

Stand: öffentliche Auslegung (September 2026)

„TENTE / UNTERSTRASSE“

BEGRÜNDUNG (TEIL A)

Entwurfsverfasser:

Beratungsgesellschaft für kommunale Infrastruktur mbH
Jülicher Straße 318-320
52070 Aachen

Inhaltsverzeichnis

1.	EINLEITUNG	5
1.1	Planungsanlass / Ziel und Zweck der Planung	5
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung / Planverfahren	7
1.3	Umweltbericht	7
2.	LAGE UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	7
3.	BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	9
3.1	Landesentwicklungsplan	9
3.2	Regionalplanung	11
3.3	Flächennutzungsplan	14
3.4	Bebauungsplan	15
3.5	Landschaftsplan	16
4.	INHALT DER PLANUNG	17
4.1	Städtebauliches Konzept	17
4.2	Erschließung und Mobilität	19
5.	SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN	21
5.1	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	21
5.2	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz	23
5.3	Artenschutz	23
5.4	Schallschutz	24
5.5	Lage in einem Wasserschutzgebiet	25
5.6	Kampfmittel	25
5.7	Brandschutz	25
6.	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	26
6.1	Art der baulichen Nutzung	26
6.2	Maß der baulichen Nutzung	26
6.3	Bauweise	28
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen	28
6.5	Nebenanlagen, Stellplätze	29
6.6	Flächen für den Gemeinbedarf	30
6.7	Öffentliche Grünflächen	30
6.8	Flächen für die Landwirtschaft	30
6.9	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	30
6.10	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	35
6.11	Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren	36

6.12	Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser	37
6.13	Gestalterische Festsetzungen	37
6.14	Nachrichtliche Übernahmen	38
7.	STANDORTALTERNATIVEN	38
8.	FLÄCHENBILANZ	39

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Schaffung von Planungsrecht für die bauliche und organisatorische Sicherstellung der örtlichen Gefahrenabwehr sowie für einen Schulstandort im Stadtgebiet Wermelskirchen. Konkret verfolgt die Planung das Ziel, ein neues gemeinsames Feuerwehrgerätehaus (FWGH) für die Löschgruppen Tente und Unterstraße – beide Bestandteile der Löschgruppe II - zu errichten, da die bestehenden Standorte nicht mehr den technischen, organisatorischen und sicherheitsrelevanten Anforderungen entsprechen. Zudem soll eine Teilfläche einen Ausweichstandort für die sanierungsbedürftige Grundschule „Am Haiderbach“ ermöglichen.

Sowohl am bestehenden Feuerwehrstandort Tente als auch am Standort Unterstraße liegen erhebliche funktionale Defizite in Hinblick auf die Qualität der Feuerwehrausstattung vor. Das Gerätehaus Tente befindet sich im Untergeschoss einer Grundschule in einer Sackgasse, verfügt über keine Aufstell- und Übungsflächen und die Fahrzeughalle ist sehr niedrig und klein, sodass Sicherheitsabstände nicht eingehalten werden können. Durch den Schulbetrieb sind temporär Parkflächen blockiert und es entsteht gefährlicher Kreuzungsverkehr, weshalb die Einsatzbereitschaft beeinträchtigt ist. Die planerische Tagesverfügbarkeit ist ebenfalls nicht gegeben, da tagsüber nur ein Mitglied sicher zur Verfügung steht.

Am Standort Unterstraße fehlen ausreichend Stell- und Übungsflächen sowie gekennzeichnete Parkplätze. Einsatzkräfte müssen häufig auf weiter entfernten Straßen parken, wodurch Verzögerungen bei der Ausrückzeit entstehen. Auf den umliegenden engen Straßen kann es im Einsatzfall zu gefährlichem Begegnungsverkehr kommen. Auch hier ist die Tagesverfügbarkeit planerisch nicht gewährleistet. Das Gerätehaus weist zahlreiche Mängel auf, die zu einer Nichterfüllung der Unfallverhütungsvorschriften führen. Das Gebäude ist zudem nicht ausreichend dimensioniert und nicht erweiterbar.

Im Brandschutzbedarfsplan wurde deshalb bereits 2013 empfohlen, beide Standorte aufgrund ihrer räumlichen Nähe zusammenzulegen und durch einen Neubau zu ersetzen.

Daher wurde im Einzugsbereich der beiden alten FWGH nach einer Fläche gesucht, auf der die Unterbringung eines den neuesten Standards entsprechenden Gerätehauses einschließlich ausreichender Freiflächen für die Unterbringung der Privatfahrzeuge der freiwilligen Feuerwehrleute möglich ist.

Ein wesentlicher Grund für die Auswahl des vorgesehenen Standortes zwischen Tente und Unterstraße ist seine strategisch günstige Lage im Einsatzgebiet beider Löschgruppen. Durch die räumliche Positionierung an einem zentralen Punkt zwischen den bisherigen Standorten wird eine gleichwertige Versorgung der Ortsteile gewährleistet und die Einhaltung der geforderten Hilfsfristen unterstützt. Der Standort liegt verkehrlich gut angebunden, ermöglicht ein schnelles Erreichen der übergeordneten Verkehrsachsen und reduziert gleichzeitig interne Konflikte wie sie aktuell durch Schulverkehr oder enge Wohnstraßen entstehen. Die Grundstückszuschnitte und die Erschließung erlauben zudem die Herstellung notwendiger Übungs-, Aufstell- und Bewegungsflächen, die an beiden Bestandsstandorten nicht vorhanden sind. Darüber hinaus bietet der neue Standort ausreichende Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten, um sowohl zukünftige technische Anforderungen als auch etwaige strukturelle Veränderungen innerhalb der Feuerwehr berücksichtigen zu können.

Ziel der Planung ist daher die Bündelung der personellen und technischen Ressourcen an einem neuen, zukunftsfähigen Standort, um die Leistungsfähigkeit der Freiwilligen Feuerwehr dauerhaft sicherzustellen. Der Neubau soll die Einhaltung der aktuellen DIN 14092, der Unfallverhütungsvorschriften sowie die Verbesserung der Einsatz- und Tagesverfügbarkeit gewährleisten. Zugleich wird mit der Maßnahme ein wesentlicher Beitrag zur Aufrechterhaltung des abwehrenden Brandschutzes und der Hilfeleistung als Pflichtaufgabe der Kommune geleistet.



Abbildung 1: Alte Feuerwehrgerätehäuser Tente (links) und Unterstraße (rechts)

Da die Stadt Wermelskirchen in dem erforderlichen Bereich über keine geeigneten Grundstücke verfügt, sind diverse Gespräche mit Eigentümern potenzieller Flächen erfolgt. Letztlich konnte mit einem Grundstückseigentümer von Flächen an der Unterstraße Einvernehmen erzielt werden.

Nach entsprechendem Ratsbeschluss am 20.06.2022 hat die Stadt Wermelskirchen die vorliegenden Flächen erworben.

Die Gemeinschaftsgrundschule „Am Haiderbach“ muss zeitnah saniert werden, wodurch eine Unterbringung auf anderen Flächen erforderlich wird, um den laufenden Schulbetrieb weiterhin sicherstellen zu können. Aufgrund der beengten räumlichen Situation und der notwendigen Eingriffe in den bestehenden Gebäudebestand kann der Unterricht nicht vollständig am Schulstandort aufrechterhalten werden.

Da die Flächen an der Unterstraße nicht vollständig für den geplanten Neubau des Feuerwehrgerätehauses benötigt werden, soll auf den verbleibenden Flächen zur Gewährleistung eines geordneten Schulbetriebs ein Ausweichstandort für die Gemeinschaftsgrundschule eingerichtet werden. Dieser dient dazu, Klassenräume sowie ergänzende Funktions- und Betreuungsflächen bereitzustellen und Unterrichtsausfälle oder organisatorische Einschränkungen zu vermeiden. Der Standort ermöglicht es, den Schulbetrieb pädagogisch sinnvoll und unter zumutbaren Bedingungen für Schülerinnen und Schüler sowie Lehr- und Betreuungspersonal fortzuführen. Zudem bieten sich angrenzende Freiflächen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen an.

Die Lage an der Unterstraße wurde aufgrund ihrer räumlichen Nähe zum bestehenden Schulstandort Tente, ihrer verkehrlichen Erreichbarkeit sowie der grundsätzlichen Eignung für eine schulische Nutzung ausgewählt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92 sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Realisierung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und „Schule“ geschaffen werden.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Planverfahren

Das Verfahren beruht auf den folgenden gesetzlichen Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189);
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (GV. NRW. S. 1172);
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224);
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618), in Kraft getreten am 17. Juli 2025;
- Hauptsatzung der Stadt Wermelskirchen vom 12. Juli 1995 in der Fassung der 24. Nachtragssatzung vom 30.03.2023.

1.3 Umweltbericht

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Begründung Teil B).

2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 92 befindet sich im Südwesten von Wermelskirchen im Ortsteil Tente / Unterstraße. Er verläuft westlich entlang der B 51, die die Stadtteile Tente und Unterstraße miteinander verbindet. Die Planfläche wird eingegrenzt

- im Osten durch die B 51,
- im Süden durch landwirtschaftliche Flächen,
- im Westen durch das Wohngebäude „Unterstraße 2“ sowie Waldflächen und
- im Norden durch Wohnbebauung entlang der B 51.

Die Fläche umfasst ca. 4,1 ha, ist im Bestand unbebaut und wird im Südwesten durch eine Zuwegung zum Grundstück Unterstraße 2 geteilt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 104, 118 und 143 der Flur 11, Gemarkung Niederwermelskirchen.

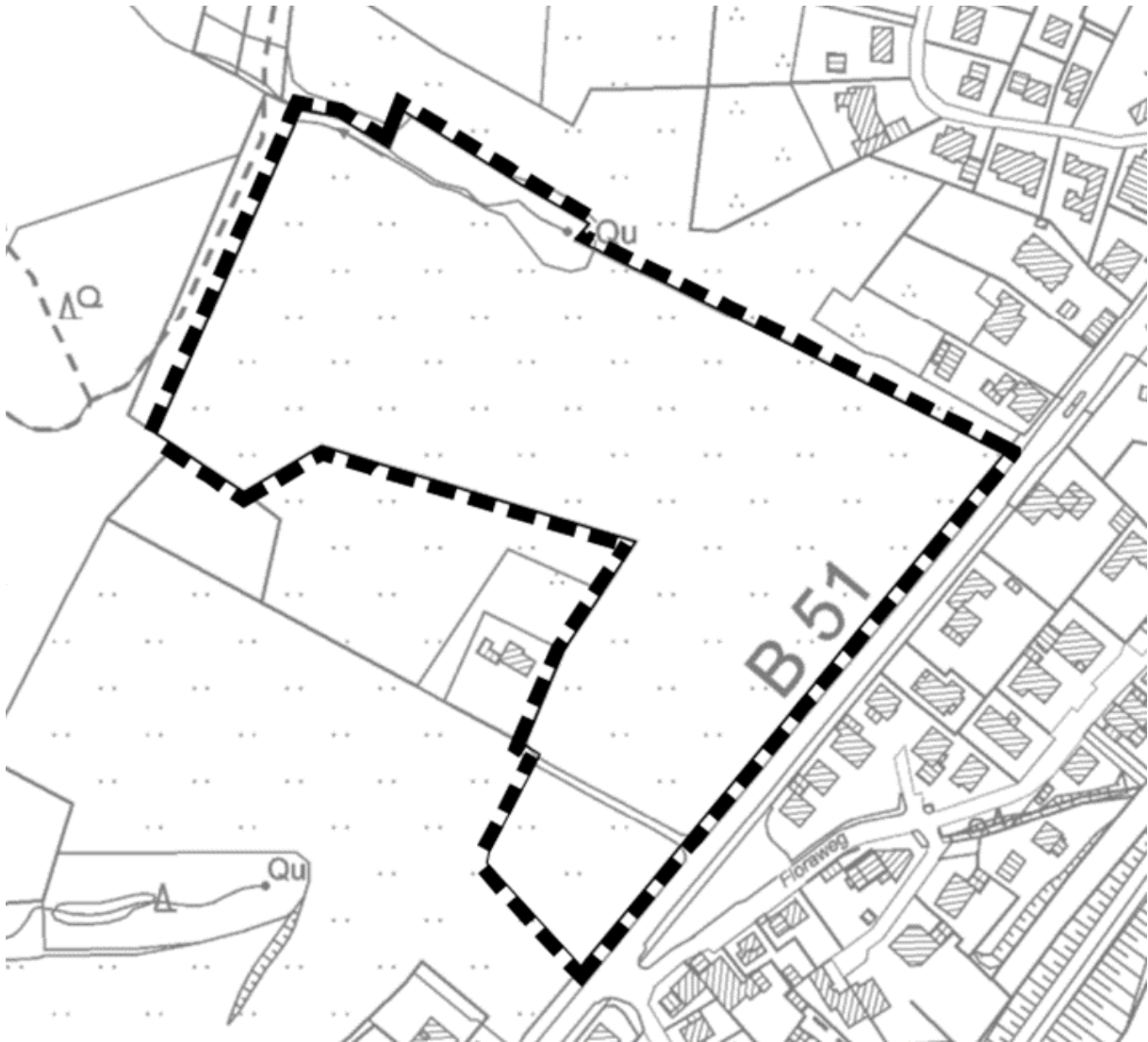


Abbildung 2: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 92, Quelle: Amtliche Basiskarte © Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation, Rheinisch-Bergischer Kreis, 2023



Abbildung 3: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 92, Quelle: Schrägluftbild © Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation, Rheinisch-Bergischer Kreis, 2023

Das Plangebiet wird aktuell als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt und stellt sich als Fettweide mit randlichem Gräser- und Krautsaum dar, im Nordwesten wird die Fläche durch einige randliche Gehölzstrukturen begrenzt.

Innerhalb der Fläche befindet sich im südlichen Bereich der von der B 51 abgehende Stichweg Unterstraße, der die Zufahrt zu einem einzelnen, westlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnhaus ermöglicht (Unterstraße 2). Die Planfläche ist derzeit unbebaut und mit Ausnahme der Unterstraße unversiegelt. Im südlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine oberirdische Leitung zur Versorgung des Gebäudes Unterstraße 2. Die Planfläche fällt in nord- und südwestliche Richtung topographisch leicht ab. Angrenzend an die B 51 liegen die Geländehöhen zwischen ca. 262,0 m ü. NHN im Süden und 266,0 m ü. NHN im nördlichen Bereich. Der tiefste Punkt des Plangebietes liegt mit ca. 240,0 m ü. NHN im nordwestlichen Bereich. Westlich des Plangebietes grenzt Wald an, der sich von dort aus in Richtung Süden, Westen und Norden erstreckt. Entlang der östlichen Grenze der Planfläche verläuft die B 51 mit einem auf der westlichen Seite verlaufenden gemeinsamen Geh- und Radweg. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite grenzt das Wohngebiet „Floraweg“ an. Es befinden sich weitere Wohnbebauung und vereinzelt Gewerbenutzungen entlang beider Seiten der B 51. In Richtung Norden schließt sich der Stadtteil Tente und in Richtung Süden der Stadtteil Unterstraße an. Mit geringem Abstand entlang dieser Wohnbebauungen erstrecken sich beidseitig Waldflächen, die das Landschaftsbild prägen. Rund einen Kilometer nördlich der B 51 verläuft nahezu parallel die Autobahn A 1, welche auf örtlicher Ebene Burscheid und Wermelskirchen miteinander verbindet. Überörtlich ermöglicht sie eine Anbindung in Richtung Köln und Dortmund.

Südlich, parallel zur B 51, verläuft auf der ehemaligen Bahntrasse eine Route des Radverkehrsnetzes NRW zwischen den Knotenpunkten 15 (südlich) und 24 (nördlich) und verbindet dadurch die Städte Burscheid und Wermelskirchen miteinander.

3. Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan NRW (LEP) und die darin formulierten Ziele und Grundsätze gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 und 3 ROG sind in der Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Nachfolgend aufgeführte Ziele und Grundsätze sind für dieses Planungsverfahren und für die städtebauliche Konzeption wesentlich („Ziele“ sind verbindliche Vorgaben, „Grundsätze“ unterliegen der Abwägung der nachfolgenden Planungen):

2-1 Ziel Zentralörtliche Gliederung

Die räumliche Entwicklung im Landesgebiet ist auf das bestehende, funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten.

2-2 Grundsatz Daseinsvorsorge

Zur Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Teilen des Landes sind Erreichbarkeiten und Qualitäten von Einrichtungen der Daseinsvorsorge unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung, der Sicherung wirtschaftlicher Entwicklungschancen und guter Umweltbedingungen auf das funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten. Davon ausgenommen ist das Netz der digitalen

Infrastruktur. Die digitale Infrastruktur ist unabhängig von dem System zentraler Orte flächendeckend auszubauen.

2-3 Ziel Siedlungsraum und Freiraum

Als Grundlage für eine nachhaltige, umweltgerechte und den siedlungsstrukturellen Erfordernissen Rechnung tragende Entwicklung der Raumnutzung ist das Land in Gebiete zu unterteilen, die vorrangig Siedlungsfunktionen (Siedlungsraum) oder vorrangig Freiraumfunktionen (Freiraum) erfüllen oder erfüllen werden.

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden vollzieht sich innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche. [...]

6.1-1 Ziel flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung ist flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturnaturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten. [...]

6.1-2 Grundsatz Leitbild „flächensparende Siedlungsentwicklung“

Die Regional- und Bauleitplanung soll die flächensparende Siedlungsentwicklung im Sinne des Leitbildes, in Nordrhein-Westfalen das tägliche Wachstum der Siedlungs- und Verkehrsfläche bis zum Jahr 2020 auf 5 ha und langfristig auf „Netto-Null“ zu reduzieren, umsetzen.

6.1-3 Grundsatz Leitbild „dezentrale Konzentration“

Die Siedlungsstruktur soll dem Leitbild der „dezentralen Konzentration“ entsprechend weiterentwickelt werden. Dabei ist die zentralörtliche Gliederung zugrunde zu legen.

6.1-7 Grundsatz Energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung

Planungen von neuen Siedlungsflächen und des Umbaus bzw. der Sanierung von Siedlungsgebieten sollen energieeffiziente Bauweisen, den Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung sowie Möglichkeiten der passiven und aktiven Nutzung von Solarenergie und anderen erneuerbaren Energien begünstigen.

Die räumliche Entwicklung soll die bestehende Vulnerabilität des Siedlungsraums gegenüber Klimafolgen – insbesondere Hitze und Starkregen – nicht weiter verschärfen, sondern die Widerstandsfähigkeit des Siedlungsraums stärken und dazu beitragen, die Auswirkungen des Klimawandels abzumildern.

Aufgeführt wurden lediglich die Ziele und Grundsätze, welche derzeit im Besonderen als relevant eingestuft werden. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind grundsätzlich alle Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes zu berücksichtigen bzw. beachten.



Abbildung 4: Darstellung des Geltungsbereiches im Landesentwicklungsplan NRW (Stand Juli 2024), Quelle: Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen

Im Landesentwicklungsplan ist das Plangebiet als „Siedlungsraum“ dargestellt. Überlagert wird die Signatur durch ein Gebiet zum Schutz des Wassers. Unmittelbar westlich angrenzend an den Planbereich schließt sich Freiraum an. Rund 150 m östlich grenzt ein Gebiet für den Schutz der Natur an.

Die planungsrechtliche Vorbereitung der Fläche zur Realisierung eines Feuerwehrgerätehauses sowie eines Schulstandortes entspricht grundlegend den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes NRW.

3.2 Regionalplanung

Der Regionalplan dient der Konkretisierung der landesplanerischen Zielsetzungen und bildet die Grundlage für die Anpassung der gemeindlichen Ziele an die Raumordnung und Landesplanung. Als Raumordnungsplan des hier betroffenen Teilraums findet derzeit der rechtskräftige Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Oberbergischer Kreis (Stand: September 2025), Anwendung.

Im Regionalplan wird das Plangebiet überwiegend als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ gekennzeichnet. Überlagert wird die Fläche durch die Signatur „Grundwasser- und Gewässerschutz“. Ein Teilbereich im Nordwesten sowie die westlich angrenzenden Flächen werden als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dargestellt, überlagert mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“. Die B 51 ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr gekennzeichnet. Parallel dazu wird östlich der Wohnbebauung ein Bestands-Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt, der jedoch nicht mehr existiert und mittlerweile als Fuß- und Radweg fungiert.

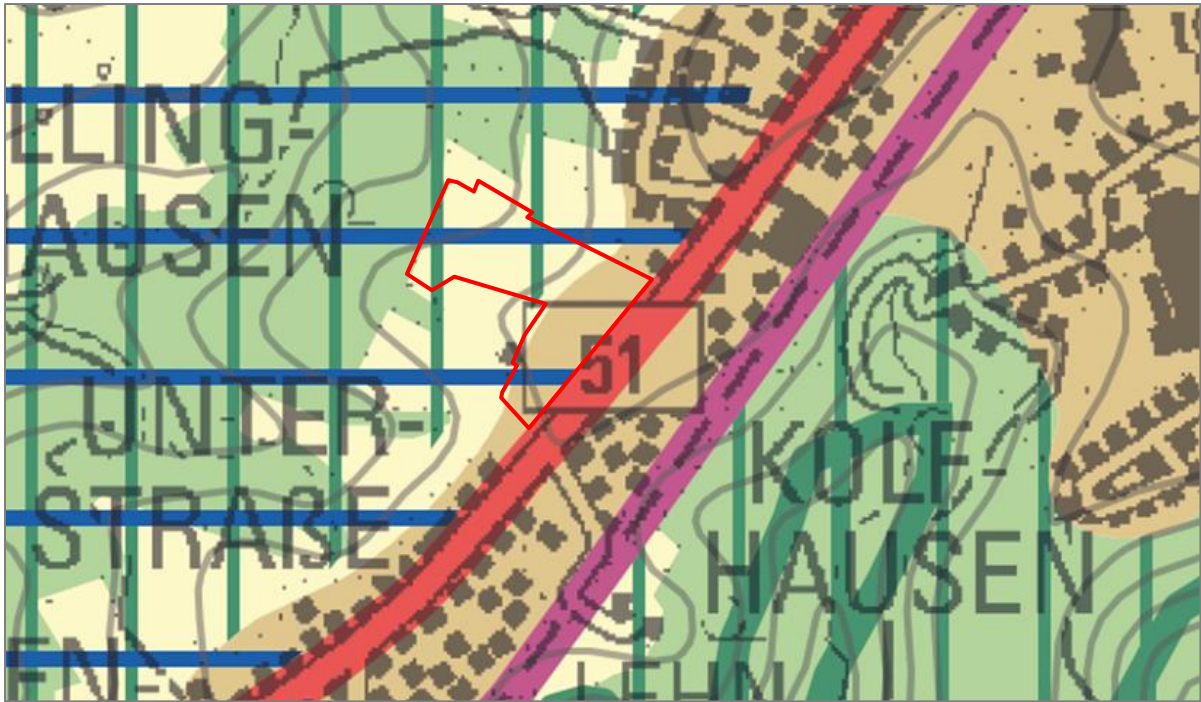


Abbildung 5: Darstellung des Geltungsbereiches im Regionalplan (Stand: Juli 2025), Quelle: Bezirksregierung Köln

Zu den Zielen und Grundsätzen im Textteil des gültigen Regionalplans, die die hier betrachteten Planungsüberlegungen betreffen, gehören insbesondere:

Siedlungsraum:

Z.1 Siedlungsentwicklung in Siedlungsbereichen konzentrieren

Die Kommunen haben sicherzustellen, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig innerhalb der im Regionalplan festgelegten Siedlungsbereiche erfolgt.

Z.2 Zersiedlung vermeiden

Außerhalb der Siedlungsbereiche sind bandartige Siedlungsentwicklungen entlang von Verkehrswegen auszuschließen. Splittersiedlungen im Freiraum sind zu vermeiden.

Neue Bauflächen und -gebiete sind, soweit nicht siedlungsstrukturelle oder ökologische Belange entgegenstehen, an vorhandene Siedlungen anzuschließen.

G.10 Siedlungsentwicklung flächensparend umsetzen

Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen. Innenentwicklung und Verdichtung sowie die Aktivierung von Baulücken und Brachflächen sollen dabei besonders in den Blick genommen werden.

Bei der Umsetzung der Siedlungsbereiche soll eine möglichst hohe Bebauungsdichte angestrebt werden, sofern diese mit den städtebaulichen Belangen, siedlungsklimatischen Erfordernissen und dem vorsorgenden Hochwasserschutz vereinbar ist.

Z.3 Siedlungsentwicklung am Bedarf ausrichten

Die Siedlungsentwicklung hat bedarfsgerecht zu erfolgen.

G.13 Regionale Wohnbaufläche umsetzen

Bei der bauleitplanerischen Umsetzung der regionalen Wohnbauflächenbedarfe soll eine gute Erreichbarkeit, ausreichende Infrastrukturausstattung sowie eine den örtlichen Verhältnissen angepasste höhere Dichte der Bebauung sichergestellt werden.

Freiraum:

G.20: Zerschneidung vermeiden

Bei Planungen und Maßnahmen im regionalplanerisch festgelegten Freiraum soll auf die Erhaltung unzerschnittener verkehrsarmer Räume (UZVR) geachtet werden. Insbesondere sollen in landes- und regionalbedeutsamen UZVR Zerschneidungseffekte durch die Planung linearer Verkehrsinfrastruktur vermieden werden.

G.29: BSLE erhalten und entwickeln

Bereiche für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung (BSLE) sind als Vorbehaltsgebiete festgelegt.

In den BSLE sollen

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Regenerationsfähigkeit der Naturgüter,
- Landschaftsräume mit besonderer Eigenart, Vielfalt und Schönheit und/oder von kulturhistorischer Bedeutung,
- wesentliche Landschaftsstrukturen und deren landschaftstypische Ausstattung mit natürlichen Landschaftsbestandteilen einschließlich für den Biotopverbund bedeutsamer Elemente und
- die Voraussetzungen für landschaftsorientierte Erholungs-, Sport-, Tourismus- und Freizeitnutzungen

gesichert und entwickelt werden.

Planungen und Maßnahmen, die mit diesen Funktionen und Nutzungen nicht vereinbar sind, sollen vermieden werden.

G.31 Landwirtschaftliche Nutzflächen erhalten

Bei Planungen und Maßnahmen sollen die in den festgelegten Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen (AFAB) bestehenden landwirtschaftlichen Flächen als wesentliche Produktionsgrundlage erhalten werden.

Z.27 Bereiche für Grundwasserschutz und Gewässerschutz (BGG) sichern

Bereiche für Grundwasserschutz und Gewässerschutz (BGG) sind als Vorranggebiete festgelegt.

Sie dienen dem Schutz des Grundwassers und der Oberflächengewässer (einschließlich Talsperren), die der öffentlichen Wasserversorgung dienen oder zukünftig dienen sollen und sind so zu schützen und zu entwickeln, dass die Wassergewinnung und Versorgung der Bevölkerung mit Trink- und Heilwasser dauerhaft gesichert wird.

Planungen und Maßnahmen, die mit der Funktion Grundwasser- und Gewässerschutz nicht vereinbar sind, sind auszuschließen.

Eine Inanspruchnahme ist nur möglich, sofern diese mit dem gültigen Wasserrecht sowie den entsprechenden Verordnungen vereinbar ist.

G.48 Retentionsfunktion erhalten, Hochwasserrisiken mindern

Bei Planungen und Maßnahmen soll die Retentionsfunktion des Bodens durch Erhalt des natürlichen Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen gesichert werden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sollen gleichwertig ausgeglichen werden. Bestehende Möglichkeiten zur Verbesserung der Retentionsfunktion sollen genutzt werden.

Infrastruktur:

G.49 Integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung fördern

Die bestehende Verkehrsinfrastruktur soll leistungsfähig erhalten und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Dabei sollen Verkehrsplanung und Siedlungsentwicklung aufeinander abgestimmt und Verkehre möglichst auf umweltverträgliche Verkehrsträger verlagert werden.

G.51 Flächendeckende Radverkehrsinfrastruktur entwickeln

Das bestehende regionale Radwegenetz soll erhalten und zu einer flächendeckenden, qualitativ hochwertigen Radverkehrsinfrastruktur für den Alltags- und Freizeitverkehr weiterentwickelt werden.

Planungen und Maßnahmen sollen die Belange des regionalen Radverkehrs berücksichtigen.

Eine bauliche Entwicklung ist nur in den als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellten Bereichen vorgesehen, die im Regionalplan verankerten Grundsätze und Ziele sind demnach grundlegend mit der Planung vereinbar.

Im Rahmen der im Parallelverfahren durchgeführten 53. Flächennutzungsplanänderung wurde eine landesplanerische Anfrage bei der Bezirksregierung Köln gestellt. Die Planung ist der landesplanerischen Stellungnahme vom 08.07.2024 zufolge mit den Zielen der Regionalplanung und Raumordnung vereinbar:

„[...] gegen die o.g. Bauleitplanung werden keine raumordnerischen Bedenken erhoben, wenn im weiteren Verfahren eine Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des Grundwasser- und Gewässerschutzes nachgewiesen werden kann. Auf Grundlage des derzeitigen Planungsstands kann unter der genannten Voraussetzung eine Anpassung an die rechtswirksamen Ziele der Raumordnung bestätigt werden.“ (Stellungnahme Bezirksregierung Köln zur landesplanerischen Anfrage vom 08.07.2024)

Zum Zeitpunkt der Anfrage sah die Planung für den nördlichen Bereich des Plangebietes eine Wohnnutzung vor, die aufgrund des Flächenbedarfs für den Schulstandort zwischenzeitlich zurückgestellt wurde. Mit Schreiben vom 08.01.2026 hat die Bezirksregierung Köln auf erneute Anfrage der Stadt bestätigt, dass im Zusammenhang mit der beabsichtigten Nutzungsänderung keine erneute landesplanerische Anfrage erforderlich ist.

3.3 Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wermelskirchen ist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Im Süden ist es von weiteren „Flächen für die Landwirtschaft“ umgeben. Im nördlichen Bereich schließen sich unmittelbar „Wohnbauflächen“ und weitere „Flächen für die Landwirtschaft“ an das Plangebiet an. Westlich grenzenden Waldflächen an. Östlich, getrennt durch die B 51, befinden sich „gemischte Bauflächen“. Südlich davon grenzen weitere „Wohnbauflächen“ an.

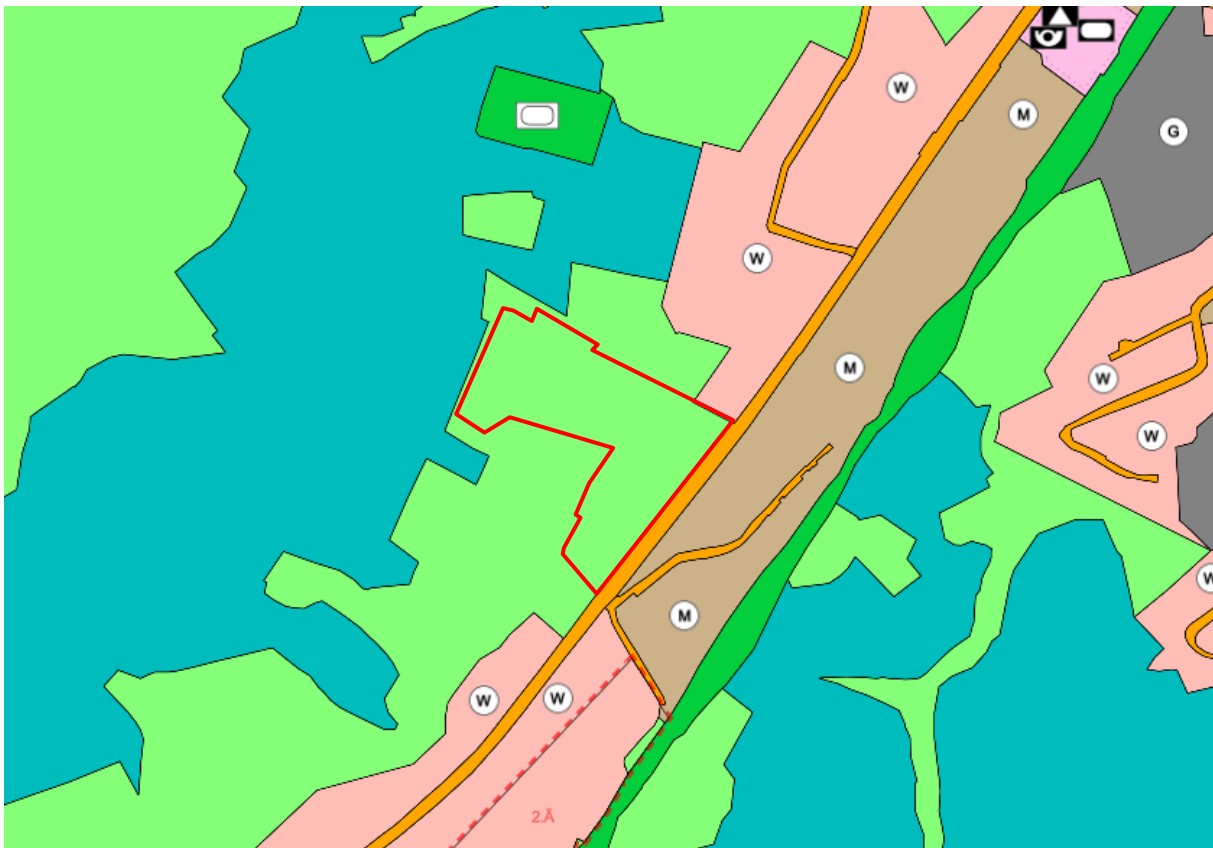


Abbildung 6: Darstellung des Geltungsbereiches im Flächennutzungsplan der Stadt Wermelskirchen, Quelle: Stadt Wermelskirchen (Geodatenmanagement Rheinisch-Bergischer Kreis)

Die angestrebte Entwicklung der Fläche als Standort für ein Feuerwehrgerätehaus sowie als Schulstandort ergibt sich nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der Flächennutzungsplan muss daher an die geänderten Planungsziele angepasst werden. Dies erfolgt im Rahmen der 53. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan. Vorgesehen ist angrenzend an die B 51 eine Darstellung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ im Süden und „Schule“ im Norden.

3.4 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der B 51 ist der Bebauungsplan Nr. 050 „Unterstraße“ rechtswirksam. Dieser setzt die Flächen südlich des Plangebietes und östlich der B 51 überwiegend als „Allgemeines Wohngebiet“ mit den notwendigen Verkehrsflächen fest. In den Randbereichen sind mehrere Grünflächen festgesetzt, die als Ausgleichsmaßnahmen dienen. Im südlichen Bereich sind drei Regenwassersickerbecken festgesetzt. Die Erschließung erfolgt derzeit über die B 51 auf Höhe der südlichen Plangeietsgrenze. Der Bebauungsplan Nr. 050 sieht eine Zufahrt in das Gebiet etwa auf Höhe des Stichwegs zum Gebäude Unterstraße Nr. 2 vor, die bisher jedoch nicht realisiert wurde.

Es kommt nicht zu Konflikten mit bestehendem Planungsrecht. Für die Realisierung der geplanten Feuerwehr und der Schulnutzung ist jedoch die Schaffung von verbindlichem Planrecht über die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

3.5 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans „Wermelskirchen“ und befindet sich überwiegend im Landschaftsschutzgebiet „Bergische Hochfläche um Wermelskirchen“ mit dem Ziel 2.2-0.4 „Erhaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft für die Land- und Forstwirtschaft, als ökologischer Ausgleichsraum und ländlicher Erlebnisraum“. Kleinere Teilbereiche im Nordwesten liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Ellinghauser Bachtalsystem“ mit dem Ziel der Erhaltung und Entwicklung eines überwiegend bewaldeten Bachtals der bergischen Hochfläche.

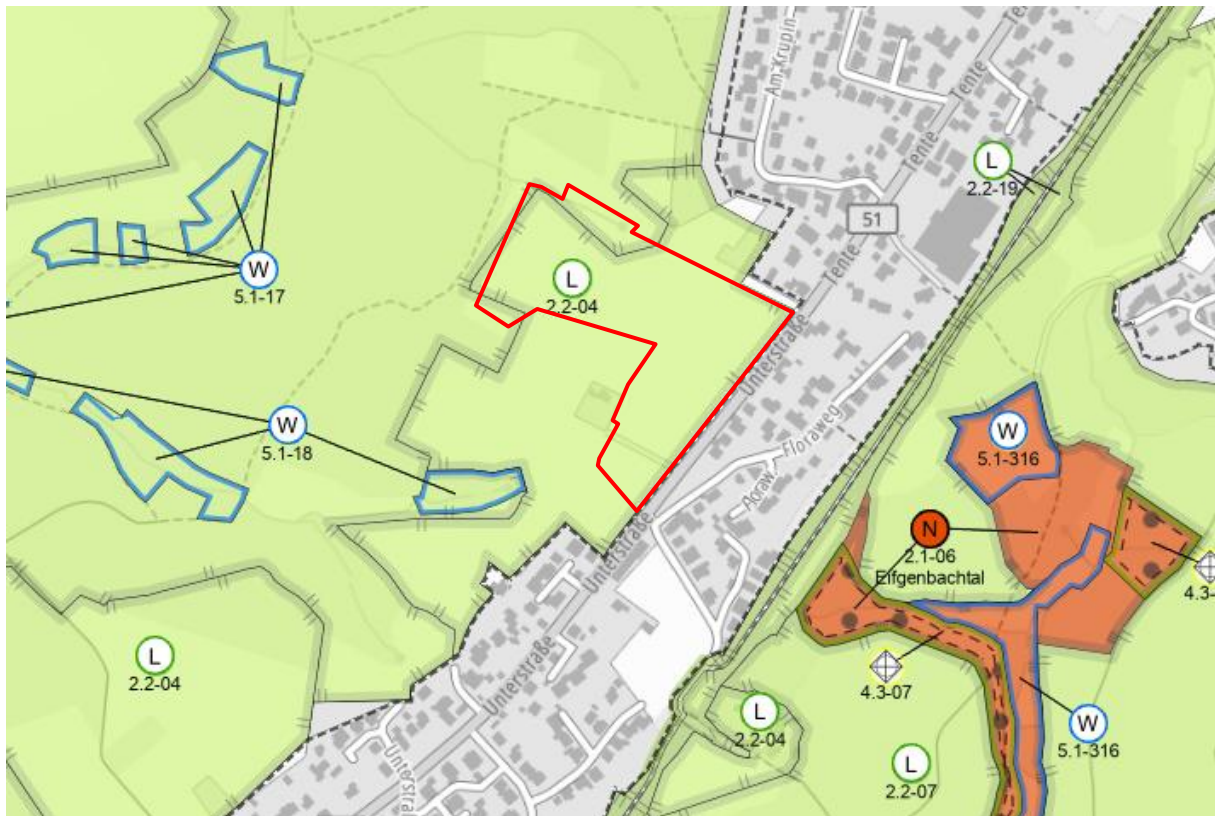


Abbildung 7: Landschaftsplan, Quelle: Rheinisch-Bergischer Kreis

Die Planung widerspricht weitgehend den Zielen des Landschaftsplans. Aufgrund der Lage des Plangebietes unmittelbar an der B 51 und zwischen bestehenden Siedlungen kommt es jedoch nicht zu Flächenzerschneidungen ökologisch bedeutsamer Räume. Die landwirtschaftliche Fläche im Bereich des Flurstücks 104 wird als Maßnahmenfläche zum ökologischen Ausgleich gesichert. Dadurch kommt es zu einer Aufwertung der ökologischen Wertigkeit der Fläche. Die Planung integriert sich in das Landschaftsbild der Umgebung. Daher kann trotz des Verlusts landwirtschaftlicher Fläche von einer vertretbaren Veränderung und Inanspruchnahme ausgegangen werden.

Gemäß § 20 Abs. 4 LNatSchG NRW treten die widersprechenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten eines Bebauungsplans außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren der Änderung des Flächennutzungsplans nicht widerspricht. Sofern im Parallelverfahren zur 53. Änderung keine Bedenken geäußert werden, treten demnach die Festlegungen des Landschaftsplans für das Plangebiet mit Rechtskraft dieses Bebauungsplans außer Kraft.

4. Inhalt der Planung

4.1 Städtebauliches Konzept



Abbildung 8: Darstellung städtebauliches Konzept, Quelle: BKI mbH auf Grundlage von Planungen der Stadt Wermelskirchen & PB + P Landschaftsarchitektur

Im Zentrum des Plangebietes ist eine Fläche für ein Feuerwehrgaragehaus der örtlichen freiwilligen Feuerwehr vorgesehen. Dieses umfasst mehrere Fahrzeughallen, eine Hoffläche mit Abstellflächen für die Feuerwehrfahrzeuge sowie ein Verwaltungsgebäude mit Umkleiden, Aufenthaltsräumen etc. und eine Stellplatzanlage für die Pkw der Feuerwehrleute.

Die Zufahrt zur Stellplatzfläche soll im Sinne einer flächensparenden Entwicklung sowie zur Reduzierung der notwendigen Anbindungen an die B 51 über die bestehende Zuwegung zum Haus Unterstraße Nr. 2 erfolgen. Die Stellplätze werden oberhalb der Zuwegung angeordnet. Voraussichtlich sind eine Ertüchtigung und Anpassung der Zufahrt notwendig. In Richtung Süden ist eine Eingrünung der Stellplatzflächen zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche vorgesehen, eine Anbindung der Weideflächen kann auch zukünftig weiterhin über den Stichweg realisiert werden.

An die Stellplatzanlage angrenzend sieht der Entwurf das ein- bis zweigeschossige Aufenthaltsgebäude mit Umkleiden etc. vor. Die Erschließung erfolgt von der Stellplatzanlage aus. Parallel zur westlichen Grundstücksgrenze schließt an das Gebäude eine Fahrzeughalle an, so dass die hier geplanten Stellplätze direkt angebunden sind.

Gegenüber dem Gebäude wird auf der Nordseite der Fläche die größere Fahrzeughalle angeordnet. Die Stellung der Gebäude wurde im Konzept so gewählt, dass eine möglichst hohe Eigenabschirmung in Richtung der umliegenden Wohnnutzungen und der Schullnutzung erreicht wird. Da bei der Planung eines Feuerwehrgerätehauses zahlreiche Abhängigkeiten bestehen, insbesondere in Hinblick auf die effiziente Erschließung der Flächen, stellt das Konzept eine beispielhafte Anordnung der Baukörper dar. Der Bebauungsplan fasst die überbaubaren Flächen deutlich großzügiger, um im Rahmen der Ausführungsplanung Spielraum für ggfs. sinnvollere Anordnungen zu ermöglichen.

Zwischen den beiden Gebäuden sieht die Planung eine große Hoffläche vor mit Aufstellflächen für die Einsatzfahrzeuge vor den Hallen. Durch die Anordnung der Flächen kann die Abfahrt im Einsatzfall ohne größere Wendemanöver erfolgen. Die Ein- und Ausfahrt auf die Hoffläche ist über eine getrennte Anbindung an die B 51 vorgesehen. Eine vollständige Trennung zwischen den Pkw-Verkehren der Feuerwehrleute und den Einsatzfahrzeugen wird als sinnvoll angesehen, da die Mitarbeitenden im Einsatzfall in der Regel mit dem eigenen Pkw zum Feuerwehrgerätehaus kommen und von dort gemeinsam mit den Einsatzfahrzeugen aufbrechen. Dies kann dazu führen, dass einzelne Einsatzfahrzeuge bereits aufbrechen, während andere Mitarbeitende gerade erst am Gerätehaus ankommen. Querungen und unübersichtliche Situationen zwischen den verschiedenen Verkehren können damit vermieden werden. Von der Zufahrt aus ist entlang der westlichen Gebäudekante ein Weg vorgesehen, der eine Anbindung der Hofflächen ermöglicht.

Das Gelände fällt von der B 51 aus in Richtung Westen leicht ab. Ziel der Planung ist es, die Gebäude und Hofflächen auf eine einheitliche Höhe zu bringen und größere Höhensprünge innerhalb der Fläche zu vermeiden, die das Rangieren auf der Fläche beeinträchtigen würden. Daher wird voraussichtlich ein Anheben des Geländeniveaus notwendig. In Richtung Westen und Süden ist zu den Stellplätzen und zum Nachbargrundstück dann ein Höhenausgleich notwendig. Dieser kann über Stützmauern oder Abböschungen erfolgen, die entsprechenden Flächen sind in der Planung berücksichtigt. Insbesondere in Richtung Westen sind die Böschungsflächen zusätzlich für eine Grüngestaltung vorgesehen, um eine Eingrünung in Richtung der angrenzenden Wohnnutzung zu erreichen.

Der nördliche Bereich des Plangebietes ist als Standort für die Gemeinschaftsgrundschule „Am Haiderbach“ vorgesehen, da das derzeitige Gebäude saniert werden muss. Zwischen den beiden Nutzungsbereichen ist eine Grünfläche vorgesehen, die eine funktionale und gestalterische Trennung schafft.

Die Planung sieht einen L-förmigen Containerbau vor, der ca. 50 m parallel zur B 51 verläuft und in Richtung Nordwesten mit einer Gebäudelänge von ca. 60 m abknickt. Der Containerbau soll die für den Schulbetrieb erforderlichen Klassen- und Funktionsräume bereitstellen zur Aufrechterhaltung eines geordneten Unterrichts- und Betreuungsbetriebs. Das Gebäude fügt sich hinsichtlich Höhe, Grundfläche und Erschließung in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen ein. Es steht abgerückt von der B 51, im vorderen Grundstücksteil sind Stellplatzflächen für das Lehrpersonal sowie den Hol- und Bringverkehr der Schüler*innen vorgesehen. Die barrierefreie Erreichbarkeit des Gebäudes und aller Flächen ist vorgesehen. Im rückwärtigen Grundstücksteil, eingegrenzt durch die beiden innenliegenden

Gebäudefassaden und in Richtung der Ackerflächen im Nordwesten und Wohnbebauung im Norden, liegt der ca. 1.300 m² große Schulhof mit Bewegungs- und Spielflächen und randlicher Begrünung. Durch diese Orientierung wird eine ruhige, verkehrsabgewandte Aufenthaltsfläche geschaffen. Südwestlich des Gebäudes werden Flächen für eine Feuerwehrumfahrung vorgehalten.

Um die notwendige Versorgungssicherheit der Ortsteile Tente und Unterstraße entsprechend der allgemeinen brandschutztechnischen Anforderungen zeitnah herstellen zu können, wird angrenzend an die Schulflächen zusätzlich ein temporärer Feuerwehrstandort in deutlich kleinerem Umfang vorgesehen, der zur Überbrückung bis zur Realisierung des Feuerwehrrätehauses dienen soll. Die Fläche bietet Raum für ein kleines Aufenthaltsgebäude, ein Einsatzfahrzeug sowie Stellplätze für die Feuerwehrleute. Diese ist ebenfalls in einer zusätzlichen Einfahrt über die Unterstraße (B 51) erschlossen. Im rückwärtigen Bereich hinter der temporären Feuerwehr ist eine Grünfläche vorgesehen, die zur Versickerung des auf den Schulflächen anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen ist. Die Planung sieht eine Versickerung über eine große Versickerungsmulde zentral innerhalb der Fläche vor. Die Fläche soll oberflächlich als Grünfläche gestaltet werden und dient der gestalterischen Einbindung der temporären Bebauung in das Landschaftsbild, wirkt als Puffer zu angrenzenden Nutzungen und trägt zur Verbesserung des Mikroklimas sowie der Aufenthaltsqualität im Schulumfeld bei.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes auf dem Flurstück 104 ist eine Aufwertung der vorhandenen Grünstrukturen vorgesehen, um die mit dem Eingriff ausgelösten Auswirkungen ortsnahe auszugleichen.

4.2 Erschließung und Mobilität

Das Plangebiet befindet sich im südlich der Innenstadt gelegenen Stadtteil Wermelskirchener Tente entlang der B 51, welche die Wermelskirchener Innenstadt im Norden mit den Stadtteilen Unterstraße und Hilgen im Süden verbindet. Etwa parallel und weiter nordwestlich der B 51 verläuft die A 1, die Wermelskirchen mit Burscheid verbindet und überörtlich die Hauptverbindung zwischen Köln und Dortmund darstellt.

Entlang der B 51 verläuft auf der Seite des Plangebietes ein durchgehender gemeinsamer Geh- und Radweg, über den eine Anbindung der Flächen für Fußgänger und Radfahrende möglich ist. In Fahrtrichtung Innenstadt beginnt ein gemeinsamer Geh- und Radweg erst auf Höhe des nördlichen Randes des Plangebietes. Auf Höhe der Fläche gibt es zwei Quermöglichkeiten, die nächstgelegene lichtsignalgesteuerte Quermöglichkeit liegt nördlich ca. 600 m entfernt auf Höhe der Kreuzung B 51 / Postweg und südlich ebenfalls ca. 600 m entfernt.

Südöstlich des Plangebietes und der B 51 verläuft der Panoramaradweg Balkantrasse auf der stillgelegten Bahnlinie zwischen Opladen und Remscheid. Seit 2014 ist die ehemalige Bahntrasse durchgehend (von Opladen bis Burscheid) asphaltiert und für den Rad- und Fußverkehr freigegeben. Verkehrsrechtlich ist der Panoramaradweg als gemeinsamer Geh- und Radweg ausgewiesen. Anbindungen sind auf Höhe des Plangebietes vorhanden.

Rund 100 m nordöstlich befindet sich die Bushaltestelle „Wermelskirchen Am Krupin“ und rund 500 m südlich die Haltestelle „Wermelskirchen Unterstraße“. An beiden Haltestellen verkehren die Busse der Linie 260 zwischen Remscheid und Köln Hauptbahnhof tagsüber etwa im 30-Minuten-Takt. Während der Schulzeiten hält hier zusätzlich die Linie 279 in Richtung

Wermelskirchen und Leichlingen, montags bis samstags wird das Angebot nachts zusätzlich durch einzelne Fahrten der Linie N26 ergänzt.

Insgesamt ist die Fläche im Bestand gut für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und ausreichend auch für den ÖPNV und den Fuß- und Radverkehr angebunden. Der Standort wird als sinnvoll für die Ansiedlung des Feuerwehrgerätehauses angesehen, da über die B 51 eine direkte Anbindung in Richtung Tente und Unterstraße besteht. Da die Einsatzkräfte im Einsatzfall voraussichtlich im Wesentlichen mit dem eigenen PKW kommen werden, ist die ÖPNV- sowie die Fuß- und Radanbindung für die Feuerwehr nur untergeordnet relevant.

Mit der Ansiedlung des Feuerwehrgerätehauses gehen zukünftig zusätzliche Verkehre einher, die sowohl Einsatzfahrten als auch die An- und Abfahrt des Personals umfassen. Im Einsatzfall werden diese voraussichtlich fast ausschließlich mit dem Pkw erfolgen.

Eine Anbindung der geplanten Nutzungen kann über direkte Grundstückszufahrten von der B 51 aus erfolgen, die Erschließungsflächen auf den Grundstücken ergeben sich in Abhängigkeit von der Hochbauplanung. Eine gemeinsame Zufahrt wird als nicht sinnvoll angesehen, da sich bei Einsatzfahrten der Feuerwehr kurz vor oder nach Unterrichtsbeginn bzw. -ende Konflikte und gefährliche Situationen ergeben können. Eine Querung des gemeinsamen Geh- und Radweges wird für die Erreichbarkeit beider Flächen notwendig. Ggfs. verkehrlich notwendige Anpassungen der B 51 müssen im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt werden. Die Einrichtung von Linksabbiegerspuren sind gemäß Verkehrsuntersuchung (Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 25.08.2026) nicht notwendig.

Der Standort bietet sich darüber hinaus auch für die Gemeinschaftsgrundschule an, da das derzeitige Schulgebäude nur ca. 600 m entfernt liegt und sich der Schulweg daher nur geringfügig ändern wird. Entlang der B 51 verläuft auf der westlichen Seite ein Geh- und Radweg, der eine Erreichbarkeit der Flächen auch ohne PKW gewährleistet. Für Schüler*innen, die aus Richtung Tente kommen, besteht auf Höhe des aktuellen Schulstandortes eine lichtsignalgesteuerte Quermöglichkeit, um die B 51 im Bedarfsfall zu queren. Von hier kann der gemeinsame Geh- und Radweg entlang der B 51 genutzt werden. Dabei müssen lediglich die beiden Einmündungen Weidenweg und Am Krupin gequert werden, wobei in Letztere aufgrund einer Einbahnstraßenregelung von der B 51 aus lediglich eingefahren werden kann. Der Weidenweg stellt die Ausfahrt aus dem umliegenden Wohngebiet dar, Durchfahrtsverkehre sind hier unwahrscheinlich. Der Geh- und Radweg ist für ausfahrende Pkw gut einsehbar. Auf dem Rückweg müssen die Kinder eine der Quermöglichkeiten auf Höhe des Plangebietes nutzen, um den gemeinsamen Geh- und Radweg auf der östlichen Straßenseite zu nutzen. Auf dieser Straßenseite liegen bis zum aktuellen Schulstandort keine Kreuzungspunkte, die gequert werden müssen, lediglich mehrere Grundstückszufahrten.

Für Schüler*innen aus Unterstraße im Süden wird der bisherige Schulweg verkürzt. Da auf Höhe des Plangebietes nur ein Geh- und Radweg auf der westlichen Seite besteht, ist eine Querung hier im Regelfall nicht notwendig.

Alternativ kann sowohl aus Richtung Tente als auch aus Richtung Unterstraße der Bahntrassenradweg Balkantrasse genutzt werden, der parallel zur B 51 verläuft und vollständig getrennt ist vom Pkw-Verkehr. Am Ende der Sackgasse Poststraße am bisherigen Schulstandort besteht eine Anbindung an die Radtrasse und auf Höhe des Plangebietes

besteht eine Anbindung am Lehner Weg. Hier kann die B 51 an der vorhandenen Mittelinsel überquert werden.

Im Hinblick auf die Schulwegsicherheit stellt die Querung der Straße auf Höhe des Plangebietes damit den einzigen potenziellen Konfliktpunkt der künftig genutzten Schulwegroute dar. Die Quermöglichkeiten sind bereits vorhanden. Eine sichere Querung kann bei Bedarf durch ergänzendeverkehrsorganisatorische Maßnahmen, beispielsweise die Einrichtung einer Lichtsignalanlage oder den Einsatz von Schülerlotsen bzw. Verkehrshelfern zu den relevanten Schulwegzeiten, gewährleistet werden. Derartige Maßnahmen liegen außerhalb des Regelungsumfangs der Bauleitplanung und können unabhängig von dieser umgesetzt werden.

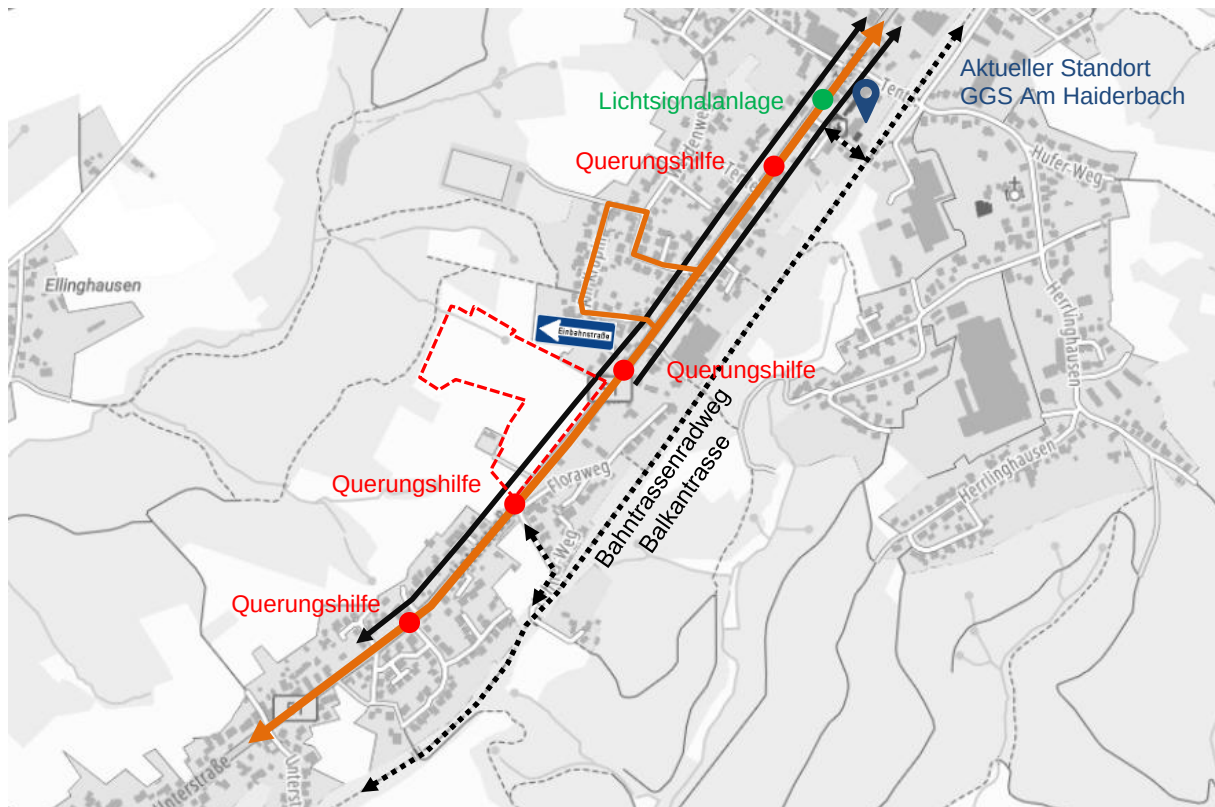


Abbildung 9: Übersicht Schulweg, Quelle: GeoBasis-DE / BKG (2026) CC BY 4.0 mit eigener Darstellung

5. Sonstige Planungsbelange / Auswirkungen

5.1 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Durch die vorliegende Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen sollen zudem nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Da im vorliegenden Fall durch die Planung landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden, besteht eine Begründungs- und Abwägungspflicht gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Umwidmungssperrklausel). Ziel der Abwägung ist es, die städtebauliche Notwendigkeit der geplanten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr zu begründen und gleichzeitig zu erläutern, warum die Planung an dem ausgewählten Standort umgesetzt werden soll. Dabei sind auch Alternativstandorte zu prüfen. Erst dann kann im Wege der Abwägung die Umwidmungssperrklausel überwunden werden. Die Verfügbarkeit landwirtschaftlicher Flächen ist für die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe von grundlegender Bedeutung. Deshalb soll die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden, um Beeinträchtigungen der Landwirtschaft so weit wie möglich zu vermeiden. Die Belange der Landwirtschaft sind in der Abwägung explizit zu berücksichtigen und es ist darzulegen, welche Auswirkungen damit verbunden sind, Fläche für die Landwirtschaft zugunsten anderer Nutzungen unwiederbringlich aufzugeben und warum die angestrebte Nutzung nicht an anderer Stelle realisiert werden kann.

Begründung der Standortwahl

1. Die Stadt Wermelskirchen folgt den Empfehlungen der Brandschutzbedarfsplanung von 2013 sowie dessen Fortschreibung von 2022, nach der die Zusammenlegung der bestehenden Standorte Tente und Unterstraße an einem neuen Standort als kurzfristige Maßnahme gilt. Beide Bestandsgebäude sind lediglich in einem ausreichenden bzw. mangelhaftem Zustand, Probleme stellen fehlende Flächen für Parkmöglichkeiten, sowie die direkte Nachbarschaft und dadurch Überschneidungen mit der Schule und keine Möglichkeiten auf Erweiterung dar.
2. Die Lage der geplanten Feuerwehrfläche ist geeignet, Zieladressen entsprechend den Zielvorgaben innerhalb von 8 Minuten zu erreichen. Die Anfahrtswege können besser geplant und durch die Anbindung an die B 51 auch zeitlich schneller erreicht werden. Aufgrund der hohen Anforderungen an den Standort einer Feuerwache kommen zur Versorgung der Stadtteile Wermelskirchen Tente und Unterstraße in Bezug auf den Brandschutz und die Gefahrenabwehr nur sehr wenige Flächen in Frage. Da die B 51 die Hauptverbindung zwischen Tente und Unterstraße darstellt, kommen im Wesentlichen nur Flächen entlang der Bundesstraße in Betracht. Alternativflächen, die nicht landwirtschaftlich genutzt werden, für eine Überplanung herangezogen werden können und sich im Zugriff der Stadt Wermelskirchen befinden, bestehen nicht. Ein Ausschluss landwirtschaftlicher Flächen ist daher kaum möglich.
3. Die Sanierung der Gemeinschaftsgrundschule „Am Haiderbach“ ist zeitnah notwendig und liegt im Interesse der Allgemeinheit, um eine bedarfsgerechte Bildungsinfrastruktur in Wermelskirchen auch in Zukunft zu decken. Um den Unterrichtsbetrieb aufrecht erhalten zu können, ist die Auslagerung des Schulbetriebs notwendig. Als Alternativstandort sind bevorzugt Flächen im Nahbereich der bestehenden Schule heranzuziehen, um eine Erreichbarkeit für die Grundschüler*innen gewährleisten zu können. Das Plangebiet liegt nur ca. 600 m von dem bestehenden Schulgelände entfernt, Alternativflächen in ausreichender Größe und mit geringen Auswirkungen auf landwirtschaftliche Nutzungen sind nicht bekannt.
4. Das Plangebiet liegt angrenzend an die B 51 und sowohl südlich, nördlich als auch östlich im direkten Umfeld bestehender Siedlungsstrukturen. Durch die Inanspruchnahme erfolgt keine Zerschneidung größerer zusammenhängender Landwirtschaftsflächen. Aufgrund der guten Erschließung ist der Flächenbedarf entsprechend geringer.

In Bezug auf die Entscheidung zur Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für eine Umnutzung in einen Bereich für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sowie „Schule“ hat sich die Stadt somit gemäß den Forderungen der einschlägigen gesetzlichen Regelungen mit der Notwendigkeit und den Alternativen für die vorliegende Planung auseinandergesetzt. Die Vor- und Nachteile wurden in einem Abwägungsprozess bewertet. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für die Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf ist aus städtebaulichen und öffentlichen Gründen erforderlich und gerechtfertigt. Die geplanten Nutzungen dienen der Sicherstellung zentraler kommunaler Aufgaben und der Daseinsvorsorge für die Bevölkerung. Im Ergebnis wird die Inanspruchnahme bisheriger landwirtschaftlicher Flächen zur Erfüllung der Planungsziele als vertretbar und als bevorzugte Variante angesehen.

Zwar stellt der Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche einen Eingriff dar, dieser wird jedoch aufgrund des überwiegenden öffentlichen Interesses an der Bereitstellung von Feuerwehr- und Schulflächen als vertretbar angesehen. Zudem wird angestrebt, den Flächenverbrauch auf das notwendige Maß zu beschränken. Notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden. Die dafür notwendigen landwirtschaftlichen Flächen sollen ökologisch aufgewertet werden, eine Beweidung ist auf diesen Flächen auch zukünftig weiterhin möglich und muss nur temporär ausgesetzt werden, bis sich die Flächen entwickelt haben. Ein vollständiger Entzug aus der landwirtschaftlichen Nutzung entsteht für diesen Teilbereich des Plangebietes demnach nicht.

Insgesamt überwiegt das öffentliche Interesse an der Sicherung von Sicherheit, Bildung und Daseinsvorsorge die Belange der landwirtschaftlichen Nutzung, sodass die geplante Flächeninanspruchnahme städtebaulich gerechtfertigt ist.

5.2 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Der Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) ist am 01. September 2021 in Kraft getreten. Mit dem BRPH soll angesichts verheerender Hochwasserereignisse in der Vergangenheit erstmals die Grundlage für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz geschaffen werden. Hierzu enthält der BRPH u. a. Ziele und Grundsätze zum Hochwasserschutz, die in der Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Dazu gehören insbesondere die Prüfung von Hochwasserrisiken, die Berücksichtigung der Auswirkungen des Klimawandels auf Hochwasserereignisse, die Minimierung des Schadenspotenzials sowie der Erhalt des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens.

Die Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz wurden im Rahmen der Planung geprüft. Aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb hochwasserrelevanter Bereiche und fehlender Betroffenheit raumbedeutsamer Belange ergeben sich keine Konflikte mit den Zielen und Grundsätzen des BRPH.

5.3 Artenschutz

Für das Plangebiet wurde eine Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung) durchgeführt (Uwedo, August 2023 mit Aktualisierung August 2026). Dabei wurden insgesamt 39 Tierarten, davon 1 Säugetierart, 1 Schmetterlingsart und 37 Vogelarten als planungsrelevant eingestuft und daher näher untersucht. Im südlichen und nördlichen Untersuchungsraum befinden sich darüber hinaus potenzielle Lebensräume für den Feuersalamander.

Eine Betroffenheit der Zwergfledermaus sowie des Nachtkerzenschwärmers ist auszuschließen. Für einige Vogelarten (siehe Umweltbericht, Kapitel 7.2) ist aufgrund geeigneter Habitatstrukturen im Plangebiet oder dessen unmittelbarer Umgebung ein Vorkommen nicht auszuschließen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind im Zuge der Bauausführung geeignete Maßnahmen umzusetzen. Wird die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) durchgeführt und werden mögliche Vorkommen planungsrelevanter Arten vor Beginn der Arbeiten kontrolliert sowie eine Horstbaumkartierung im Umkreis von mindestens 300 m durchgeführt und keine Horstbäume im potenziellen Wirkraum des Vorhabens gefunden, kann eine Betroffenheit von Vogelarten ausgeschlossen werden. Andernfalls sind ggfs. weitere Vermeidungsmaßnahmen festzulegen. Darüber hinaus wird empfohlen, die Außenbeleuchtung im Plangebiet auf das notwendige Maß zu begrenzen und Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Vogelkollisionen bei großen Glasfronten zu ergreifen.

Zum Schutz des Feuersalamanders, für den insbesondere durch verunreinigte Böden eine Gefährdung bestehen kann, sind während der Bauphase entsprechende Schutzmaßnahmen sowie eine ökologische Baubegleitung vorzusehen.

Unter Beachtung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

5.4 Schallschutz

Zum Bebauungsplan wurde eine schallimmissionstechnische Untersuchung (grasy + zanoli engineering, Stand 30.08.2026) erstellt. Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmemissionen der B 51 ein. Über den Bebauungsplan werden maßgebliche Außenlärmpegel festgesetzt als Grundlage für die Ermittlung des jeweiligen notwendigen Bau-Schalldämmmaßes. Die Einhaltung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Mit Einrechnung des Neuverkehrs verändert sich der Emissionspegel der B 51 nur geringfügig ($\Delta = 0,05$ dB). Diese Pegelzunahme führt zu keiner signifikanten Veränderung der Geräuschsituation an der Bestandsbebauung im Umfeld des Geltungsbereiches. Eine relevante zusätzliche Lärmbelastung der bestehenden Wohnbebauung durch den vorhabenbedingten Verkehr ist daher nicht zu erwarten. Die Auswirkungen des vorhabenbedingten Verkehrs auf die bestehende Geräuschsituation im Umfeld werden aufgrund der nur geringfügigen Pegelzunahme als nicht erheblich bewertet.

Von dem geplanten Feuerwehrgerätehaus werden zukünftig voraussichtlich Lärmemissionen auf die Nutzungen in der Umgebung einwirken. Der allgemeine Betrieb einer Feuerwache wird im weitesten Sinne wie eine gewerblich genutzte Anlage behandelt und unterliegt daher einer Beurteilung und Bewertung nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

Da der Bebauungsplan als Angebotsplan aufgestellt wird und keine konkreten Aussagen zur Stellung der Gebäude und Gestaltung der Außenanlagen trifft, kann eine abschließende Nachweisführung zur Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm auf Ebene des Bebauungsplans nicht erfolgen. Die Nachweisführung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf Basis detaillierter Planunterlagen zu führen.

Um eine grundsätzliche Umsetzbarkeit der Planungsziele im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sicherzustellen, erfolgte eine beispielhafte Berechnung einer

möglichen Bebauungsvariante. Diese berücksichtigt eine abschirmende Stellung der baulichen Anlagen und die den umliegenden Wohnnutzungen abgewandte Stellplatzanlage.

Im Rahmen der Untersuchung wurden Prognosemodelle für den fiktiven Übungs- sowie Einsatzbetrieb mit unterstellten drei Feuerwehrfahrzeugen und 15 Feuerwehrmitgliedern erstellt und berechnet. Es wurde ermittelt, dass unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung der Gebäude für den Übungsbetrieb im Tageszeitraum sowie für den Einsatzbetrieb im Tages- wie Nachtzeitraum die Anforderungen nach der TA Lärm eingehalten werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass für den Einsatzbetrieb der Feuerwache eine abweichende Bewertung zu erfolgen hat, da die Rechtsprechung mit Rücksicht auf das öffentliche Interesse im Alarmfall die Zumutbarkeitsgrenze von Geräuscheinwirkungen (Bspw. Einsatz von Martinshorn) gegenüber den Richtwerten der TA Lärm deutlich angehoben hat.

5.5 Lage in einem Wasserschutzgebiet

Der für eine Bebauung vorgesehene Teil des Plangebietes liegt innerhalb der Wasserschutzzone III und untergeordnet innerhalb der Wasserschutzzone II des Wasserschutzgebietes „Sengbachtalsperre“ gemäß Verordnung vom 31.8.2016, gültig seit dem 19.09.2016. Die für ökologische Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Fläche im Nordwesten sowie die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden liegen innerhalb der Wasserschutzzone II. Die genaue Abgrenzung ist nachrichtlich im Rechtsplan dargestellt.

Mögliche Nutzungseinschränkungen im Plangebiet (z. B. Anforderungen an Versickerung, Ausschluss bestimmter Anlagen) ergeben sich unmittelbar aus der Wasserschutzgebietsverordnung und sind zu beachten.

5.6 Kampfmittel

Im Rahmen einer Kampfmittelbeseitigungsuntersuchung vom 22.02.2024 wurden im Geltungsbereich Militäreinrichtungen des 2. Weltkriegs (Laufgraben und militärische Anlage) überprüft. Dabei wurden keine Kampfmittel geborgen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass bei Erdarbeiten Kampfmittel angetroffen werden. In diesem Fall sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

5.7 Brandschutz

Für das Plangebiet ist nach §3 BHKG eine ausreichende Löschwasserversorgung bereit zu stellen. Im vorliegenden Fall wird eine Löschwassermenge von 1600 Liter/Min. = 96 m³/h für erforderlich gehalten. Die gesamte Löschwassermenge ist in einem Radius von 300 m um die jeweiligen Gebäude herum sicherzustellen. In einem Abstand von max. 75 m sollte eine Entnahmestelle für die Feuerwehr vorgesehen werden. Auf das Arbeitsblatt W 405 des Verbands der Gas- und Wasserfachleute (DVGW) wird hingewiesen.

Die Lage der Löschwasserentnahmestellen ist durch Schilder nach DIN 4066 - Hinweisschilder für den Brandschutz - gut sichtbar zu kennzeichnen.

Verkehrswege im Planungsgebiet sind so zu planen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Kurvenradien sind so auszuführen, dass ein Löschfahrzeug sie ohne Behinderungen durch Bepflanzung oder parkende PKW befahren kann. Die Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr ist zu beachten.

6. Begründung der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes sind entsprechend der Planungsziele Flächen für ein Feuerwehrgerätehaus und eine Gemeinschaftsgrundschule vorgesehen. Beide Nutzungen sind in verschiedenen Gebietskategorien entsprechend der BauNVO grundsätzlich als Teilnutzungen zulässig. Da die Planung jedoch ausschließlich diese Nutzungen vorsieht und keine weiteren Nutzungsarten ermöglicht werden sollen, erfolgt keine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung, die Flächen werden als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt (siehe 6.6).

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Der Bebauungsplan setzt für die Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ und „Schule“ jeweils eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Zusätzlich wird für den Bereich der Schule eine Überschreitung bis 0,6 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche zugelassen. Für den Bereich der Feuerwehr wird entsprechend eine Überschreitung bis 0,8 zugelassen. Für Gemeinbedarfsflächen wird in § 17 Abs. 1 BauNVO kein empfohlener Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung formuliert. Die Versiegelung ist maßgeblich von der jeweiligen Zweckbestimmung abhängig. Im vorliegenden Fall ist für beide Teilflächen voraussichtlich eine relativ hohe Versiegelung notwendig.

Für das Feuerwehrgerätehaus ergibt sich diese, da neben der Unterbringung der notwendigen Räume und Garagen in den Gebäuden große Hofflächen für das Aufstellen und Rangieren der Fahrzeuge notwendig sind sowie eine Stellplatzanlage, auf der die Mitglieder der Feuerwehr im Einsatzfall den eigenen PKW abstellen können. Die Versiegelung wird daher insgesamt auf 80 % begrenzt.

In der Gemeinbedarfsfläche „Schule“ ergibt sich die hohe Versiegelung neben dem Gebäude im Wesentlichen durch die Schulhofflächen, die zu einem großen Teil versiegelt bzw. teilversiegelt werden müssen, um ausreichenden Platz für Sport- und Spielangebote zu bieten. Zusätzlich sind Flächen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs, im Wesentlichen für das Lehrpersonal, und für weitere Erschließungs- und Feuerwehraufstellflächen etc. notwendig. Mit der Festsetzung einer maximalen Versiegelung von 60 % wird der für allgemeine Wohngebiete typische Versiegelungsgrad angenommen, von einer verträglichen Einpassung in die umliegenden Wohngebiete ist daher auszugehen.

Um die Gebäudegrößen auf den notwendigen Umfang zu begrenzen, erfolgt für beide Flächen eine Trennung in eine GRZ I und GRZ II.

6.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) und Anzahl der Vollgeschosse

Das Feuerwehrgerätehaus stellt eine Sondernutzung dar. Innerhalb der Fläche ergeben sich unterschiedliche Notwendigkeiten in Hinblick auf die Geschossigkeit und Höhe der baulichen Anlagen. Während das Hauptgebäude mit Aufenthaltsräumen, Umkleiden, Fortbildungsräumen etc. typische Geschosshöhen aufweist, sind die Fahrzeughallen aufgrund der Größe der Einsatzfahrzeuge deutlich höher. Eine Festsetzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse wird daher als nicht zielführend zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung angesehen. Auf eine Festsetzung der zulässigen Geschossflächenzahl wird aus

diesem Grund ebenfalls verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl in Verbindung mit Regelungen zur zulässigen Höhe der baulichen Anlagen ausreichend geregelt (siehe 6.2.1 und 6.2.3).

Für die Gemeinbedarfsfläche „Schule“ wird ebenfalls auf die Festsetzung einer GFZ und Vollgeschosszahl verzichtet, da auch hier die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe als ausreichend angesehen wird, um die Höhe und optische Wirkung des Gebäudes zu begrenzen.

6.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe festgesetzt. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist Normalhöhennull (NHN). Die maximale Gebäudehöhe (GH) bezieht sich auf die maximale Höhe der Oberkante des Gebäudes (Attika).

Für die Baufenster innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ und „Schule“ wird eine maximale Gebäudehöhe von 272,50 m ü. NHN festgesetzt.

Entlang der B 51 liegen die Höhen der Verkehrsfläche im Bereich der Feuerwehr zwischen ca. 262,00 m ü. NHN im Süden und 264,50 m im Norden. Das Gelände fällt nach Nordwesten hin ab. Um eine sinnvolle Befahrbarkeit der Flächen insbesondere im Einsatzfall gewährleisten zu können und Höhenunterschiede und Rampen auf der Fläche zu vermeiden, ist eine Modellierung des Geländes geplant. Die Flächen sollen dabei weitestgehend auf ein einheitliches Niveau angehoben werden, auf der nordwestlichen Grundstücksseite ist eine Abfangung durch Böschungen oder Stützwände vorgesehen. Ausgehend von der Höhe der B 51 ergeben sich maximale zulässige Gebäudehöhen zwischen 8,00 m im Norden und 10,50 m im Süden. Die Höhenfestsetzung ermöglicht damit abhängig von der späteren Geschosshöhe zwei bis drei Vollgeschosse mit ausreichend Spielraum für die Geländemodellierungen bzw. entsprechend hohe Fahrzeughallen. Die Gebäude können damit etwas höher werden als die Wohnbebauung in der Umgebung. Da das Feuerwehrgerätehaus eine Solitärnutzung darstellt und entsprechend hohe Gebäudehöhen benötigt, wird eine Orientierung an den Gebäudehöhen in der Umgebung nicht als notwendig angesehen und die zulässigen Höhen werden als vertretbar angesehen.

Im Bereich der Schule wird ebenfalls eine maximale Gebäudehöhe von 272,50 m ü. NHN festgesetzt. Geplant ist hier eine ein- bis zweigeschossige Bebauung, die jedoch gegenüber dem Feuerwehrgerätehaus geringere Geschosshöhen benötigt. Die bestehenden Höhen an der B 51 liegen hier zwischen ca. 264,50 m ü. NHN und 266,50 m ü. NHN. Ermöglicht wird damit eine Gebäudehöhe zwischen 6,00 und 8,00 m.

Für beide Flächen wird eine ausnahmsweise Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen durch Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung um 0,50 m, durch technische Aufbauten und Brüstungen um 1,50 m sowie Fahrstuhlüberfahrten um bis zu 2,00 m zugelassen. Die Regelung erfolgt, um die Voraussetzungen für die notwendigen technischen Anlagen, eine barrierefreie Erreichbarkeit oberer Stockwerke sowie die Nutzung erneuerbarer Energie über Dachflächen-Photovoltaik zu ermöglichen, ohne dafür insgesamt höhere notwendige Gebäudehöhen festsetzen zu müssen. Über die Ausnahmeregelung wird damit sichergestellt, dass die Höhe des eigentlichen Gebäudes weiterhin auf das notwendige und vertretbare Maß begrenzt ist.

Für technische Aufbauten und Fahrstuhlüberfahrten gilt ergänzend, dass diese entlang der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin orientierten Gebäudeseite um das Maß ihrer Höhe von der

Außenkante zurückspringen müssen. Damit soll verhindert werden, dass die Anlagen unmittelbar an die Gebäudeaußenkanten gelegt werden und vom angrenzenden Straßenraum aus übermäßig einsehbar sind.

6.3 Bauweise

Sowohl das geplante Feuerwehrgerätehaus als auch die benachbart geplante Schule sind Nutzungen mit typischerweise freistehenden Einzelgebäuden. Direkt an die Flächen angrenzende bauliche Anlagen auf den Nachbargrundstücken bestehen nicht, die Bauweise soll daher mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt werden. Um eine sinnvolle Ausnutzung der Fläche und Grundrissaufteilung für die Gebäude zu erreichen sowie insbesondere für die Feuerwehr ausreichend Spielraum für eine langfristige Deckung der notwendigen Flächenbedarfe zu ermöglichen, wird auf die Längenbeschränkung von 50 m entsprechend der offenen Bauweise verzichtet und stattdessen eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, die der offenen Bauweise entspricht, jedoch mit einer Längenbeschränkung von 75,00 m. Mit dieser Anpassung sind auch längere Gebäude möglich, was den Vorteil innenliegender und sinnvoller Erschließungswege insbesondere im Einsatzfall der Feuerwehr hat. Im Bereich der Schule kann der vollständige Raumbedarf so innerhalb eines Gebäudes untergebracht werden und es ist keine Aufteilung in mehrere Baukörper auf der Fläche notwendig.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Das Feuerwehrgerätehaus und die geplante Grundschule stellen Solitärnutzungen dar, die sich aufgrund der Gebäudegrößen in jedem Fall deutlich von der bestehenden Wohnnutzung im Umfeld absetzen werden. Die Aufnahme von Raumkanten aus der Umgebung aus optischen Gründen wird daher städtebaulich nicht als notwendig angesehen. Vielmehr steht auf beiden Teilflächen eine sinnvolle und den Anforderungen entsprechende Gebäudegliederung im Mittelpunkt. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept stellt eine beispielhafte Bebauung der Fläche dar. Im Bereich der Feuerwehr sind insbesondere einfache und kurze Lauf- und Fahrbewegungen notwendig, die eine schnelle Erreichbarkeit der Einsatzfahrzeuge ermöglichen und Rangiervorgänge auf dem Hof vermeiden. Es bestehen daher hohe Anforderungen an das notwendige Raumprogramm und die Grundrissgestaltung. Dies ist bei der Positionierung der Gebäude und Fahrzeughallen zu berücksichtigen und muss im Rahmen der Ausführungsplanung geprüft werden. Eine vollständige Berücksichtigung dieser Aspekte ist im Rahmen des Bebauungsplans nicht abschließend möglich, so dass die tatsächliche Gebäudestellung gegenüber dem Entwurf später abweichen kann.

Der Bebauungsplan setzt daher für beide Gemeinbedarfsflächen großzügige Baufenster fest, die Spielraum für eine spätere Anpassung der Gebäudestellung ermöglichen. Ausgenommen sind lediglich die Randbereiche zur B 51, zur Wohnbebauung im Norden und ein Streifen zwischen dem geplanten Feuerwehrgerätehaus und der Schule sowie die Flächen rund um den Erschließungsweg des Gebäudes Unterstraße Nr. 2, da dieser erhalten werden muss, und die rückwärtigen Flächen in der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ ebenfalls in Richtung des Gebäudes Unterstraße 2. Damit soll sichergestellt werden, dass die geplanten Gebäude einen ausreichenden Abstand zu den umliegenden Nutzungen einhalten und insbesondere in Richtung des Grundstücks Unterstraße 2 sowie zur geplanten Schule eine Eingrünung des Feuerwehrgerätehauses erfolgt, um die Einsehbarkeit und mögliche Störwirkungen zu reduzieren.

6.5 Nebenanlagen, Stellplätze

6.5.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Die Beschränkung erfolgt, da diese sehr großzügig gewählt wurden, um größtmöglichen Spielraum bei der Stellung der Gebäude und Erschließung der Flächen zu ermöglichen (siehe 6.4). Die Flächen, die nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, beschränken sich auf Randbereiche, die im Wesentlichen für eine Eingrünung des Feuerwehrgerätehauses und der Schule zur Verfügung stehen sollen. Die Flächen können soweit notwendig für Erschließungsflächen in Anspruch genommen werden, eine zusätzliche Anordnung von Nebenanlagen in diesen Bereichen wird jedoch ausgeschlossen, um eine hohe Qualität und Gestaltung der Flächen sicherzustellen.

Eine Ausnahme von der Regelung wird für Einfriedungen aufgenommen, da sowohl für die Flächen des Feuerwehrgerätehauses als auch der Schule eine Einfriedung notwendig sein kann, um ein Betreten durch Unbefugte zu verhindern und eine entsprechende Einfriedung vorzugsweise in den Randbereichen der Grundstücke vorgesehen ist. Da durch eine Einfriedung nur punktuelle Eingriffe in den Boden mit geringer Versiegelung erfolgen und die grundsätzliche randliche Eingrünung nicht wesentlich gestört wird, wird die Ausnahme als vertretbar angesehen. Die Ausnahmeregelung umfasst aus den gleichen Gründen auch Einfriedungen innerhalb der festgesetzten Maßnahmenflächen.

Ebenfalls von der Regelung ausgenommen werden Anlagen und Einrichtungen zur Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers, da die Entsorgung vorzugsweise durch Versickerung erfolgen soll und eine gestalterische und ökologisch sinnvolle Integration der Entwässerungsflächen in die randliche Eingrünung erfolgen soll.

Auch ausgenommen werden Nebenanlagen, die dem ruhenden Verkehr dienen. Diese werden zusätzlich auch innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Stellplatzflächen zugelassen. Damit sollen Nebenanlagen wie Ladepunkte für Elektromobilität, Schrankenanlagen etc. auch in diesen Bereichen ermöglicht werden.

6.5.2 Flächen für Stellplätze und Garagen

In den Flächen für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ und „Schule“ werden Stellplätze und Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zusätzlich in den festgesetzten Stellplatzflächen „St“ zugelassen.

Im Bereich der Feuerwehr liegt innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche die Zufahrt zum Grundstück Unterstraße 2. Mit der Zulässigkeit von Stellplätzen in diesem Bereich besteht die Möglichkeit, im Sinne einer flächensparenden Planung die Zufahrt zu den Stellplätzen und zum angrenzenden Grundstück zusammenzulegen. Da in Richtung Süden landwirtschaftliche Flächen angrenzen, werden die Stellplätze damit in einem Bereich gebündelt, in denen keine weiteren schützenswerten Nutzungen unmittelbar angrenzen.

Im Bereich der Schule erfolgt die Festsetzung, um die notwendigen Stellplatzflächen für Hol- und Bringverkehre sowie das Personal möglichst auf den Nahbereich der B 51 zu begrenzen und Fahrbewegungen bis in die hinteren Grundstücksbereiche zu vermeiden, so dass die Aufenthaltsflächen in den straßenabgewandten Bereichen verortet werden können.

6.6 Flächen für den Gemeinbedarf

Wesentliches Ziel der Planung ist die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses als Ersatz für die bestehenden, jedoch nicht mehr den allgemeinen Anforderungen entsprechenden, Gerätehäuser in Tente und Unterstraße. Vorgesehen ist demnach im südwestlichen Teil des Plangebietes ausschließlich ein der Versorgungssicherheit der Allgemeinheit dienendes Feuerwehrgerätehaus. Entsprechend dieser Zielsetzung wird die Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

Angrenzend soll auf den nördlichen Flächen ein Schulstandort für die sanierungsbedürftige Gemeinschaftsgrundschule „Am Haiderbach“ geschaffen werden. Eine Gemeinschaftsgrundschule stellt eine typische Gemeinbedarfsnutzung dar, entsprechend der Planungsziele wird daher für diesen Teilbereich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt.

Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass nur eine Ansiedlung der beabsichtigten Nutzungen ermöglicht wird.

6.7 Öffentliche Grünflächen

Südlich der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ liegen Flächen, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden und auch zukünftig für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung stehen sollen. Mit der Festsetzung eines 5,0 m breiten Streifens als öffentliche Grünfläche in Verbindung mit einem Pflanzgebot (siehe 6.9.5) soll eine Ortsrandeingrünung als räumlicher Abschluss und gestalteter Übergang zwischen Siedlungsraum und Freiraum gesichert werden.

Im Nordwesten wird zusätzlich eine größere Fläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt in Verbindung mit einem Pflanzgebot (siehe 6.9.7). Vorgesehen ist hier ein Erhalt der Grünstrukturen im Norden, rund um den Beginn des Tenter Siepens und eine ökologische Aufwertung der Weideflächen zur Kompensation des mit der Planung ausgelösten Eingriffs. Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche erfolgt, um bauliche Eingriffe in dieser Fläche verbindlich auszuschließen. Mit der Aufnahme der Fläche in den Geltungsbereich soll sichergestellt werden, dass der ausgelöste Eingriff ortsnahe im direkten Umfeld des Eingriffs ausgeglichen werden kann.

6.8 Flächen für die Landwirtschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst unter anderem das vollständige Flurstück 118, Flur 11, Gemarkung Niederwermelskirchen. Aufgrund der Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung ist ein baulicher Eingriff in dieser Fläche auf einen schmalen Randbereich entlang der bestehenden Zuwegung beschränkt. Die verbleibenden Flächen werden daher entsprechend der heutigen Nutzung als landwirtschaftliche Flächen festgesetzt, da die bestehende Nutzung hier beibehalten werden soll.

6.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.9.1 Dachbegrünung

In der Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ sind Dachflächen von Hauptgebäuden mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 10 cm

betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der Richtlinie „Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen“ der Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Ausgabe 2018, entsprechen (s. Hinweise). Von der Bepflanzung ausgenommen sind Dachteillflächen, die durch technische Aufbauten in Anspruch genommen werden, um einen sinnvollen Betrieb des Gebäudes zu gewährleisten. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Bepflanzung gilt nicht für aufgeständerte Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

Durch den Aufbau eines extensiven Gründaches entstehen verschiedene positive Effekte:

- Der Aufheizung der Dachflächen in den Sommermonaten wird entgegengewirkt,
- in der Heizperiode bildet ein Gründach eine zusätzliche Isolationsschicht,
- der Energie- und Wärmebedarf eines Gebäudes verringert sich,
- der schnelle Abfluss des Niederschlagswassers wird durch die Speicherfähigkeit der Substratschicht gemindert, wodurch sich eine höhere Rückhaltungsrate des Niederschlagswassers ergibt,
- staubbindende und kaltluftbildende Eigenschaften der Dachbegrünung haben positive Einflüsse auf das Mikroklima,
- die Dachbegrünung bietet Flora und Fauna einen weiteren Lebensraum innerhalb der Bauflächen.

Insgesamt soll mit der Festsetzung eine Verbesserung der mikroklimatischen Situation im Plangebiet erreicht werden.

Um die mit der Dachbegrünung verbundenen Eigenschaften dauerhaft sicherzustellen, ist diese regelmäßig zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Mit der Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“ soll Planungsrecht für eine Ausweichfläche für die Gemeinschaftsgrundschule „Am Haiderbach“ geschaffen werden, da das bestehende Gebäude saniert werden muss. Da die Flächen im Eigentum der Stadt Wermelskirchen bleiben und die Nutzungsdauer derzeit nicht absehbar ist, wird auf eine Verpflichtung zur Umsetzung von Dachbegrünung für diese Fläche verzichtet. Der Aufwand und die Kosten für die Herstellung werden im Verhältnis zu einer möglicherweise kurzen Nutzungsdauer als nicht verhältnismäßig angesehen. Bei einer längerfristigen Nutzung der Gebäude kann eine Begrünung auch ohne verbindliche Festsetzungen im Bebauungsplan realisiert werden.

6.9.2 Fassadenbegrünung

Die Festsetzung zur anteiligen Fassadenbegrünung innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dient der Verbesserung der mikroklimatischen Situation sowie der gestalterischen und ökologischen Aufwertung des Standortes. Größere, funktional bedingt überwiegend versiegelte Baukörper, wie sie bei Feuerwehrgerätehäusern regelmäßig erforderlich sind, können zu einer erhöhten Aufheizung der Umgebung beitragen und sich nachteilig auf das örtliche Mikroklima auswirken.

Durch die verbindliche Begrünung von mindestens 30 % der Fassadenflächen ab einer Größe von 200 m² je Gebäude wird eine wirksame Reduzierung der sommerlichen Wärmebelastung erreicht. Fassadenbegrünungen tragen zur Verschattung und Verdunstungskühlung bei,

verbessern die Luftqualität durch Staubbindung und leisten einen Beitrag zur Förderung der Biodiversität im Siedlungsraum.

Die Regelung berücksichtigt zugleich die funktionalen Anforderungen an ein Feuerwehrgebäude. Technisch notwendige Öffnungen wie Tore, Türen, Fenster und Belüftungseinrichtungen bleiben von der Berechnung ausgenommen, um die Einsatzfähigkeit, Belichtung, Belüftung sowie betriebliche Abläufe nicht einzuschränken.

Mit der gewählten Schwelle von 200 m² Fassadenfläche wird sichergestellt, dass die Begrünungspflicht nur bei städtebaulich wirksamen Fassadengrößen greift und kleinere Nebenanlagen oder untergeordnete Gebäudeteile nicht unverhältnismäßig belastet werden.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“ wird analog zur Festsetzung einer Dachbegrünung auf die verpflichtende Herstellung von Fassadenbegrünung verzichtet.

6.9.3 Maßnahmenfläche M1

Zur Eingrünung des geplanten Feuerwehrgerätehauses wird parallel zur nördlichen Seite des Baufensters ein 5,00 m breiter Streifen festgesetzt, der mit einer freiwachsenden Hecke aus Sträuchern und Bäumen II. Ordnung zu bepflanzen ist. Bäume sind dabei in unregelmäßiger Reihenfolge ca. alle 10 bis 30 m zu pflanzen. Bei einer Länge von ca. 80 m entspricht dies zwischen 4 und 8 Baumpflanzungen in diesem Bereich.

Die Flächen unter und zwischen den Gehölzen sind mit einem zertifizierten Regiosaatgut zu bepflanzen, die Lücken der Hecke sollen der Sukzession überlassen werden.

Mit der Festsetzung soll zum einen sichergestellt werden, dass die hohe zulässige Versiegelung innerhalb der Fläche durch qualitätvolle Grünflächen teilweise kompensiert wird und zum anderen aus optischen Gründen eine Trennung und Eingrünung in Richtung der geplanten Schulnutzung erfolgt. Die optischen Auswirkungen der voraussichtlich notwendigen großen Bauvolumina sollen durch die davorgesetzten Baumstandorte begrenzt werden und eine Eingrünung und Einbindung der Fläche in die Umgebung erreicht werden.

Um die gewünschte Eingrünung dauerhaft zu erhalten, sind die Flächen regelmäßig zu pflegen, abgehende Bepflanzung ist gleichwertig zu ersetzen.

Die den textlichen Festsetzungen angehängten Pflanzlisten sind bei der Auswahl der Gehölze zu beachten.

6.9.4 Maßnahmenfläche M2

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze wird zum angrenzenden Grundstück Unterstraße Nr. 2 ebenfalls eine Eingrünung vorgesehen, mit der die optischen Auswirkungen des an die bestehende Wohnbebauung heranrückenden Feuerwehrgerätehauses begrenzt und eine teilweise Kompensation des ausgelösten Eingriffs im direkten Umfeld der Planung erreicht werden sollen. Die Flächen müssen voraussichtlich abgeböschet werden und liegen angrenzend an den auf der Grundstücksgrenze bereits vorhandenen dichten Baumbestand.

Der Bereich ist flächig mit einem mindestens 35%-igen Anteil an Feldgehölzen zu begrünen. Die Gehölze sollen ein- bis zweireihig mit Lücken angeordnet werden, in unregelmäßiger Reihenfolge soll etwa alle 10 bis 20 m ein Baum 2. Ordnung gepflanzt werden. Die Flächen unter und zwischen den Gehölzen sind mit einem zertifizierten Regiosaatgut zu bepflanzen.

Die Fläche ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Eine landwirtschaftliche Nutzung, z.B. durch Beweidung mit Schafen, ist zulässig. In diesem Fall müssen die Gehölze geschützt werden, dies kann beispielsweise durch Einfriedungen erfolgen.

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die Fläche nicht nur als reine Wiesenfläche ausgeführt wird, sondern durch die Integration von Gebüschern auch eine Funktion als Lebensraum für verschiedene Arten übernehmen kann und eine flächige Eingrünung im bodennahen Bereich erreicht wird.

Die den textlichen Festsetzungen angehängten Pflanzlisten sind bei der Auswahl der Gehölze zu beachten.

6.9.5 Maßnahmenfläche M3

Im Übergang zwischen der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ und der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche wird eine Eingrünung durch eine durchgängige freiwachsende Hecke aus Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung vorgeschrieben. Die Anpflanzung soll zweireihig erfolgen, Bäume 2. Ordnung sind in unregelmäßiger Reihenfolge alle 10 bis 20 m anzupflanzen. Die Flächen unter und zwischen den Gehölzen sind mit einem zertifizierten Regiosaatgut zu bepflanzen.

Die hier verortete Stellplatzfläche soll damit in Richtung der offenen Landschaft und zu den südlich liegenden Wohnnutzungen eingrünert werden, um die optischen Auswirkungen zu verringern und die Einsehbarkeit der Fläche aus Richtung Süden zu mindern.

Die den textlichen Festsetzungen angehängten Pflanzlisten sind bei der Auswahl der Gehölze zu beachten.

6.9.6 Maßnahmenfläche M4

Eine Teilfläche im Zentrum des Plangebietes ist für die Versickerung des auf den Schulflächen anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen. Die Flächen sollen als extensives Grünland angelegt werden, um eine naturnahe Gestaltung der Fläche zu erreichen, die neben der Entwässerungsfunktion auch positive Auswirkungen auf das Mikroklima und die Gestaltung des Plangebietes hat. Von der Begrünungspflicht werden die Flächen ausgenommen, die für technische Anlagen benötigt werden, um die Versickerung im Plangebiet sicherzustellen.

Zur Sicherstellung der Entwässerungsfunktionen und zur Sicherung der positiven Effekte durch die Grünlandfläche ist diese dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Maximal zweimal im Jahr ist dazu eine Mahd durchzuführen, jedoch nicht vor dem 20. Mai. Sofern eine landwirtschaftliche Nutzung, z.B. durch Beweidung mit Schafen, mit der Entwässerungsfunktion vereinbar ist, ist diese zulässig. Das Mahdgut muss umgehend von der Fläche entfernt werden.

Zusätzlich zur flächigen Eingrünung in Form von Extensivgrünland werden für ein Viertel der Flächen weitergehende Begrünungsmaßnahmen vorgegeben. Ziel der Planung ist es, die Fläche in das umliegende Landschaftsbild einzufassen. Die entwässerungstechnischen Anlagen sollen nach Möglichkeit gestalterisch in die Grünfläche integriert werden.

Die den textlichen Festsetzungen angehängten Pflanzlisten sind bei der Auswahl der Gehölze zu beachten.

6.9.7 Maßnahmenfläche M5

Durch das Vorhaben kommt es zu einer dauerhaften Inanspruchnahme von Grünflächen im Plangebiet. Rund um das geplante Feuerwehrgerätehaus wird eine Eingrünung über die Maßnahmenflächen M1 bis M4 festgesetzt, eine weitere Reduzierung des ökologischen Eingriffs soll durch die Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung im Bereich der Feuerwehr erreicht werden. Ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs innerhalb der Baugebiete

ist jedoch nicht möglich. Daher erfolgt nordwestlich an die Gemeinbedarfsflächen angrenzend die Festsetzung einer Maßnahmenfläche M5, auf der eine Entwicklung der vorhandenen Intensivweide hin zu einem extensiven Grünland durch die Anlage von Gehölzstreifen mit Regiosaatgut umgesetzt werden soll. Eine Beweidung der Fläche wird temporär ausgeschlossen, damit eine Aushagerung der Fläche stattfinden kann. Danach stehen die Flächen weiterhin als Weidefläche für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung.

Die auf der Fläche vorhandenen Gräser- und Krautsäume einschließlich der Gehölze sind unverändert zu erhalten und auszuzäunen, um Eingriffe im Rahmen der Beweidung zu vermeiden.

6.9.8 Ökologische Baubegleitung

In einer Entfernung von ca. 160 m befindet sich eine der größten kreisweiten Populationen des Feuersalamanders. Die Art wird aufgrund ihrer lokalen Bedrohung durch den Pilz „Bsal“ als planungsrelevante Art eingestuft. Das Plangebiet stellt sich als Wiesenfläche dar, so dass es dem Feuersalamander keine Eignung als Fortpflanzungsstätte bietet. Im Rahmen der Planung ist jedoch sicherzustellen, dass eine Ausbreitung von Bsal durch ggf. möglichen Eintrag in das tieferliegende Bachtal ausgeschlossen werden kann. Die Artenschutzvorprüfung formuliert dazu auf Grundlage der Unterlage „Hygienemaßnahmen bei Gelände- und Bauarbeiten am Gewässer oder im gewässernahen Bereich zur Verhinderung der Ausbreitung und Übertragung von Krankheitserregern zwischen Amphibienpopulationen“ (Rheinisch-Bergischer Kreis, Stand 2022) Maßnahmen, die im Rahmen der Bauphase zu berücksichtigen sind. Über die festgesetzte ökologische Baubegleitung soll die Umsetzung und Wirksamkeit dieser Maßnahmen sichergestellt werden.

6.9.9 Horstbaumkartierung

Die zum Bebauungsplan durchgeführte Artenschutzvorprüfung (Uwedo - Umweltplanung Dortmund, Stand August 2023 mit Aktualisierung August 2026) kommt zu dem Ergebnis, dass ein Vorkommen der Arten Rotmilan und der Schwarzstorch in den angrenzenden Waldgebieten nicht ausgeschlossen werden kann. Grundsätzlich unterliegt der Wald im Randbereich bereits anthropogenen Störungen in Form von forstwirtschaftlicher Nutzung (Rodungen, Fahrzeugbewegungen etc.), so dass Artvorkommen im unmittelbaren Waldrandbereich zum Zeitpunkt der Ortsbegehung in 2023 nicht zu erwarten waren. Die Bewertung kam 2023 zu dem Ergebnis, dass sich mögliche Brutplätze daher voraussichtlich tiefer im Wald befanden, mit ausreichend Abstand zu den Störquellen der Forstwirtschaft und somit auch außerhalb der Störwirkungen durch das Vorhaben. Aufgrund des längeren Projektzeitraumes kann aktuell nicht sicher ausgeschlossen werden, dass zum Beispiel die forstwirtschaftlichen Störquellen im Waldrandbereich nicht mehr gegeben sind. Im Rahmen einer aktuellen Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Rheinisch-Bergischen-Kreises wird daher eine Horstbaumkartierung im Umkreis von wenigstens 300 m um das Plangebiet gefordert. Auf dieser Grundlage kann eine etwaige störungsbedingte Betroffenheit sicher bewertet werden. Horstbaumkartierungen sind nur im Winterzeitraum möglich, wenn die Bäume keine Belaubung mehr aufweisen. Die Kartierung soll daher im Winterzeitraum, möglichst kurzfristig vor Beginn des tatsächlichen Eingriffs durchgeführt werden, um spätere Neuansiedlungen ausschließen zu können.

Sofern bei der Kartierung keine Horstbäume im Wirkraum des Vorhabens gefunden werden, kann die Umsetzung der Planung erfolgen. Sofern aber ein Horstbaum nachgewiesen wird, sind weitere Vermeidungsmaßnahmen zwingend einzuhalten, um baubedingte Störungen sicher ausschließen zu können. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird es erforderlich, die

Baustelle außerhalb der Brutzeit zu beginnen und kontinuierlich in die Brutzeit fortzuführen, um eine Besiedlung im etwaigen Störungsbereich zu vermeiden. Den betroffenen Arten stehen in den umliegenden Waldflächen ausreichend Ausweichmöglichkeiten für die jeweilige Brutsaison zur Verfügung. Arten, wie der Mäusebussard verfügen in der Regel über Wechselhorste, zu denen sie im Störfall ausweichen können. Zudem sind die Arten in der Lage neue Horste außerhalb des Störungsbereiches anzulegen. Dauerhaft gehen durch die Planung keine Brutplatzverluste / Verdrängungseffekte aus. Die betriebsbedingten Störungen ausgehend von einem Feuerwehrgerätehaus oder der Errichtung des Schulstandortes, werden nicht nennenswert über die bestehenden Störungen ausgehend von dem Lärm und den Fahrzeugbewegungen an der Bundesstraße B 51 hinausgehen. Im Falle eines Ausrückens der Feuerwehr ist es möglich, dass das Martinshorn beim Einbiegen in die Bundesstraße eingesetzt wird. Derartige Störungen betreffen immer nur ein kurzes Zeitfenster, so dass nicht davon auszugehen ist, dass etwaige Brutplätze dauerhaft aufgegeben werden. Auch jetzt kann es sein, dass Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge die Bundesstraße mit Martinshorn befahren, so dass diese Wirkungen bereits bestehen. Erhebliche bau- und betriebsbedingte Störwirkungen werden aufgrund der oben genannten Aspekte und der Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen.

6.9.10 Maßnahmen zur Minderung der sommerlichen Wärmebelastung

Die im Rahmen des Klimaanpassungskonzepts entwickelte Planungshinweiskarte der Stadt Wermelskirchen stellt den nördlichen Teil des Plangebietes als Kaltluftentstehungsgebiet dar, die Fläche trägt durch die Bildung und den Abfluss kühler Luft zur klimatischen Entlastung der westlich angrenzenden Flächen bei. Mit der geplanten Bebauung werden diese Kaltluftentstehungsflächen daher zukünftig entfallen. Zudem ist die thermische Belastung in der angrenzenden, bereits bebauten Umgebung, insbesondere im Bereich der B51, vergleichsweise hoch. Die Planungshinweiskarte stellt das Plangebiet als Entwicklungsfläche im Ausgleichsraum dar, eine bauliche Entwicklung wird hier unter Berücksichtigung optimierender Maßnahmen stadtklimatisch als verträglich angesehen. Über den Bebauungsplan werden Begrünungsmaßnahmen auf Teilflächen des Plangebietes sowie im Bereich der Dach- und Fassadenflächen festgesetzt. Sowohl die Nutzung als Feuerwehrgerätehaus als auch als Schule machen jedoch großflächige versiegelte Hofflächen und Stellplatzflächen notwendig. Mit Aufheizeffekten in diesen Bereichen ist daher zu rechnen. Um die Auswirkungen im Sinne der Klimaanpassung zu reduzieren, sollen diese großflächigen versiegelten Flächen mit hellen, wärmereflektierenden Belägen ausgeführt werden. Dunkle Asphalt- und Pflasterbeläge, die sich besonders stark aufheizen, werden ausgeschlossen.

6.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

6.10.1 Geh- und Fahrrecht

Das Flurstück 104, Flur 11, Gemarkung Niederwermelskirchen im Norden des Plangebietes ist nur über die Gemeinbedarfsflächen zu erreichen. Um auch nach Umsetzung der Planung weiterhin eine Erreichbarkeit der Flächen zu gewährleisten, wird innerhalb der Gemeinbedarfsflächen ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers aufgenommen. Die Zuwegung soll in einer Breite von mindestens 4,00 m gewährleistet werden, um eine Erreichbarkeit der Flächen auch mit landwirtschaftlichen Maschinen und Fahrzeugen zur Pflege der Flächen zu ermöglichen. Die Zuwegung ist geplant über die im Konzept vorgesehene Zufahrt von der B 51 und die entlang des Schulgebäudes geplante Feuerwehrzufahrt, um eine flächensparende Erschließung zu ermöglichen.

6.10.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das westlich an das Plangebiet angrenzende Grundstück Unterstraße 2 wird derzeit über einen asphaltierten Weg erschlossen, der durch das Plangebiet verläuft. Innerhalb des Weges bzw. direkt daran angrenzend liegen außerdem die Hausanschlussleitungen des Grundstücks. Die Leitungen und die Erschließung sind über eine Baulast und ein Wegerecht gesichert. Die Erschließung des Grundstücks soll auch weiterhin über diese Fläche erfolgen. Zur Sicherung erfolgt die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Eigentümer des Grundstücks in einer Breite von mindestens 4,00 m. Die Fläche wird im Bebauungsplan mit einer Breite von 10,50 m festgesetzt, um sowohl die Lage der bestehenden Leitungen und Wegeverbindung vollständig zu umfassen als auch um ausreichenden Spielraum bei der Umgestaltung der Fläche zu ermöglichen. Geplant ist eine Zusammenlegung der Stellplatzzufahrt der Feuerwehr und der Erschließung des rückwärtigen Wohnhauses im Sinne einer flächensparenden Planung und um die notwendigen Anbindungen an die B51 zu begrenzen. Da eine konkrete Planung für die Stellplatzanlage noch nicht vorliegt, kann eine lagegenaue Festsetzung der Zufahrt im Bebauungsplan nicht erfolgen.

6.11 Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren

6.11.1 Schallschutz

Zum Bebauungsplan wurde eine schallimmissionstechnische Untersuchung (grasy + zanoli engineering, Stand 30.08.2026) erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der verkehrlichen Belastung auf der B 51 bei der Betrachtung der freien Schallausbreitung im Plangebiet großflächig die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 überschritten werden. Für schützenswerte Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Personen, im vorliegenden Fall voraussichtlich insbesondere Unterrichtsräume und Büroräume, sind daher Maßnahmen zum Schallschutz zu ergreifen. Eine Einhaltung der Orientierungswerte kann durch eine entsprechende Dimensionierung der Fassaden und Fenster entsprechend der Betroffenheit der jeweiligen Fassade erreicht werden. Im Bebauungsplan erfolgt dazu die Festsetzung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a nach DIN 4109-2, Ausgabe 2018. Auf Grundlage des maßgeblichen Außenlärmpegels kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abhängig von der jeweiligen Raumnutzung das erforderliche Schalldämmmaß berechnet und nachgewiesen werden. Gemäß DIN 4109-1:2018-01 ist für die im Plangebiet zulässigen Raumarten ein gesamtes Bauschalldämmmaß von mindestens 30 dB einzuhalten.

Der maßgebliche Außenlärmpegel wurde im Bebauungsplan auf Grundlage einer freien Schallausbreitung festgesetzt. Durch die Abschirmung und Eigenabschirmung der Gebäude können sich abhängig von der Stellung und Lage der späteren Gebäude stellenweise deutlich niedrigere Pegel ergeben, insbesondere an den straßenabgewandten Fassaden. Im Sinne einer möglichst wirtschaftlichen und ökologischen Realisierung der Planung wird daher eine Ausnahmeregelung aufgenommen. Diese ermöglicht eine Ausnahme von den Festsetzungen, sofern gutachterlich nachgewiesen wird, dass eine Einhaltung der Vorgaben erfolgt.

6.11.2 Entsorgung von Schmutzwasser

Die festgesetzten Gemeinbedarfsflächen liegen innerhalb der Wasserschutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „Sengbachtalsperre“ sowie in einem flächenmäßig sehr untergeordneten Teil im Bereich der bestehenden Zufahrt zum Grundstück Unterstraße 2 innerhalb der Schutzzone II.

Gemäß Anlage 1 Ziffer I. 1. b) der Wasserschutzgebietsverordnung ist das Aufstellen sowie Ändern von Bebauungsplänen, die bauliche Nutzungen zulassen, erweitern oder Art oder Maß der baulichen Nutzung ändern grundsätzlich verboten, kann jedoch genehmigt werden, wenn der Bebauungsplan vorschreibt, dass die baulichen Anlagen, bei denen Schmutzwasser anfällt, an eine kommunale Kläranlage angeschlossen werden. Eine entsprechende Festsetzung erfolgt daher über den Bebauungsplan. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers kann über einen Anschluss an das vorhandene Kanalnetz in der B 51 erfolgen.

6.12 Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser

Bei der Planung handelt es sich um eine erstmalige Bebauung, daher gelten die Vorgaben des § 44 LWG NRW. Demnach besteht die wasserrechtliche Verpflichtung, das Niederschlagswasser gemäß § 55 Abs. 2 WHG zu versickern oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten.

Das Plangebiet liegt überwiegend innerhalb der festgesetzten Wasserschutzzone III und nur mit einer kleineren Fläche im Süden, ohne geplante Bebauung innerhalb der Zone II. Es gilt die Wasserschutzgebietsverordnung Sengbachtalsperre vom 31.08.2016, gemäß der das Einleiten von schwach belastetem Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer/Graben in Wasserschutzzone II und III nur zulässig ist, wenn ein Anschluss an eine kommunale Kläranlage oder eine örtliche Versickerung nicht möglich ist. Im Ergebnis ist daher eine Versickerung umzusetzen, diese Verpflichtung wird über die Festsetzungen verbindlich sichergestellt.

6.13 Gestalterische Festsetzungen

6.13.1 Dachform und Dachneigung

In den Gemeinbedarfsflächen „Feuerwehr“ und „Schule“ werden ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung bis 10° als Dachform zugelassen. Die Festsetzung erfolgt, da aufgrund der notwendigen Gebäudegrößen andere Dachformen nur in Verbindung mit sehr hohen Dachhöhen realisierbar wären. Dies soll unter Berücksichtigung der umliegenden eher niedrigeren Siedlungsstrukturen vermieden werden. Darüber hinaus ermöglicht die Realisierung von Flachdachflächen die Anlage von Gründächern, was aus ökologischer Sicht befürwortet wird.

6.13.2 Fassadengestaltung

Mit der Planung geht eine großflächige Versiegelung innerhalb des Plangebietes einher, die Baukörper werden voraussichtlich größer als die vorhandenen Strukturen in der näheren Umgebung. Um zum einen Aufheizeffekte an den Gebäuden zu vermeiden, und zum anderen um ein verträgliches Einfügen in die umliegenden Siedlungsstrukturen zu gewährleisten, werden für die Gestaltung der Fassaden ausschließlich matte Farbtöne zugelassen, helle Farbtöne sollen bevorzugt genutzt werden. Untergeordnete Bauteile können abweichend davon farblich anders gestaltet werden, um Spielraum für eine individuelle Gestaltung der Gebäude zu ermöglichen.

Bei der Wahl der Farben ist sicherzustellen, dass keine Blendwirkungen ausgelöst werden, die den Verkehr auf der B 51 oder die umliegenden Nutzungen beeinträchtigen könnten.

6.13.3 Einfriedungen

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ sind Einfriedungen ausschließlich in Form von Hecken oder Zaunanlagen in Kombination mit Hecken zulässig, wobei die Begrünung zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin anzuordnen ist. Mit der Festsetzung soll durch die Zulässigkeit von Zaunanlagen zum einen den Sicherungsanforderungen des Feuerwehrgerätehauses und der Schule entsprochen werden und zum anderen sollen die optischen Auswirkungen auf die umliegenden Nutzungen begrenzt und ein begrüntes Erscheinungsbild des Plangebietes erreicht werden. Zusätzlich hat die Verpflichtung zur Anpflanzung von Hecken positive Auswirkungen in Hinblick auf Artenschutz, Mikroklima etc. Für den Bereich der Schule wird aufgrund des unklaren Zeithorizontes aus ökonomischen Gründen auf eine entsprechende verpflichtende Festsetzung verzichtet.

Um die Auswirkungen auf das Mikroklima und die Durchlüftung des Plangebietes zu minimieren, sind Zäune nur in nicht-geschlossener Ausführung zulässig.

Ggfs. notwendige aktive Lärmschutzmaßnahmen wie beispielsweise Lärmschutzwände entlang der Grundstücksgrenzen stellen keine Einfriedungen im Sinne dieser Festsetzung dar.

Im Bereich der Maßnahmenfläche M4 werden Einfriedungen in Form von Stabgitterzäunen bis 1,60 m Höhe zugelassen, um die notwendige Sicherheit im Bereich der Entwässerungsanlage sicherstellen zu können und ein unbefugtes Betreten der Fläche aus Sicherheitsgründen auszuschließen.

Innerhalb der Maßnahmenfläche M5 werden Einfriedungen in Form von Stacheldrahtzäunen zugelassen, um eine Beweidung der Fläche zu ermöglichen.

6.14 Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzonen II und III des Wasserschutzgebietes „Sengbachtalsperre“, wobei sich die festgesetzten Bauflächen überwiegend auf die Wasserschutzzone III beschränken. Innerhalb der Wasserschutzzonen sind Vorgaben bezüglich der Errichtung baulicher Anlagen, der Versickerung, zum Umgang mit gewissen Gefahrenstoffen etc. zu beachten. Die Abgrenzung der Schutzzonen wird daher nachrichtlich im Rechtsplan dargestellt, die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

7. Standortalternativen

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sollen die Feuerwehrgerätehäuser Tente und Unterstraße zusammengelegt werden. Eine Weiternutzung und Sanierung der bestehenden Standorte ist nicht zielführend, da nicht ausreichend Flächen zur Verfügung stehen und darüber hinaus lagebedingt weitere Einschränkungen bestehen. Insbesondere ergeben sich Konflikte durch gefährliche Kreuzungsverkehre aufgrund der angrenzenden Schulnutzung in Tente sowie fehlende Parkmöglichkeiten in Unterstraße, was zu Verzögerungen im Einsatzfall führt. Im Brandschutzbedarfsplan wurde deshalb bereits 2013 empfohlen, beide Standorte aufgrund ihrer räumlichen Nähe zusammenzulegen und durch einen Neubau zu ersetzen.

Daher wurde im Einzugsbereich der beiden alten FWGH nach einer Fläche gesucht, auf der die Unterbringung eines den neuesten Standards entsprechenden Gerätehauses einschließlich ausreichender Freiflächen für die Unterbringung der Privatfahrzeuge der freiwilligen Feuerwehrleute möglich ist.

Ein wesentlicher Grund für die Auswahl des vorgesehenen Standortes zwischen Tente und Unterstraße ist seine strategisch günstige Lage im Einsatzgebiet beider Löschgruppen. Durch die räumliche Positionierung an einem zentralen Punkt zwischen den bisherigen Standorten wird eine gleichwertige Versorgung der Ortsteile gewährleistet und die Einhaltung der geforderten Hilfsfristen unterstützt. Der Standort liegt verkehrlich gut angebunden, ermöglicht ein schnelles Erreichen der übergeordneten Verkehrsachsen und reduziert gleichzeitig interne Konflikte wie sie aktuell durch Schulverkehr oder enge Wohnstraßen entstehen. Die Grundstückszuschnitte und die Erschließung erlauben zudem die Herstellung notwendiger Übungs-, Aufstell- und Bewegungsflächen, die an beiden Bestandsstandorten nicht vorhanden sind. Darüber hinaus bietet der neue Standort ausreichende Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten, um sowohl zukünftige technische Anforderungen als auch etwaige strukturelle Veränderungen innerhalb der Feuerwehr berücksichtigen zu können.

Da die Fläche darüber hinaus als Ausweichstandort für die Grundschule „Am Haiderbach“ dienen soll, sind mögliche Alternativstandorte auch hier auf den Nahbereich des heutigen Schulstandorts begrenzt. Alternativflächen mit geringeren Auswirkungen sowie im Zugriff der Stadt bestehen nicht.

Unter Berücksichtigung dieser Kriterien befinden sich innerhalb des Suchraums keine alternativen Standorte, die für die Entwicklung zur Verfügung stehen und bei denen von in Summe geringeren Auswirkungen auf die Umwelt auszugehen ist.

Im Rahmen der Artenschutzprüfung wurde der Feuersalamander berücksichtigt, da sich in ca. 160 m Entfernung eine bekannte Population befindet. Das Plangebiet selbst weist keine Eignung als Fortpflanzungsstätte auf. Eine potenzielle Betroffenheit ergibt sich ausschließlich durch eine mögliche Verschleppung des für die Art letalen Pilzes *Batrachochytrium salamandrivorans* (Bsal) im Zuge von Bauarbeiten.

Unter Einhaltung der in der Artenschutzprüfung benannten Hygienemaßnahmen und Vorgaben zum Umgang mit Bodenmaterial können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Auch unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten ergeben sich damit keine Gründe, die gegen den gewählten Standort sprechen. Auch bei alternativen Standorten wären artenschutzrechtliche Prüfungen erforderlich; eine grundsätzliche Konfliktfreiheit anderer Flächen kann nicht unterstellt werden.

8. Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Entwurf Bebauungsplan

Plangebiet	40.954 m²
Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“	9.500 m²
davon überbaubare Grundstücksfläche	5.517 m²
davon Flächen für Stellplätze	1.205 m²
davon Maßnahmenfläche M1	224 m²

davon Maßnahmenfläche M2	420 m²
davon Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	691 m²
davon Geh-, und Fahrrecht	264 m²
Gemeinbedarfsfläche „Schule“	6.957 m²
davon überbaubare Grundstücksfläche	3.533 m²
davon Flächen für Stellplätze	939 m²
davon Maßnahmenfläche M1	215 m²
davon Maßnahmenfläche M4	1.477 m²
davon Geh-, und Fahrrecht	212 m²
Öffentliche Grünflächen	22.407 m²
davon Maßnahmenfläche M3	304 m²
davon Maßnahmenfläche M5	22.103 m²
Flächen für die Landwirtschaft	2.090 m²
Öffentliche Verkehrsflächen	--

Wermelskirchen, im September 2026