

Bebauungsplan mit Satzung über örtliche Bauvorschriften

Feuerwehrhaus Münster (Mün 41) im Stadtbezirk Stuttgart-Münster

Allgemeine Ziele und Zwecke



Allgemeine Ziele und Zwecke

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans
2. Lage und Größe
3. Bestehende Nutzungen
4. Geltendes Recht/andere Planungen
5. Städtebauliche Konzeption
6. Umweltbelange
7. Planungskennzahlen

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans

Die Freiwillige Feuerwehr in Stuttgart ist eine essentielle Einrichtung zum Schutz der Bürgerinnen und Bürger der Landeshauptstadt, die sich in den vergangenen Jahren zu einem unverzichtbaren Bestandteil des Sicherheitssystems der Landeshauptstadt entwickelt hat. Insgesamt zählen 23 stadtteilbezogene Abteilungen zur Freiwilligen Feuerwehr Stuttgart. Rund 1 000 ehrenamtlich tätige Feuerwehrleute befinden sich derzeit im aktiven Dienst. Ihr Einsatzgebiet ist vielfältig vom Einsatz bei Gebäudebränden und Verkehrsunfällen bis zur Hilfestellung bei Starkregen und im Katastrophenfall.

Der heutige Standort der Freiwilligen Feuerwehr Münster befindet sich im Stadtbezirk Münster an der Nagoldstraße 17, auf dem städtischem Flurstück 496/6 mit einer Größe von ca. 600 m². In dem bestehenden Gebäude sind für die zurzeit insgesamt ca. 80 Mitglieder der Abteilung folgende Nutzungen untergebracht

- die Einsatzfahrzeuge,
- die Einsatzkleidung und Ausrüstung,
- eine Küche, ein Mannschafts-/ Schulungsraum, Toiletten
- und eine kleine Nische für die Gerätschaften der Jugendfeuerwehr.

Seit langem sind die Räumlichkeiten nicht mehr ausreichend, um die aktuellen und künftigen anstehenden Aufgaben zu bewältigen. Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Grundstück selbst wie auch auf angrenzenden Flurstücken sind nicht vorhanden. Der Standort ist aus Lärmschutzgründen ungeeignet für einen Neubau.

Im Rahmen der Suche nach einem neuen Standort für die Feuerwehr wurden insgesamt acht verschiedene Standorte hinsichtlich Grundstückgröße, Eigentumsverhältnisse, Anfahrbarekeit, planungsrechtlicher Zulässigkeit, Lärm, Umweltbelange und Realisierungsmöglichkeiten untersucht. Für die dann in die engere Auswahl genommenen Standorte Löwentorstraße und Austraße wurde eine Machbarkeitsstudie (31. Oktober 2018) durch das Architekturbüro Wypior erstellt.

Am 6. November 2018 wurde auf Bürgermeisterebene die Entscheidung für den Standort Austraße getroffen, dem auch die Freiwillige Feuerwehr am 21. November 2018 zustimmte. Einstimmig entschied sich der Bezirksbeirat Münster in seiner Sitzung am 4. Dezember 2018 ebenfalls für den Standort Austraße.

Wesentliche Gründe für diese Entscheidung:

- Direkter Anschluss an die Löwentorstraße und damit perfekte Anbindung an das erweiterte Einsatzgebiet der Feuerwehr bis zum Pragsattel.
- Anschluss über die Austraße und damit ein direkter Anschluss an den Ortskern Münster und die Wasserrettung/ Neckar.
- Durch die Hanglage (Gelände fällt von Süd nach Nord um 7 m) kann ein Baukörper entwickelt werden, welcher die Hanglage optimal ausnutzt und die Einbindung in die Landschaft ermöglicht.
- Kein U-Bahn-Tunnel unterquert das Grundstück.
- Lärmschutzwerte liegen voraussichtlich deutlich unter den erlaubten Werten.

Um das Vorhaben realisieren zu können, ist das Planungsrecht zu ändern, d. h. es muss ein neuer Bebauungsplan aufgestellt und parallel dazu der Flächennutzungsplan geändert werden.

2. Lage und Größe

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Bezirks Münster südlich der Austraße. Zum Geltungsbereich gehört eine Teilfläche der Löwentorstraße und die nordwestlich daran anschließende Fläche. Das Gebiet schließt im Norden mit der Austraße ab. Das neue Feuerwehrhaus soll auf den städtischen Flächen 573/1, 573/2, 573/3 und 574/1 entstehen. Zusätzlich ist beabsichtigt, weitere Stellplätze auf dem angrenzenden Flurstück 572/6 - Eigentümer ist die SSB - unterzubringen. Miteinbezogen in den Geltungsbereich ist eine Teilfläche des Flurstücks 574/2.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,01 ha. Davon sind 0,36 ha öffentliche Verkehrsfläche.

3. Bestehende Nutzungen

Auf dem Flurstück 572/6 befindet sich die Tunneleinfahrt für die Stadtbahnlinie U 12. Die Fläche ist nach dem Bau der Stadtbahnlinie etwas eingegrünt ohne größeren Bewuchs wie Bäume oder Sträucher. Das gleiche gilt auch für die Flurstücke 574/1 und 573/3.

Kleingärtnerische Nutzung mit Geschirrhütten befindet sich auf den beiden Flurstücken 573/1 und 573/2. Bei den übrigen ins Plangebiet einbezogenen Flächen handelt es sich um Verkehrsflächen (Löwentorstraße, Austraße, Gleisflächen, etc.), die ca. 1/3 der gesamten Fläche des Geltungsbereichs ausmachen.

4. Geltendes Recht / andere Planungen

Regionalplan

Im geltenden Regionalplan ist das Plangebiet in der Raumnutzungskarte als landwirtschaftliche Fläche / sonstige Fläche dargestellt. Verbindlich festgelegt ist für die bereits realisierte U 12 eine „Trasse für Schienenverkehr“.

Flächennutzungsplan / Landschaftsplanentwurf

Im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) wie auch im Landschaftsplanentwurf (LSP) sind die Flächen als Gartenhausgebiet (SG) dargestellt.

Der FNP wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans geändert.

Bebauungsplan

Planungsrechtlich maßgeblich ist der Bebauungsplan „Verlängerte Löwentorstraße“ Münster Plan 1 (1983/004_b11), der die Fläche als Sondergebiet 2 – Gartenhausgebiet - festsetzt und die Zulässigkeit und Gestaltung von Gartenhäusern regelt.

Andere Satzungen / Vergnügungseinrichtungen

Am 27. März 2012 hat der Ausschuss für Umwelt und Technik des Gemeinderats die Vergnügungsstättenkonzeption als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen (GRDs 670/2011). Die Vergnügungsstättenkonzeption bildet damit die Grundlage für den Aufstellungsbeschluss des künftigen Bebauungsplans Vergnügungsstätten und andere Einrichtungen im Stadtbezirk Münster (Mün 39) der am 9. Oktober 2012 gefasst wurde. Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist erforderlich, um rechtsverbindliche Festsetzungen zur Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Wettbüros für den gesamten Stadtbezirk Münster treffen zu können.

Das Plangebiet liegt bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplans Vergnügungsstätten u.a. Münster (1989/008), der die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten u.a. regelt.

Weitere Rahmenbedingungen

Im Plangebiet befindet sich neben der Tunneleinfahrt auch ein Stück der im Tunnel verlaufenden Strecke der 2017 neu eingeführten Stadtbahnlinie U 12, für die ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt wurde.

5. Städtebauliche Konzeption

Gebäude, Nutzung

Grundlage für die Bebauung ist das Ergebnis der Machbarkeitsstudie des Architekten Martin Wypior in Zusammenarbeit mit dem Hochbauamt vom 30. Oktober 2018.

Das künftige Gebäude soll auf den Flurstücken 573/1, 573/2, 573/3 entstehen. Neben den Fahrzeughallen und den Räumen zur Unterbringung von Einsatzfahrzeugen und Einsatzmaterialien sind auch ausreichend Platz für Schulung, Fortbildung und Übung, eine Küche, Besprechungsräume wie auch Sanitär- und Umkleieräume mit einzuplanen.

Aufgrund der Hanglage (das Gelände fällt von Süden nach Norden um ca. 7 m, soll ein Baukörper entwickelt werden, der diesen Höhenunterschied ausnutzt und das künftige Gebäude in das Landschaftsbild optimal einbindet. Neben dem Gebäude sollen ca. 38 Parkplätze für Fahrzeuge der Einsatzkräfte wie auch Aufstellflächen für Einsatzfahrzeuge entstehen.

Für die künftige Nutzung wird Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt.

Erschließung

Das künftige Feuerwehrhaus kann über die Austraße erschlossen werden. Damit ist eine direkte Verbindung zum Neckar für den Einsatz der Wasserrettung wie auch ein direkter Anschluss an das Einsatzgebiet Münster möglich.

Im Zuge der Realisierung der U 12 wurde eine Verbindungsstraße mit Anschluss an die Löwentorstraße gebaut, die für die Tunnelrettung am Eingang des Nordportals der Tunnelröhre gebraucht wird. Damit ist auch eine Anbindung an die Löwentorstraße vorhanden. Somit ist das erweiterte Einsatzgebiet der Feuerwehr, das sich über die Stadtteile Hallschlag, Altenburg, Birkenäcker, Burgholzof und Zuffenhausen /Im Raiser bis zum Pragsattel / B 27 erstreckt, gut erreichbar.

Begrünung

Eine Begrünung der Freiflächen und Baumpflanzungen sind vorgesehen. Das Dach soll begrünt und zur Aufstellung von Photovoltaikanlagen genutzt werden.

6. Umweltbelange

Für die Änderung des Flächennutzungsplans wie auch für die Aufstellung des Bebauungsplans Feuerwehrhaus Münster sind für die Belange des Umweltschutzes Umweltprüfungen durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht als Teil der Begründung dargelegt werden (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Die ermittelten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen werden in einem Umweltbericht als Teil der Begründung bewertet und beschrieben.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind ggf. im weiteren Verfahren mit den Beteiligten abzustimmen. Eine vorläufige, überschlägige Einschätzung liegt mit der Checkliste zum Scoping vom 9. September 2019 (Anlage 5) vor.

Lärmemissionen

Eine schalltechnische Untersuchung des Büros SoundPLAN GmbH, Backnang für den Standort Löwentorstraße mit den Flurstücken Flurstücke 572/4, 572/5 und 572/6 vom 11. Oktober 2018 liegt bereits vor.

Der Standort Austraße schließt nordöstlich an das untersuchte Gebiet an.

Für den Standort Austraße liegen noch keine expliziten Berechnungsergebnisse vor. Er ist aber weniger als 150 m vom Standort Löwentorstraße entfernt, so dass das Büro SoundPLAN GmbH mit Schreiben vom 8. August 2019 folgende Einschätzung (ohne genaue Berechnungen) abgegeben hat:

- Der Standort Austraße ist grundsätzlich für die Ansiedelung der Feuerwache geeignet. Er ist nicht ganz so optimal wie der Standort Neckarstraße aber wir würden ihn immer noch als „sehr gut geeignet“ einstufen.
- Ob die jeweiligen Gebäude/Freianlagenentwürfe funktionieren werden, kann ohne eine explizite Berechnung nicht gesagt werden. Wir schätzen aber, dass sie – zumindest mit einigen Anpassungen – die schalltechnischen Anforderungen einhalten können. Es wird sich auf jeden Fall ein Entwurf finden lassen, der sowohl die schalltechnischen Anforderungen erfüllt, als auch aus Sicht aller anderen Belange (z. B. Ausrückzeiten) funktionieren wird.

Artenschutz § 44 BNatSchG

Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Berücksichtigung der Naturschutzbelange nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), bearbeitet durch das Büro Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus, Stuttgart vom November 2018 liegt bereits vor.

Dazu wurde eine Geländebegehung durchgeführt und das Gebiet gezielt nach geeigneten Habitatstrukturen für die relevanten Artengruppen abgesucht.

Das Ergebnis zeigt, dass für Fledermäuse, Haselmäuse, Reptilien sowie Brutvögel artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG auftreten könnten. Die Verbotstatbestände für die Arten Fledermäuse und Brutvögel können bei Beachtung einer Bauzeitenbeschränkung (Baufeldfreimachung) von Anfang November bis Ende Februar voraussichtlich ausgeschlossen werden.

Um eine vollständige Verbotsprüfung durchführen zu können, ist eine vertiefende Erfassung von Reptilien, Feuerfalter, Brutvögel, Fledermäusen und Haselmäusen erforderlich. Diese soll im Frühjahr 2020 erfolgen, so dass bis Ende 2020 Ergebnisse vorliegen. Eine nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verbotsrelevante Betroffenheit der anderen Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie kann für den zu überplanenden Bereich mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen in Anlage 5 verwiesen.

7. Planungskennzahlen

Fläche des Geltungsbereichs:	ca. 1,01 ha
Baufläche:	ca. 0,65 ha
Verkehrsfläche:	ca. 0,36 ha

Amt für Stadtplanung und Wohnen
Stuttgart, 9. September 2019

Dr.-Ing. Kron
Stadtdirektor