

Ahaus, 05.09.2017

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr	25.09.2017	TOP Ö	9
Rat	11.10.2017	TOP Ö	3.3

Beratungsgegenstand

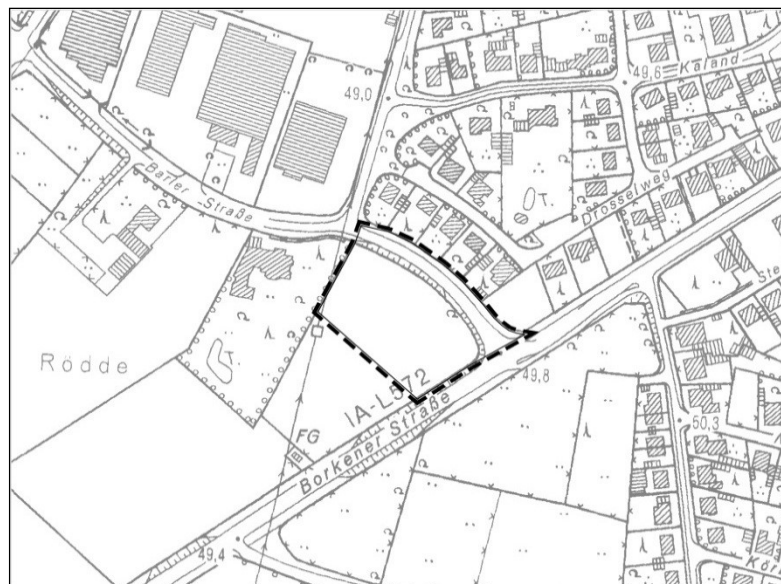
**Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses im Ortsteil Wüllen;
Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans**

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr:

1. Der Bebauungsplan Nr. 40 Teil 3 – Feuerwehrgerätehaus Wüllen - wird aufgestellt. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in dem nachfolgenden Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, dargestellt. Gegenstand der Planung ist die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses.

Abbildung 1: Lageplan (unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken (DGK 5), eigene Darstellung



Grenze des Bebauungsplans gem. Aufstellungsbeschluss

2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Vorentwurf des Bebauungsplans zu erstellen.

Sachdarstellung

Der Rat der Stadt hat am 07.04.2016 die Fortschreibung des Brandschutzbedarfsplans (BSBP 2016) beschlossen¹. Gegenstand des Brandschutzbedarfsplans ist u. a. die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses für den Löschzug Wüllen².

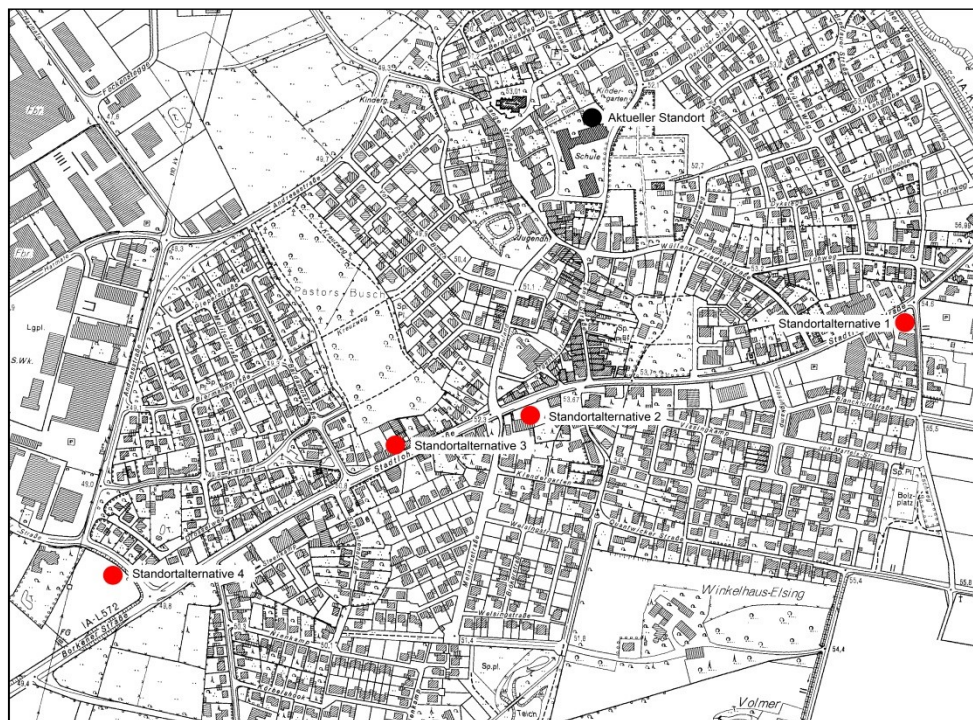
Das Feuerwehrgerätehaus des Löschzugs Wüllen wurde im Jahre 1956 errichtet und verfügt über drei nicht normgerechte Fahrzeugeinstellplätze. Darüber hinaus wird die Lage neben der Schule als kritisch bewertet.³

Da sich der notwendige Flächenbedarf auf dem jetzigen Grundstück nicht abbilden lässt, wird ein Neubau an anderer Stelle als notwendig angesehen.⁴

Standortuntersuchung

Die potentiellen Standorte für ein Feuerwehrgerätehaus sind im Hinblick auf Ihre städtebauliche und feuerwehrfachliche Eignung näher untersucht worden⁵.

Abbildung 2: Potentielle Standorte für ein Feuerwehrgerätehaus für den Löschzug Wüllen



Quelle: Kreis Borken, DGK 5, eigene Darstellung

¹ siehe Niederschrift zu TOP 6 der öffentlichen Ratssitzung am 07.04.2016 (Sitzungsvorlage V/2016/0464)
² siehe BSBP 2016, S. 107 f.
³ siehe im Einzelnen BSBP 2016, S. 63 f.
⁴ siehe BSBP 2016, S. 107 f.
⁵ siehe im Einzelnen Sitzungsvorlage V/2017/0712

Die **Ergebnisse der Standortuntersuchung** lassen sich wie folgt zusammenfassen⁶:

Keiner der Standorte ist grundsätzlich ungeeignet, allerdings gibt es hinsichtlich der Eignung Unterschiede:

- Einhaltung der Hilfsfrist von 4 Minuten

Innerhalb einer Hilfsfrist von max. 4 Minuten werden von allen Standorten alle maßgeblichen Einsatzorte im Einsatzbereich erreicht. Dies gilt selbst für den Standort 4 (Barler Straße), bezogen auf die am weitesten entfernt liegenden Einsatzorte im Wohngebiet Am Kalkbruch.

- Erreichbarkeit des Feuerwehrgerätehauses für die Einsatzkräfte

Die Einhaltung des Schutzziels 1⁷ setzt voraus, dass im Falle einer Alarmierung die Fahrt zwischen dem Wohnort und dem Standort des Feuerwehrgerätehauses, unabhängig von der Verkehrsmittelwahl, maximal 3 Minuten beträgt. Gemessen an diesem Kriterium hat der Standort 4 (Barler Straße) auf Grund seiner Randlage gegenüber den anderen Standorten Nachteile. Für Einsatzkräfte, die im Wohngebiet Am Kalkbruch wohnen, ist der Standort - selbst bei idealen Verkehrsverhältnissen - innerhalb von 3 Minuten nicht zu erreichen.

Gleiches gilt, wenn auch aus anderen Gründen, für den Standort 1 (Stadtlohner Straße 15). Hier ist es der Ziel-/Quellverkehr des benachbarten Frischemarktes, der zu bestimmten Tageszeiten die Erreichbarkeit des Standortes für die Einsatzkräfte behindert.

Der Rat der Stadt hat am 23.03.2017⁸ auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr⁹ die Ergebnisse der Standortuntersuchung gebilligt.

Grundstückverhandlungen

Vor dem Hintergrund der Ergebnisse der Standortuntersuchung sind mit den betroffenen Grundstückseigentümern Grundstücksverhandlungen geführt worden. Danach ist nur die Eigentümerin am Standort Barler Straße (Standortalternative 4) bereit, die notwendigen Flächen für die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses zu angemessenen Bedingungen zur Verfügung zu stellen¹⁰.

Standortentscheidung

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Standortuntersuchung sowie der Grundstücksverhandlungen hat der Rat der Stadt am 23.03.2017¹¹ auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr¹² beschlossen, das Feuerwehrgerätehaus am Standort Barler Straße (Standortalternative 4) zu errichten.

⁶ siehe im Einzelnen Sitzungsvorlage V/2017/0712

⁷ Schutzziel 1: Eintreffen von mindestens 9 Feuerwehreinsatzkräften an der Einsatzstelle maximal 8 Minuten nach der Alarmierung (siehe BSBP 2016, S. 31)

⁸ siehe Niederschrift zu TOP 8 der öffentlichen Ratssitzung am 23.03.2017 (Sitzungsvorlage V/2017/0712)

⁹ siehe Niederschrift zu TOP 11 der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 16.03.2017 (Sitzungsvorlage V/2017/0712)

¹⁰ siehe auch Niederschrift zu TOP 4 der nicht-öffentlichen Ratssitzung am 05.07.2017

¹¹ siehe Niederschrift zu TOP 3 der nicht-öffentlichen Ratssitzung am 23.03.2017 (Sitzungsvorlage V/2017/0719)

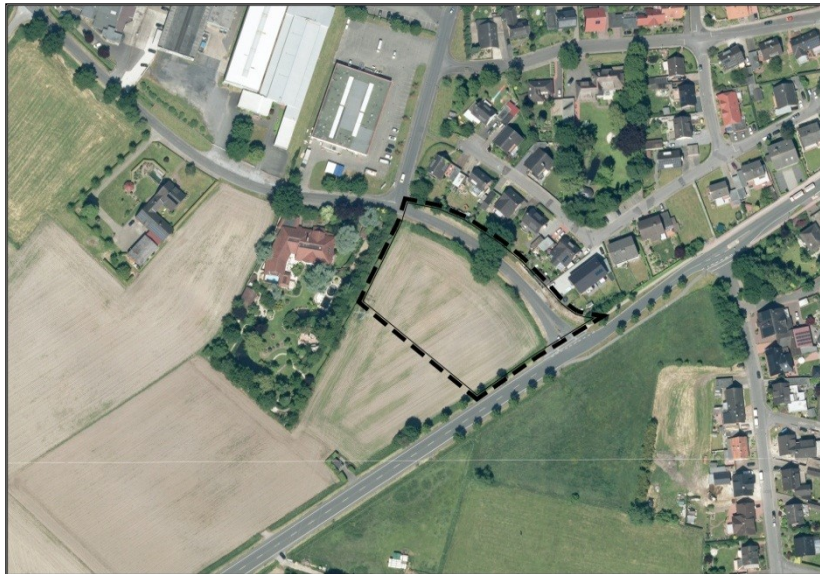
¹² siehe Niederschrift zu TOP 1 der nicht-öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Verkehr am 16.03.2017 (Sitzungsvorlage V/2017/0719)

Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand der Ortslage Wüllen an der Stadtlohner Straße/Ecke Barler Straße. Lage und Abgrenzung des Plangebiets sind im nachstehenden Übersichtsplan (siehe Abbildung 3) dargestellt. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 5.600 m².

Die Flächen im Plangebiet sind überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Abbildung 3: Übersichtsplan (unmaßstäblich)



Quelle: Kreis Borken (Luftbild), eigene Darstellung



Grenze des Bebauungsplans gem. Aufstellungsbeschluss

Planungsvorgaben

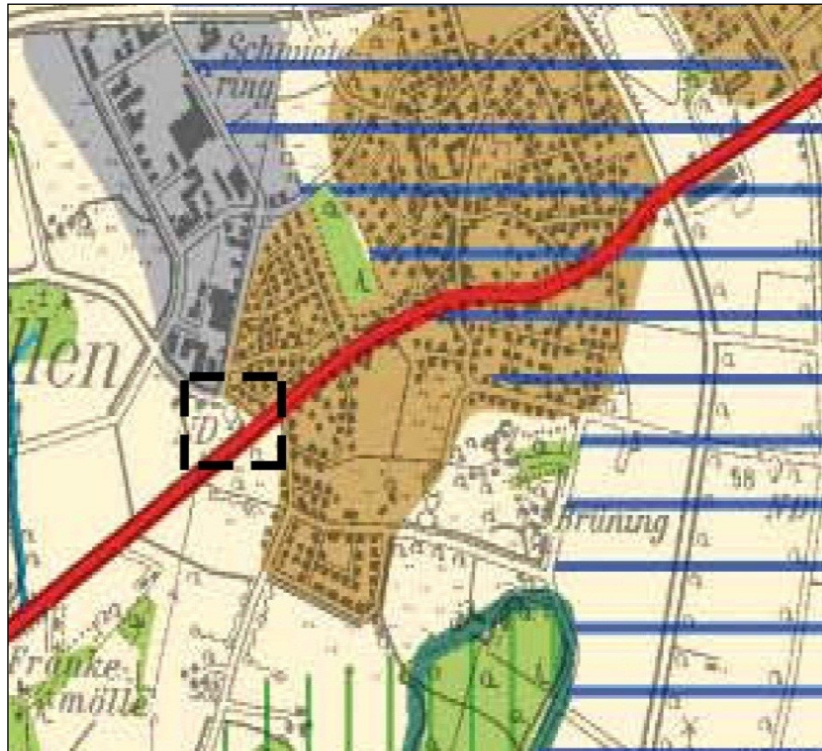
Der **Regionalplan** (siehe Abbildung 4) stellt das Plangebiet als Teil des Freiraums mit der besonderen Zweckbestimmung Agrarbereich dar, d. h. die Planungsabsichten sind mit den zeichnerischen Darstellungen des Regionalplans nicht vereinbar. Im Rahmen des landesplanerischen Anpassungsverfahrens nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) hat die Regionalplanungsbehörde mit Schreiben vom 10.08.2017 unter Bezugnahme auf die im Landesentwicklungsplan (LEP NRW) vorgesehenen Ausnahmen von Ziel 2-3¹³ mitgeteilt, dass die geplante Flächennutzungsplanänderung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Dabei wurde insbesondere gewürdigt, dass

- nach dem BSBP 2016 der Schutz der Bevölkerung bei Brandgefahren (Brandschutz) die Durchführung des Vorhabens zeitnah erfordert,
- andere, geeignete Flächen nachweislich nicht zur Verfügung stehen,
- das Vorhaben unmittelbar an den Siedlungsbereich angrenzt und
- sich das Vorhaben nach Art und Umfang auf den Flächenbedarf beschränkt, der sich nach dem BSBP 2016 i. V. m. der DIN 14092 Teil 1¹⁴ ergibt.

¹³ Nach Ziel 2-3 LEP NRW vollzieht sich die Siedlungsentwicklung innerhalb von regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereichen.

¹⁴ DIN 14092-1 Feuerwehrhäuser – Teil 1: Planungsgrundlagen. Ausgabe 04.2012

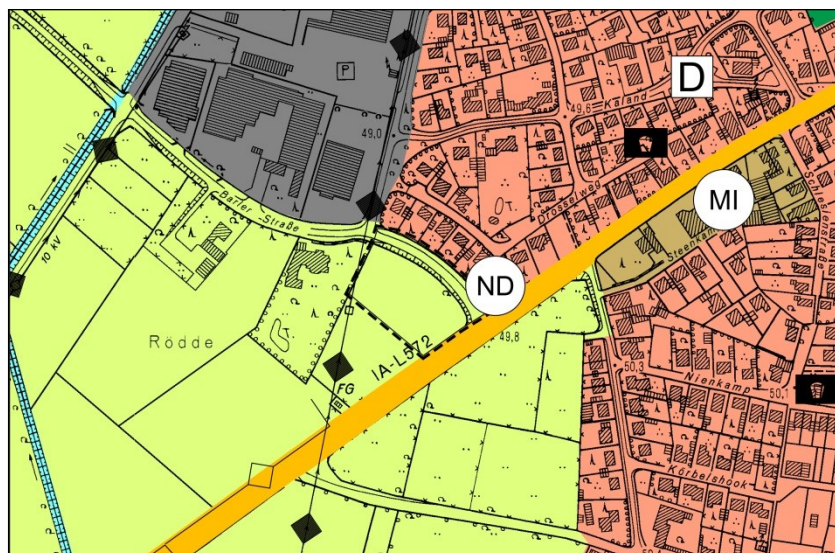
Abbildung 4: Regionalplan Münsterland (Auszug, unmaßstäblich)



Quelle: Regionalplanungsbehörde Münster, eigene Darstellung

Unter Berücksichtigung des landesplanerischen Anpassungsgebots in § 1 (4) BauGB¹⁵ stellt der **Flächennutzungsplan** (siehe Abbildung 5) das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Abbildung 5: Flächennutzungsplan Ahaus (Auszug, unmaßstäblich)



Quelle: Stadt Ahaus, FB Stadtplanung

Ein **Bebauungsplan** ist nicht vorhanden.

¹⁵ Nach § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Um die Ziele der Planung zu verwirklichen ist die **Aufstellung eines Bebauungsplans** i. S. des § 30 (1) BauGB sowie - unter Berücksichtigung des Entwicklungsgebots in § 8 (2) Satz 1 BauGB¹⁶ - eine **Änderung des Flächennutzungsplans** erforderlich. Um das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans insgesamt zu beschleunigen soll die Änderung des Flächennutzungsplans unter der Bezeichnung 5. Änderung des Flächennutzungsplans – Feuerwehrgerätehaus Wüllen - im **Parallelverfahren**¹⁷ nach § 8 (3) Satz 1 BauGB durchgeführt werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB liegen nicht vor.

Zur **Durchführung des Bebauungsplans** sind insbesondere erforderlich:

- Erschließungsmaßnahmen,
- Maßnahmen zum Ausgleich i. S. des § 1a (3) BauGB,
- (voraussichtlich) Artenschutzmaßnahmen i. S. des § 44 BNatSchG.

Finanzielle Auswirkungen

☒ Ja ☐ Nein

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans werden nach gegenwärtigem Planungsstand auf 15.000,00 € geschätzt. Die Kostenschätzung umfasst folgende Leistungen:

- Umweltprüfung und Umweltbericht nach § 2 (4) BauGB,
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach § 1a (3) BauGB,
- Artenschutzprüfung Stufe I (ASP I),
- zusammenfassende Erklärung nach den § 10a (1) BauGB.

Die städtebaulichen Leistungen zur Aufstellung des Bebauungsplans werden im Hause erstellt. Gleiches gilt sinngemäß für die Durchführung des Aufstellungsverfahrens.

Weitere Kosten entstehen möglicherweise - in Abhängigkeit vom Ergebnis der ASP I - durch die Notwendigkeit einer ASP II sowie durch weitere Leistungen für Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz. Für diese Leistungen berücksichtigt die Kostenschätzung vorsorglich einen Betrag in Höhe von 5.000,00 €.

Die Kosten sind im Haushalt 2017 bislang nicht berücksichtigt.

Anlagen

- keine -

¹⁶ Gem. § 8 (2) Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

¹⁷ Gem. § 8 (3) Satz 1 BauGB kann mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden.