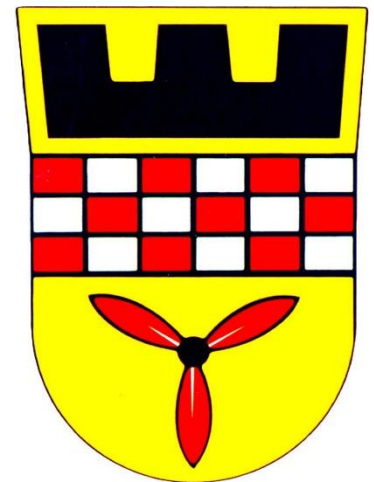
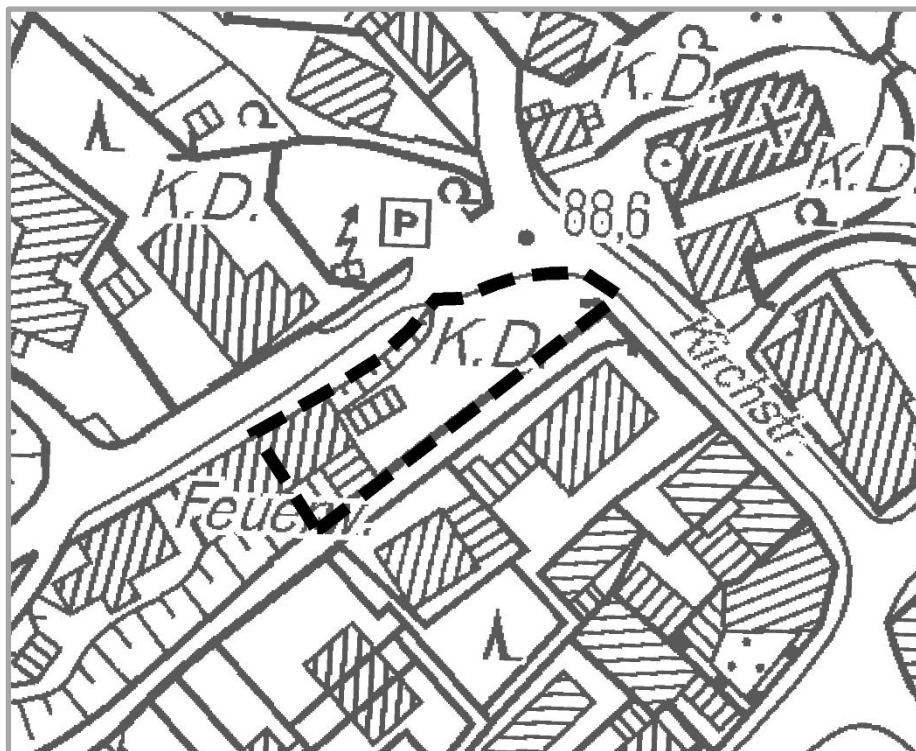


**Bebauungsplan Nr. 74
der Stadt Wetter (Ruhr)
„Feuerwache Wengern“**



Begründung



Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.	Anlass und Ziele der Planung.....	4
3.	Verfahren.....	5
4.	Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.....	6
5.	Klimaschutz gemäß § 1a Abs. 5 BauGB	6
6.	Situation im Bestand	7
6.1.	Realnutzung.....	7
6.2.	Städtebauliches Umfeld	7
6.3.	Verkehrliche Erschließung.....	7
6.4.	Landschaftsökologischer Bestand	7
6.5.	Eigentumsverhältnisse	7
7.	Planungsrechtliche Situation	8
7.1.	Regionalplan	8
7.2.	Landschaftsplan.....	8
7.3.	Darstellung des Flächennutzungsplans / Bestehendes Planungsrecht	8
8.	Städtebauliches Konzept	9
8.1	Städtebaulicher Entwurf.....	9
8.2.	Verkehr / Ruhender Verkehr	10
8.3.	Ver- und Entsorgung.....	11
9.	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen und Belange.....	11
9.1.	Geländeverhältnisse und Topographie	11
9.2.	Bergbau und Altlasten	11
9.3.	Artenschutz	12
9.4.	Baumschutz.....	12
9.5	Schallschutz	13
9.6	Boden	14
9.7	Gewässerschutz	14
9.8	Hochwasserschutz.....	14
9.9	Denkmalschutz.....	15
10.	Planungsinhalte und Festsetzungen.....	17
10.1.	Art der baulichen Nutzung	17
10.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	17
10.3.	Überbaubare Grundstücksflächen	17
10.4.	Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen	17

10.5.	Gestalterische Festsetzungen.....	17
11.	Hinweise	17
11.1	Bodenlagernde Kampfmittel	17
11.2	Bodendenkmäler	18
11.3	Baumbestand	18
11.4	Stellplatzfläche	18
12.	Flächenbilanz	18

Anlage: Gestaltung der Außenanlagen

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 74 umfasst Teile der Flurstücke 905 und 747, Flur 1, Gemarkung Wengern.

Das ca. 1.148 m² große Plangebiet liegt im Ortsteil Wengern zwischen der Elbsche im Südosten und der Trienendorfer Straße im Nordwesten. Der Geltungsbereich liegt im historischen Ortskern von Wengern und wird durch die Trienendorfer Straße/Kirchstraße sowie das Flurstück 904, Flur 1, Gemarkung Wengern (Trienendorfer Straße 9) begrenzt.

Der Bachlauf der Elbsche liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2. Anlass und Ziele der Planung

Das Plangebiet für das neue Feuerwehrgerätehaus Wengern liegt in der Dorfmitte des Ortsteils Wengern. Das 1914 als Gemeindehaus erbaute Gebäude wurde seither sukzessiv umgebaut und erweitert. Aufgrund der umfangreichen gesetzlichen Änderungen im Laufe der Jahre genügt das Feuerwehrgerätehaus in Wengern nicht mehr den Ansprüchen des Gesetzgebers und der Unfallversicherungsträger, insbesondere in Hinblick auf den Gebäudezuschnitt und den Arbeitsschutz. Die Fahrzeughalle bietet neben den immer größer gewordenen Fahrzeugen und der umfangreichen Ausrüstung nicht genug Bewegungsflächen. Die weiteren Einrichtungen eröffnen den Feuerwehrkräften keine ausreichenden Möglichkeiten für Übungen, Fortbildungen oder angemessen große Umkleiden.

Um auch in Zukunft einen ordnungsgemäßen Einsatz- und Übungsdienst gewährleisten zu können, ist die Errichtung eines Neubaus erforderlich. Im Vorfeld zum Aufstellungsbeschluss dieses Bebauungsplanverfahrens hat eine Alternativenprüfung stattgefunden.

Mit Ratsbeschluss vom 12.12.2019 ist die Entscheidung für den Neubau der Feuerwache Wengern am bestehenden Standort in Wengern-Dorf getroffen worden. Im Rahmen der Standortdiskussion wurde der bestehende Standort in Wengern-Dorf sowie ein Neubau am Standort Heringhäuser Feld einer Alternativenprüfung unterzogen. Im Zuge dessen hat das Büro Winkler und Partner eine Machbarkeitsstudie für einen Neubau am bestehenden Standort erarbeitet, die in der Sitzung des Stadtentwicklungs-, Wirtschaftsförderungs- und Bauausschusses (SWBA) am 12.11.2019 vorgestellt wurde. Im Weiteren hat am 30.10.2019 eine Öffentlichkeitsveranstaltung in der Elbschehalle stattgefunden.

Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat am 12.12.2019 beschlossen, dass die Errichtung des Feuerwehrgerätehauses Wengern am Standort Dorfkern Wengern umgesetzt wird. Im Rahmen der Standortprüfung wurden insbesondere die Umsetzbarkeit der Vorgaben des Arbeits- und Unfallschutzes, die Einhaltung der vorgegebenen Reaktionszeiten und der Anforderungen aus dem Brandschutzbedarfsplan der Stadt Wetter (Ruhr), die städtebaulichen, planungs- und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen sowie die Kosten gegenübergestellt. Von besonderer Bedeutung waren bei der Standortentscheidung die Einhaltung der Reaktionszeiten der Feuerwehr bzw. die Anforderungen des Brandschutzbedarfsplans.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens innerhalb des städtebaulich sensiblen Umfelds des Ortskerns Wengern im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Wengern-Dorf und im Umfeld verschiedener Denkmäler ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens notwendig.

3. Verfahren

Der Hauptausschuss der Stadt Wetter (Ruhr) hat in seiner Sitzung am 07.05.2020 gem. § 60 Abs. 2 GO NRW beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 74 „Feuerwache Wengern“ aufzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 74 „Feuerwache Wengern“ wird im Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Sie können nur aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder die Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 „Feuerwache Wengern“ beträgt insgesamt 1.148 m², sodass die für die Bebauungspläne der Innenentwicklung maximal zulässige Grundfläche nicht überschritten wird. Des Weiteren handelt es sich weder um ein UVP-pflichtigen Vorhaben, noch sind die europäischen Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete betroffen, sodass die Tatbestandsvoraussetzungen für die Inanspruchnahme des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB erfüllt sind.

Im Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten

umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 Satz 3 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Ebenfalls ist bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung ein Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Landschaft gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich. Umweltbelange sind dennoch im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Da der Standort im Flächennutzungsplan bereits mit der Signatur „Feuerwehr“ gekennzeichnet ist, ist eine Berichtigung nicht erforderlich.

4. Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB

Bei der Bauleitplanung ist zu berücksichtigen, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Dabei sind zur Verringerung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Das Plangebiet ist durch die bestehende Nutzung als Feuerwehrstandort bereits baulich geprägt und fast vollständig versiegelt. Hiermit wird eine Fläche inmitten des Siedlungsbereichs weiter genutzt und dadurch eine Neuversiegelung eines bislang nicht baulich vorgeprägten Standortes verhindert. Zudem wird keine Erweiterung und Anpassung der Infrastruktur erforderlich, wie es bei Neuerrichtungen auf Freiflächen zumeist der Fall ist. Die bestehende Infrastruktur im Ortskern kann weiter genutzt werden.

Vor dem Hintergrund der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist die Planung zu begrüßen.

5. Klimaschutz gemäß § 1a Abs. 5 BauGB

Analog zum Thema Bodenschutz ist bei der Erarbeitung von Bauleitplänen den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen. Dies soll sowohl durch Maßnahmen erfolgen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen.

Durch die Wiedernutzung des bestehenden, bereits versiegelten Feuerwehrstandortes wird eine Neuversiegelung von Flächen an bislang nicht baulich vorgeprägten Standorten vermieden. Da versiegelte und überbaute Flächen zu einer Erwärmung und Überhitzung neigen und sich damit mikroklimatisch negativ auswirken, wird bereits mit der Standortwahl ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann eine zusätzliche Versiegelung der Flächen durch eine Neugestaltung der Hof- und Platzflächen vermieden werden. Darüber hinaus ist vorgesehen, den vorhandenen Baumbestand nach Möglichkeit zu erhalten. Aufgrund der Baumaßnahme entfallende Bäume werden entsprechend der gesetzlichen Vorgaben ausgeglichen. Dabei wird ein Ersatz im Geltungsbereich oder ein möglichst ortsnaher Ersatz angestrebt. Im Zuge der Detaillierung der Gebäudeplanung wird die Umsetzung eines Gründaches geprüft.

6. Situation im Bestand

6.1. Realnutzung

Das Plangebiet wird derzeit von der Feuerwehr genutzt. Auf der Fläche befinden sich im Westen das Feuerwehrgerätehaus sowie vorgelagert acht Parkplätze (davon vier öffentlich und vier für die Fahrzeuge der Feuerwehreinsatzkräfte). Im Osten liegt ein kleiner Platz mit Bänken und Bäumen als öffentliche Aufenthaltsfläche. Weitere Bäume sind entlang der Trienendorfer Straße und der Elbsche angeordnet.

6.2. Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet befindet sich inmitten des historischen Dorfkerns Wengern. Eingerahmt von der Evangelischen Kirche, dem Hotel „Henriette Davidis“, weiteren denkmalgeschützten Gebäuden und der Elbsche bietet sich ein attraktives städtebauliches Umfeld. Hier befindet sich ein- bis dreigeschossige Bebauung mit einer für den Dorfkern typischen Mischung aus Wohnnutzung und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, Gaststätten und Restaurants.

6.3. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Trienendorfer Straße erschlossen. Durch die Lage in der Ortsmitte ist eine gute Erreichbarkeit innerhalb des Ortsteils Wengern gegeben. Durch die Nähe zur Osterfeldstraße L 675 sind auch die Bereiche außerhalb des Ortskerns schnell zu erreichen.

6.4. Landschaftsökologischer Bestand

Das Plangebiet ist im Bestand bereits größtenteils versiegelt. Der landschaftsökologische Bestand ist im Wesentlichen durch den Baumbestand geprägt. So befinden sich entlang der Trienendorfer Straße vier Linden (Tilia) sowie zur Kirchstraße hin orientiert zwei Säulen-Spitzahorne (Acer platanoides columnare). Entlang der Einfriedungsmauer zur Elbsche reihen sich drei Platanen (Platanus) auf.

In den Bereichen der Baumstandorte befinden sich jeweils unbefestigte Flächen, die mit einem niedrigen Aufwuchs bestanden sind. Die Stützmauer, die das Gelände zur tiefer liegenden Elbsche hin abfängt, ist im oberen Bereich durch den Wachstumsdruck des Stammfußes der Platane verformt.

6.5. Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Wetter (Ruhr).

7. Planungsrechtliche Situation

7.1. Regionalplan

Im rechtskräftigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilanschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (Bochum, Herne, Ennepe-Ruhr-Kreis, Märkischer Kreis) ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ ausgewiesen.

7.2. Landschaftsplan

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Ennepe-Ruhr-Kreis für den Raum Witten, Wetter, Herdecke. Dieser trifft keine Festlegungen für den Bereich des Plangebiets, sodass landschaftsplanerische Belange von der Planung unberührt bleiben.

7.3. Darstellung des Flächennutzungsplans / Bestehendes Planungsrecht

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wetter (Ruhr) stellt für die 1.148 m² große Fläche Wohnbaufläche mit der Flächensignatur „Feuerwehr“ dar. Derzeit ist die Umgebung nach § 34 BauGB als faktisches Mischgebiet zu beurteilen (siehe Kap. 6.2). Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der am 10.02.1977 erlassenen Gestaltungssatzung an. Diese stellt besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Werbeanlagen, Warenautomaten und Freiflächen für den Bereich „Wengern-Dorf“.

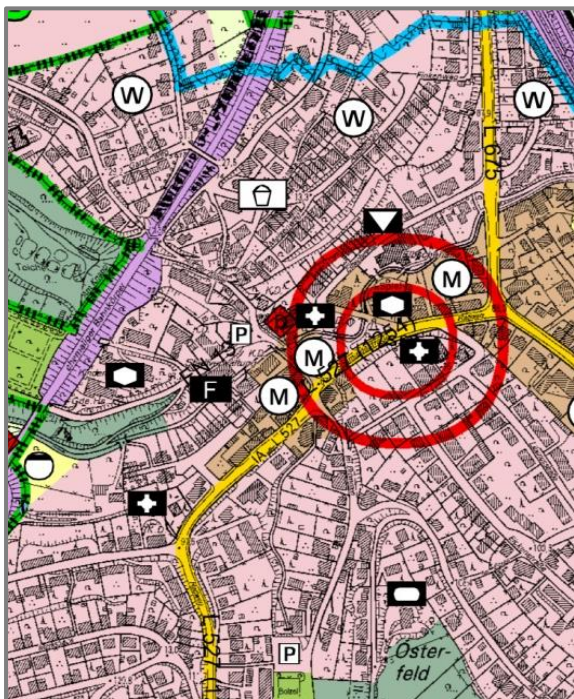


Abbildung 2: Darstellung des Plangebiets im Flächennutzungsplan

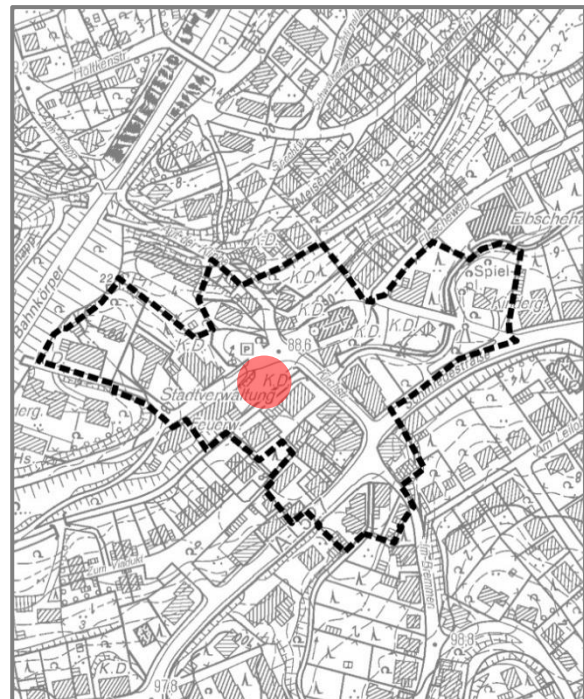


Abbildung 3: Geltungsbereich der Gestaltungssatzung „Wengern-Dorf“

8. Städtebauliches Konzept

8.1 Städtebaulicher Entwurf

Das neue Feuerwehrgebäude wird im Westen des Plangebiets errichtet, im Osten schließt sich der Hof mit Parkplätzen für die Feuerwehrmitglieder im Einsatzfall an. Die Alarmausfahrt erfolgt wie bisher auch auf die Trienendorfer Straße.

Das der Planung zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht die Errichtung eines Feuerwehrgebäudes vor, das sich in drei Funktionsbereiche gliedert:

- Gebäudeteil mit Büro, Schulungsraum und Aufenthaltsraum/Küche;
- Gebäudeteil mit Umkleide- und Sanitärräumen;
- Gebäudeteil mit Fahrzeughalle für drei Fahrzeuge in Parallelstellung.

Aufgrund des historischen und durch eine Gestaltungssatzung geschützten Dorfkerns muss der Entwurf hohe städtebauliche Anforderungen erfüllen, um sich in das städtebauliche und teilweise denkmalgeschützte Ensemble einzufügen. Der Entwurf sieht einen Neubau als Anbau an das Gebäude Trienendorfer Straße 9 vor, welcher sich von der Kubatur in das Ortsbild einfügt. Hierfür orientiert sich das neu zu errichtende Gebäude in puncto Abstand zur Straße und Bautiefe am bestehenden Feuerwehrgerätehaus. Zur Umsetzung des neuen Raumprogramms ermöglicht das neue Baufenster einen deutlich breiteren Gebädezuschnitt. Dafür nimmt sich das in den Hang integrierte Gebäude in der Firsthöhe im Verhältnis zum Bestand deutlich zurück. Auch bei der Materialauswahl wird darauf geachtet, dass sich das zu verbauende Material in der Umgebungsbebauung wiederfindet und den Vorgaben der Gestaltungssatzung entspricht.



Abbildung 4: Städtebauliches Konzept (siehe auch Anlage)

Grundgedanke des Entwurfes ist die Konzeption eines Funktionsgebäudes, das sich in den Proportionen in der Form- und Farbgebung harmonisch in das historische Umfeld einfügt, dabei aber ohne Konkurrenzgedanken einen eigenen zeitgemäßen Charakter aufweist.



Abbildung 5: Entwurfsansicht

Das Sockel- bzw. Erdgeschoss soll in Anpassung an die vorhandene Bebauung in Sandsteincharakter ausgeführt werden. Für die Außenfassade der Hallenebene ist eine großformatige Plattenverkleidung in Anpassung an den in der historischen Umgebung von Wengern-Dorf häufig verbauten Ruhrsandstein geplant. Die Transparent durchlaufende Verglasung im Bereich der Toranlagen soll der Fahrzeughalle die Massivität des Hallenkörpers nehmen. Die Ebene des Obergeschosses beinhaltet den Bereich für Schulung, Büro, Aufenthalt, Küche und WC-Anlagen. Hier nimmt das Satteldach Bezug auf die Nachbarbebauung.

In Anlehnung an den weißen Fassadenputz der vorhandenen Fachwerkausfachungen der historischen Gebäude und den Vorgaben der Gestaltungssatzung ist die Gestaltung des Staffelgeschosses der neuen Feuerwache in weißem Putz geplant. Das Satteldach ist ohne Dachüberstände mit aufgesattelter Kastenrinne und anthrazitfarbiger Flachziegeldeckung vorgesehen.

Die Gestaltung der Außenanlagen sieht den Erhalt und Aufwertung des kleinen Platzes mit Bäumen und Bänken im östlichen Teil des Plangebietes bei paralleler Nutzung des Bereiches als Stellplatz für die Kraftfahrzeuge der Feuerwehreinsatzkräfte im Einsatzfall vor. Gestalterisch wird dieser Bereich mit Kopfsteinpflasterbelag ausgeführt, in dem lediglich an den Eckpunkten der Stellplätze farbige Einleger zur Markierung vorgesehen sind. Somit bleibt die heutige Ruhezone trotz kleinerer baulicher Veränderung weitestgehend erhalten. Außerdem werden die Aufstellung der Bänke sowie die Pflanzung eines weiteren Baums vorgesehen. Ein langgezogenes und mit Natursteinblöcken eingefasstes Beet mit Bäumen ergänzt die Gestaltung der Außenanlagen. Die Fußwegeverbindungen entlang der Kirchstraße/Trienendorfer Straße werden dabei für die Öffentlichkeit ständig freigehalten. Zur Erhaltung der Standsicherheit der Stützmauer, die das Gelände zur tiefer liegenden Elbsche abfängt, soll deren oberer Bereich mit Aussparungen zugunsten der Stämme der Platanen neu aufgebaut werden.

8.2. Verkehr / Ruhender Verkehr

Im Regelfall stehen sechs Stellplätze (drei an der Trienendorfer Straße und die vorderen drei Stellplätze auf dem Vorplatz der Feuerwehr) zur Verfügung, sodass außerhalb des Einsatzes der Großteil der Fläche als Platzbereich nutzbar ist.

Die Hauptzu- und -ausfahrt für die Einsatzfahrzeuge erfolgt über den breiten nördlichen Ein- und Ausfahrtsbereich zur Trienendorfer Straße. Im östlichen Bereich der Fläche sind für die Feuerwehr elf hintereinander liegende Stellplätze für die Einsatzkräfte im Einsatzfall vorgesehen. Der Stellplatzbedarf orientiert sich an der Zahl der aktiven Einsatzkräfte. Die Zufahrt dieser Stellplätze erfolgt über den

Einfahrtsbereich von der Kirchstraße und soll mit einer Absperrung, zum Beispiel einem versenkbaren Poller, und mit einer alarmgesteuerten Öffnung versehen werden.



Abbildung 6: Stellplatzanordnung im Normal-/Regelfall

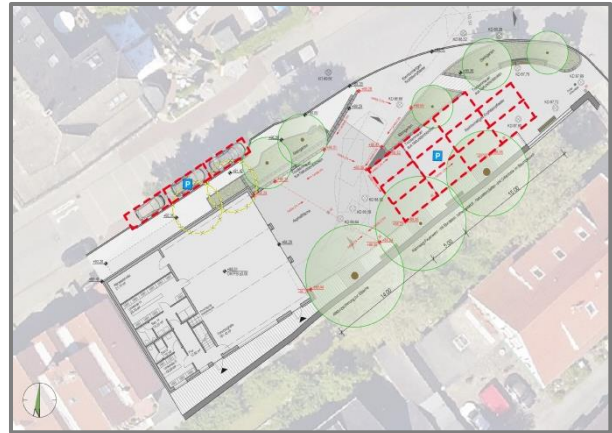


Abbildung 7: Stellplatzanordnung im Einsatzfall

8.3. Ver- und Entsorgung

Das Schmutzwasser und das Niederschlagswasser der befestigten Flächen sind in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Trienendorfer Straße einzuleiten. Die Kanalkapazität ist hier vorhanden.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen kann ggf. in die Elbsche eingeleitet werden. Dies ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen und durch diese zu erlauben. Es besteht die Möglichkeit, dass die Einleitung nur mit vorheriger Drosselung der Einleitungsmenge gestattet wird.

Sind im Gebäude Bodeneinläufe im Bereich der Fahrzeughalle und/oder Werkstatt geplant, ist zusätzlich ein Leichtflüssigkeitsabscheider vorzusehen. An den Abscheider sind auch die versiegelten Flächen vor der Fahrzeughalle anzuschließen, sofern hier, z.B. im Zuge von Übungen, die Möglichkeit besteht, dass Leichtflüssigkeiten auf diese gelangen.

Die abflusswirksame Fläche liegt über 800 m². Daher ist für das Bauvorhaben ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen.

Ein detailliertes Entwässerungskonzept unter Beachtung der genannten Punkte wird in der weiteren Objektplanung erstellt und entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen eingeholt.

9. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen und Belange

9.1. Geländeverhältnisse und Topographie

Das Gelände um das Feuerwehrgerätehaus ist topographisch bewegt und mit Böschungen versehen. Im Süden ist das Plangebiet durch eine Mauer begrenzt. Südlich davon fällt das Gelände zum Bach der Elbsche deutlich ab.

9.2. Bergbau und Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt gemäß der nachrichtlichen Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wetter (Ruhr) nicht in einem Gebiet, unter denen der Bergbau

umging und in denen mit den Nachwirkungen des alten tagesnahen Bergbaus zu rechnen ist. Auswirkungen des Bergbaus auf die Planung sind damit nicht zu erwarten.

Im Plangebiet befinden sich laut Altlastenkataster des Ennepe-Ruhr-Kreises keine Altlastverdachtsflächen.

9.3. Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde durch das Büro Regio GIS + PLANUNG die Wirkung des geplanten Vorhabens auf das ermittelte Artenspektrum im Rahmen der Artenschutzprüfung (1. Stufe) untersucht und in einem Bericht vom 27.05.2021 zusammengefasst.

Während der Begehung am 28.04.21 wurden lediglich eine brütende Elster, sowie weitere häufige und nicht gefährdete Vogelarten angetroffen. Das Gebäude der bestehenden Feuerwache weist zahlreiche Strukturen auf, die Gebäudebewohnenden Fledermäusen geeignete Quartiere bieten. Eine intensive Suche nach Indirektnachweisen während der Potentialkartierung erbrachte jedoch keine Nachweise, so dass derzeit nicht von einem Besatz ausgegangen werden muss. Ein Besatz der Baumhöhle in der westlichen Platane ist nicht auszuschließen.

Im Fall der Fällung der westlichsten Platane geht ein Elsternest verloren. Da in der Umgebung ausreichend weitere, für die Art gleichwertige Bäume vorhanden sind, ist hierdurch nicht mit erheblich negativen Auswirkungen zu rechnen. Durch eine Bauzeitenbeschränkung lassen sich Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vermeiden. Zudem geht eine Baumhöhle mit potentiell Quartier für Breitflügel- und Fransenfledermaus verloren. Um Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist die Höhle im September auf einen Besatz mit Fledermäusen zu kontrollieren und im nicht besetzten Zustand zu verschließen. Als Ersatz wäre an der nebenliegende Platane eine künstliche Baumhöhle anzubringen. Durch den Abriss der Feuerwache gehen potentielle Fledermausquartiere im und am Gebäude verloren. Diese waren zum Zeitpunkt der Potentialkartierung nicht besetzt. Um Zugriffsverbote sicher zu vermeiden, sollten der Dachboden und der Schuppen vor dem Abriss nochmals auf einen Besatz hin kontrolliert werden. Somit kann ausgeschlossen werden, dass die gut geeigneten Quartiere in der Zwischenzeit besetzt wurden.

Insgesamt ist durch den Neubau der Feuerwache Wengern mit überwiegend anlagebedingten Wirkungen zu rechnen. Durch den Abriss des Gebäudes kommt es zum Verlust potentieller Quartiere am und im Gebäude, die allerdings bisher nicht besetzt waren. Zudem kommt es im Fall der Fällung der Platane zum Verlust eines Höhlenbaumes, bei dem ein Besatz mit Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden kann. Durch die genannten Maßnahmen wie Bauzeitenbeschränkung und Besatzkontrolle lassen sich die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG jedoch sicher vermeiden.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand können, unter der Voraussetzung, dass die genannten Maßnahmen zum Schutz der Vögel und Fledermäuse eingehalten werden, die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

9.4. Baumschutz

Auf der Südseite des Vorplatzes des Feuerwehrhauses stehen u.a. zwei ältere sowie eine jüngere Platane unmittelbar an einer Böschungsmauer, die das Gelände zur tiefer liegenden Elbsche hin abfängt. Da der Neubau des Feuerwehrhauses bis auf vier Meter an den Stammfuß einer der beiden

Altplatanen heran rückt, wurde im Juli 2021 durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Baumpflege, Verkehrssicherheit von Bäumen und Baumwertermittlung Dipl.-Ing. M. Wilde ein Gutachten mit Bestandsprognose sowie Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die westlichste der drei Platanen entlang der Stützmauer erstellt.

Die Untersuchung zeigte, dass bei der aktuellen Standortsituation sowie einer fachgerechten Baum- und Kronenpflege von einer mindestens 20-jährigen Bestandsprognose auszugehen ist. Die Erstellung eines Streifenfundaments in etwa vier Meter Abstand zum westseitigen Stammfuß der Platane zzgl. eines entsprechenden Arbeitsraumes würde mit großer Wahrscheinlichkeit den unmittelbaren Verlust der Standsicherheit der Platane bedeuten, da sich in dieser Wurzelzone große Teile der Haupthaltewurzeln des Baumes befinden. Gleiches gilt für die auf der Innenseite der Stützmauer abstreifenden Wurzelvorkommen, die bei Erstellung entsprechender Fundamente ebenfalls verloren gehen würden. Da der Baum auf seiner Südseite keine arttypischen Stützwurzelanläufe ausbilden konnte, kommt dem Wurzelkörper auf der Nord- sowie der Westseite eine noch größere Bedeutung zur Gewährleistung der Standsicherheit zu. Eine wurzelschonende Alternative zur Errichtung des neuen Feuerwehrhauses wäre der Einsatz von Pfahlgründungen als Punktfundamente, die z.B. mittels Stahlbetonbalken so überspannt werden, dass ein bandförmiges Durchtrennen der Haltewurzeln vermieden wird. Das Durchtrennen einzelner Wurzelstränge bei Erstellung der Pfahlgründungen in vier Metern Abstand zum westlichen Stammfuß führt hierbei nicht zu einem Verlust der Standsicherheit der Platane, sofern ein ausreichender Abstand zwischen den einzelnen Bohrstellen von z.B. einem Meter besteht. Die Gründungsvarianten werden in der weiteren Objektplanung geprüft mit dem Ziel, die westlichste Platane möglichst zu erhalten.

Während der Bauphase sind Maßnahmen zum Baumschutz wie der Austausch nur der Deckschicht (nicht tiefer), Wurzelüberbauten, Erhöhung Bodenniveau durch Einfüllung von Substrat, Auslichtung im Kronenbereich und Abzäunung zum Schutz vor baustellenseitigen Einwirkungen vorgesehen.

9.5 Schallschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung sollten die zu erwartenden Geräuschimmissionen durch die Betriebsvorgänge der neuen Feuerwache auf die angrenzende schutzwürdige Bebauung ermittelt und anhand der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) beurteilt werden.

Hierzu wurde im Mai 2021 durch den TÜV Rheinland Energie GmbH, Köln ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das folgende Ergebnisse lieferte:

- Die Beurteilungspegel durch die Betriebsgeräusche der geplanten Feuerwache unterschreiten die zulässigen Immissionswerte tags um mindestens 6 dB. Der Immissionsbeitrag ist damit nach Nr. 3.2.1 TA Lärm als nicht relevant anzusehen.
- Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird erfüllt.
- Tieffrequente Geräusche im Sinne Ziffer 7.3 TA Lärm sind nicht zu erwarten.
- Der anlagebedingte Verkehr auf öffentlichen Straßen führt zu keinen unzulässigen Geräuschimmissionen im Sinne Ziffer 7.4 TA Lärm.

Dem schalltechnischen Gutachten liegt ein Normalbetriebsszenario an einem Samstag (Übungsbetrieb) mit folgendem Freiflächengeschehen zugrunde:

- Zu- und Anfahrten von 11 PKW der Feuerwehrangehörigen (22 Bewegungen).

- Zu- und Abfahrt von 2 Feuerwehrfahrzeugen (4 Bewegungen), bspw. Für Übungen oder zum Tanken.
- Überprüfung der Feuerwehrgeräte und Durchführung kleiner Übungen mit lauten Kommandos (Anweisungen) für ca. 1 Stunde. Große Übungen mit schwerem Geräteeinsatz finden ausschließlich an externen Orten statt.

Der Einsatzfall dient im Allgemeinen der Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung. Für Notsituationen gibt es nach TA Lärm Ausnahmeregelungen, sodass die vorgeschriebenen Immissionswerte aufgrund von einem Notstand / nicht voraussehbaren Ereignissen überschritten werden dürfen.

9.6 Boden

Zur Durchführung einer Baugrunderkundung für die vorgesehene Baumaßnahme ist das Ingenieurbüro Geotechnik-Institut-Dr.Höfer GmbH & Co. KG beauftragt worden. Im Rahmen dieser Bodenuntersuchung wurden die Durchlässigkeit der anstehenden Böden sowie deren bodenmechanische und chemische Eigenschaften insbesondere für die Objektplanung ermittelt und beurteilt. Darüber hinaus enthält das Gutachten die gründungstechnischen Empfehlungen für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses.

Die Analyse der Versickerungsfähigkeit des Bodens zeigte, dass aufgrund der geringen Durchlässigkeiten der anstehenden bindigen Böden und der z.T. stark mächtigen Auffüllungen sowie des vorhandenen Grundwasserstandspiegels eine Versickerung von Oberflächenwasser auf dem Gelände nicht möglich ist.

Wie die Analyseergebnisse erkennen lassen, weisen zwei Mischproben einen Zuordnungswert Z 1.1 auf, bei dem eingeschränkt offener Einbau auch unter ungünstigen hydrogeologischen Bedingungen möglich ist. Bei zwei weiteren Mischproben mit dem Zuordnungswert Z 1.2 ist eine eingeschränkt offene Einbauweise nur bei günstigen hydrogeologischen Bedingungen möglich. Eine Mischprobe weist den Zuordnungswert Z 0 auf und ist daher uneingeschränkt einbaubar.

9.7 Gewässerschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an den Elbschebach. Da der Bach über ein Einzugsgebiet von mehr als 10 km² verfügt, ist es ein berichtspflichtiges Gewässer nach Wasserrahmenrichtlinie.

9.8 Hochwasserschutz

Das Grundstück grenzt mit einer Ufermauer an der südlichen Grenze unmittelbar an die Elbsche. Die Elbsche selbst ist durch die Planungen nicht betroffen.

Gemäß den nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzten Überschwemmungsgebieten der Gewässer Ruhr, Elbsche und Herdecker Bach in der Managementeinheit Untere Ruhr im Regierungsbezirk Arnsberg ist der Ortskern von Wetter-Wengern hochwassergefährdet. Schon bei häufigen Hochwässern kommt es zu einer Überflutung im Straßenbereich östlich des Plangrundstücks. Im Hochwasserfall wird die Zufahrt zur Feuerwehr von Süden über die Kirchstraße, von der Schmiedestraße L527 kommend, mit PKW wegen Überflutung nicht möglich sein. Die Wache soll dann über die Trienendorfer Straße und "Auf der Klippe" von Nordwesten bzw. Norden angefahren werden.

9.9 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich im historischen Dorfkern Wengerns. Wengern wurde bereits um das Jahr 800 unter dem Namen Wyngern erwähnt. Eine erstmalige urkundliche Nennung wird auf dem Jahr 1003 datiert.

Im direkten Umfeld des Vorhabens befinden sich historische Gebäude, die zum Teil unter Denkmalschutz stehen. Von Bedeutung sind hier die Evangelische Kirche, das Fachwerkhaus „Leimkasten“ (Kirchstraße 6) sowie die Fachwerkhäuser Kirchstraße 11, Auf der Klippe 2-5 und Trienendorfer Straße 8, welches das Hotel „Henriette Davidis“ beherbergt. Im Kulturgutverzeichnis der Stadt Wetter (Ruhr) ist außerdem das in zweiter Reihe liegende Fachwerkhaus Kirchstraße 5 aufgeführt.

Das Haus Auf der Klippe 2 ist ein zweigeschossiges kleineres Fachwerkgebäude über einem massiven Kellergeschoß, das aufgrund der Hanglage zur Kirche hin als drittes Geschoß aus dem Erdreich ragt. Die beiden offenliegenden Fachwerkfassaden, die durch die reichliche Verwendung von Holz, harmonischer Durchgestaltung mit Fenstern, Streben und Vorkragungen geprägt sind, sind typisch für die Grafschaft Mark im frühen 17. Jahrhundert. Bei dem Gebäude Auf der Klippe 4 handelt sich um ein zweigeschossiges Fachwerkgebäude mit Krüppelwalm über massivem zum Teil bis zur Geschoßhöhe aus dem Erdreich ragenden Keller. Die Häuser Nr. 3 und 5 sind ebenfalls Wohnhäuser in Fachwerkbauweise, die sich hangaufwärts entlang der Straße Auf der Klippe aufreihen.

Das aus dem 17. Jahrhundert (laut Inschrift 1621) stammende Fachwerkhaus Kirchstraße 6 steht im Zentrum des historisch gewachsenen Dorfkernes von Wengern. Es bildet gemeinsam mit dem benachbarten Kirchgebäude einen markanten Punkt im Bereich Wengern-Dorf und ist für die ortsgeschichtliche Entwicklung Wengerns von besonderer Bedeutung. Das genaue Alter des einschiffigen evangelischen Kirchengebäudes Kirchstraße 8 ist nicht bekannt. Es gibt jedoch Hinweise, dass eine Kirche an dieser Stelle bereits im Jahre 800 vorhanden war. Das Langhaus der Kirche ist gotisch, der Westturm romanisch bzw. im oberen Teil gotisch.

Die Gebäude bilden ein ortsbildprägendes bauliches Ensemble, das sich um die Kirche und den „Leimkasten“ als Mittelpunkt gruppiert und seinen besonderen Reiz durch den steilen Anstieg der Straße Auf der Klippe erhält.

Südwestlich der Kirchstraße liegt das Gebäude Kirchstraße 11. Das Gebäude wurde im 16. Jahrhundert (laut Inschrift 1599) errichtet. Es handelt sich hierbei ursprünglich um ein Scheunengebäude des ehemaligen "Schluck'schen Hofes". Durch die interessante Fensterform im Giebel, Inschriften auf den Fachwerkbalken und dezente Putzgrafik fügt sich das heutige Wohn- und Geschäftshaus organisch in das Ortsbild Wengern-Dorf ein. Es ist für die ortsgeschichtliche Entwicklung Wengerns von besonderer Bedeutung.

Auf der Nordseite der Trienendorfer Straße rahmt den Dorfkern das Gebäude Trienendorfer Straße 8 ein. Der verschieferte Fachwerkanbau des Gebäudes ist bedeutend für die Geschichte von Wengern. Das Gebäude zeigt den Einfluss des bergischen Barocks durch ein ausgeprägtes Gesims unter dem Krüppelwalm und weiße Fenster mit Holzläden. Zur Trienendorfer Straße stellt sich das Gebäude zweigeschossig über einem gemauerten, in den Hang schneidenden Sockelgeschoss dar. In Richtung Osten zeigt das Gebäude drei Geschosse. Als Teil des Ensembles Ortskern Wengern, das

gekennzeichnet ist durch das Zusammenspiel verschiedenster Bautypen aus den verschiedenen Zeiten, spiegelt in deutlicher Weise sowohl die differenzierte Sozialstruktur wie auch die bauliche Entwicklung Wengerns wider. Darüber hinaus kommt dem Gebäude eine orts- und kirchengeschichtliche Bedeutung zu, da es 1815 als Pfarrhaus errichtet wurde, als in Wengern eine zweite Pfarrstelle eingerichtet wurde.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im Kurvenbereich, südlich der Trienendorfer Straße/Kirchstraße. Das Baufenster ist gegenüber dem Gebäude Trienendorfer Straße 8 und westlich des Gebäudes Kirchstraße 11 angeordnet und orientiert sich in puncto Abstand zur Straße und Bautiefe am bestehenden Feuerwehrgerätehaus. Gegenüber dem Bestand ermöglicht das neue Baufenster einen breiteren Gebäudezuschnitt, um das Raumprogramm entsprechend der arbeitsschutzrechtlichen Vorgaben gestalten zu können. Im Hinblick auf die Gebäudehöhe ist eine im Vergleich zur Bestandsbebauung deutlich niedrigere Bebauung vorgesehen. Die zulässige Gesamthöhe des Baukörpers liegt etwa auf Höhe der nordöstlichen Traufkante des Gebäudes Trienendorfer Straße 9. Für ein weiteres harmonisches Einfügen des geplanten Gebäudes ist die Dachform Satteldach vorgegeben.

Der mit diesem Bebauungsplan planungsrechtlich gesicherte Baukörper wirkt in keine der oben genannten Ensemblebeziehungen innerhalb des Ortskerns ein. Es werden keine ortsbildprägenden Sichtbeziehungen zwischen den Denkmälern, wie zum Beispiel der Blick entlang der Trienendorfer Straße auf die Kirche und den „Leimkasten“, beeinträchtigt. Das historische Ensemble mit seiner platzartigen Wirkung bleibt wahrnehmbar erhalten. Wertgebende, denkmalgeschützte Gestaltungselemente werden aufgrund der Abstände von jeweils rund 15 Metern zwischen der verschieferten Straßenfassade des Gebäudes Trienendorfer Straße 8 respektive der westlichen Gebäudeecke des Gebäudes Kirchstraße 11 und dem Baufenster sowie aufgrund der städtebaulichen Trennwirkung durch die Straßenfläche bzw. durch die Elbsche nicht verdeckt oder negativ beeinträchtigt. Damit ist nicht von einer Beeinträchtigung des Umgebungsschutzes gemäß § 9 Abs. 1b DSchG NRW auszugehen.

Das im Kulturgutverzeichnis geführte Gebäude Kirchstraße 5 liegt in zweiter Reihe zur Kirchstraße, südlich des Gebäudes Nr. 11. Durch die Lage im rückwärtigen Grundstücksbereich nimmt es nicht unmittelbar an dem Bebauungszusammenhang rund um den Dorfplatz teil. Zudem sind bei einer Entfernung zwischen dem Kulturgut und dem Baufenster von rund 30 Metern bei der festgesetzten Kubatur keine negativen Wechselwirkungen zu erwarten.

Das Umfeld der Baudenkmäler war von jeher durch einen Siedlungszusammenhang und durch die Nachbarschaft zu auch nicht denkmalgeschützten Gebäuden geprägt. Durch die vorgesehene Planung und die zurückhaltende Dimensionierung, insbesondere in puncto Höhe, ist nicht von einer Beeinträchtigung des historischen Umfeldes auszugehen. Der Umgebungsschutz gemäß § 9 Abs. 1 DSchG NRW der Baudenkmäler im Ortskern Wengern-Dorf wird nicht beeinträchtigt.

10. Planungsinhalte und Festsetzungen

10.1. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 74 „Feuerwache Wengern“ wird ausschließlich der Neubau des Feuerwehrgebäudes planungsrechtlich erfasst. Mit diesem Planungsziel wird die Fläche auf Basis des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB (Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen) als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die Feinsteuerung erfolgt über die Festsetzung der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ durch das entsprechende Planzeichen gemäß der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Gemeinbedarfsfläche.

10.2. Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die benachbarte Wohnbebauung sowie zum Schutz der städtebaulichen Situation wird eine maximal zulässige Traufhöhe auf 8,5 m sowie maximal zulässige Firsthöhe auf 12,0 m über NN beschränkt. Der untere Bezugspunkt liegt bei 88,3 m -0,5/+0,5 m über NN.

10.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs.1 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Die festgelegten Baugrenzen orientieren sich an dem städtebaulichen Konzept. Somit ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem sensiblen Umfeld gewährleistet.

10.4. Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließung für den Fahrzeugverkehr erfolgt hauptsächlich über die breite, nördliche Zufahrt, angeschlossen an die Trienendorfer Straße. Hierfür ist ein mit entsprechender Signatur gekennzeichnete Einfahrtsbereich im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt. Die Zufahrt zu den geplanten Stellplätzen für die Einsatzkräfte im Einsatzfall erfolgt über den ebenfalls festgesetzten und zeichnerisch gekennzeichneten Einfahrtsbereich am nordöstlichen Rand des Plangebietes.

10.5. Gestalterische Festsetzungen

Zur Einfügung des geplanten Vorhabens in die gestalterisch sensible Umgebung wird im Bebauungsplan die Dachform als Satteldach festgesetzt. Mit den Festsetzungen zur Dachform soll der vorwiegend dörflichen Umgebungsbebauung entsprochen werden, für die geneigte Dächer typisch sind. Diese Dachlandschaft soll auch beim Neubau des Feuerwehrgerätehauses weiterentwickelt werden.

11. Hinweise

11.1 Bodenlagernde Kampfmittel

Nach der Überprüfung durch den Staatlichen Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans frei von Kampfmitteln. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte jedoch mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

11.2 Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Befunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Wetter (Ruhr) als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750, Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NRW – Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Bodeneingriffe, welche im Zuge einer Umsetzung des Bauvorhabens durchgeführt werden, bedürfen einer archäologischen Begleitung (evtl. durch eine Fachfirma), deren Umfang und Ausgestaltung sich nach den jeweiligen Detailplanungen richtet.

Im Falle eines Abbruchs von bestehender Bebauung incl. vorhandener Unterkellerung ist ein Ortstermin mit Beteiligung der LWL-Archäologie für Westfalen durchzuführen.

11.3 Baumbestand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die bestehenden Bäume mit Ausnahme der zwei zwischen der Baugrenze und der Trienendorfer Straße gelegenen Linden nach Möglichkeit dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im Bereich der südlichen Stützmauer sind bei Abgang für Neupflanzungen ausschließlich Bäume II. Ordnung gemäß Pflanzliste zu verwenden. Darüber hinaus sollen Bäume bei Abgang innerhalb des Geltungsbereiches gleichwertig ersetzt werden.

11.4 Stellplatzfläche

Die Stellplätze für Einsatzkräfte werden im östlichen Teil des Geltungsbereichs angeordnet. Der hierfür vorgesehene Bereich liegt außerhalb des Bereichs, der für das Rangieren der Feuerwehrfahrzeuge vor den Hallen benötigt wird. Die Stellplätze sind im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Für die Einsatzkräfte der Feuerwehr sind 11 hintereinander liegende Stellplätze vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt über den Einfahrtsbereich von der Kirchstraße und soll mit einer Absperrung und einer alarmgesteuerten Öffnung versehen werden.

12. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebiets	1.148 m ²
Davon Fläche für den Gemeinbedarf	1.148 m ² (100%)
Überbaubare Grundstücksfläche	363 m ²

Wetter (Ruhr), den 27.01.2022

