERFAHREN

Der Planbereich befindet sich im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Die Größe und die spezielle Ausrichtung des Planvorhabens (Feuerwehr) lösen ein Planerfordernis aus. Da die Aufstellung des Bebauungsplans die Umsetzung von Maßnahmen der Innenentwicklung beabsichtigt und die Voraussetzungen des § 13 a BauGB zutreffen, wird das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren kann u.a. von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen werden. Aufgrund der Bedeutung des Vorhabens wird auf eine Beteiligung der Öffentlichkeit - einschließlich einer öffentlichen Informationsveranstaltung – nicht verzichtet.

| | |
|--|--|
| Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (DS Nr. 428) | STEA 22.5.2007 |
| 1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange landesplanerische Anfrage (Anpassung des FNP an die Ziele der Raumordnung) | 31.5.-22.6.2007 8/07 (Bescheid) |
| Beratung des Bauvorhabens im Gestaltungsbeirat | 15.2.2008 |
| Bekanntmachung des Beschlusses vom 22.5.2007 im Amtsblatt | 15.5.2008 |
| Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Bürgerinformationsveranstaltung | 26.5.-13.6. 08 5.6.08 |
| Beschluss zur öffentlichen Auslegung (DS Nr. 428/1) | STEA 26.8.2008 |
| Öffentliche Auslegung | 15.9.-16.10.08 |
| Abwägungs- und Satzungsbeschluss (DS Nr. 428/2) | STEA 18.11.08 HFA 2.12.08 Rat 16.12.08 |
| Bekanntmachung im Amtsblatt | |

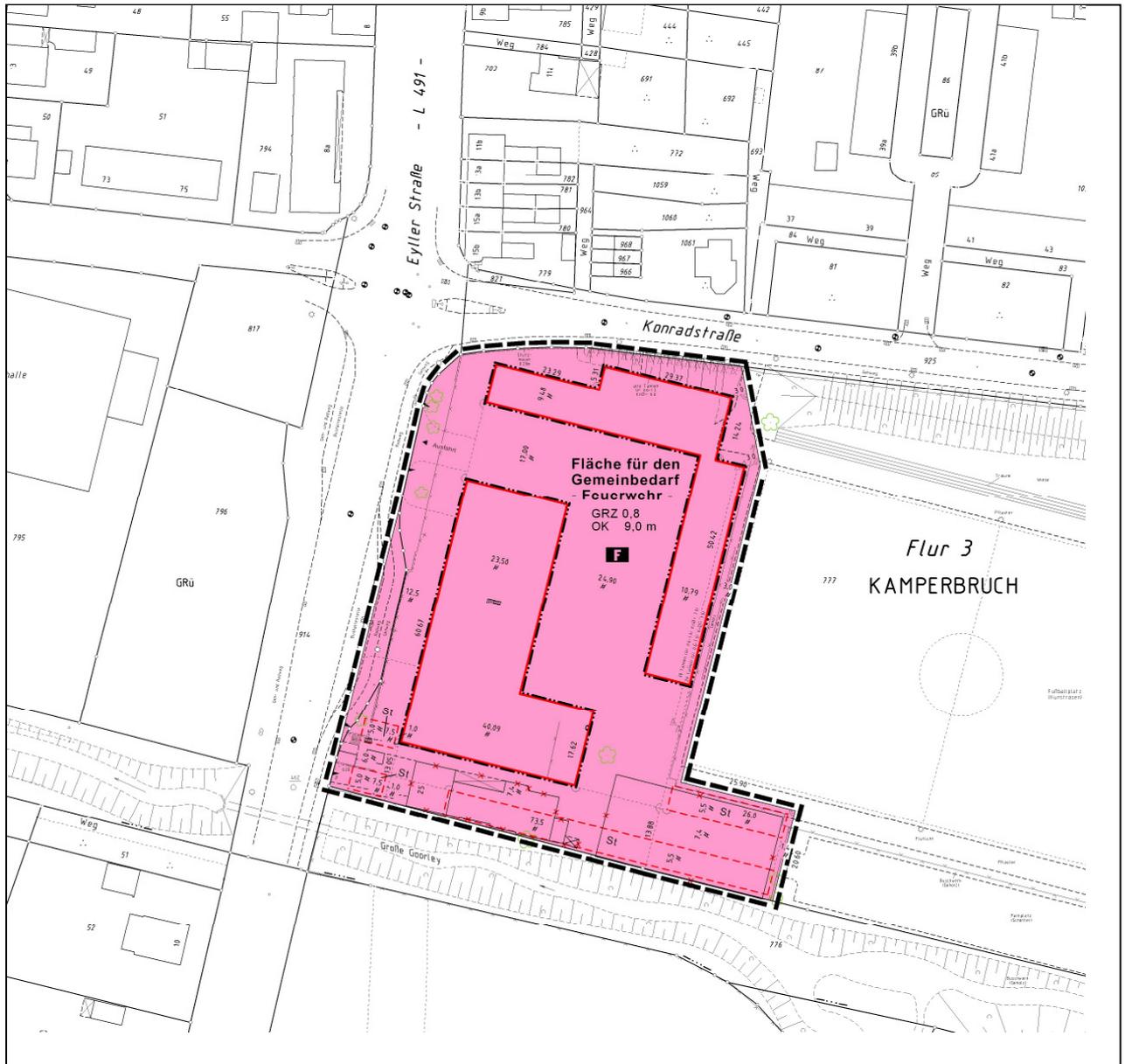
Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich



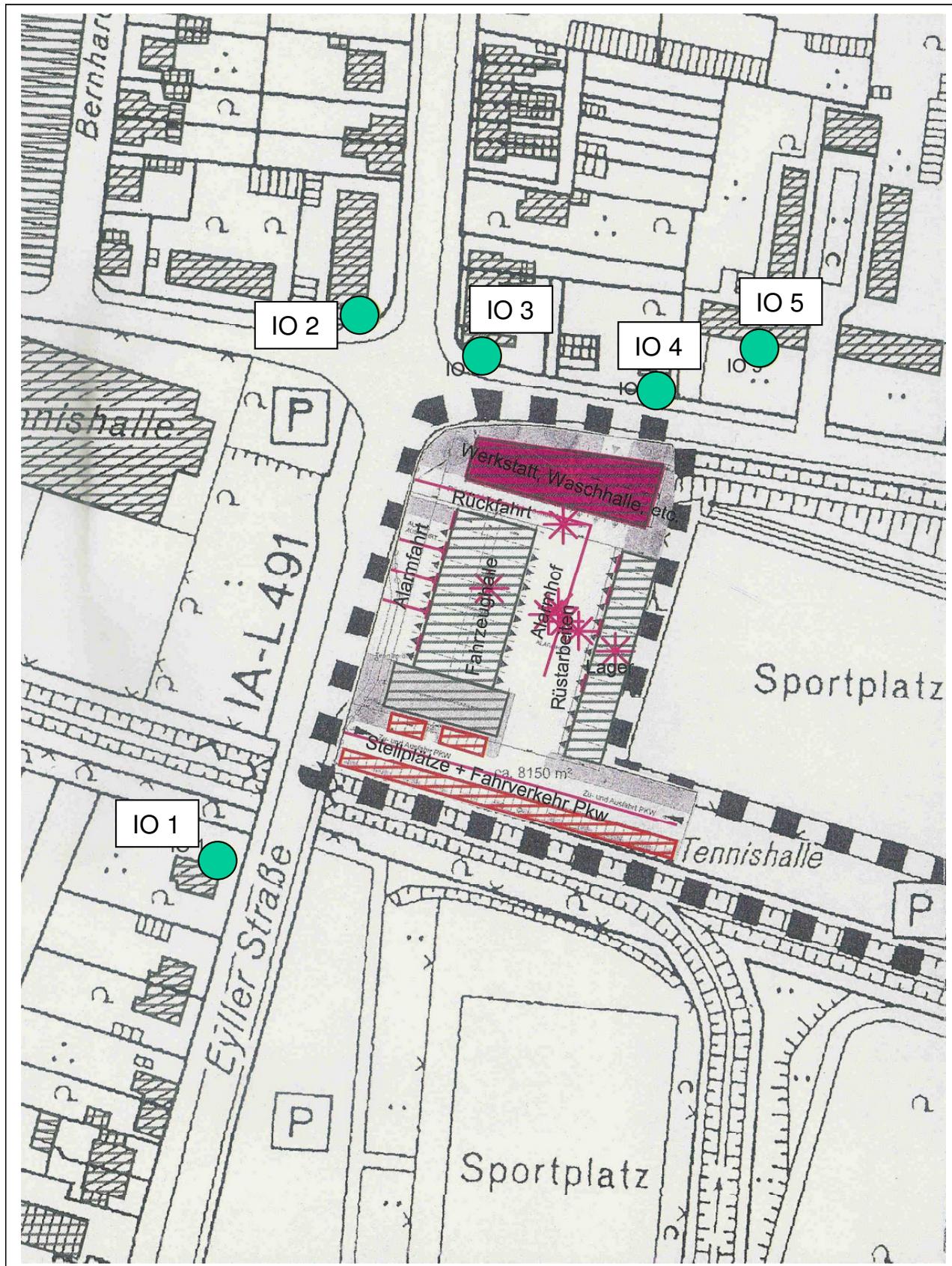
Anlage 2: Entwurfsplan/ Lageplan



Anlage 3: Bebauungsplan STA 148



Anlage 4: Schallimmissionsorte IO 1 – 5



Anlage 5: Textliche Festsetzungen und Hinweise

Textliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Plangebiet ist die Höhe der baulichen Anlagen durch eine maximale Firsthöhe bzw. Oberkante der Gebäude von 9 m festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt ist jeweils die festgesetzte Geländeoberkante, die äußere Kante der öffentlichen Verkehrsfläche (i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO.)

Baulinien (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

Von der Baulinie kann ausnahmsweise abgewichen werden, sofern die Belange des Immissionsschutzes unberührt bleiben.

Zufahrten (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Die nördliche Zufahrt an der Eyller Straße ist ausschließlich als Ausfahrt zu nutzen.

Gewässerrandstreifen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 i.V. mit § 90a Abs.1-3 LWG)

Im Plangebiet ist entlang der Großen Goorley ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen (gemessen von der Böschungsoberkante) von jeglicher Bebauung (u.a. Anlegung von Stellplätzen), Einfriedung und Geländeaufhöhung freizuhalten.

Immissionsschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 24)

1. Nachts dürfen die Tore der Fahrzeughallen nicht geöffnet sein. Nur für den Alarmfall sind die Tore zu öffnen. In diesem Fall sind die Motoren vor Öffnung der Tore anzulassen.
2. Um die Geräuscheinwirkungen bei Ausrücken im Alarmfall zu begrenzen, ist auf den Einsatz des Martinshorns auf dem Gelände zu verzichten. Um das Einfädeln der Einsatzfahrzeuge im Alarmfall vom Gelände auf die Eyller Straße ohne Einsatz des Martinshorns zu gewährleisten, ist die Errichtung einer Signalanlage erforderlich.

Hinweise

Kampfmittel

Die Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KDB)/ Luftbildauswertung - weist auf folgendes Ergebnis der Auswertung vorliegender Luftbildaufnahmen des zweiten Weltkrieges hin: Die Auswertung des o.g. Bereiches war möglich. Die Fläche liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet. Es ist eine Überprüfung mit ferromagnetischen Sonden durchzuführen. Daher ist der betroffene Bereich bis auf gewachsenen Boden abzuschieben. Diese bauseits durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, sofern keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen

Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise ist ein Orts-termin mit einem Mitarbeiter des KBD durchzuführen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dann mit dem KBD abzustimmen.

Grundwasser

1. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Grundwasserwarnbereichs. Eventuell beabsichtigte Grundwasserentnahmen sind mit dem Kreis Wesel abzustimmen.
2. Vor Beginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.

Hochwasser

Der Innenstadtbereich gehört - wie große Teile des Stadtgebietes - zu den überschwemmungsgefährdeten Gebieten im Sinne des § 31 c Wasserhaushaltsgesetz. Diese Gebiete können bei Versagen von öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen, insbesondere Deichen, überschwemmt werden.

Baugrund

Der Landesbetrieb Geologischer Dienst NRW weist darauf hin, dass sich das Plangebiet über setzungsempfindlichem Untergrund (Grundwasserboden über Niedermoor) befindet. Eine Baugrunduntersuchung ist zu empfehlen.

Seismologie

Der Landesbetrieb Geologischer Dienst NRW weist darauf hin, dass das Plangebiet sich in der Erdbebenzone 0 gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland befindet. Erdbebenzone 0 bedeutet, dass hier normalerweise keine zusätzlichen Baumaßnahmen hinsichtlich Erdbebenlasten erforderlich sind. Bei der Errichtung von Gebäuden mit einem höheren Bedeutungsbeiwert nach DIN 4149 (z. B. Krankenhäuser, Schulen, Feuerwehrgebäude) wird jedoch empfohlen, davon abzuweichen und die Bemessungswerte der Zone 1 zugrunde zu legen.

Bodendenkmalpflege

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege weist darauf hin, dass konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern für den Planbereich derzeit nicht vorliegen. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass systematische Erhebungen zur Ermittlung des archäologischen Potenzials im Plangebiet bisher noch nicht durchgeführt wurden und die im Archiv des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege vorliegenden Daten überwiegend auf zufälligen Beobachtungen beruhen. Eine abschließende Beurteilung der archäologischen Situation ist grundsätzlich ohne Durchführung systematischer Geländeerhebungen nicht möglich. Die

Existenz von Bodendenkmälern kann deshalb auch für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Auf die §§ 15,16 Denkmalschutzgesetz NW wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Befunde ist die Gemeinde als untere Denkmalbehörde unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

Anlage 5: Fachgutachten

Schalltechnisches Gutachten, ISRW Dr.-Ing. Klapdor GmbH (25.9.2007)

Schalltechnisches Gutachten – Ergänzende Untersuchungen, ISRW Dr.-Ing. Klapdor GmbH
(6.3.2008 und 9.4.2008)