



62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rosendahl zur Ausweisung einer „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr/Rettungswache“ im Ortsteil Holtwick

Alternativenprüfung

Anlage zur Begründung

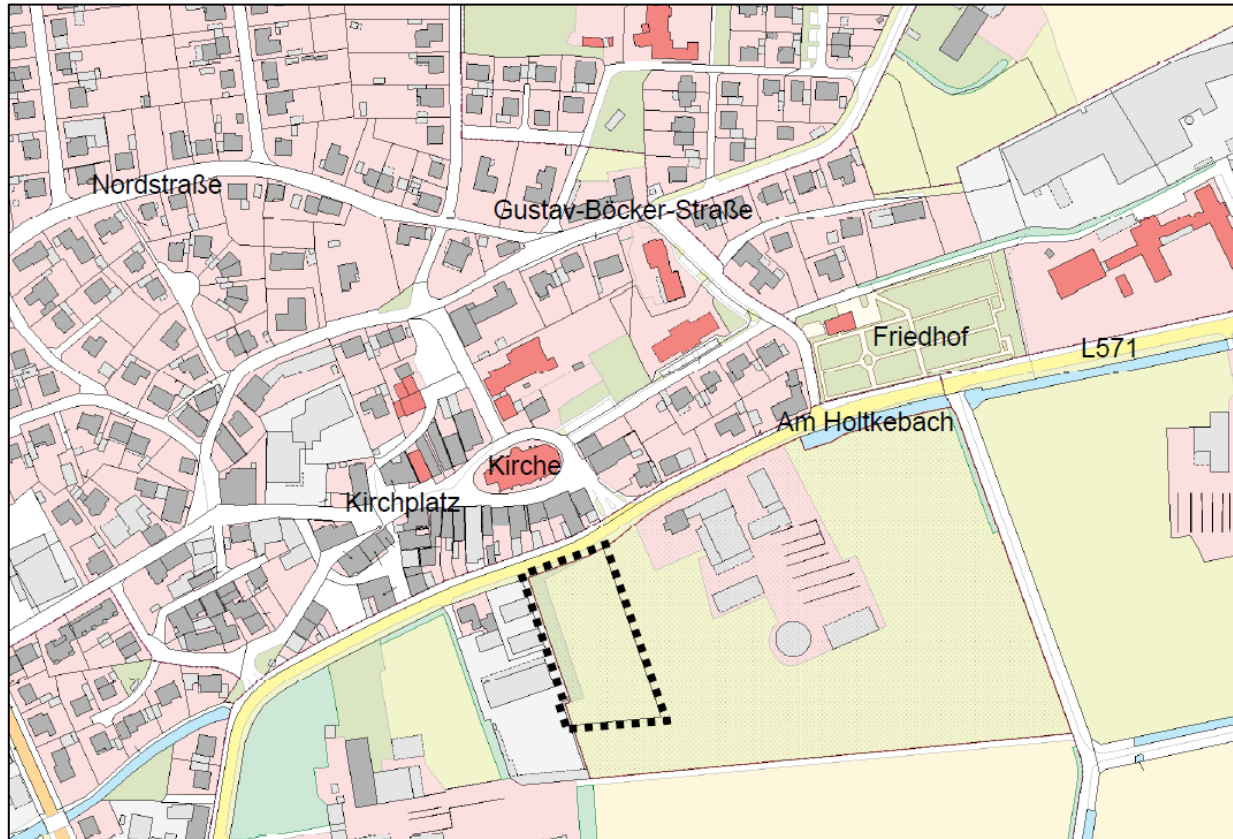
Inhalt:

- Auswahl der möglichen alternativen Standorte
- Kriterien für die Auswahl der alternativen Standorte
- Prüfung von möglichen alternativen Standorten
- Zusammenfassung

Oktober 2022

Ausgangslage

Die Gemeinde Rosendahl plant den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses im Ortsteil Holtwick. Das Gerätehaus soll auf einer Teilfläche von ca. 5.000 qm auf dem Grundstück Gemarkung Holtwick, Flur 13, Flurstück 60, errichtet werden.



Der Änderungsbereich der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich am südlichen Rand des Siedlungsbereiches an der Straße „Am Holtkebach“ und umfasst eine derzeit weitgehend landwirtschaftlich und untergeordnet zu Gartenzwecken genutzte Freifläche.

Der Regionalplan Münsterland stellt den Änderungsbereich als „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ dar. Gemäß Ziel 2.3 des Landesentwicklungsplanes NRW (LEP NRW) hat sich die Siedlungsentwicklung innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche zu vollziehen. Allerdings gibt es eine Ausnahmeregelung, wonach Bauflächen und -gebiete auch im „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt bzw. festgesetzt werden können, wenn eine besondere öffentliche Zweckbestimmung für bauliche Anlagen der Kommunen bei der Erfüllung ihrer Aufgaben im Brand- und Katastrophenschutz dies erfordert.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rosendahl stellt den Änderungsbereich derzeit als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Unmittelbar nördlich des Änderungsbereiches befindet sich eine Verkehrsfläche (Straße des überörtlichen Verkehrs und örtliche Hauptverkehrs-züge) sowie nach Norden angrenzend eine gemischte Baufläche.

Alternativenprüfung

Grundlage für die weitere Planung war eine Prüfung von möglichen Standorten im gesamten Gemeindegebiet und insbesondere die Prüfung möglicher Standorte im Ortsteil Holtwick.

Grundlage dieser Alternativenprüfung ist der Brandschutzbedarfsplan der Gemeinde Rosendahl, Version: 1. Oktober 2018, V0.8.

Gemäß dem Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz (BHKG) NRW müssen die Gemeinden eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende leistungsfähige Feuerwehr aufstellen und unterhalten.

Die Alternativenprüfung hat daher, neben dem städtebaulichen Aspekt, auch die Sicherung des Schutzes des Lebens und der Sicherheit der Bevölkerung mit zu betrachten.

Hierbei hat die Gemeinde sicherzustellen, dass die Hilfsfristen, also die Zeiten von der Alarmierung der Feuerwehr bis zum Beginn eines Einsatzes, möglichst einzuhalten sind, um einen größeren Einsatzerfolg zur Folge zu haben.

Das Wichtigste in diesem Zusammenhang zu beachtende Schutzziel für die Gemeinde Rosendahl ist das Szenario für technische Hilfeleistungen sowie für den kritischen Wohnungsbrand im zweiten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses.

Im Brandschutzbedarfsplan heißt es hierzu:

„[...] Das qualitative Ziel ist es, dass die Feuerwehr Rosendahl bei diesen Ereignissen:

Schutzziel 1 Mit einem

- 1) Erreichungsgrad von 80% in einer
- 2) Hilfsfrist von 8 Minuten nach Alarmierung mit
- 3) 9 Funktionen an der Einsatzstelle eintrifft.

und:

Schutzziel 2 Mit einem

- 1) Erreichungsgrad von 90% in einer
- 2) Hilfsfrist von 13 Minuten nach Alarmierung
- 3) die Funktionsstärke auf Zugstärke an der Einsatzstelle ergänzt wird.“

Von diesen Schutzzielen ausgehend, wurde im Rahmen der Überarbeitung des Brandschutzbedarfsplans eine Standortanalyse erarbeitet.

„4.2.4 Standortübersicht

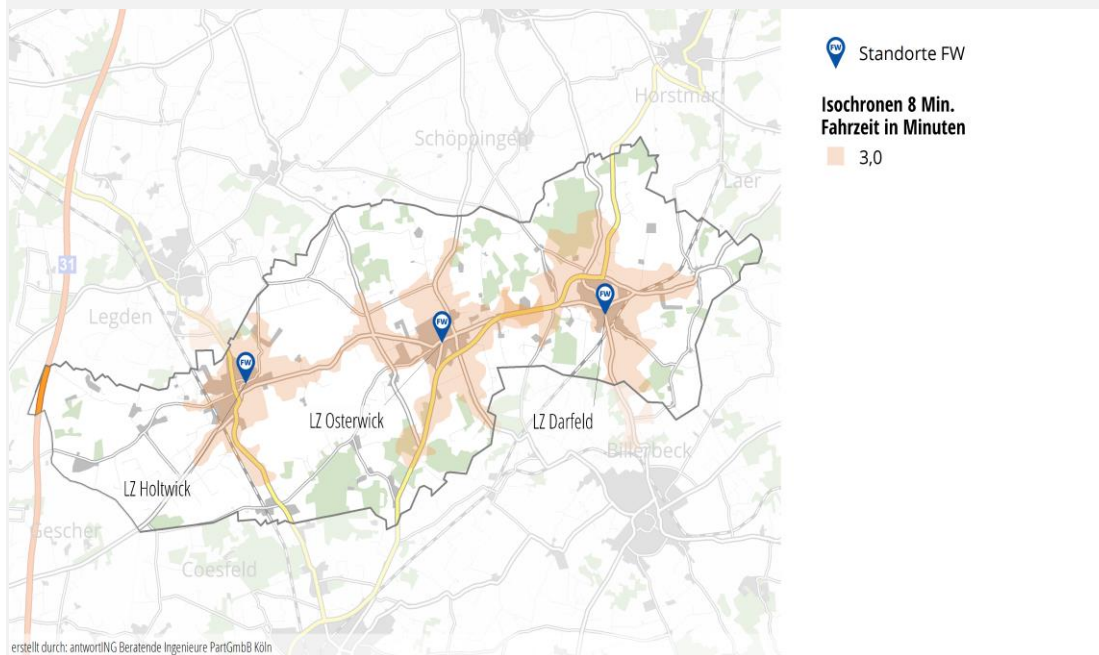


Abbildung 4.2 zeigt alle Standorte mit den zugehörigen Isochronen über das gesamte Gemeindegebiet. Die Isochronen gehen von einer Ausrückezeit von 5 Minuten und einer Fahrzeit von 3 Minuten aus.

Im Brandschutzbedarfsplan werden in Abschnitt 5.3.3 die Standorte der Feuerwehren in den Ortsteilen neben der Ausrückezeit auch aus baulicher Sicht betrachtet:

„Standort Osterwick

Das größte Defizit des Standortes ist die Parksituation für anrückende Kräfte. Diese soll verbessert werden, sodass eine risikoreduzierte Anfahrt sowie ein risikoreduzierter Zugang ins Gerätehaus möglich ist. Innenarchitektonische Verbesserungen würden zur Motivation der Ehrenamtlichen führen.

Standort Darfeld

Der Standort ist an seiner Leistungsgrenze. Eine Erweiterung des Standorts wie oben beschrieben (*Variante 1*) hätte einen positiven Effekt auf die Enge im Standort selbst sowie die Atemschutzwerkstatt. Die Bereiche im Inneren könnten innenarchitektonisch besser für die Feuerwehr gestaltet werden. Der Zugang vom Parkplatz in das Gerätehaus sollte angepasst werden, sodass der Kreuzungsverkehr mit abrückenden Fahrzeugen minimiert wird.

Standort Holtwick

Die innerörtliche Lage des Standortes hat u.a. die in Abschnitt 4.2.3 dargestellten Defizite. Es bestehen keine kurzfristigen Lösungsansätze. Sollten bauliche Sanierungs- oder Renovierungsmaßnahmen anfallen, sollten Alternativen geprüft werden. In Abhängigkeit des finanziellen Aufwandes könnte ein Neubau an einem anderen Standort eine zukunftsorientierte Lösung darstellen. Hierfür sollte eine Standortanalyse durchgeführt werden und vorab mögliche realistische Flächen identifiziert werden. Kurzfristig sollten die Parkflächen für die Feuerwehr besser gekennzeichnet werden, um im Einsatzfall nicht von Dritten blockiert zu werden. Bei einem kurzfristigen Neubau, in Holtwick könnten auf die oben beschriebenen Erweiterungen in Darfeld verzichtet werden. Es gibt noch Erweiterungspotenzial am Standort,

was ggf. ausgeschöpft werden könnte. Hierzu gehört die Mitnutzung der gemeindeeigenen Wohnimmobilie direkt am Gerätehaus.

Der Gutachter empfiehlt:

Die Standorte sind in ihrer Verteilung über das Gemeindegebiet zweckmäßig. Sollten zukünftig Neubaumaßnahmen geplant werden, wird eine einzelfallbezogene Standortprüfung empfohlen, um mögliches Verbesserungspotenzial zu identifizieren. Es wird empfohlen, die Maßnahmen schnellstmöglich umzusetzen, welche die Sicherheit der Einsatzkräfte erhöhen. [...]“

Damit wird deutlich, dass die Standorte der Feuerwehren in Darfeld und Osterwick an ihrem derzeitigen Standort saniert werden können, am Standort in Holtwick aber der Neubau eines Feuerwehrgerätehauses notwendig ist und hierfür ein neuer Standort zu suchen ist.

Es liegen zwischenzeitlich Baugenehmigungen für den Umbau der Feuerwehrgerätehäuser in Darfeld und Osterwick vor. Mit beiden Bauvorhaben soll kurzfristig begonnen werden.

Standortsuche im Ortsteil Holtwick

Somit beschränkt sich die Alternativenprüfung für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses auf den Ortsteil Holtwick.

Die 6 Standortalternativen wurden durch eine Vorprüfung anhand der „**Kriterien für die Auswahl der alternativen Standorte**“ hin geprüft.

Bei der Beurteilung der Standortwahl ist die Ausrückzeit der Feuerwehr ebenso zu beachten, wie die zeitlich schnelle Umsetzung des Vorhabens.

Kriterien für die Auswahl der alternativen Standorte

Zur Festlegung des neuen Standortes für das Feuerwehrgerätehaus am Standort Holtwick hat die Gemeinde Rosendahl potenzielle Standorte untersucht.

Wesentliche Kriterien waren dabei

1. Die verkehrliche Erreichbarkeit / Erschließung
 - 1.1 Ausrücken der Feuerwehr im Einsatzfall
 - 1.2 Erreichbarkeit für die Feuerwehrleute
2. Derzeitige Nutzung des Grundstücks / Folgen der Umnutzung
 - 2.1 Städtebauliche Auswirkungen
 - 2.2 Auswirkungen auf die Umwelt
3. Die zeitnahe Verfügbarkeit der Grundstücke

Prüfung von möglichen alternativen Standorten

Standortalternative 1

Gewerbegebiet Holtwick

Gemarkung Holtwick

Flur 5, Flurstück 158

Flächengröße: ca. 4.500 qm



Die verkehrliche Erreichbarkeit/Erschließung

Das Grundstück ist an der Ecke Handwerkerstraße / B 474 gelegen.

Ausrücken der Feuerwehr im Einsatzfall

Das Grundstück liegt im Norden der Ortslage Holtwick. Aufgrund der verkehrlichen Anbindung kann die Feuerwehr im Einsatzfall schnell ausrücken. Dies erschwert im Falle eines Einsatzes die An- und Abfahrt der Feuerwehrfahrzeuge. Die Erreichbarkeit des südlichen bzw. südöstlichen Bereiches der Ortslage ist suboptimal und nochmals zu prüfen.

Erreichbarkeit für die Feuerwehrleute

Die überwiegende Anzahl der Feuerwehrleute wohnt in den Baugebieten östlich der B 474. Die Erreichbarkeit dieses Standortes ist gegeben. Im Einsatzfall ist jedoch die B 474 zu queren, was zu einer Unfallhäufigkeit führen kann.

Derzeitige Nutzung des Grundstückes / Folgen der Umnutzung

Auf dem Grundstück ist ein Lebensmittelmarkt ansässig. Eine Umnutzung wäre nur möglich, wenn sich dieser an einer anderen Stelle in der Ortslage ansiedeln kann. Die Größe des Grundstückes mit knapp 4.500 qm ist für den Feuerwehrstandort nicht optimal, da Alarmparkplätze und die Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten nicht gegeben sein werden.

Städtebauliche Auswirkungen

Das Grundstück ist im Regionalplan als „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) ausgewiesen. Städtebaulich ist die Fläche gut geeignet für die Nutzung.

Auswirkungen auf die Umwelt

Das Grundstück ist zu 100 % versiegelt. Durch die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt.

Verfügbarkeit

Das Grundstück ist nicht verfügbar. Die Umsiedlung des Marktes ist derzeit nicht realisierbar.

Bewertung

Aus städtebaulicher Sicht ist das Grundstück gut geeignet. Aus Sicht der Feuerwehr liegt es möglicherweise zu dicht am nördlichen Rand der Ortslage. Eine Überquerung der B 474 im Falle einer Alarmierung kann zu verkehrstechnischen Problemen in diesem Bereich führen. Da das Grundstück nicht verfügbar ist, ist ein Alternativstandort nicht gegeben.

Standortalternative 2:

**Südöstlich der Straße
„Am Holtkebach“**
Gemarkung Holtwick
Flur 12, Flurstück 4
Teilfläche von 5.000 qm



Die verkehrliche Erreichbarkeit / Erschließung

Der Änderungsbereich wird über die nördlich verlaufende Straße „Am Holtkebach“ (L 571) erschlossen, die südlich entlang des Ortsteils Holtwick verläuft und im Weiteren östlich in Richtung des Ortsteils Osterwick bzw. südwestlich in Richtung Gescher führt. Eine gute Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz ist somit sichergestellt.

Ausrücken der Feuerwehr im Einsatzfall

Das Grundstück liegt im Südosten der Ortschaft Holtwick. Aufgrund der verkehrlichen Anbindung kann die Feuerwehr im Einsatzfall schnell ausrücken. Die Erreichbarkeit im Einsatzfall ist hier optimal gegeben.

Erreichbarkeit für die Feuerwehrleute

Die überwiegende Anzahl der Feuerwehrleute wohnt in den Baugebieten nördlich dieses Standortes. Die Erreichbarkeit dieses Standortes ist gegeben.

Derzeitige Nutzung des Grundstückes / Folgen der Umnutzung

Das Grundstück liegt im Außenbereich der Gemeinde. Es wird derzeit als Weidefläche bzw. Ackerfläche genutzt.

Städtebauliche Auswirkungen

Der Regionalplan Münsterland stellt den Änderungsbereich als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dar. Gemäß Ziel 2.3 des Landesentwicklungsplanes NRW (LEP NRW) hat sich die Siedlungsentwicklung innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche zu vollziehen. Allerdings gibt es eine Ausnahmeregelung, wonach Bauflächen und -gebiete auch im „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt bzw. festgesetzt werden können, wenn eine besondere öffentliche Zweckbestimmung für bauliche Anlagen der Kommunen bei der Erfüllung ihrer Aufgaben im Brand- und Katastrophenschutz dies erfordert. Zur Realisierung des Vorhabens sind eine Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Auswirkungen auf die Umwelt

Das Grundstück wird derzeit als Weidefläche genutzt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Auswirkungen auf den Artenschutz zu prüfen und eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erstellen.

Verfügbarkeit

Das Grundstück ist nach mehreren Gesprächen mit dem Grundstückseigentümer nicht verfügbar.

Bewertung

Aus städtebaulicher Sicht ist das Grundstück bedingt geeignet, da es im Außenbereich der Gemeinde liegt und hier Bauleitplanung zu erstellen ist. Aus Sicht der Feuerwehr ist die Erreichbarkeit optimal.

Da das Grundstück nicht verfügbar ist, ist ein Alternativstandort nicht gegeben.

Standortalternative 3:

**Südwestlich der Straße
„Am Holtkebach“ / B474**
Gemarkung Holtwick
Flur 13, Flurstück 7
Teilfläche 5.000 qm



Die verkehrliche Erreichbarkeit / Erschließung

Der Änderungsbereich wird über die nördlich verlaufende Straße „Am Holtkebach“ (L 571) erschlossen, die südlich entlang des Ortsteils Holtwick verläuft und im Weiteren östlich in Richtung des Ortsteils Osterwick bzw. südwestlich in Richtung Gescher führt. Eine gute Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz ist somit sichergestellt. Sie liegt zudem im Bereich einer Abzweigung von der B 474. Eine Abstimmung mit Straßen.NRW über die Möglichkeit, hier eine Zufahrt anzulegen, ist erfolgt.

Ausrücken der Feuerwehr im Einsatzfall

Das Grundstück liegt im Süden der Ortslage Holtwick. Aufgrund der verkehrlichen Anbindung kann die Feuerwehr im Einsatzfall schnell ausrücken. Die Erreichbarkeit des südlichen bzw. südöstlichen Bereiches der Ortslage ist optimal. Erschwerend kann sich jedoch die Zufahrt von der Abzweigung B 474 und die Zufahrt zu den gegenüberliegenden Parkflächen der Mehrfamilienhäuser auswirken. Dieses müsste im Rahmen von Bauleitplanung weiter überprüft werden.

Erreichbarkeit für die Feuerwehrleute

Die überwiegende Anzahl der Feuerwehrleute wohnt in den Baugebieten östlich der B 474 und nördlich des Standortes. Die Erreichbarkeit dieses Standortes ist gegeben.

Derzeitige Nutzung des Grundstückes / Folgen der Umnutzung

Das Grundstück wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, zudem befinden sich auf dem Grundstück Teichanlagen. Die Fläche müsste bei Realisierung des Vorhabens zu 100% versiegelt werden.

Städtebauliche Auswirkungen

Der Regionalplan Münsterland stellt den Änderungsbereich als „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ dar. Gemäß Ziel 2.3 des Landesentwicklungsplanes NRW (LEP NRW) hat sich die Siedlungsentwicklung innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche zu vollziehen. Allerdings gibt es eine Ausnahmeregelung, wonach Bauflächen und -gebiete auch im „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt bzw. festgesetzt werden können, wenn eine besondere öffentliche Zweckbestimmung für bauliche Anlagen der Kommunen bei der Erfüllung ihrer Aufgaben im Brand- und Katastrophenschutz dies erfordert.

Zur Realisierung des Vorhabens sind eine Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Auswirkungen auf die Umwelt

Das Grundstück wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, zudem befinden sich auf dem Grundstück Teichanlagen. Die Fläche müsste bei Realisierung des Vorhabens zu 100% versiegelt werden.

Dieses bedeutet, dass genau betrachtet werden muss, welche Tierarten sich im Bereich der Teichanlage befinden. Diese müsste zugeschüttet werden, um eine entsprechende Gründung zu erzielen.

Für die Versiegelung sind eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erstellen und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen anzudenken.

Verfügbarkeit

Das Grundstück ist nicht verfügbar. Der Grundstückseigentümer ist nicht bereit, das Grundstück zu veräußern.

Bewertung

Aus städtebaulicher Sicht ist das Grundstück als Ausnahmefall von den Zielen der Landesplanung gut geeignet. Aus Sicht der Feuerwehr liegt es mittig am südlichen Rand der Ortslage. Die verkehrliche Erschließung in diesem Bereich ist mit Straßen.NRW abgestimmt. Die Erreichbarkeit für die Angehörigen der Feuerwehr im Alarmfall ist gut gegeben. Negative Auswirkungen auf die Umwelt sind bei dieser Alternative am meisten zu erwarten.

Da das Grundstück aber nicht verfügbar ist, ist ein Alternativstandort nicht gegeben.

Standortalternative 4:

Bahnhofstraße / B474

Gemarkung Holtwick

Flur 13, Flurstück 57

Teilfläche 5.000 qm



Die verkehrliche Erreichbarkeit/Erschließung

Der Änderungsbereich wird über die nördlich verlaufende „Bahnhofstraße“ und im Osten durch die B 474 erschlossen. Eine gute Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz ist somit sichergestellt.

Ausrücken der Feuerwehr im Einsatzfall

Das Grundstück liegt im Südwesten der Ortslage Holtwick. Aufgrund der verkehrlichen Anbindung kann die Feuerwehr im Einsatzfall schnell ausrücken. Die B 474 ist jedoch eine Bundesstraße mit einer Verkehrsbelastung mit bis zu 10.000 Fahrzeugen pro Tag. Zudem ist sie bei einer Sperrung der Autobahn A 31 als Umleitungsstrecke ausgewiesen. Dieses erschwert im Falle eines Einsatzes die An- und Abfahrt der Feuerwehrfahrzeuge. Die Erreichbarkeit des nördlichen bzw. südöstlichen Bereiches der Ortslage ist suboptimal und nochmals zu prüfen.

Erreichbarkeit für die Feuerwehrleute

Die überwiegende Anzahl der Feuerwehrleute wohnt in den Baugebieten östlich der B 474. Die Erreichbarkeit dieses Standortes ist gegeben. Im Einsatzfall ist jedoch die B 474 zu queren, was zu einer Unfallhäufigkeit führen kann.

Derzeitige Nutzung des Grundstückes / Folgen der Umnutzung

Das Grundstück wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche müsste bei Realisierung des Vorhabens zu 100% versiegelt werden.

Städtebauliche Auswirkungen

Der Regionalplan Münsterland stellt den Änderungsbereich als „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ dar. Gemäß Ziel 2.3 des Landesentwicklungsplanes NRW (LEP NRW) hat sich die Siedlungsentwicklung innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche zu vollziehen. Allerdings gibt es eine Ausnahmeregelung, wonach Bauflächen und -gebiete auch im „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt bzw. festgesetzt werden können, wenn eine besondere öffentliche Zweckbestimmung für bauliche Anlagen der Kommunen bei der Erfüllung ihrer Aufgaben im Brand- und Katastrophenschutz dies erfordert.

Zur Realisierung des Vorhabens sind eine Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Auswirkungen auf die Umwelt

Das Grundstück wird derzeit landwirtschaftlich (Ackerfläche) genutzt. Die Fläche müsste bei Realisierung des Vorhabens zu 100% versiegelt werden.

Für die Versiegelung sind eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erstellen und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen anzudenken.

Verfügbarkeit

Das Grundstück ist nicht verfügbar. Der Grundstückseigentümer ist nicht bereit, das Grundstück zu veräußern.

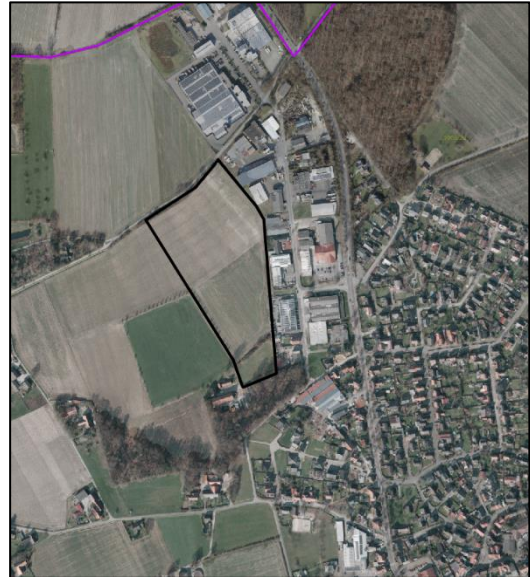
Bewertung

Aus städtebaulicher Sicht ist das Grundstück als Ausnahmefall von den Zielen der Landesplanung gut geeignet. Aus Sicht der Feuerwehr liegt es mittig am südlichen Rand der Ortslage. Die verkehrliche Erschließung in diesem Bereich ist mit Straßen.NRW abgestimmt. Die Erreichbarkeit für die Angehörigen der Feuerwehr im Alarmfall ist gut gegeben. Da das Grundstück nicht verfügbar ist, ist ein Alternativstandort nicht gegeben.

Standortalternative 5:

Gewerbegebiet Handwerkerstraße, Erweiterungsfläche

Gemarkung Holtwick,
Flur 4, Flurstück 196 Teilfläche



Der angesprochene Bereich für einen möglichen neuen Feuerwehrstandort wäre eine Teilfläche in der zukünftig zu entwickelnden Erweiterung des Gewerbegebietes Holtwick.

Die verkehrliche Erreichbarkeit/Erschließung

Der Bereich ist über das Gewerbegebiet Handwerkerstraße erreichbar. Je nach Lage des Feuerwehr-Grundstückes wäre eine weitere Erschließung zu schaffen.

Ausrücken der Feuerwehr im Einsatzfall

Das Grundstück für einen möglichen Feuerwehrstandort liegt im Nordwesten der Ortslage Holtwick. Es ist im Bereich einer in Zukunft geplanten Gewerbegebietserweiterung gelegen. Aufgrund der verkehrlichen Anbindung kann die Feuerwehr im Einsatzfall schnell ausrücken. Allerdings ist die B 474 mit einer Verkehrsbelastung mit bis zu 10.000 Fahrzeugen pro Tag stark befahren und als Umleitungsstrecke der Autobahn A 31 ausgewiesen. Dies erschwert im Falle eines Einsatzes die An- und Abfahrt der Feuerwehrfahrzeuge im Bereich der B 474 / Legdener Straße. Die Erreichbarkeit des südlichen bzw. südöstlichen Bereiches der Ortslage ist zudem suboptimal und wäre nochmals weiter zu prüfen.

Erreichbarkeit für die Feuerwehrleute

Die überwiegende Anzahl der Feuerwehrleute wohnt in den Baugebieten östlich der B 474. Die Erreichbarkeit dieses Standortes ist gegeben. Im Einsatzfall ist jedoch die B 474 zu queren, was zu einer Unfallhäufigkeit führen kann.

Derzeitige Nutzung des Grundstückes / Folgen der Umnutzung

Das gesamte Grundstück wird derzeit landwirtschaftlich (Ackerfläche) genutzt. Eine Teilfläche (das Grundstück für den Feuerwehrstandort) müsste bei Realisierung des Vorhabens größtenteils versiegelt werden.

Für die Versiegelung ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erstellen und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen anzudenken.

Städtebauliche Auswirkungen

Der Regionalplan Münsterland stellt den Bereich als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dar. Gemäß Ziel 2.3 des Landesentwicklungsplanes NRW (LEP NRW) hat sich die Siedlungsentwicklung innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche zu vollziehen. Allerdings gibt es eine Ausnahmeregelung, wonach Bauflächen und -gebiete auch im „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt bzw. festgesetzt werden können, wenn eine besondere öffentliche Zweckbestimmung für bauliche Anlagen der Kommunen bei der Erfüllung ihrer Aufgaben im Brand- und Katastrophenschutz dies erfordert.

Zur Realisierung des Vorhabens sowie der Gewerbegebietserweiterung, die in diesem Zusammenhang ebenfalls mitbetrachtet werden sollte, sind eine Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Auswirkungen auf die Umwelt

Das Grundstück ist unversiegelt und wird landwirtschaftlich genutzt. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Auswirkungen auf den Artenschutz zu prüfen und eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erstellen.

Verfügbarkeit

Das Grundstück war zum Zeitpunkt der geführten Standortdiskussion für das neue Feuerwehrgerätehaus in den politischen Gremien der Gemeinde Rosendahl nicht verfügbar. Selbst im Fall eines zukünftigen Erwerbs sollte aus Sicht von Verwaltung und Politik aufgrund der großen Grundstücksnachfrage von Gewerbetreibenden eine vorrangige gewerbsmäßige Nutzung im Bauleitplanverfahren angestrebt werden.

Bewertung

Aus städtebaulicher Sicht ist das Grundstück als Ausnahmefall von den Zielen der Landesplanung geeignet. Es liegt allerdings im Außenbereich der Gemeinde. Es ist eine Bauleitplanung zu erstellen. Das Grundstück bzw. der Feuerwehrstandort sollte im Gesamtkontext der Gewerbegebietserweiterung gesehen werden. Dazu sollte beachtet werden, dass bei der Inanspruchnahme von Grundstücksflächen für den Feuerwehrstandort entsprechender Flächenbedarf für Gewerbeansiedlungen verloren gehen würde.

Aus Sicht der Feuerwehr liegt der Bereich möglicherweise zu dicht am nördlichen Rand der Ortslage. Eine Überquerung der B 474 im Falle einer Alarmierung kann zu verkehrstechnischen Problemen in diesem Bereich führen. Aus Sicht der Feuerwehr ist die Erreichbarkeit weniger optimal. Daher soll dieser Standort nach der mit breiter Ratsmehrheit getroffenen Entscheidung für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses nicht weiter verfolgt werden.

Standortalternative 6:

Südlich der Straße „Am Holtkebach“

Gemarkung Holtwick,
Flur 13, Flurstück 60
Flächengröße 5.000 qm



Die verkehrliche Erreichbarkeit / Erschließung

Der Änderungsbereich wird über die nördlich verlaufende Straße „Am Holtkebach“ (L 571) erschlossen, die südlich entlang des Ortsteils Holtwick verläuft und im Weiteren östlich in Richtung des Ortsteils Osterwick bzw. südwestlich in Richtung Gescher führt. Eine gute Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz ist somit sichergestellt.

Der Änderungsbereich ist westlich über die an der L 571 gelegene Bushaltestelle „Am Holtkebach“ an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Ausrücken der Feuerwehr im Einsatzfall

Das Grundstück liegt im Norden der Ortslage Holtwick. Aufgrund der verkehrlichen Anbindung kann die Feuerwehr im Einsatzfall schnell ausrücken.

Erreichbarkeit für die Feuerwehrleute

Die überwiegende Anzahl der Feuerwehrleute wohnt in den Baugebieten östlich der B 474. Die Erreichbarkeit dieses Standortes ist optimal gegeben.

Derzeitige Nutzung des Grundstückes / Folgen der Umnutzung

Das Grundstück wird derzeit landwirtschaftlich (Weide und Baumbestand) genutzt. Die Fläche müsste bei Realisierung des Vorhabens zu 100% versiegelt werden.

Städtebauliche Auswirkungen

Der Regionalplan Münsterland stellt den Änderungsbereich als „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ dar. Gemäß Ziel 2.3 des Landesentwicklungsplanes NRW (LEP NRW) hat sich die Siedlungsentwicklung innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche zu vollziehen. Allerdings gibt es eine Ausnahmeregelung, wonach Bauflächen und -gebiete auch im „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt bzw. festgesetzt werden können, wenn eine besondere öffentliche Zweckbestimmung für bauliche Anlagen der Kommunen bei der Erfüllung ihrer Aufgaben im Brand- und Katastrophenschutz dies erfordert.

Zur Realisierung des Vorhabens sind eine Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Auswirkungen auf die Umwelt

Das Grundstück wird derzeit landwirtschaftlich (Weide und Baumbestand) genutzt. Die Fläche müsste bei Realisierung des Vorhabens zu 100% versiegelt werden.

Es ist der Artenschutz im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen.

Für die Versiegelung sind eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erstellen und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen anzudenken.

Verfügbarkeit

Zum Zeitpunkt der Standortdiskussion in den politischen Gremien bestand die grundsätzliche Bereitschaft des Eigentümers zur Übereignung der Fläche. Mittlerweile befindet sich das Grundstück im Eigentum der Gemeinde Rosendahl. Damit ist es direkt verfügbar.

Bewertung

Aus städtebaulicher Sicht ist das Grundstück als Ausnahmefall von den Zielen der Landesplanung gut geeignet. Aus Sicht der Feuerwehr liegt es mittig am südlichen Rand der Ortslage.

Die Erreichbarkeit für die Angehörigen der Feuerwehr im Alarmfall ist gut gegeben. Da sich das Grundstück im Eigentum der Gemeinde Rosendahl befindet, kann der Neubau der Feuerwache Holtwick hier direkt realisiert werden.

Zusammenfassung

Die Standortalternative 6 (Gemarkung Holtwick, Flur 13, Flurstück 60) erfüllt als einziger Standort die städtebaulichen, zeitlichen und funktionalen Anforderungen. Er ist für die Angehörigen der Feuerwehr gut zu erreichen, weist eine ausreichende Größe auf und eine Flächenverfügbarkeit ist gegeben. Zudem befindet sich der Standort in zentraler Lage und räumlicher Nähe zum heutigen Standort des Feuerwehrgerätehauses.

Unter Berücksichtigung der feuerwehrtechnischen Anforderungen und der Verfügbarkeit der benötigten Grundstücksflächen ist festzustellen, dass innerhalb des Ortsteils Holtwick keine Alternativen zur Anordnung des Feuerwehrgerätehauses bestehen.

Im Ergebnis wurde kein alternativer geeigneter Standort innerhalb des allgemeinen Siedlungsbereiches in Rosendahl gefunden. Lediglich für die im Änderungsbereich gelegenen Flächen konnten eine Eignung und Verfügbarkeit für die Anordnung des neuen Feuerwehrgerätehauses Holtwick festgestellt werden. Damit ist eine Verortung der Bauflächen außerhalb der Allgemeinen Siedlungsbereiche im Sinne der Ausnahmeregelung in Ziel 2.3 LEP NRW möglich.