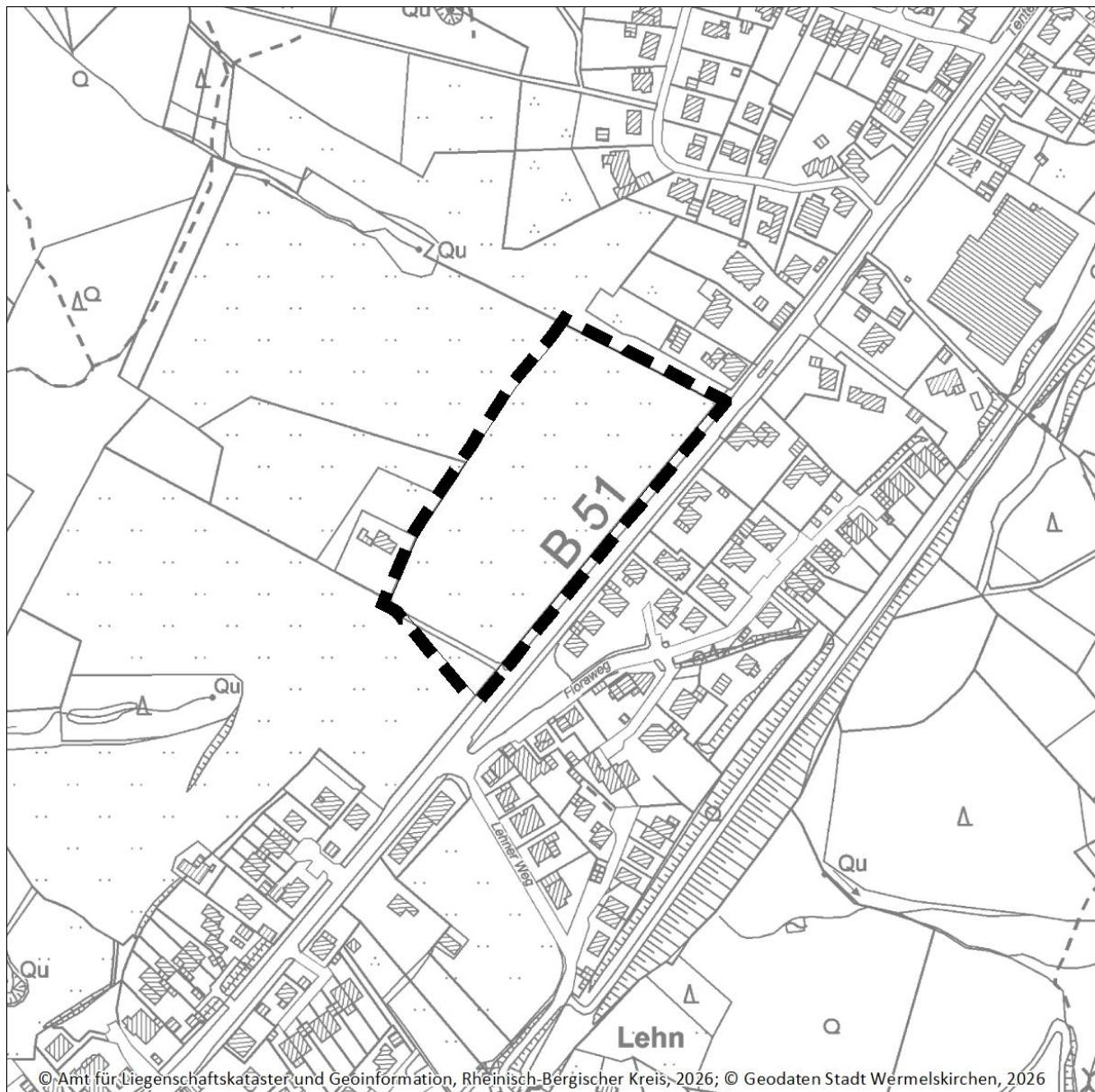




Stand: öffentliche Auslegung (Juli 2026)

53. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS „TENTE / UNTERSTRASSE“

BEGRÜNDUNG

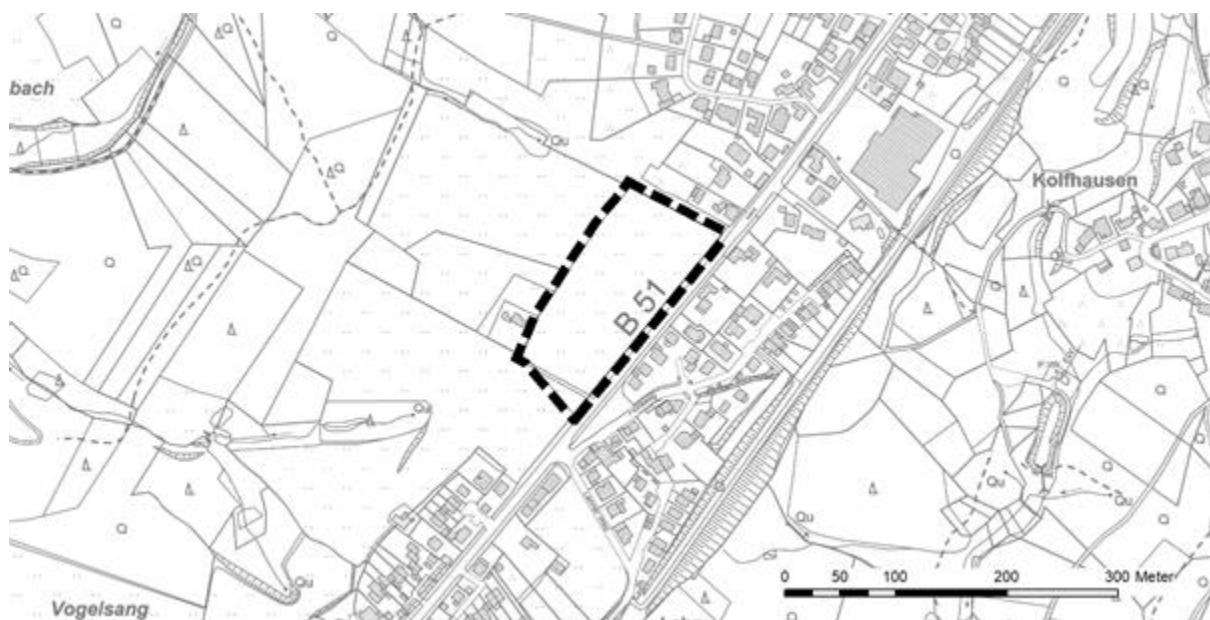
TEIL A - Allgemeiner Teil

1 Gegenstand der Planung

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung befindet sich im Südwesten von Wermelskirchen im Ortsteil Tente / Unterstraße. Er verläuft westlich entlang der B51 gegenüber dem Floraweg. Die ca. 1,64 ha große Fläche ist unbebaut und wird im Südwesten durch eine Zuwegung zum Grundstück Unterstraße 2 zweigeteilt.

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 143 der Flur 11, Gemarkung Niederwermelskirchen. Auf der nachfolgenden Planzeichnung ist der Geltungsbereich der 53. FNP-Änderung dargestellt.



Geltungsbereich der 53. Änderung des Flächennutzungsplans
Amtliche Basiskarte © Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation, Rheinisch-Bergischer Kreis, 2026



1.2 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Vorrangiges städtebauliches Ziel ist die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses (FWGH) im Ortsteil Tente / Unterstraße. Im Rahmen der Aufstellung des Brandschutzbedarfsplans wurde festgestellt, dass die Altstandorte Tente (Garage in der Grundschule Haiderbach) und Unterstraße (Garage neben Wohnhaus Lange Heide 5) - beide Teil der Löschgruppe II - den Vorgaben der einschlägigen DIN- und Unfallverhütungsvorschriften in Teilen nicht genügen. Neubauten an den Altstandorten sind auf Grund Platzmangels nicht möglich.



Altes Feuerwehrgerätehaus Tente



Altes Feuerwehrgerätehaus Unterstraße

Es wurde daher im Einzugsbereich der beiden alten FWGH nach einer Fläche gesucht, auf der ein Gerätehaus neuesten Standards einschließlich ausreichend Freiflächen für die Unterbringung der Privatfahrzeuge der freiwilligen Feuerwehrleute möglich ist.

Da die Stadt Wermelskirchen in diesem Bereich über keine geeigneten Grundstücke verfügt, wurden diverse Gespräche mit Eigentümern potenzieller Flächen geführt. Letztlich konnte mit einem Grundstückseigentümer Einvernehmen erzielt werden.

Nach entsprechendem Ratsbeschluss am 20.06.2022 hat die Stadt Wermelskirchen die Fläche der 53. FNP-Änderung erworben.

Für die bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche nordöstlich des geplanten Feuerwehrgerätehauses war ursprünglich vorgesehen, diese im Flächennutzungsplan perspektivisch als Wohnbaufläche darzustellen.

Im Zuge der Schulentwicklungsplanung wurde jedoch entschieden, auf dieser Fläche einen Standort für die Grundschule Tente zu entwickeln. Vor diesem Hintergrund soll die bisher vorgesehene Wohnbauflächendarstellung zugunsten einer entsprechenden Gemeinbedarfsfläche für schulische Zwecke angepasst werden.

Zur Sicherung dieser Nutzung soll die Fläche nunmehr als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt werden.

2 Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplan



Auszug aus dem Regionalplans Köln 2025 / Topografische Karte © Geobasis NRW

Der Geltungsbereich der 53. Änderung des Flächennutzungsplans ist im aktuellen Regionalplans Köln (Stand 2025) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Insofern ist die FNP-Änderung als aus dem Regionalplan entwickelt anzusehen.

Im Rahmen des weiteren FNP-Änderungsverfahrens ist eine landesplanerische Anfrage bei der Bezirksregierung Köln gestellt worden. Die städtische Planung ist der landesplanerischen Stellungnahme vom 08.07.2024 zufolge mit den Zielen der Regionalplanung und Raumordnung vereinbar:

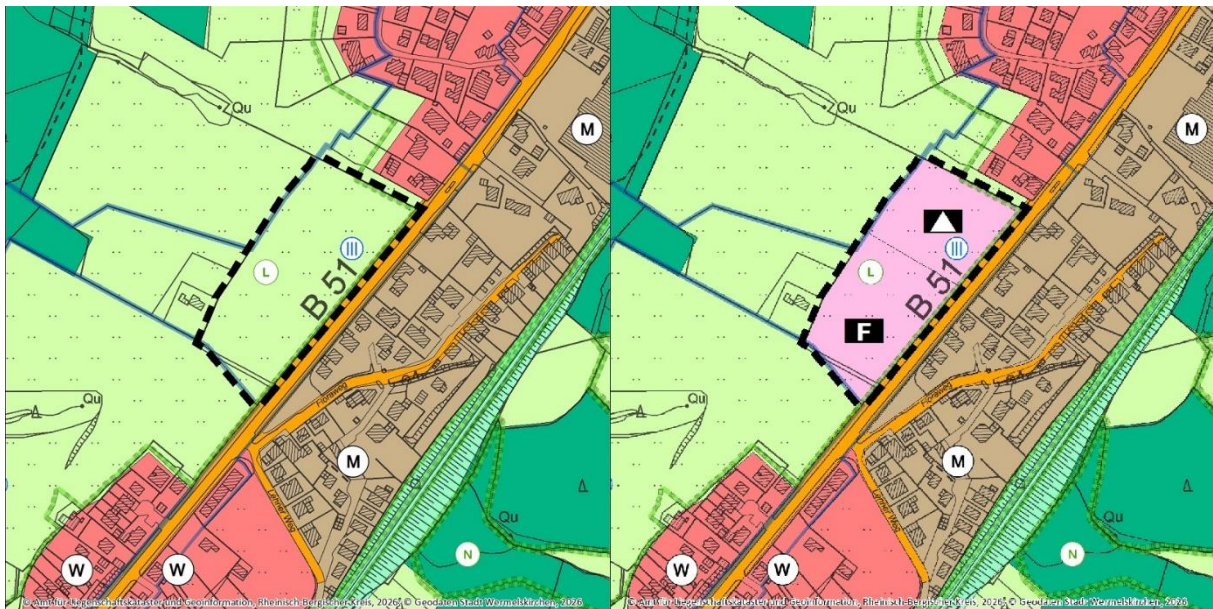
„[...] gegen die o.g. Bauleitplanung werden keine raumordnerischen Bedenken erhoben, wenn im weiteren Verfahren eine Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des Grundwasser- und Gewässerschutzes nachgewiesen werden kann. Auf Grundlage des derzeitigen Planungsstands kann unter der genannten Voraussetzung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

Mit Schreiben vom 08.01.2026 hat die Bezirksregierung Köln auf erneute Anfrage der Stadt bestätigt, dass im Zusammenhang mit der beabsichtigten Nutzungsänderung (Schule) keine erneute landesplanerische Anfrage erforderlich ist.

2.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der seit 1992 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wermelskirchen stellt das Plangebiet der 53. Änderung des Flächennutzungsplans derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Nördlich grenzt eine Wohnbaufläche an das Plangebiet an. Östlich sowie südlich wird das Gebiet durch eine öffentliche Verkehrsfläche (Bundesstraße B 51) begrenzt. Westlich schließen weitere landwirtschaftliche Flächen an.



Flächennutzungsplandarstellungen aktuell

geplante Flächennutzungsplandarstellungen (53. Änd.)

Die 53. FNP-Änderung sieht im südlichen Teil des Geltungsbereichs eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ vor. Der nördliche Teil soll eine Darstellung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ erhalten.

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist vor dem Hintergrund des § 1a BauGB aus Gründen des Allgemeinwohls, insbesondere zur Sicherstellung der Schulversorgung sowie zur Gewährleistung eines leistungsfähigen Brandschutzes, vertretbar (vgl. Teil B).

Ziel ist es, den Bedarf an einem Feuerwehrgerätehaus sowie an einem Ersatzstandort für die Schule planerisch zu sichern.

2.3 Schutzgebiete

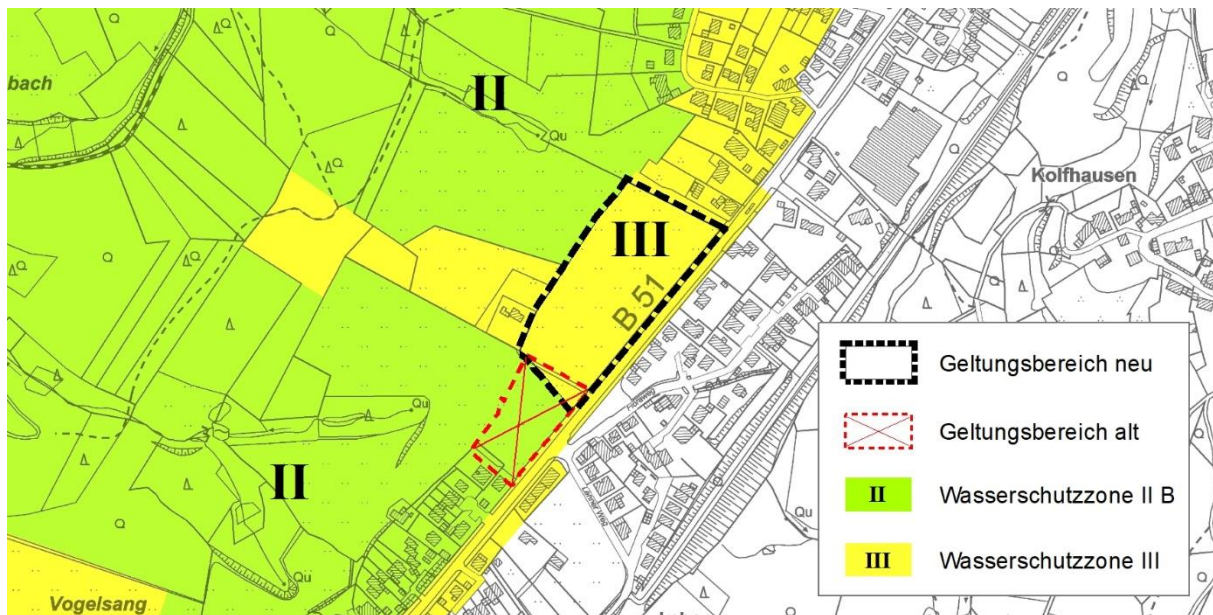
2.3.1 Wasserschutz

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Trinkwassertalsperre Sengbachtalsperre. Es befindet sich komplett in der Wasserschutzzone (WSZ) III.

Die Darstellung neuer Bauflächen in WSZ III ist laut Wasserschutzgebietsverordnung genehmigungspflichtig.

Um die Genehmigungsfähigkeit bzw. eine mögliche Befreiung von der vorgenannten Verordnung abzuklären, wurden bereits Anfang 2023 Abstimmungsgespräche mit der Abteilung Gewässerbewirtschaftung des Amtes für Umweltschutz (Rheinisch-Bergischer Kreis) sowie mit den Stadtwerken Solingen als Betreiber der Trinkwassertalsperre geführt.

Zu diesem Zeitpunkt sah die Planung die Lage des Feuerwehrgerätehauses noch im Süden des heutigen Gebietes und nahezu vollständig in der WSZ II vor (siehe hierzu nachfolgende Abbildung).



Amtliche Basiskarte © Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation, Rheinisch-Bergischer Kreis, 2026

Der Rheinisch-Bergische Kreis hat in dem Abstimmungsgespräch am 08.01.2020 eine Befreiung für die Überplanung (alter Geltungsbereich) in Aussicht gestellt. Am 28.01.2020 fand daraufhin ein Gesprächstermin mit den Stadtwerken Solingen als Betreiber der Trinkwassertalsperre statt. Auch die Stadtwerke haben auf Grund des öffentlichen Belangs der Planung eine Befreiung in Aussicht gestellt.

Im Jahr 2022 konnte die Stadt Wermelskirchen auch die nordöstlich an den alten Geltungsbereich angrenzende Fläche erwerben. Diese liegt in der Wasserschutzzone III. Es ist vorgesehen, die bauliche Nutzung (Gebäude und versiegelte Außenflächen) im Rahmen der weiteren Planung (Bebauungsplanverfahren) auf die Flächen in Wasserschutzzone III zu beschränken. Auch die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers soll innerhalb der WSZ III erfolgen.

Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird die Stadt Wermelskirchen erneut entsprechende Anträge auf Genehmigung nach § 4 Abs. 1 der Wasserschutzgebietsverordnung Sengbachtalsperre (FNP-Änderung und Bebauungsplan) bei der zuständigen Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises stellen. Die bereits vorliegende [Befreiung vom 01.04.2024](#) * bezieht sich auf die ursprüngliche Planung eines Wohngebietes. Durch die veränderte Nutzung ist eine Aktualisierung erforderlich.

* Der mit Schreiben vom 10.06.2026 gestellte Antrag auf Genehmigung gemäß § 4 WSGVo Sengbachtalsperre wurde mit Schreiben vom 30.06.2026 (Az. 66-13-38-10052-2026) durch die untere Wasserbehörde zwischenzeitlich erteilt. Gleichzeitig wurde die vorliegende Befreiung vom 01.04.2024 gemäß § 5 WSGVo Sengbachtalsperre –verfahrensgemäß durch die Untere Wasserbehörde- widerrufen (Az. 66-13-38-10089-2024).

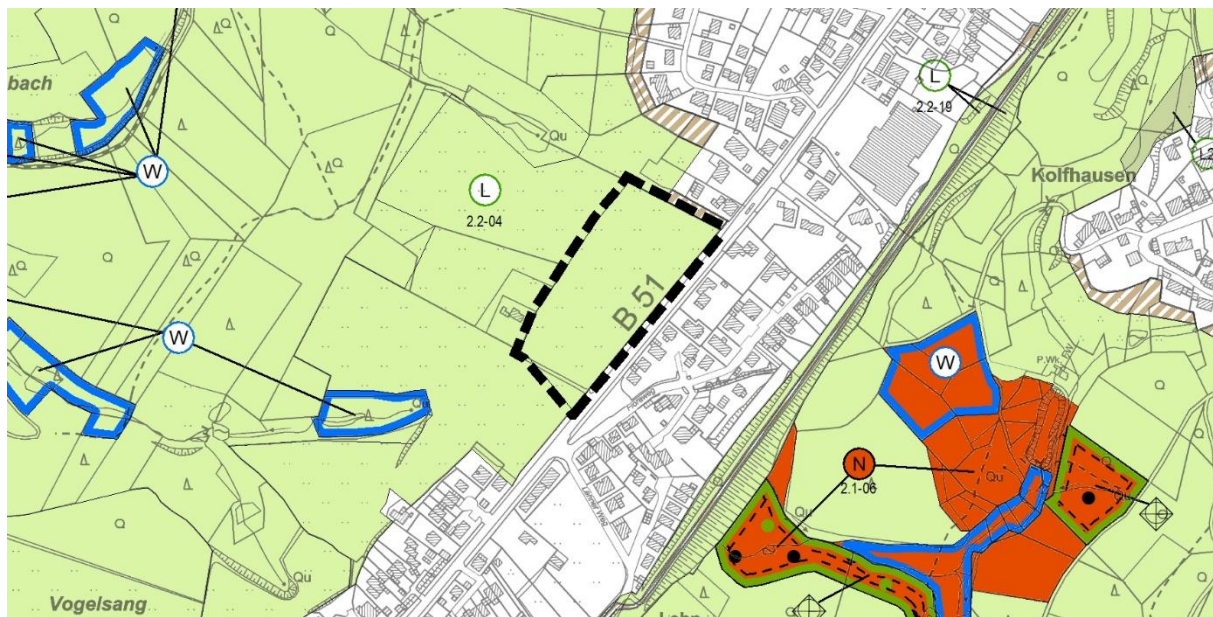
* Anmerkungen: Anpassung/Ergänzung (nach Behandlung der Vorlage 0101/2026) zur Offenlage in den Gremien).

2.3.2 Landschafts- und Naturschutz

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans „Wermelskirchen“. Es ist vollflächig als Landschaftsschutzgebiet WK_2.2-04 „Bergische Hochfläche um Wermelskirchen“ festgesetzt. Die Schutzausweisung erfolgte zur Erhaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft für die Land- und Forstwirtschaft als ökologischer Ausgleichsraum und ländlicher Erlebnisraum.

Circa 90 m westlich des Geltungsbereichs der geplanten 53. FNP-Änderung sieht der Landschaftsplan eine Wiederherstellungsmaßnahme WK_5.1-18 vor. Hier soll in einem Quellbereich der Fichtenbestand entfernt und durch Wiederbestockung mit standortgerechten heimischen Laubbäumen ersetzt werden.

Der Bereich der FNP-Änderung wird stark durch den motorisierten Verkehr auf der Bundesstraße B 51 beeinträchtigt. Aus diesem Grunde erscheint die geplante Darstellung im FNP als Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“ sowie „Schule“ angemessen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die durch die Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen. Die Stadt hat unmittelbar nordwestlich an den FNP-Änderungsbereich angrenzend ca. 2,2 ha Grünland erworben, das für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden kann.



Auszug aus dem Landschaftsplan „Wermelskirchen“

Amtliche Basiskarte © Amt für Liegenschaftskataster und Geoinformation, Rheinisch-Bergischer Kreis, 2026

Die Beeinträchtigung des o.g. Quellbereichs (Wiederherstellungsmaßnahme WK_5.1-18) soll u.a. dadurch minimiert werden, dass die südwestliche Fläche der FNP-Änderung nicht versiegelt werden soll.

Der Stellungnahme aus Sicht des Trägers der Landschaftsplanung kann im Rahmen der landschaftsplanerischen Anfrage vom 08.07.2024 entnommen werden, dass „aufgrund der Festlegung des Änderungsbereiches als Allgemeiner Siedlungsbereich im Regionalplan Köln, der Vorbedingungen für die Einhaltung der Rettungszeiten und die Lagevoraussetzungen von Feuerwachen sowie der Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite aus Sicht der Landschaftsplanung keine grundsätzlichen Bedenken (bestehen). Hinsichtlich der Standortsuche für die Feuerwache sind Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld erfolgt.“

2.4 Klima und Luft

Die überplanten Flächen übernehmen im Bestand Funktionen als Teil größerer Kaltluftentstehungsflächen. Durch die geplante Bebauung und Versiegelung kommt es zu einem teilweisen Verlust dieser klimatischen Funktionen sowie zu einer lokalen Erwärmung des Plangebietes. Aufgrund der Einbindung in die umliegenden Freiraumstrukturen bleiben die Luftaustauschprozesse im Umfeld jedoch weitgehend erhalten.

Nach den vorliegenden stadtklimatischen Bewertungen ist eine bauliche Entwicklung des Standortes unter Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen zur Klimaanpassung grundsätzlich verträglich. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsbereiche sind nicht zu erwarten. Erforderliche Maßnahmen zur Begrenzung klimatischer Auswirkungen,

beispielsweise durch eine klimaangepasste Freiraumgestaltung und Durchgrünung, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren.

2.5. Lärmaktionsplan

Der Änderungsbereich befindet sich im Einflussbereich der Bundesstraße B 51 und ist bereits im Bestand durch Verkehrslärm vorbelastet. Der Rat der Stadt Wermelskirchen hat am 16.09.2024 den Lärmaktionsplan Runde 4 beschlossen. Für den Abschnitt der B 51 auf Höhe des Plangebietes sind verschiedene Maßnahmen zur Lärminderung vorgesehen, darunter die Prüfung einer Geschwindigkeitsreduzierung, der Einbau lärmindernder Fahrbahnbeläge sowie Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsführung und des Fuß- und Radverkehrs.

Die Belange des Lärmschutzes wurden bei der Planung berücksichtigt. Die Vereinbarkeit der vorgesehenen Nutzungen mit den vorhandenen Verkehrslärmimmissionen sowie die Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf die Umgebung sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch eine schalltechnische Untersuchung nachzuweisen. Erforderliche aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. Den Zielsetzungen des Lärmaktionsplans wird hierdurch Rechnung getragen.

3 Artenschutz und Umweltbelange

3.1 Artenschutzprüfung (ASP)

Die Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung) wurde im Jahr 2023 durch das Büro Uwedo Umweltplanung aus Dortmund erstellt. Der Betrachtungsraum für die Artenschutzprüfung betrug ca. 10,24 ha. Die Analyse der vorhandenen Daten ergab ein potenzielles Vorkommen der gebäudebewohnenden Zwergfledermaus im Plangebiet und dessen Umgebung. Deren Betroffenheit wurde jedoch als gering eingeschätzt.

Die ASP empfiehlt Maßnahmen zur Reduktion der Lichtimmissionen. Des Weiteren werden Dachbegrünungen, und Begrünungen der Randbereiche angeregt.

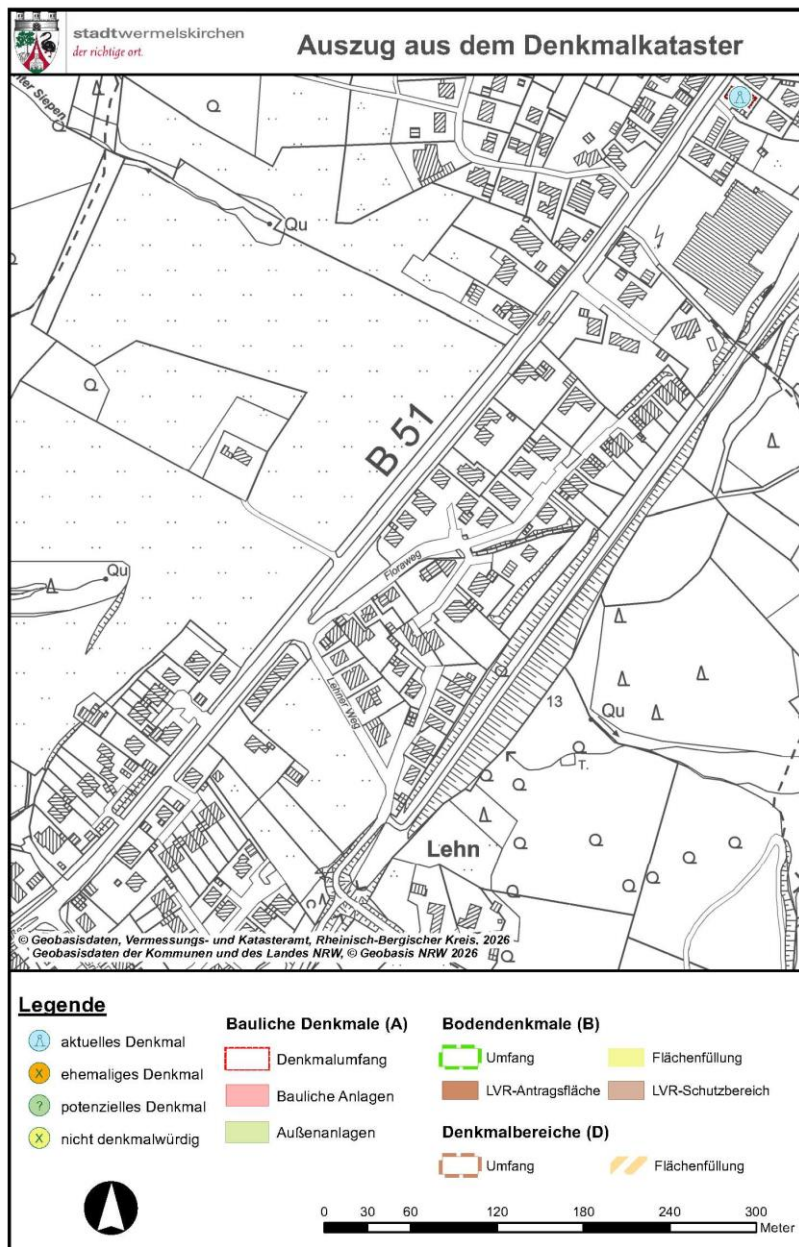
Weitere Analyseergebnisse der ASP sehen hinsichtlich der vorliegenden Daten keine außerordentliche Betroffenheit vor. Eine Erfüllung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG liegen somit nicht vor.

Artenschutzrechtliche Konflikte mit Vorkommen des Feuersalamanders sind unter Berücksichtigung geeigneter Schutz- und Hygienemaßnahmen zur Vermeidung einer Ausbreitung des Krankheitserregers Bsal nicht zu erwarten. Die erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der nachgelagerten Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie einer ökologischen Baubegleitung sicherzustellen. Dies betrifft insbesondere die Durchführung von Erdarbeiten und den Umgang mit Bodenmaterial im Bereich potenzieller Feuersalamanderhabitate.

Eine vertiefende Art-für-Art Betrachtung im Rahmen einer Artenschutzprüfung der Stufe II ist somit nicht erforderlich.

3.2 Denkmalschutz:

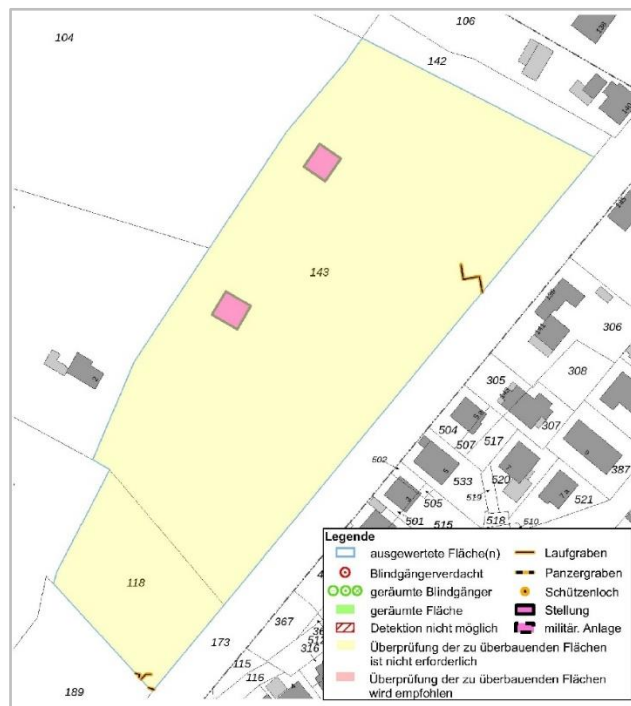
Von Seiten der Unteren Denkmalmalbehörde spricht nichts gegen die Änderung des Flächennutzungsplans, da im betroffenen Gebiet (entsprechend des Auszugs im Anhang) keine Denkmäler in der Nähe vorhanden sind.



Konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor. Da bislang keine systematischen archäologischen Untersuchungen erfolgt sind, kann deren Vorhandensein jedoch nicht ausgeschlossen werden.

3.3 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.

4. Umsetzung der Planung

Auf der Fläche soll im Süd-Westen ein Feuerwehrgerätehaus und im Nord-Osten eine Schule entstehen.

4.1 Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden Hinweise zur Trinkwasserversorgung, Entwässerung und zum Grundwasserschutz vorgebracht. Im vorliegenden Fall soll die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes über eine Versickerung erfolgen, da die anstehenden Böden eine Versickerung erlauben.

Seitens der Unteren Wasserbehörde wurde darauf hingewiesen, dass ein Anschluss an das vorhandene Kanalnetz im Bereich der B 51 grundsätzlich möglich ist. Darüber hinaus sind im weiteren Planungsprozess (Bebauungsplanverfahren) die Anforderungen des Grundwasserschutzes zu berücksichtigen. Schädliche Einwirkungen auf das Grundwasser während der Bauphase sowie der späteren Standort- und Gebäudenutzung sind durch geeignete Maßnahmen auszuschließen und nachzuweisen.

Die konkrete Ausgestaltung der Entwässerung sowie die erforderlichen Nachweise zum Gewässer- und Grundwasserschutz sind Gegenstand der nachfolgenden Planungsschritte. Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen keine wasserwirtschaftlichen Belange, die der vorgesehenen Flächendarstellung grundsätzlich entgegenstehen.

4.2 Erschließung:

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die B 51 vorgesehen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden Hinweise zur Anbindung der geplanten Nutzungen sowie zur Gewährleistung einer sicheren Quermöglichkeit der B 51 für Schülerinnen und Schüler vorgebracht.

Die konkrete Ausgestaltung der Zu- und Ausfahrten, der inneren Erschließung sowie gegebenenfalls erforderlicher Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sind Gegenstand der nachfolgenden Planungsschritte (Bebauungsplan). Die Anforderungen der Schulwegsicherheit werden hierbei berücksichtigt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die verkehrliche Erschließung des Plangebietes grundsätzlich nicht sichergestellt werden kann.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Umweltauswirkungen

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wurden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht liegt dieser Begründung als Teil B bei.

5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 1 BauGB i.V. 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Ziel ist es, die Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet selbst oder durch Maßnahmen auf externen Kompensationsflächen auszugleichen. Auf Ebene des FNP werden keine detaillierten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen. Die Art und Größe der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden erst im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt. Der Bebauungsplan Nr. 92 „Tente-Unterstraße“ wird hierzu Festsetzungen treffen.