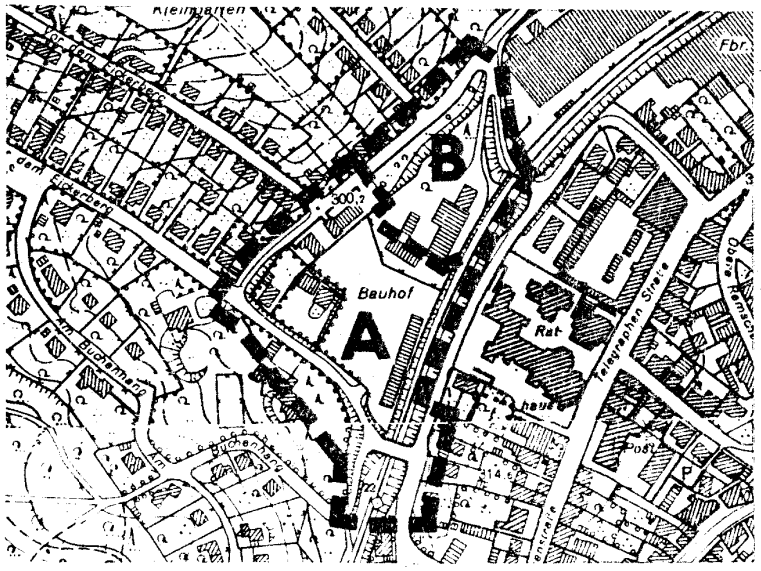
BEGRÜNDUNG B-PLAN

FEUERWACHE EICKERBERG

NR. 35 TEIL A



STADT WERMELSKIRCHEN

DER STADTDIREKTOR

Auslegungsbegründung zum Bebauungsplan
Nr. 35 - Feuerwache Vorm Eickerberg - / Teil A
gem. § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

---

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Ziele der Landesplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung
4. Planinhalte
   - 4.1 Art der baulichen Nutzung
   - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
   - 4.3 Verkehrsflächen / Erschließung
   - 4.4 Ver- und Entsorgung
5. Wesentliche Auswirkungen der Planung
6. Bodenordnende Maßnahmen
7. Flächengliederung
8. Auszug aus dem Flächennutzungsplan
9. Auszug aus der Deutschen Grundkarte
10. Schallschutzgutachten
11. Hochbautechnischer Entwurf (Verkleinerung)
12. Abschlußbegründung

Auslegungsbegründung zum Bebauungsplan
Nr. 35 - Feuerwache Vorm Eickerberg - / Teil A
gem. § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 2.12.1986 (BGBl. I S. 2293)

Der Rat der Stadt Wermelskirchen hat in seiner Sitzung am 25.02.1985 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 - Feuerwache Vorm Eickerberg - gem. § 2 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.07.1979 beschlossen.
In seiner Sitzung am 20.06.1988 hat der Rat der Stadt die Teilung des Bebauungsplanes in die Teilbereiche A und B beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die Offenlegung des Teilbereiches A gem. § 3 (2) BauGB durchzuführen. Da die inhaltliche Ausgestaltung der Plan- und Entwicklungsziele (Feuerwehrstandort / Anbindung L 409 an B 51 N) zeitlich nicht in Einklang zu bringen ist, die Umsetzung und planungsrechtliche Sicherung der getroffenen Entscheidungen aber zügig durchgeführt werden soll, ist die Teilung des Bebauungsplanes und die damit verbundene getrennte Weiterführung des Verfahrens begründet.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 / Teil A verläuft im Norden entlang der Parzellengrenze Nr. 227 bis 11,50 m Richtung Süd-Westen, von da entlang der nordöstlichen Parzellengrenze Nr. 238 zu Grenzpunkt A am Brückenweg, im Osten durch den Brückenweg (westl. Parzellengrenze / östl. Parzellengrenze ab Parzelle Nr. 41), im Süden durch eine Grenzziehung entlang Parzelle Nr. 45 (nördlich), einer Verbindung durch Parzelle Nr. 159 zur Parzelle Nr. 52 (südl. Grenze), entlang der südl. und westl. Grenze der Parzelle Nr. 51 und vom Katasterpunkt mit der Höhenbezeichnung 304,13 durch eine gedachte Verbindung durch Parzelle Nr. 53 zur südwestl. Ecke der Parzelle Nr. 47 begrenzt. Dann wird die Grenze des Planbereiches entlang der Nordgrenze bis zur Nord/West Ecke der Parzelle Nr. 171 geführt, von da verspringt sie in nördliche Richtung und verläuft auf nordwest. Seite der Nordstraße und schließt den Planbereich an der nordwestl. Ecke der Parzelle Nr. 227.

2. Ziel und Zweck der Planung

Der Planbereich umfaßt im wesentlichen Flächen und Grundstücke, die nördlich der Innenstadt Wermelskirchen, hier dem Rathausbereich, liegen. Der Bereich ist Bindeglied zwischen einigen nördlich gelegenen Wohngebieten und dem Zentrum der Stadt. Der Planbereich und die Innenstadt wurden bis vor wenigen Jahren durch den Einsenbahnverkehr getrennt und künftig soll auf der verbliebenen Schienentrasse die neue B 51 als innerörtliche Entlastungsstraße geführt werden.

Die Flurstücke Nr. 230, 549 und Teile von 237 werden heute im wesentlichen als Bauhofgelände der Stadt Wermelskirchen genutzt. Lediglich die Flächen an der "Nordstraße" und "Vorm Eickerberg" werden wohnlich bzw. kirchlich genutzt.

Das Bauhofgelände soll nun zum Standort der neuen Feuer- und Rettungswache der Stadt Wermelskirchen umgewandelt werden. Für den Bauhof mit all seinen Funktionen muß folgemäßig ein neuer Standort gefunden werden. Die Verlagerung und Neueinrichtung der Wermelskirchener Feuer- und Rettungswache hat sich als immer dringlicher erwiesen, da der jetzige Standort den Mindestanforderungen an eine entsprechend moderne Anlage nicht mehr gerecht wird. Hier bestehen auch keine Entwicklungsmöglichkeiten, so daß schon heute der vorhandene Fahrzeugpark in provisorischen Unterstellplätzen untergebracht werden muß. Räumliche Enge, schlechter baulicher Zustand des vorhandenen Zentralgebäudes und fehlende Entwicklungsmöglichkeiten machten es also unumgänglich, einen alternativen Standort dieser wichtigen infrastr[illegible] Einrichtung zu finden.

Im Hinblick auf die weitere geplante Entwicklung des künftigen städtischen Verkehrsnetzes (Neubau der B 51) hat sich der Standort "Vorm Eickerberg" als am günstigsten erwiesen. Mit Realisierung der B 51 N und einem kurzen direkten Anschluß an die Feuer- und Rettungswache wäre gewährleistet, daß die Erreichbarkeit der einzelnen Stadtteile auf kürzestem Wege erfolgen kann. Aber auch während der Übergangsphase bis zur Fertigstellung der B 51 N ist die relativ kurze Anbindung zur Kernstadt sichergestellt, so daß

gegenüber dem jetzigen innerstädtischen Standort kein wirklicher Nachteil entsteht.

Das Ziel, hier eine leistungsfähige und moderne Feuer- und Rettungswache zu installieren, entspricht dem Wunsch und der Notwendigkeit, auch künftig, bei erhöhten Ansprüchen und Anforderungen an die Sicherheit und die dafür notwendige Technik, die Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten.

3. Ziele der Landesplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan I und II liegt die Stadt Wermelskirchen innerhalb der ländlichen Zone und ist in der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum mit 25.000 bis 50.000 Einwohnern im Mittelbereich eingestuft.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Wermelskirchen vom 03.11.1978 ist der Planbereich weitgehend als Mischbaufläche dargestellt. Der Restbereich wurde als Verkehrsfläche (B 51 N) in den Flächennutzungsplan aufgenommen, da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes die Trasse der B 51 N noch neben der damals in Betrieb befindlichen Eisenbahntrasse lag.

Um nun hier den geänderten Entwicklungen zu folgen, ist in einem Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet worden, mit dem Ziel, die beanspruchte Fläche als "Fläche für den Gemeinbedarf" auszuweisen mit der Zweckbindung als Standort für eine Feuer- und Rettungswache.

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich einmal aus den Festsetzungen wie sie in der Baunutzungsverordnung beschrieben ist. Hier vor allem die Mischbaufläche, in deren Nutzungsbereich uneingeschränkt die in der BauNVO zulässigen Nutzungsarten realisierbar sind.

Für die Feuer- und Rettungswache ist im Bebauungsplan eine Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 (5) BauGB ausgewiesen. Hier sind nun alle artspezifischen Nutzungen zulässig, die für die Funktion und Einsatztüchtigkeit einer entsprechenden Anlage notwendig sind.

Dazu zählen insbesondere:

1) Alarmeinsatz der Fahrzeuge
2) Einsatzlenkung der gesamten Freiwilligen Feuerwehr Wermelskirchen
3) Überwachung und Reperaturen des gesamten Fahrzeugparkes mit Geräten
4) Zentrale Beschaffung, Lagerung und Ausgabe von Ausrüstung und Geräten
5) Einsatzplanung für besondere Objekte, in Verbindung mit Brandschau nach § 23 FSHG
6) Schlauchpflege und Reservelagerung
7) Durchführung von Lehrgängen und sonstigen Schulungen

u.a.

Die Feuer- und Rettungswache umfaßt z.Z. (Herbst 1988) insgesamt 22 Fahrzeuge, von denen vier der Rettungswache zuzuordnen sind. Die Anzahl der Mitglieder beträgt ca. 211 Aktive. Dabei ist die hauptamtliche Wache etwa mit 18 Feuerwehrleuten besetzt, die ebenfalls Angehörige der Freiwilligen Feuerwehr sind.

4.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht dem zulässigen Maß, wie es in § 17 (1) BauNVO definiert ist. Die Feuerwache ist in ihrer Ausdehnung dabei lediglich durch die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen mit Bemaßung) festgelegt. Dieser Festsetzung liegt ein hochbautechnischer Entwurf zugrunde, der als Ergebnis der Abstimmung zwischen den Fachbehörden, der Verwaltung und dem Fachplanungsbüro anzusehen ist. (Dieser Plan ist in Verkleinerung der Begründung in der Anlage beigefügt, EG Grundriß und Ansichten.)

Entlang der Nordstraße ist durch die zweigeschossige Ausweisung die vorhandene Bebauung gesichert und entspricht somit auch dem angrenzenden Siedlungscharakter, der vornehmlich durch Wohnbauten geprägt ist.

4.3 Erschließung, Verkehrsflächen

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt über das bereits bestehende Straßennetz der Straße "Vorm Eickerberg" und über die "Nordstraße". Bei Realisierung der B 51 Neu ist angestrebt, für die Feuer- und Rettungswache eine "Alarmausfahrt" an die Bundesstraße anzubinden, um hier auf dem kürzesten Wege die Rettungsfahrzeuge im Einsatzfall über die künftige Hauptverkehrsachse zum Rettungsort führen zu können.

Die Funktion der "Nordstraße" und "Vorm Eickerberg" wird darüber hinaus auch künftig sein, die Anbindung des Verkehrs von der L 409 und B 51 N an die Innenstadt (Rathaus, Brückenweg) sicherzustellen. Dabei kann aber davon ausgegangen werden, daß sich insgesamt die Belastung dieser Verkersanbindung vermindert, im Bereich "Vorm Eickerberg" fast um die Hälfte. Dies setzt voraus, daß die im Generalverkehrsplan als Netzfall 2 bezeichnete Lösung der B 51 N mit einem Maximum von Anschlüssen auch realisiert wird.

In der Untersuchung befindet sich z.Z. noch die alternative Möglichkeit des direkten Anschlusses an den Brückenweg. Falls diese Lösung zur Ausführung gelangen sollte, kann davon ausgegangen werden, daß sich der Verkehr auf den o.g. Straßen nochmals reduzieren würde. Die allgemeine Betriebszufahrt der Feuer- und Rettungswache zur Straße "Vorm Eickerberg" bliebe dabei unberührt. Hier liegt auch die Hauptzufahrt für die Bediensteten und Besucher. Von daher sind nördlich des Gebäudetraktes die Flächen für den ruhenden Verkehr ausgewiesen.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Grundstücke ist durch die entsprechenden Versorgungsträger sichergestellt.

5. Auswirkungen der Planung / Emissionen

Die mit dieser Planung verbundene Auswirkung auf das örtliche Umfeld bedeutet durchaus eine besondere städtebauliche Veränderung der Gesamtsituation.

Zum einen stellt der Bau der B 51 N einen nicht unerheblichen Eingriff in die gewachsene Situation, auch wenn ihr Verlauf auf der alten Einsenbahntrasse liegt, dar. Damit verbunden ist ein erhöhtes Lärmaufkommen, daß gemäß Berechnungen des RSBA durch Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzwände u.ä.) kompensiert werden soll. Darüberhinaus wird durch die Planung der vorhandene Anschluß der "Wolfhagener Straße" an den "Brückenweg" entfallen. Die Anbindung der nördlichen Stadtteile an die Innenstadt ist dann vorwiegend über die Nordstraße und die Brücke "Vorm Eickerberg" sichergestellt. Dabei ist, wie schon unter Punkt 4.3 herausgestellt, davon auszugehen, daß die Verkehrsbelastung auf der Nordstraße, trotz Wegfalls einer Anbindung an den Brückenweg, abnehmen wird.

Die Feuer- und Rettungswache stellt durch ihre Realisierung eine wesentliche Verbesserung der städtebaulichen Situation dar. Die heutige, teilweise ungeordnete Situation in architektonischer sowie funktioneller Hinsicht, erfährt durch den Neubau und die damit verbundene Ausgestaltung des nahen Umfeldes eine positive Neuordnung. Zum einen entsteht hier ein städtebaulich dominanter Baukörper, der in den Randbereichen durch eine entsprechende gärtnerische Einbindung in den Standort integriert werden soll. Auf der anderen Seite bedeutet diese Einrichtung auch eine erhöhte Lärmbelästigung der angrenzenden Nutzungsgebiete.

Im Jahre 1986 wurde aufgrund dieser Problematik beim TÜV Rheinland ein Gutachten in Auftrag gegeben, daß die Lärmsituation beurteilt hat. Bei der Untersuchung wurde dazu noch davon ausgegangen, daß mit der Feuerwehr auch noch der städtische Bauhof an diesem Standort untergebracht werden sollte. Da zum jetzigen Zeitpunkt davon ausgegangen werden kann, daß der Bauhof hier nicht installiert wird, verbleibt die Aussage aus dem Gutachten, die die feuerwehrbedingten Probleme betrifft.

Neben der allgemeinen Geräuschentwicklung, wie sie auch heute schon durch den Bauhof verursacht werden, sind bei der Feuerwehr vor allem die Alarmeinsätze lärmtechnisch von Bedeutung. Dies gilt verstärkt für die Nachteinsätze. Insofern kommt das Gutachten zu der Aussage, daß die Rettungsfahrzeuge bei ihren Nachteinsätzen zum "Brückenweg" (gemeint ist hier die B 51 N) abfahren sollen. Der Bebauungsplan hat dieser Forderung Rechnung getragen und eine Alarmausfahrt zur B 51 dargestellt. Darüber hinaus ist durch die Gebäudestellung gewährleistet, daß die im Gutachten getroffenen Hinweise auf die Bewegungsspielräume für die LKW-Fahrten auf dem Betriebshof und die damit verbundenen Emissionen zu den angrenzenden Nutzungsbereichen eine Abschirmung erfolgt und somit ein hinreichender Schutz gegen die Lärmemissionen gesichert ist.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren sind Bedenken des Gewerbeaufsichtsamtes gegen das Ergebnis dieses Gutachtens erhoben worden. Bedingt durch den Wegfall der Bauhofnutzung dürfte sich aber noch ein Teil der Konfliktpunkte reduzieren, so daß hier mit einer modifizierten Stellungnahme zu rechnen ist. Darüber hinaus wurde im Rahmen der Vorabstimmung deutlich herausgestellt, daß die Belange des Feuer- und Rettungswesens den gewerbeaufsichtlichen Forderungen übergeordnet sind. Dies als Ergebnis von Gesprächen zwischen dem Regierungspräsident Köln, Dez. 23/22, der Gewerbeaufsicht Köln und der Stadt Wermelskirchen.

Insofern ist hier eine sachgerechte Abwägung der betroffenen Belange erfolgt und die damit verbundene Entscheidung und Ausgestaltung des Bebauungsplanes entspricht den gem. Baugesetzbuch formulierten Auflagen und Grundsätzen der Bauleitplanung.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne einer Umlegung sind für den Planbereich nicht erforderlich, da die Flächen für die Feuer- und Rettungswache in städtischem Besitz sind.

Dieser Bebauungsplan, bestehend aus Plan und Begründung gemäß § 9 (8) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.12.1986 (BGBl. I S. 2293) lag nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 21.10.1988 in der Zeit vom 31.10.1988 bis 01.12.1988 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich aus.

Wermelskirchen, den 26.10.1988

Der Stadtdirektor

(Störtte)

Stadt 27 Wermelskirchen

Abschlußbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 35 - Feuerwache Vorm Eickerberg - / Teil A

Nachdem der Bebauungsplan in der Zeit vom 31.10.1988 bis zum 01.12.1988 im Planungsamt der Stadt Wermelskirchen ausgelegen hat, sind insgesamt sieben Anschreiben von Trägern öffentlicher Belange mit Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan Nr. 35 - Feuerwache Vorm Eickerberg - / Teil A eingegangen.

Die hier vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden im wesentlichen zur Kenntnis genommen, teilweise fanden sie im Bebauungsplan Berücksichtigung. Eine Anregung wurde nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange begründet zurückgewiesen.

Der Bebauungsplan mit Begründung wurde am 27.02.1989 als Satzung vom Rat der Stadt Wermelskirchen beschlossen.

Wermelskirchen, den 15. März 1989

Der Stadtdirektor

(Störtte)

Stadt 27 Wermelskirchen

gehört zur Verfügung
vom. 28. Nov. 1989

Der Regierungspräsident
Im Auftrag