

BEBAUUNGSPLAN „FEUERWEHR RÖMERSTRAßE“

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

25.08.2017



1. Planungsanlass

Die Stadt Rheinfelden (Baden) möchte ihre Feuerwehrkonzption fortschreiben und plant die Errichtung eines zentralen Feuerwehrgerätehauses im Bereich der Römerstraße, östlich der Müßmattstraße.

Während die frühere Version der Feuerwehrkonzption noch von den bestehenden Flächen des Geländes am Kreisel Äußere Ring für einen Neubau ausgeht, hat die anschließende Diskussion im Feuerwehrausschuss erste Bedenken über eine Eignung der Restfläche (insbesondere auch der verbleibenden Geländeform) und der Größe der Fläche zu Tage gefördert.

Vor diesem Hintergrund kam es im August 2016 zu einem Auftrag an die Firma KPlan (Abensberg/ Bayern), die Eignung des verbleibenden Restgeländes für den Bau eines zentralen Feuerwehrraumes neu zu bewerten. KPlan hatte dazu das verbliebene Restgrundstück bei einem Vorort-Termin in Augenschein genommen und auch festgestellt, dass sich in den vergangenen 10 Jahren die Anforderungen der DIN-Norm Gerätehäuser wiederholt geändert hatten. Auch das Zuschusswesen für solche Objekte geht mittlerweile von zukunftsgerechter Bauweise (Fahrzeugboxen – u. Landreserven) für die nächsten Jahrzehnte aus bzw. fordert dies ein. In diesem Sinne hat KPlan einen Flächenbedarf allein für ein Zentrales Feuerwehrraum von ca. **10.000 m²** ermittelt. Diesen Flächenbedarf bietet das bisher im Flächennutzungsplan vorgesehene Gelände nicht. Fast zeitgleich kam es auch zu einer Bewertung der bestehenden Feuerwehrraumgebäude durch die Berufsgenossenschaft (Unfallkasse BW). Deren Abschlussbericht zeigte ebenfalls den dringlichen Bedarf für ein neues, zentrales Feuerwehrraumgebäude auf.

Der Gemeinderat beschloss auf Basis dieser vorliegenden Informationen in seiner November-Sitzung 2016 den Neubau eines Feuerwehrraumgebäudes an einem neuen Standort. Vorschlag ist ein Ausweichen auf die Fläche östlich der Müßmattstraße und nördlich der Römerstraße (ohne dabei die Standortfrage grundsätzlich verändert zu haben). Der bisherige wie auch der neue Standort sind hinsichtlich der verkehrlichen Randbedingungen (Ausfallstraßen/ Autobahnanbindung etc.) bestens geeignet. Die Haupteinschließung erfolgt über den Kreisel, der in der Folge zwei zusätzliche Abfahrten erhält, die u.a. auch der späteren Erschließung des neuen Wohngebietes „östlich Cranachstraße“ dienen.

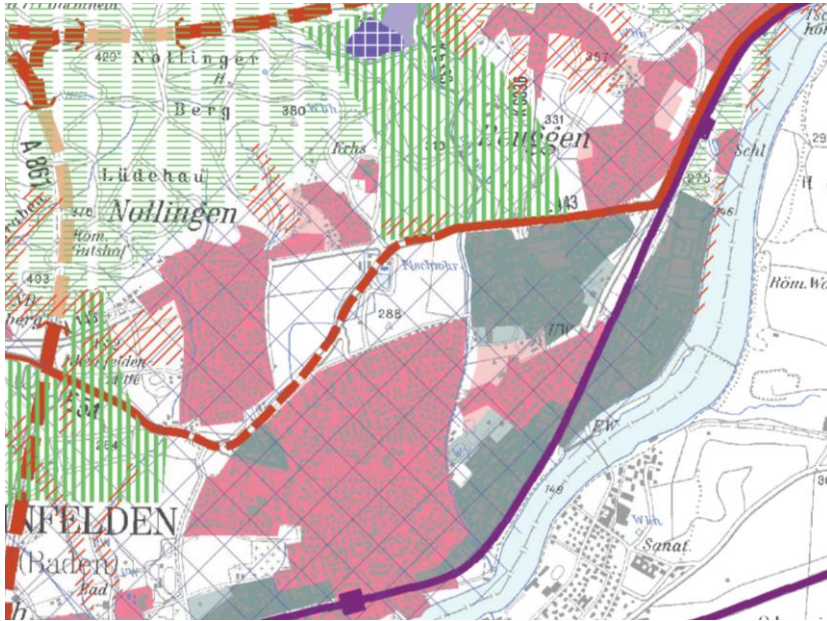
Auch Synergien und Vorteile zu einer Ansiedlung der Technischen Dienste in Nachbarschaft zur Feuerwehr werden diskutiert. Sinnvolle Synergieeffekte entstehen durch die Zusammenlegung von Feuerwehr und Technischen Diensten (Reparaturwerkstatt, Tankstelle, etc.). Die dadurch frei werdenden Flächen an der Werderstraße könnten dann für Gewerbe und Wohnen vorgesehen werden. Die Technischen Dienste benötigen eine Fläche von ca. 15.000 m².

Mit dem Bebauungsplan „Feuerwehr Römerstraße“ sollen die Flächen für die Feuerwehr und die Technischen Dienste, die Erschließung mit dem Ausbau des Verkehrsknotens an der Müßmattstraße sowie die Umsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im weiteren Verfahren, planungsrechtlich gesichert werden.

2. Regionalplan

Der Regionalplan trifft für das Planungsgebiet Feuerwehr keine Aussagen zur Siedlungsentwicklung.

Dargestellt ist nur ein Ausschlussgebiet für den Abbau von oberflächennahen Rohstoffen (karierte Schraffur).

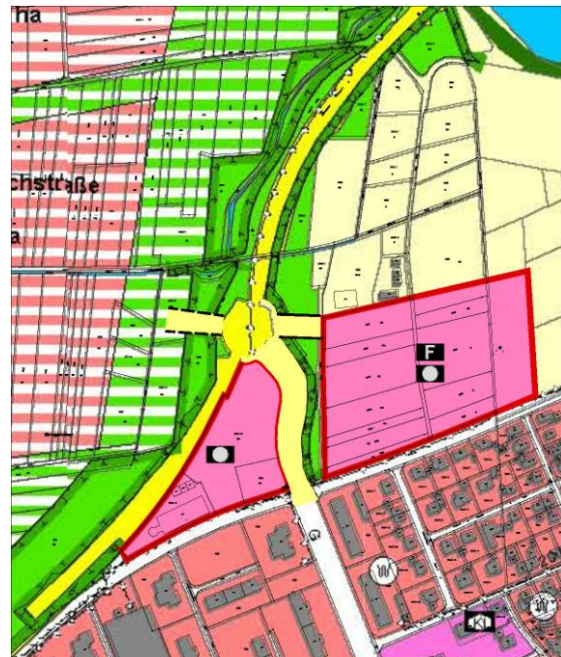


Ausschnitt aus dem Regionalplan 2000. Quelle: Regionalverband Hochrhein- Bodensee, unmaßstäblich

3. Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan Rheinfelden - Schwörstadt, Teilplan West vom 01.08.2014 ist der Planungsbereich als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Der Bebauungsplan „Feuerwehr Römerstraße“ kann daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden und ist im Parallelverfahren zu ändern.



Links: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Bestand), unmaßstäblich
 Rechts: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Änderung), unmaßstäblich

Bei der Flächennutzungsplanänderung wird die dargestellte Fläche für Landwirtschaft in Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Feuerwehr/ öffentliche Verwaltung geändert.

Die Verkehrsfläche Kreisel wird durch zwei neue Abfahrten in Form einer geplanten Straßenverkehrsfläche ergänzt.

Die im genehmigten Flächennutzungsplan dargestellte Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr wird in Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung dargestellt.

4. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt nördlich der Römerstraße und östlich der Müßmattstraße. Im Norden und im Osten liegen landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die etwa 25.000 m² große Fläche befindet sich zum größten Teil in privatem Eigentum.

Das Gebiet ist flach, unversiegelt und unbebaut, wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt und liegt außerhalb des Radius der Seveso Störfallrichtlinie.



Abgrenzungsplan, unmaßstäblich

Altlastverdachtsflächen sind für diesen Bereich keine bekannt (Altlastenkataster des Landkreises Lörrach 2016) und es befinden sich keine Feuchtbiotope oder großflächige Waldgebiete in unmittelbarer Nachbarschaft.

Das Gebiet liegt nicht in einer Wasserschutzzone, eine bekannte Hochwassergefährdung besteht nicht.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine neu zu planende und zu bauende Abfahrt vom bestehenden Kreisel Müßmattstraße. Dieser Kreisel ist auszubauen und um 2 zusätzliche Abfahrten zu ergänzen. Über die Römerstraße kann eine zusätzliche Zufahrt ins Planungsgebiet gewährleistet werden.

Aktuell werden die technischen, betrieblichen und architektonischen Anforderungen erarbeitet, die als Grundlage für einen nichtoffenen Planungswettbewerb zum Bau eines zentralen Feuerwehrgerätehauses dienen. Das Ergebnis des Wettbewerbs soll dann die Basis für die weitere städtebauliche Planung bzw. für den Bebauungsplan bilden.

5. Umweltbelange

Die Ermittlung der Umweltbelange stellt einen wesentlichen Bestandteil des zu ermittelnden Abwägungsmaterials im Rahmen der Bauleitplanung dar. Zur Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist nun ein artenschutzrechtlicher Steckbrief beigefügt. Zur Offenlage wird ein Umweltbericht mit Darlegung der betroffenen Umweltbelange sowie den notwendigen Ausgleichsmaßnahmen und dem Artenschutz erstellt und vorgelegt.

Im Rahmen der Grundlagenermittlung wurde bereits eine Bestandskartierung durch das Büro galaplan, Dipl.-Ing. Georg Kunz aus Todtnauberg durchgeführt.

Bei der Bestandskartierung zeigt sich, dass hier vor allem Lebensräume mit mittlerer und geringer Bedeutung vorhanden sind.

Der artenschutzrechtliche Steckbrief (siehe Anlage) zeigt auf, dass sich im Hinblick auf die Schutzgüter nur für das Schutzgut Boden mittlere bis hohe Beeinträchtigungen ergeben, die auf den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen durch die Überbauung und Flächenversiegelung zurückzuführen sind. Für die weiteren Schutzgüter sind hingegen eher geringe bis mittlere und geringe Auswirkungen zu erwarten.

Im Hinblick auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere ist im Rahmen der weiteren Planung der Erhalt von Einzelbäumen in den Kleingartenflächen zu prüfen. Sofern entsprechend schutzrelevante Arten nachgewiesen werden, sind im weiteren Bauleitverfahren entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Einschränkung der Rodungs- und Bauzeiten, Vergrämung usw.) oder auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Anlage von Reptilienhabitaten, Nistkästen, Fledermauskästen) umzusetzen.

Bei dem Schutzgut Grundwasser sind Vermeidungsmaßnahmen wie z.B. die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, das Versickern von Oberflächenabwasser sowie ggf. eine Dachbegrünung im Rahmen der weiteren Bauleitplanung zu prüfen.

Beim Schutzgut Landschaftsbild ist auf eine entsprechende Eingrünung der neuen Gebäude gegenüber der freien Landschaft sowie auf eine ansprechende Gestaltung des Straßenraums zu achten.

Unter Berücksichtigung der genannten Vorgaben ist das Gebiet grundsätzlich als geeignet einzustufen.



Bestandskartierung Grün,
galaplan, Dipl.-Ing. Kunz, 24.08.2017, unmaßstäblich

Legende

Lebensräume mit mittlerer bis hoher Bedeutung

-  Einzelbäume
-  Feldgehölz aus Laubbäumen

Lebensräume mit mittlerer Bedeutung

-  Feldgehölz aus Nadelbäumen
-  Fettwiese mittlerer Standort
-  Privatgarten

Lebensräume mit geringer Bedeutung

-  Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation
-  Straßenbegleitgrün
-  mehrjährige Sonderkultur

Defizitbereiche

-  Weg/ Fahrbahn wassergebundene Deckschicht
-  Weg/ Fahrbahn vollversiegelt

6. Lärm

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung für den Teilbereich der neuen Feuerwehr-Fläche wurde auf Anraten des Regierungspräsidiums Freiburg eine verbalargumentative Einschätzung der schalltechnischen Situation, der möglichen Konfliktpunkte sowie ggf. die Darlegung entsprechender Möglichkeiten zur Konfliktbewältigung erstellt. **Unter Berücksichtigung der aufgeführten Randbedingungen erscheint der vorgesehene Standort aus akustischer Sicht grundsätzlich als geeignet für die Ansiedlung von Feuerwehr und Technischen Diensten.**

Im Zuge der Offenlage des Bebauungsplanverfahrens erfolgt dann eine detaillierte Betrachtung der Immissionen, die vom Feuerwehrgerätehaus und dem Betriebshof ausgehen. Die Einschätzung ist beigefügt.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Gas, Wasser, Abwasser und Strom wird im Zuge der Erschließungsmaßnahme „Feuerwehr Römerstraße“ geplant und gebaut.

8. Bodenordnung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Feuerwehr Römerstraße" sollen auf der Grundlage des Bebauungsplanes in zweckmäßig bebaubare Grundstücke aufgeteilt werden. Hierzu ist ein Baulandumlegungsverfahren i.S.d. §§ 45 ff. BauGB notwendig und vorgesehen.

Rheinfelden, 25.08.2017
601/ Christiane Ripka