Bebauungsplan Nr. 34
„Hauptfeuerwache Festland / THW“

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10 (4) BauGB

Stadt Lindau (Bodensee)

Stadtbauamt Lindau (B)
Juni 2009, 6011/wa

Die Fläche des geplanten Standorts für die Feuerwehr und das THW im Heuried ist größtenteils dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzurechnen. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Lindau (B) von 1985 stellte die überplanten Flächen als Flächen für die Landwirtschaft und als Grünfläche bzw. Uferschutzstreifen des angrenzenden Bachlaufes dar. Das Vorhaben war auf der Basis des geltenden Planungsrechts nicht zulässig. Für die geplante Errichtung eines Neubaus für die Hauptfeuerwache Festland und für das THW war deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren notwendig.

Die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche soll der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen der Feuerwehr und des Technischen Hilfswerks (THW) in einem gemeinsamen Rettungszentrum dienen. Die Festsetzung einer öffentliche Grünfläche zwischen der Gemeinbedarfsfläche im südlichen Teil des Grundstücks und dem Bachlauf im Norden sichert die Flächenfreihaltung und die Funktion des regionalen Trenngrüns. Sie dient zugleich als Pufferfläche zwischen der Gemeinbedarfsnutzung Feuerwehr/THW und der Wohnnutzung an der Rickenbacher Straße.
Die notwendigen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb dieses Grünzugs umgesetzt.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung des Bebauungsplanes.

Folgende Umweltbelange wurden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt:
- Aufwertung und Sicherung der verbleibenden Grünzäsur durch Festsetzung als Grünfläche,
- Festsetzung von Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft (Dachbegrünung, Erhalt von vorhandenen Gehölzstrukturen),
- Festsetzung von naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen (durchgehende Landschaftshecke entlang der Nordgrenze der Gemeinbedarfsfläche, Bodenaustausch im Uferbereich des Rickenbachs),
- Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten),
- Kennzeichnung der Flächen, für die Nutzungseinschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vorzusehen sind (Emissionskontingente).

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB am 08.04.2008 und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 25.08.2008 bis 26.09.2008 wurden von mehreren Bürgern Anregungen vorgebracht.

Diese sind in den Entwurf des Bebauungsplanes eingeflossen und waren Bestandteil der Abwägungsentscheidung des Stadtrates.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Anregungen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Abwägungsentscheidung des Stadtrates berücksichtigt.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie dem Scopingtermin zur Umweltprüfung am 13.03.2008 wurden im Planentwurf wie folgt berücksichtigt:

- Aufwertung und Sicherung der verbleibenden Grünzäsur durch Darstellung als Grünfläche. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können im Bereich dieser Grünfläche in engem räumlichen Bezug mit der Eingriffsfläche hergestellt werden.
- Die Altlasten wurden in der Planzeichnung gekennzeichnet, in den Bebauungsplan wurden zusätzlich auf der Basis eines entsprechenden Fachgutachtens auch die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung der Altlast aufgenommen.
- Zur Beurteilung der Immissionssituation wurde ein Fachgutachten angefertigt. Die Empfehlungen des Gutachters wurden in der Flächennutzungsplanänderung bzw. in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vom 25.08.2008 bis 26.09.2008 wurden vom Landratsamt Lindau zu den Themenbereichen Bodenschutz bzw. Immissionsschutz weitere Anregungen vorgebracht. Diese wurden durch Ergänzung der textlichen Festsetzungen teilweise in den Planentwurf aufgenommen.

4. Verhältnis zu anderen in Betracht kommenden Planungsmöglichkeiten

Auf der Grundlage einheitlicher Kriterien wurden vor dem Beschluss, die Planung auf der Fläche am Heuriedweg umzusetzen, 13 Alternativstandorte bewertet. Im Ergebnis wurde aus folgenden Gründen die Fläche am Heuriedweg als am Besten geeignet für einen neuen Standort der Hauptfeuerwache Festland und des THW ausgewählt:

- die Größe von 12.000 qm, davon 2.000 qm Erweiterungsfläche
- der gute Grundstückszuschnitt
- die zentrale Lage in Reutin
- die gute Erreichbarkeit für die Einsatzkräfte (Nähe zu den Wohn- und Arbeitsorten der freiwilligen Einsatzkräfte)
- die gute Verkehrserschließung (Anschluss an das übergeordnete Straßennetz, Ausrückweg nicht durch 30km/h–Zonen oder an Kindergärten oder Schulzentren vorbei)
- die Fläche befindet sich in städtischem Eigentum

- die notwendige Altlastensicherung (Deckelung z. B. mit Folie, Lehmschicht oder Asphalt) kann im Rahmen der Baumaßnahme erfolgen
- kein Konflikt mit der angrenzenden gewerblichen Nutzung
- ein ausreichender Abstand zu Wohnbebauung (50 –60 m).

Am vorgesehenen Standort bestehen aufgrund der Anforderungen seitens der Feuerwehr und des THW und aufgrund der regionalplanerischen Vorgaben (Trenngrün) keine alternativen Planungsmöglichkeiten.

STADTBAUAMT LINDAU (B)

Baumann
Leiter der Abt. Stadtplanung und Bauordnung