

**A. Präambel**  
Auf der Grundlage

- des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 966), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916),
- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1726),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung vom 1. Januar 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109) sowie
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1007).

hat der Rat der Stadt Menden (Sauerland) in der Sitzung am 21.09.21 den nachstehenden Bebauungsplan Nr. 231 „Feuerwehrhaus Schwitten“ als Satzung beschlossen.

**B. Festsetzungen gem. § 9 BauNVO und BauNVO**

**1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

**MI 1** MI 1 o/GRZ 0,6/ GFZ 1,2/ H max. 175,00 m ü. NHN

**MI 2** MI 2 o/GRZ 0,6/ GFZ 1,2/ H max. 172,00 m ü. NHN

Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3, 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsgaststätten) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 15 Abs. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17 bis 20 BauNVO**

GRZ 0,6 Grundflächenzahl (§§ 17 und 19 BauNVO)

GFZ 1,2 Geschossflächenzahl (§§ 17 und 20 BauNVO)

z.B. H 175,0 m (ü. NHN)

Maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhen Null (NHN) gem. § 18 BauNVO. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen beziehen sich jeweils auf den höchsten Punkt der Dachhaut.

**3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**

o offene Bauweise gem. § 2 2 Abs. 2 BauNVO.

**4. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO**

Baugrenze gem. § 23 BauNVO

Durch Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Maße zugelassen werden.

**5. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB**

Am neuen Feuerwehrhaus sind mindestens drei Fiedernastflachkästen anzubringen, um potentiell wegfallende Quartierermöglichkeiten am alten Bestandsgebäude zu ersetzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Zu erhaltender Baum gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

**7. Sonstige Festsetzungen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 1 Abs. 4 BauNVO bzw. § 16 Abs. 5 BauNVO

**C. Hinweise**

**Artenschutz**

Sollten vor oder während der Baumaßnahmen planungsrelevante Arten im näheren Umfeld festgestellt werden, so ist unverzüglich der Märkische Kreis als Untere Landschaftsbehörde (Tel.: 0235/998-60) zu informieren. Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind alle bauvermeidenden Maßnahmen, wie z.B. die Räumung des Baufeldes zum Schutz der Brutvögel, außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchzuführen. Somit kann die Gefährdung (Tötung von Individuen, Störungen während der Fortpflanzungszeit, Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG) aller potentiell vorkommenden Vogelarten vermieden werden. Darüber hinaus sind laut BNatSchG im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September Baumaßnahmen und Gehörschnitten nur in Ausnahmefällen zulässig. Bei zwingender Abweichung von diesem Verbot muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sicher auszuschließen.

**Bodendenkmäler**

Bei Bodenanfragen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzel Funde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichten, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus geodätischer Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Stadt Menden (Sauerland), Untere Denkmalbehörde, Tel. 0237/903-0) oder dem Landschaftsverband (Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Ope, Tel. 02761/9375-0) unverzüglich anzuzeigen (§ 15 Abs. 1 DSchG NRW). Die Entdeckungstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 16 Abs. 1 DSchG NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Das Land oder der Landschaftsverband sind berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

**Paläontologische Bodendenkmäler**

Im Planungsgebiet sind keine paläontologischen Bodendenkmäler bekannt. Allerdings liegen in direkter und näherer Nachbarschaft oder in vergleichbaren Schichten des Untergrundes an anderer Stelle Hinweise auf eine besondere Fossilführung oder paläontologische Bodendenkmäler vor. Bei Erdarbeiten (Abgrabungen / Schürfen / Ausschachtungen) oder anderen Eingriffen in den Boden muss daher damit gerechnet werden, dass auch im Planungsgebiet bislang unbekannt paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem Perm (Gouralium-Guadalupium = Rotliegend, Menden-Konglomerat) angetroffen werden können. Über den genauen Umfang und die exakte Lage möglicher Fossilagerstätten und ihrer Schutzwürdigkeit ist zurzeit keine Aussage zu machen. Fund von Fossilien sind dem LWL-Museum für Naturkunde, Münster, unverzüglich zu melden (§ 15 DSchG NRW).

Da diese Sedimente in Westfalen-Lippe sehr selten an die Oberfläche treten, ist darüber hinaus vor Beginn der geplanten Baumaßnahmen das LWL-Museum für Naturkunde, Münster, frühzeitig zu informieren (Ansprechpartner: Herr Dr. Pott, Tel.: 0251/591-05; christian.pott@wlf.org), damit baubegleitende Maßnahmen abgesprochen werden.

Zudem wird am LWL-Museum für Naturkunde zurzeit eine wissenschaftliche Forschungsarbeit über das Menden-Konglomerat durchgeführt. Daher ist die Möglichkeit vorzusehen, Proben oder ein Profil aufnehmen zu können, wenn die Schichtfolgen im Zuge von Erdarbeiten aufgeschlossen werden. Probenahmen können während des laufenden Baubetriebs durchgeführt werden.

**Bodenschutz**

Mutterboden ist entsprechend § 202 BauGB bei Baumaßnahmen zu schützen und muss feilich getrennt ausgehoben, zwischengelagert und wiederverwert werden. Nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Bereich des Planungsgebietes zu lagern und später einer geeigneten Wiederverwertung zuzuführen.

**Kampfmittel**

Grundsätzlich ist bei Erdarbeiten eine erhöhte Aufmerksamkeit geboten. Im Vorfeld ließ sich keine Kampfmittelgefährdung feststellen, die zu weitergehenden Maßnahmen oder Kampfmittelbeseitigung Anlass gibt. Falls bei den Erdarbeiten verdächtige Gegenstände gefunden werden oder aber eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdbereichs zu bemerken ist, sind die Arbeiten sofort einzustellen. In einem solchen Fall ist die Stadt Menden (Sauerland) als Ordnungsbehörde (Tel.: 0237/903-0), die Polizei (Tel.: 110) oder die Feuerwehr (Tel.: 112) zu informieren, die dann den Kampfmittelbeseitigungsinst anfordern kann.

**D. Sonstige Darstellungen**

Gebäude

Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

Es gilt die BauNVO 2017.

1:3.000

PLANUNTERLAGE	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	AUFSTELLUNGS-BESCHLUSS	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	INKRAFTTRETEN
Der Bebauungsplan wurde auf der amtl. Grundlage der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) erstellt. Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 1991 I S. 58).	Baudezernat Abt. Planung und Bauordnung  Bearbeiter: Volker Ackermann Anne Dobbenstein  Abt.-Leiter: Jörg Müller	Der Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen der Stadt Menden hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie i.S. des § 30 Abs. 1 BauGB in der Sitzung am 27.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 231 „Feuerwehrhaus Schwitten“ beschlossen.	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB hat vom 25.05.2020 bis 30.06.2020 stattgefunden. Die Durchführung der Beteiligung wurde am 20.05.2020 ortsüblich bekanntgemacht.	Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 231 „Feuerwehrhaus Schwitten“ und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 07.04.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.04.2021 bis einschließlich 21.05.2021 öffentlich ausgelegt.	Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 231 „Feuerwehrhaus Schwitten“ ist vom Rat der Stadt Menden gemäß § 10 BauGB am 21.09.21 als Satzung beschlossen worden.	Die Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB ist am 13.10.2021 ortsüblich veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan Nr. 231 „Feuerwehrhaus Schwitten“ ist somit am 13.10.2021 in Kraft getreten und liegt mit Begründung ab 13.10.2021 zu jedermanns Einsicht bereit.
Menden, 22.09.21 Der Bürgermeister gez. Dr. Schröder (Dr. Schröder)	Menden, 22.09.21 Der Bürgermeister gez. Dr. Schröder (Dr. Schröder)	Menden, 22.09.21 Der Bürgermeister gez. Dr. Schröder (Dr. Schröder)	Menden, 22.09.21 Der Bürgermeister gez. Dr. Schröder (Dr. Schröder)	Menden, 22.09.21 Der Bürgermeister gez. Dr. Schröder (Dr. Schröder)	Menden, 22.09.21 Der Bürgermeister gez. Dr. Schröder (Dr. Schröder)	Menden, 18.10.2021 Der Bürgermeister gez. Dr. Schröder (Dr. Schröder)

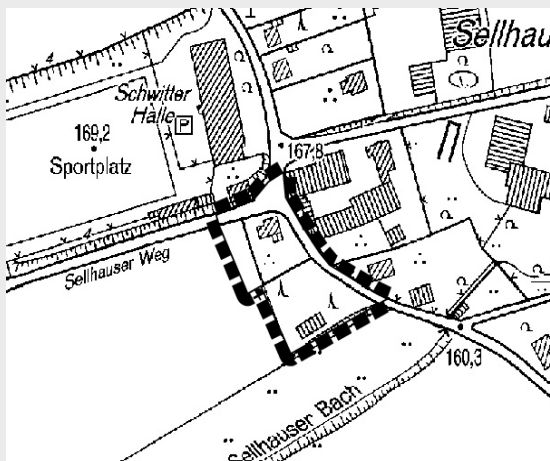
**Bebauungsplan Nr. 231**

**"Feuerwehrhaus Schwitten"**

menden  
sauerland

(Stand 05.07.2021)

Stadt Menden (Sauerland) - Baudezernat - Abt. Planung und Bauordnung



## Bebauungsplan Nr. 231 „Feuerwehrhaus Schwitten“

Begründung

Oktober | 2021



## Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Ziel des Bebauungsplans.....	3
2 Räumlicher Geltungsbereich .....	3
3 Vorgaben räumlicher Planungen .....	4
3.1 Regionalplan.....	4
3.2 Flächennutzungsplan.....	5
3.3 Städtebauliche Entwicklungskonzepte .....	6
3.4 Angrenzende Bebauungspläne .....	6
4 Aufstellungsverfahren.....	7
5 Städtebauliche Planungskonzeption.....	8
6 Planinhalt und Festsetzungen .....	9
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	9
6.2 Maß der baulichen Nutzung .....	9
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, nicht überbaubare Grundstücksflächen ...	10
6.4 Verkehrsflächen.....	10
6.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft .....	10
7 Umweltbelange.....	11
8 Verkehrliche Erschließung.....	11
9 Ver- und Entsorgung .....	12
9.1 Versorgung .....	12
9.2 Abfallentsorgung.....	12
9.3 Entwässerung .....	12
10 Hinweise.....	12
10.1 Artenschutz.....	12
10.2 Bodendenkmäler.....	13
10.3 Paläontologische Bodendenkmäler .....	13
10.4 Bodenschutz .....	13
10.5 Kampfmittel.....	14
11 Seveso-III-Richtlinie.....	14
12 Prüfung alternativer Lösungen.....	15
13 Auswirkungen auf den Mittelstand .....	15
14 Bodenordnung.....	15
15 Flächenbilanz .....	15
16 Kostenübersicht.....	16



## 1 Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Der Ausschuss für öffentliche Sicherheit und Ordnung hat in seiner Sitzung am 11.11.2015 eine Prioritätenfolge beschlossen, nach der die Feuerwehrhäuser unter arbeits- und unfallschutzrechtlichen Bestimmungen saniert werden sollen. In seiner Sitzung am 19.02.2017 hat der Ausschuss für öffentliche Sicherheit und Ordnung die Reihenfolge für die Sanierung bzw. den Umbau der Feuerwehrhäuser beschlossen. Demnach soll das Feuerwehrhaus in Schwitten im Jahr 2020 ertüchtigt werden. Das dort vorhandene Gebäude genügt nicht mehr den Anforderungen an eine moderne Feuerwache. Die Räumlichkeiten für den Aufenthalt, die Umkleiden und der Reinigungsbereich wie auch die Fahrzeughalle müssen erweitert und modernisiert werden. Der vorhandene Standort bietet jedoch aufgrund des geringen Platzangebotes nur Raum für einen kleineren Anbau. Die Anforderungen können nicht am bestehenden Gebäude umgesetzt werden, sodass die Stadt Menden unter Beteiligung der Feuerwehr eine Standortanalyse durchgeführt hat. Die Erweiterung des vorhandenen Standortes südlich der Bundesstraße B 7 wurde als „gut geeignet“ bewertet. Daraufhin hat der Ausschuss für öffentliche Sicherheit und Ordnung in seiner Sitzung am 07.05.2019 beschlossen, einen Neubau am Standort südlich der bestehenden Feuerwehr umzusetzen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau sollen nun durch den Bebauungsplan Nr. 231 „Feuerwehrhaus Schwitten“ geschaffen werden.

Die für den Neubau vorgesehene Fläche ist als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu bewerten. Da der geplante Neubau deutlich weiter als die vorhandene Bebauung in den Außenbereich hineinragen wird, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt das für den Neubau vorgesehene Grundstück als gemischte Baufläche dar. Planungsrechtlich ist ein Feuerwehrhaus als Verwaltungsgebäude einzustufen. Verwaltungsgebäude sind gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO in einem Mischgebiet zulässig. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht notwendig.

Der Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen fasste den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 231 „Feuerwehrhaus Schwitten“ in seiner Sitzung am 27.02.2020. Der Bebauungsplan wird in einem zweistufigen Regelverfahren aufgestellt.

Der Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Menden (Sauerland) erfolgte am 21.09.2021.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Mendener Ortsteil Schwitten hat ca. 2.500 Einwohner und liegt etwa 2 Kilometer nördlich der Innenstadt als dem zentralen Ort im Stadtgebiet Mendens. Der Ortskern von Schwitten befindet sich nördlich der B 7. Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsansatz „Sellhausen“ südlich der B 7. Dieser setzt sich aus Ein- und Zweifamilienhäusern sowie landwirtschaftlichen Gebäuden zusammen. Im Westen des Siedlungsansatzes befinden sich ein Sportplatz und eine Mehrzweckhalle. Zwischen diesen Einrichtungen und dem Sellhauser Weg liegt das derzeitige Feuerwehrhaus Schwitten.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 231 „Feuerwehrhaus Schwitten“ umfasst die Flurstücke 120, 121 (tlw.), 529 (tlw.) und 533 (tlw.) in Flur 9 der Gemarkung Schwitten. Das Plangebiet wird im Südwesten durch die vorhandene landwirtschaftliche Fläche, im Süden durch die dort vorhandene Baumgruppe und im Norden und Nordosten durch den Sellhauser

Weg begrenzt. Ein leerstehendes Wohngebäude auf dem Baugrundstück ist vor der anstehenden Neubebauung bereits abgebrochen worden. Das Baugrundstück ist inzwischen geräumt.

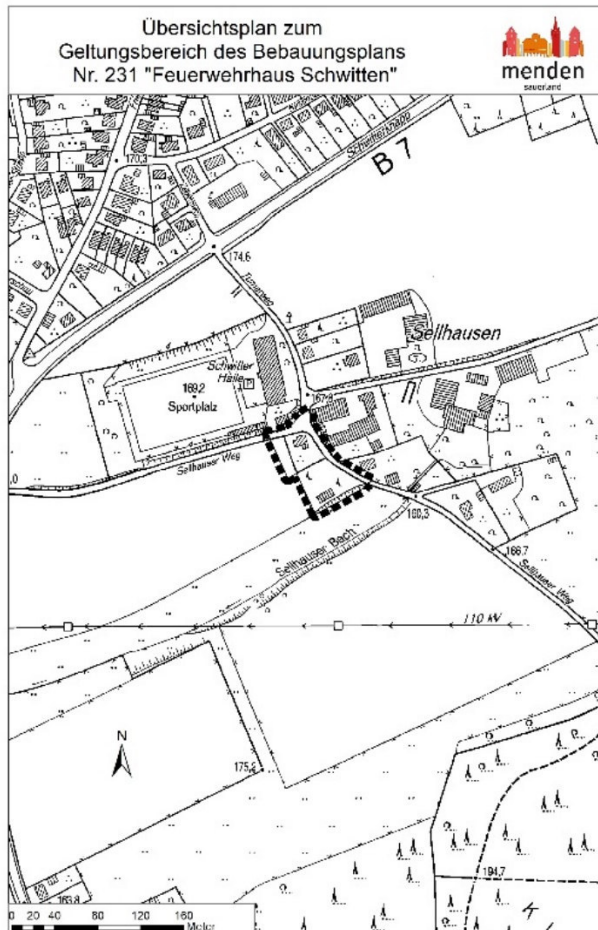


Abb. 1 Räumlicher Geltungsbereich

### 3 Vorgaben räumlicher Planungen

Im Folgenden sollen die Vorgaben der räumlichen Planungen untersucht werden. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, aber auch mit anderen Zielen der Stadtentwicklung Mendens übereinstimmt und keine Konfliktsituationen entstehen.

#### 3.1 Regionalplan

Die im Landesentwicklungsplan NRW enthaltenen landesplanerischen Vorgaben, formuliert durch Ziele und Grundsätze der Raumordnung, werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt. Die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes NRW werden auf regionaler Ebene weitergehend durch die Regionalpläne konkretisiert.

Der Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen, umfasst räumlich die kreisfreien Städte Bochum, Herne und Hagen sowie den Ennepe-Ruhr-Kreis und den Märki-schen Kreis.

Der Geltungsbereich des Plangebiets ist vollständig als allgemeiner Freiraum und Agrarbereich dargestellt. Der Siedlungsansatz Sellhausen liegt räumlich getrennt vom Ortsteil Schwitten und weist selbst nur eine geringe Einwohnerzahl auf, so dass die Darstellung eines Allgemeinen Sied-lungsbereichs nicht in Betracht kommt. Dies wird in der Regel erst bei Ortsteilen ab einer Anzahl von 2.000 Einwohnern vorgenommen. Trotzdem ist die Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplans möglich, da auf der Ebene des Flächennutzungsplans der Geltungsbereich als ge-mischte Baufläche dargestellt ist (siehe Kapitel 3.2). Dem Entwicklungsgebot wird damit entspro-chen, so dass eine Änderung des Regionalplans für die vorliegende Planung nicht erforderlich ist. Den betreffenden Ausschnitt aus dem Regionalplan zeigt die nachfolgende Abbildung.



Abb. 2 Ausschnitt Regionalplan

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Menden (Sauerland) ist am 23.10.1981 wirksam geworden. Er stellt den Geltungsbereich des Plangebiets sowie auch den nördlich und östlich angrenzenden Siedlungsansatz als Gemischte Baufläche dar.

Nördlich des Sellhauser Weges ist eine Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. In dieser Fläche liegen die Mehrzweckhalle und das bestehende Feuerwehrgerätehaus. Dessen Standort wird durch das Planzeichen „Feuerwehr“ konkretisiert. Westlich angrenzend ist eine Grünfläche mit dem Planzeichen „Sportplatz“ dargestellt. Das vorhandene Kreuz am Turnerweg ist als Schutz-würdiges Kulturgut dargestellt. Der gesamte Siedlungsansatz, die Fläche für Gemeinbedarf und die Grünfläche werden von Flächen für die Landwirtschaft umschlossen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Schutzbereichs einer von Nordwesten nach Südosten verlaufenden Richtfunktrasse. Mögliche Konflikte mit der Trasse sind durch die getroffenen Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ausgeschlossen.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass die geplante Festsetzung als Mischgebiet den Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht und dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB folgt. Eine Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich.

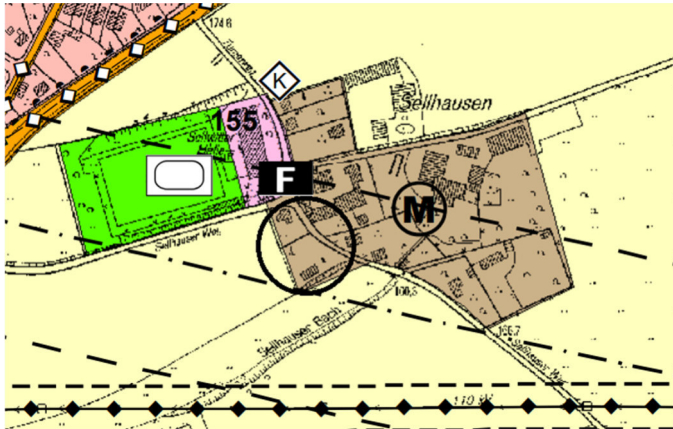


Abb. 3 Ausschnitt Flächennutzungsplan

### 3.3 Städtebauliche Entwicklungskonzepte

Das in Aufstellung befindliche Integrierte Kommunale Entwicklungskonzept (IKEK), die erst kürzlich beschlossene Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Menden (Sauerland) sowie die Innenstadt-Konzeption der Stadt Menden (Sauerland) sind auf ihre Relevanz für das Bebauungsplanverfahren überprüft worden.

Der Entwurf des IKEK führt als Maßnahme SW-05 den Neubau des Feuerwehrhauses Schwitten im Bereich des bestehenden Standortes auf. Als Ziel wird hier die „Sicherung der Infrastruktur für den Brandschutz“ genannt. Die Zielsetzung des Bebauungsplans entspricht damit der Zielsetzung im Entwurf des IKEK.

In den anderen Konzepten können keine relevanten Aussagen für den Geltungsbereich dieses Verfahrens festgestellt werden.

### 3.4 Angrenzende Bebauungspläne

Wie der nachfolgenden Übersicht entnommen werden kann, grenzen unmittelbar an das Plangebiet keine rechtskräftigen Bebauungspläne an, so dass in diesem Zusammenhang keine Anschlüsse bzw. Übergänge hinsichtlich der planungsrechtlichen Festsetzungen beachtet werden müssen.

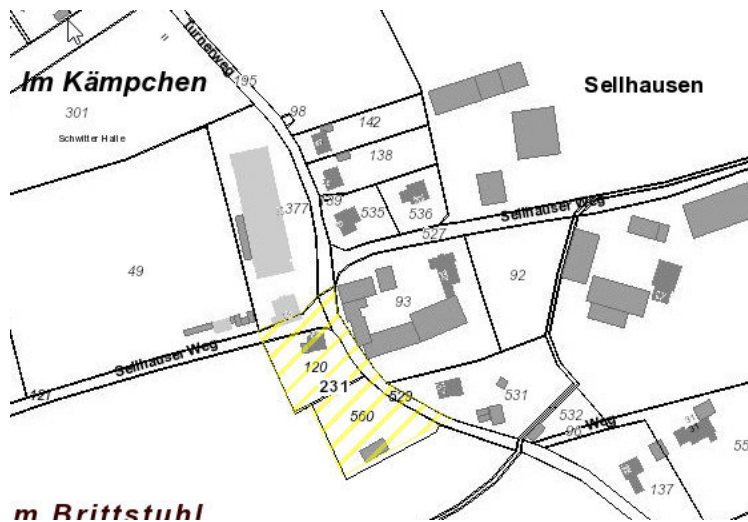


Abb. 4 Angrenzende Bebauungspläne

#### 4 Aufstellungsverfahren

Der Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen der Stadt Menden (Sauerland) fasste den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 231 „Feuerwehrhaus Schwitten“ in seiner Sitzung am 27.02.2020. Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB in einem zweistufigen Beteiligungsverfahren aufgestellt (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange).

Der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde durch den Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen am 07.05.2020 gefasst. Diese wurde vom 25.05.2020 bis einschließlich zum 30.06.2020 durchgeführt.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde durch den Ausschuss für Planen und Bauen am 25.03.2021 gefasst. Der Beschluss wurde am 07.04.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom 19.04.2021 bis einschließlich zum 21.05.2021 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden hierüber mit Schreiben vom 07.04.2021 informiert.

Der Rat der Stadt Menden (Sauerland) fasste den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 21.09.2021. Nach Durchführung der ortsüblichen Bekanntmachung am 13.10.2021 trat der Bebauungsplan Nr. 231 „Feuerwehrhaus Schwitten“ am 13.10.2021 in Kraft.



## 5 Städtebauliche Planungskonzeption

Die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 231 „Feuerwehrhaus Schwitten“ besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO zu schaffen, in dem u.a. der Neubau des Feuerwehrgerätehauses Schwitten zulässig ist. Dieses soll im nördlichen Teil des Geltungsbereichs untergebracht werden. Das hierfür bereits erarbeitete Planungskonzept ist in der nachfolgenden Abbildung 5 dargestellt. Die übrigen Teile des Mischgebietes können z.B. für Wohnbauzwecke zur Verfügung gestellt werden.

Im Süden des Geltungsbereichs besteht das Ziel, die bestehende Baumgruppe als seltenes und prägendes Landschaftselement zu erhalten, da aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nur wenige gliedernde Landschaftselemente in der Umgebung vorhanden sind. Diese Baumgruppe grenzt den Geltungsbereich des Bebauungsplans von der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche ab und schafft so einen Übergang vom Siedlungs- in den Freiraum.

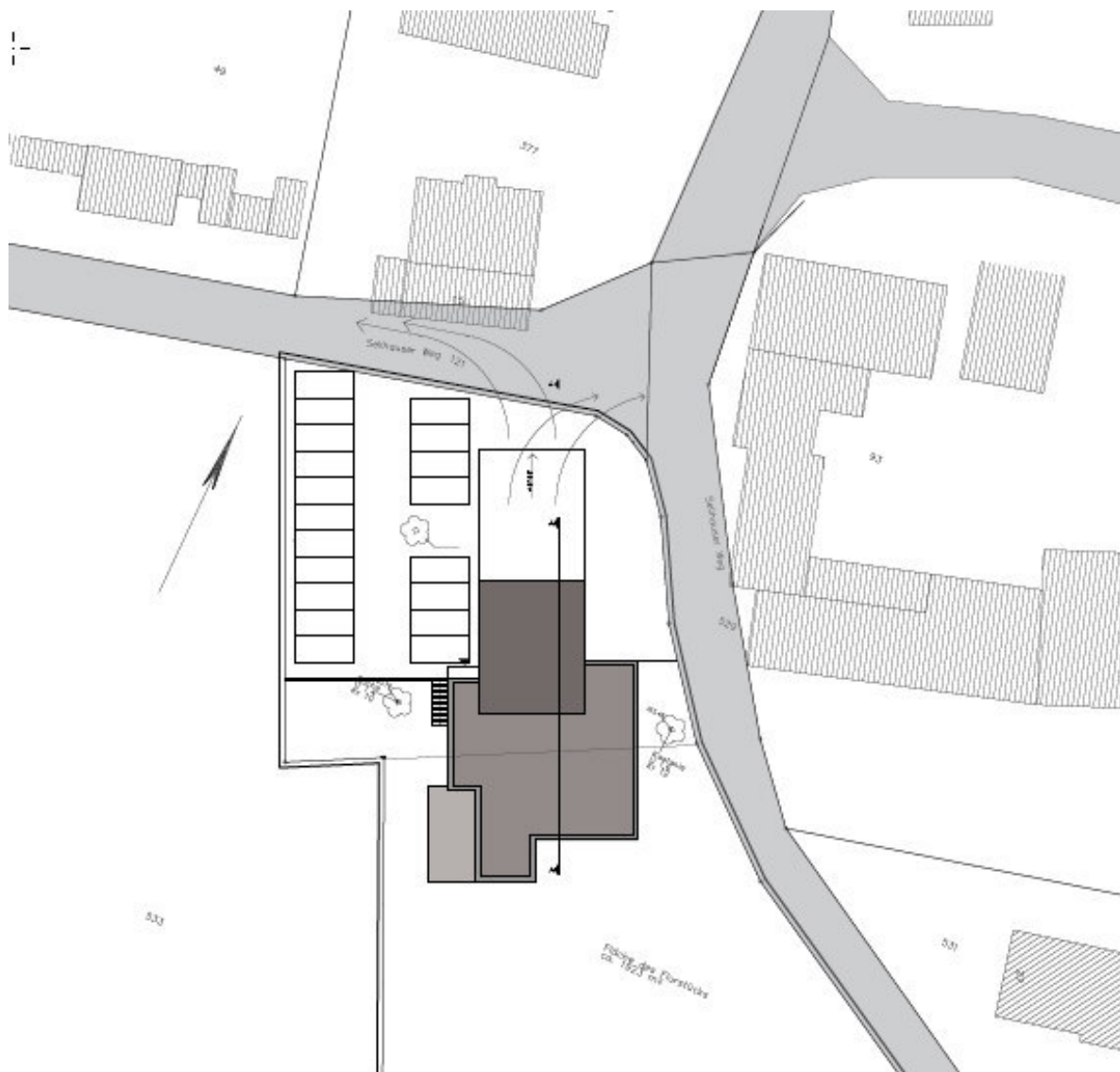


Abb. 5 Planungskonzept Feuerwehrhaus Schwitten (Übersicht)



## 6 Planinhalt und Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Bei der Ausweisung der Art der baulichen Nutzung wird den Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprochen und ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das im Norden des Plangebietes vorgesehene Feuerwehrgerätehaus kann damit ebenso realisiert werden wie z.B. Wohngebäude auf den übrigen Flächen im südlichen Teil des Plangebietes.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird das Mischgebiet auf Grundlage des § 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wie folgt festgesetzt:

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die übrigen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3, 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig. Die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes bleibt dadurch trotzdem gewahrt.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung sind die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO mit 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO mit 1,2 festgesetzt. Damit sind die gem. § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenzen festgesetzt, um den künftigen Nutzern einen möglichst großen Spielraum bei der Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen. Das Gelände im Plangebiet fällt von Norden nach Süden um einige Meter ab. Von der nördlichen Grundstücksgrenze bis zur Rückseite des geplanten Feuerwehrhauses sind dies etwa 3 Meter. Zur Begrenzung der maximalen Höhenentwicklung wird daher die Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO festgesetzt. Die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung erfolgt gem. § 16 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO.

Im nördlichen Teil des Plangebietes wird die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) gem. § 18 BauNVO auf max. 175,00 m über Normalhöhennull begrenzt (Bereich MI 1). Das vorgegebene Maß berücksichtigt sowohl die Ansprüche an den Baukörper des Feuerwehrhauses als auch die ortsüblichen Gegebenheiten und greift die Dimensionierung der umliegenden Bebauung auf.

Im südlichen Teil des Plangebietes wird die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) gem. § 18 BauNVO auf max. 172,00 m über Normalhöhennull begrenzt (Bereich MI 2). Mit einer verbleibenden Resttiefe des Grundstücks von ca. 12 m gemessen von der Rückseite des geplanten



Feuerwehrhauses bis zur südlichen Baugrenze sind keine weiteren Höhendifferenzierungen erforderlich. Es besteht ein ausreichender Spielraum z.B. für die Errichtung von Wohngebäuden.

Da das Plangebiet nach Süden und Westen die Grenze zum Außenbereich bildet, wird durch diese Festsetzungen einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes entgegengewirkt. Gleichzeitig lässt das Maß der baulichen Nutzung genügend Freiraum für die Gestaltung der Gebäude zu.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzung zur Bauweise orientiert sich an den Gegebenheiten im umgebenden Siedlungsgebiet. Die Bauweise wird als offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gem. § 23 BauNVO durch Baugrenzen definiert. Das Baufeld rückt bis auf 3 m an die Verkehrsflächen sowie an die westliche Grundstücksgrenze heran. Zu der im Süden festgesetzten Fläche zur „Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB wird ein Abstand von 6 m eingehalten. Das weit angelegte Baufeld lässt dabei genügend Spielraum für das Hineinrücken des Gebäudes in das Grundstück, so dass die Anforderungen an die notwendigen Alarmparkplätze sowie die für die Feuerwehrfahrzeuge notwendige Ein- und Ausfahrt eingehalten werden können. Stellplätze, Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **6.4 Verkehrsflächen**

Die im Satzungsgebiet vorhandenen Abschnitte des Sellhauser Weges werden als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Abgrenzung zwischen den angrenzenden privaten Grundstücksflächen und der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt durch die Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie. Auf diese wird verzichtet, wenn außerhalb des Geltungsbereiches die öffentlichen Verkehrsflächen fortgeführt werden.

### **6.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind wenige Baum- und Strauchgruppen in der Umgebung vorhanden. Die Baumgruppe im Süden des Geltungsbereiches ist ein seltenes und prägendes Landschaftselement. Sie dient Tieren als Lebensraum und übernimmt wichtige Umweltfunktionen wie die Bindung von Stäuben und CO<sub>2</sub>. Zusätzlich schirmt diese Baumgruppe den Geltungsbereich des Bebauungsplans und die angrenzende landwirtschaftliche Fläche voneinander ab.

Da sowohl die Baumgruppe als auch die vorhandenen Einzelbäume erhaltenswert sind, wird eine Fläche für die Bindung und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB festgesetzt. Drei Bäume auf dem Flurstück 120 werden als Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu pflegen, zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat zu ersetzen.



Entlang der westlichen Plangebietsgrenze wird eine etwa 1 Meter breite Fläche für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB festgesetzt. Diese Fläche erstreckt sich in einem Streifen vom Sellhauser Weg im Norden bis an die vorgenannte Fläche zum Erhalt der Grünstrukturen im Süden. Neben der optischen Einfriedung des Plangebiets in ihrer vorgesehenen Form als Hecke und der damit verbundenen positiven Beeinflussung des Orts- und Landschaftsbildes dient diese auch dazu, die Verwehungen von Staub der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen abzufangen und so einer Verschmutzung von Gebäuden und Fahrzeugen und natürlich auch einer gesundheitlichen Belastung von Menschen und Tieren entgegenzuwirken.

Bei dem innerhalb des Plangebiets vorhandenen Bestandsgebäude handelt es sich um ein altes Wohnhaus, das abgebrochen werden soll. Obwohl keine konkreten Hinweise hierfür vorliegen, kann eine Tagesquartiernutzung von Fledermäusen hier nicht ausgeschlossen werden. Daher sind an neu geplanten Gebäuden jeweils mindestens drei Fledermausflachkästen anzubringen, um die durch den Abbruch potentiell wegfallenden Quartiermöglichkeiten am alten Bestandsgebäude zu ersetzen.

## **7 Umweltbelange**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind ein Umweltbericht sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt worden, die als Anlagen zu diesem Bebauungsplan gelten. Umweltrelevante Aspekte, die die Planung verhindern, sind darin nicht aufgeführt. Durch die geplante Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung kommt es jedoch zu einem Eingriff in Natur und Landschaft und einer damit verbundenen qualitativen Minderung der Biotopwerttypen.

Nach § 1a BauGB ist in der Bauleitplanung über Festsetzungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur ersatzweisen Kompensation von Beeinträchtigungen, die von den vom Bauleitplan ermöglichten Eingriffen in Natur und Landschaft ausgehen, abwägend zu entscheiden. Der Umweltbericht benennt daher Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung schädlicher Auswirkungen und legt eine konkrete Ausgleichsfläche zur Kompensation der verminderten ökologischen Wertigkeit des Plangebiets fest.

## **8 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Baugrundstücks ist über den Sellhauser Weg gegeben. Ebenfalls erschließt der Sellhauser Weg in Richtung Osten und Süden den vorhandenen Siedlungsansatz. Sowohl über den nördlich verlaufenden Turnerweg als auch über den westlichen Arm des Sellhauser Weges ist das Plangebiet an die B 7 angebunden.

In Richtung Osten führt die B 7 zur Stadt Arnsberg und in Richtung Westen zum Stadtzentrum Mendens. Von dort aus sind alle überörtlichen Ziele über die Bundesstraßen B 7 und B 515 zu erreichen.

Der Schwitter Ortskern ist fußläufig erreichbar. Die Querung der B 7 ist an der Kreuzung zum Turnerweg über eine Bedarfsampel möglich. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ebenfalls an der B 7. Die dort (werktags) in einem Einstundentakt verkehrende Buslinie R44 verbindet die Bahnhöfe von Menden und Wickede miteinander.



## **9 Ver- und Entsorgung**

### **9.1 Versorgung**

Die Versorgung mit allen Medien wie z.B. Strom oder Erdgas ist durch das vorhandene Leitungssystem der Versorgungsträger sichergestellt. Sämtliche Leitungsanlagen befinden sich innerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes.

Bei allen baulichen Maßnahmen, die die Belange der zuständigen Träger der Ver- und Entsorgungsleitungen (einschließlich der relevanten Telekommunikationsunternehmen) berühren, ist eine frühzeitige Abstimmung herbeizuführen.

### **9.2 Abfallentsorgung**

Einsammlung, Abtransport und Entsorgung des Hausmülls bzw. hausmüllähnlicher Abfallstoffe erfolgen durch die öffentlich-rechtliche Abfallentsorgung. Für das Ablagern von Boden und Bauschutt stehen entsprechende Deponien zur Verfügung.

### **9.3 Entwässerung**

Die Entsorgung des Niederschlags- und Schmutzwassers im Plangebiet kann über die bestehende Kanalisation erfolgen. Auch wenn das gesamte anfallende Niederschlagswasser ohne Versickerungsmaßnahmen auf dem Grundstück in die bestehende Kanalisation geleitet wird, besteht hier noch eine ausreichende Leistungsfähigkeit und es sind keine zusätzlichen Maßnahmen am Kanalsystem erforderlich.

Vorgesehen ist allerdings, dass der gesamte Stellplatzbereich inkl. der Ein- und Ausfahrt der geplanten Fahrzeughalle des Gerätehauses nicht an die Kanalisation angeschlossen wird und das dort anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert.

## **10 Hinweise**

### **10.1 Artenschutz**

Sollten vor oder während der Baumaßnahmen planungsrelevante Arten im näheren Umfeld festgestellt werden, so ist unverzüglich der Märkische Kreis als Untere Landschaftsbehörde (Tel.: 02351/966-60) zu informieren. Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme sind alle bauvorbereitenden Maßnahmen, wie z.B. die Räumung des Baufeldes zum Schutz der Brutvögel, außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchzuführen. Somit kann die Gefährdung (Tötung von Individuen, Störungen während der Fortpflanzungszeit, Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG) aller potenziell vorkommenden Vogelarten vermieden werden. Darüber hinaus sind laut BNatSchG im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen zulässig. Bei zwingender Abweichung von diesem Verbot muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sicher auszuschließen.



## 10.2 Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, 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 Gemeinde (Stadt Menden, Untere Denkmalbehörde, Tel. 02373/903-0) oder dem Landschaftsverband (Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, Tel. 02761/9375-0) unverzüglich anzuzeigen (§ 15 Abs. 1 DSchG NRW). Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 16 Abs. 1 DSchG NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Das Land oder der Landschaftsverband sind berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

## 10.3 Paläontologische Bodendenkmäler

Im Planungsgebiet sind keine paläontologischen Bodendenkmäler bekannt. Allerdings liegen in direkter und näherer Nachbarschaft oder in vergleichbaren Schichten des Untergrundes an anderer Stelle Hinweise auf eine besondere Fossilführung oder paläontologische Bodendenkmäler vor. Bei Erdarbeiten (Abgrabungen / Schurfen / Ausschachtungen) oder anderen Eingriffen in den Boden muss daher damit gerechnet werden, dass auch im Planungsgebiet bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem Perm (Cisuralium-Guadalupium = Rotliegend, Menden-Konglomerat) angetroffen werden können. Über den genauen Umfang und die exakte Lage möglicher Fossilagerstätten und ihrer Schutzwürdigkeit ist zurzeit keine Aussage zu machen. Funde von Fossilien sind dem LWL-Museum für Naturkunde, Münster, unverzüglich zu melden (§ 15 DSchG NRW).

Da diese Sedimente in Westfalen-Lippe sehr selten an die Oberfläche treten, ist darüber hinaus vor Beginn der geplanten Baumaßnahmen das LWL-Museum für Naturkunde, Münster, frühzeitig zu informieren (Ansprechpartner: Herr Dr. Pott, Tel.: 0251/591-05; christian.pott@lwl.org), damit baubegleitende Maßnahmen abgesprochen werden.

Zudem wird am LWL-Museum für Naturkunde zurzeit eine wissenschaftliche Forschungsarbeit über das Menden-Konglomerat durchgeführt. Daher ist die Möglichkeit vorzusehen, Proben oder ein Profil aufnehmen zu können, wenn die Schichtfolgen im Zuge von Erdarbeiten aufgeschlossen werden. Probennahmen können während des laufenden Baubetriebs durchgeführt werden.

## 10.4 Bodenschutz

Mutterboden ist entsprechend § 202 BauGB bei Baumaßnahmen zu schützen und muss folglich getrennt ausgehoben, zwischengelagert und wiederverwendet werden. Nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Bereich des Plangebiets zu lagern und später einer geeigneten Wiederverwertung zuzuführen.



## 10.5 Kampfmittel

Grundsätzlich ist bei Erdarbeiten eine erhöhte Aufmerksamkeit hinsichtlich des Vorkommens von Kampfmitteln geboten. Im Vorfeld ließ sich keine Kampfmittelgefährdung feststellen, die zu weitergehenden Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung Anlass gibt. Falls hierbei verdächtige Gegenstände gefunden werden oder aber eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs zu bemerken ist, sind die Arbeiten sofort einzustellen. In einem solchen Fall ist die Stadt Menden als Ordnungsbehörde (Tel.: 02373/903-0), die Polizei (Tel.: 110) oder die Feuerwehr (Tel.: 112) zu informieren, die dann den Kampfmittelbeseitigungsdienst anfordern kann.

## 11 Seveso-III-Richtlinie

Die Seveso III-Richtlinie (2012/18/EU vom 04. Juli 2012) dient der Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen und gilt für Betriebe, in denen bestimmte Mengen dieser Stoffe vorhanden sind. Für diese Betriebe gelten besondere Anforderungen an die Anlagensicherheit. Zur Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie in deutsches Recht wurden die 12. BImSchV (Störfallverordnung) sowie das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und das Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) geändert.

Gemäß des in Art. 13 der Richtlinie formulierten Abstandsgebotes sowie gem. § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die

- ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf
- sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete,
- wichtige Verkehrswege,
- Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und
- öffentlich genutzte Gebäude

so weit wie möglich vermieden werden.

Demnach müssen bei der Neu- und Umplanung eines Störfallbetriebes sowie bei der Entwicklung von schützenswerten Nutzungen in der Nachbarschaft eines von der Seveso-III-Richtlinie erfassten Betriebsbereichs angemessene Abstände berücksichtigt werden. Bestehende Nachbarschaften von Flächen schützenswerter Nutzungen und Störfallanlagen, die keine Veränderung erfahren, haben Bestandsschutz.

Zur Ermittlung des angemessenen Abstandes bei der Neu- und Umplanung eines Störfallbetriebes sowie bei der Entwicklung von schützenswerten Nutzungen in der Nachbarschaft dient der für die Bauleitplanung entwickelte Leitfaden KAS-18 der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit. Es ist zunächst zu prüfen, ob das Vorhaben außerhalb der Abstandsempfehlungen (Achtungsabstände) nach Nr. 3.1 des Leitfadens KAS-18 liegt. Ist dies der Fall, kann regelmäßig davon ausgegangen werden, dass dem Abstandsgebot des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie entsprochen wird.



Bei der Ermittlung des angemessenen Abstands ist grundsätzlich von der Genehmigungssituation des jeweiligen Betriebes auszugehen. Kenntnis hierüber hat die Bezirksregierung Arnsberg als Genehmigungsbehörde. Diese hat für die in der Stadt Menden genehmigten Betriebe, die unter die Seveso-III-Richtlinie fallen, Achtungsabstände ermittelt.

Der nächstgelegene Störfallbetrieb befindet sich in mehr als 1.000 Meter Entfernung zur Plangebietsgrenze. Dessen Achtungsabstand beträgt jedoch nur 500 Meter, so dass das Plangebiet mehr als 500 Meter von der Grenze des Achtungsabstands entfernt liegt.

Es werden somit keine Empfehlungen zu notwendigen Sicherheitsabständen zwischen den geplanten Flächennutzungen und einer Störfallanlage sowie zur Möglichkeit der Art der Nutzung ausgesprochen, noch werden Empfehlungen zu weitergehenden Maßnahmen wie z.B. der Alarm- und Gefahrenabwehrplanung oder baulichen Einrichtungen wie Schutzwänden oder -wällen als notwendig erachtet.

## **12 Prüfung alternativer Lösungen**

Im Rahmen einer im Februar 2019 abgeschlossenen Standortanalyse wurden insgesamt acht potentiell geeignete Standorte im Ortsteil Schwitten als möglicher Standort für ein neues Gerätehaus untersucht. Die Erweiterung des vorhandenen Standortes südlich der B 7 hat dabei als einziger Standort die Bewertung „gut geeignet“ erhalten. Dieses Ergebnis kam insbesondere aufgrund des hohen Gewöhnungsaspektes, der Akzeptanz bei der Bevölkerung sowie der schnellen Erreichbarkeit der Einsatzgebiete des zugeordneten Zuges zustande. Detaillierte Angaben können der Untersuchung „Standortsuche Feuerwehrhaus Schwitten - Menden (Sauerland)“ vom Februar 2019 entnommen werden.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 231 „Feuerwehrhaus Schwitten“ bestanden keine Alternativen, da eine Zulassung auf der Grundlage des § 35 BauGB ausschied.

## **13 Auswirkungen auf den Mittelstand**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 231 „Feuerwehrhaus Schwitten“ sind positive Auswirkungen auf die mittelständische Wirtschaft sowie auf städtische Immobilien zu erwarten, da der geplante Neubau des Feuerwehrhauses den Feuerwehrstandort in Schwitten sichert und das alte Feuerwehrhaus in diesem Zuge seiner Nutzung entbunden wird und ggfs. veräußert werden kann.

## **14 Bodenordnung**

Sämtliche Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Eigentum der Stadt Menden (Sauerland). Maßnahmen zur Bodenordnung werden somit nicht erforderlich.

## **15 Flächenbilanz**

Die unterschiedlichen planungsrechtlichen Festsetzungen stellen sich bezüglich ihrer Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 231 wie folgt dar:





<b>Bebauungsplan Nr. 231 „Feuerwehrhaus Schwitten“</b>	<b>Flächengröße in m<sup>2</sup></b>
Mischgebiet (MI)	2.960
davon überbaubare Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO	1.776
Öffentliche Verkehrsfläche	840
<b>Gesamt</b>	<b>3.800</b>

## 16 Kostenübersicht

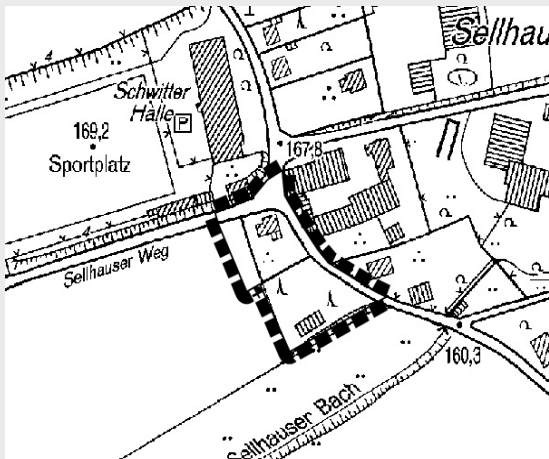
Der Bebauungsplan Nr. 231 wird durch die Stadt Menden (Sauerland) mit dem vorhandenen Personalbestand aufgestellt. Die Personal- und Sachkosten erhöhen sich durch diese Maßnahme nicht. Der geschätzte Personalaufwand beträgt ca. 200 Arbeitsstunden.

Darüber hinaus erfordert die Umsetzung der Planung die im Folgenden genannten notwendigen Maßnahmen:

- Baufeldfreimachung
- Durchführung der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen

Die hierdurch entstehenden Kosten sind noch nicht bekannt und werden im laufenden Verfahren ergänzt.

Menden (Sauerland), im Oktober 2021



## Bebauungsplan Nr. 231 „Feuerwehrhaus Schwitten“

Zusammenfassende Erklärung

Oktober | 2021



## Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkung.....	3
2 Anlass und Ziel der Planaufstellung.....	3
3 Planverfahren.....	3
4 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange .....	4
5 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	6
5.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (inkl. Abwägungsergebnis) gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.....	6
5.2 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (inkl. Abwägungsergebnis) gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.....	7
6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung) .....	8



## 1 Vorbemerkung

Gemäß § 10a BauGB ist dem vorliegenden Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten ausgewählt wurde.

## 2 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Der Ausschuss für öffentliche Sicherheit und Ordnung der Stadt Menden (Sauerland) hat in seiner Sitzung am 19.02.2017 die Reihenfolge für die Sanierung bzw. den Umbau der Feuerwehrhäuser im Stadtgebiet beschlossen. Gemäß der dort festgelegten Prioritätenfolge ist die Ertüchtigung des Feuerwehrhauses im Ortsteil Schwitten für das Jahr 2020 vorgesehen. Das dort vorhandene Bestandsgebäude genügt jedoch nicht mehr den Anforderungen an eine moderne Feuerwache. Der vorhandene Standort bietet aufgrund des geringen Platzangebotes nur Raum für einen kleineren Anbau. Daher hat der Ausschuss für öffentliche Sicherheit und Ordnung in seiner Sitzung am 07.05.2019 beschlossen, einen Neubau am Standort südlich des bestehenden Feuerwehrhauses umzusetzen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau werden nun durch den Bebauungsplan Nr. 231 „Feuerwehrhaus Schwitten“ geschaffen.

## 3 Planverfahren

Das Planaufstellungsverfahren ist in den folgenden Schritten durchgeführt worden:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	27.02.2020
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	07.05.2020
Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	25.05. - 26.06.2020
Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB	25.05. - 30.06.2020
Beschluss zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	25.03.2021
Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	19.04. - 21.05.2021
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	19.04. - 21.05.2021
Satzungsbeschluss	21.09.2021
Öffentliche Bekanntmachung (somit rechtswirksam seit)	13.10.2021



#### **4 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, als deren Ergebnis ein Umweltbericht sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt worden sind, die als Anlagen zu diesem Bebauungsplan gelten.

Neben der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans umfasst die Umweltprüfung auch die Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sowie die Bestimmung erforderlicher Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie zu deren Überwachung (Monitoring).

Als Ergebnis der Umweltprüfung ist festzuhalten, dass mit den angestrebten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 231 „Feuerwehrhaus Schwitten“ zwar keine erheblichen negativen, aber doch feststellbare Auswirkungen auf die Umweltmedien verbunden sind. Im Einzelnen können die Auswirkungen hinsichtlich der untersuchten Schutzgüter wie folgt zusammengefasst werden:

##### Schutzgut Geologie und Boden

Der Boden ist aufgrund der bestehenden Realnutzung teilweise anthropogen vorbelastet und damit einhergehend sind die Bodenfunktionen in Teilbereichen bereits weitgehend beeinträchtigt bzw. eingeschränkt. Die im Planverfahren getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine zusätzliche Flächenversiegelung über das bisher planungsrechtlich mögliche Maß hinaus. Andererseits werden zum Teil stark überprägte Ackerflächen und bereits für die ehemalige Wohnnutzung versiegelte Flächen überplant und darüber hinaus wertvolle Gehölzstrukturen und Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. In der Summe verbleiben daher keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Geologie und Boden.

##### Schutzgut Wasser

Durch die im Planverfahren getroffenen Festsetzungen wird eine zusätzliche Versiegelung im Plangebiet ermöglicht, die zu einer Verringerung des Versickerungspotentiales führen kann. Die Entsorgung des Niederschlags- und Schmutzwassers im Plangebiet kann über die bestehende Kanalisation erfolgen. Ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers versickert auf dem Grundstück. Die verbleibenden Wirkungen werden durch den naturschutzrechtlichen Ausgleich ausgeglichen (Ökokonto der Stadt Menden). Somit verbleiben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

##### Schutzgut Klima und Lufthygiene

Die Feuerwehr Schwitten ist schon heute am Standort ansässig und befindet sich derzeit im Nachbargebäude. Durch die Erweiterung ist kein zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten. Ein bislang zu Wohnzwecken genutztes Bestandsgebäude ist inzwischen abgebrochen worden. Änderungen hinsichtlich verkehrsbedingter Luftverunreinigungen und Verunreinigungen durch Hausbrand sind nach Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten. Die zukünftig vorgesehene Nutzung im Plangebiet lässt somit keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene erwarten.



### Schutzgut Immissionsschutz

Durch die im Planverfahren getroffenen Festsetzungen sind keine erheblichen Änderungen im Bereich des Immissionsschutzes, wie z.B. zusätzliche Lärmbelastungen über die Bauphasen mit üblichen temporären Lärmbelastungen hinaus, erkennbar.

### Schutzgut Flora, Fauna, Biotope

Die im Planverfahren getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine zusätzliche Flächenversiegelung über das bisher planungsrechtlich mögliche Maß hinaus und somit ist mit dem Verlust von ökologisch wertvollen Strukturen (in mäßigem Umfang) zu rechnen. Der Eingriff sowie eine detaillierte Aufstellung der Eingriffsbereiche sind in einer im Umweltbericht enthaltenen Tabelle der „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung“ enthalten. Die verbleibenden Wirkungen werden durch den naturschutzrechtlichen Ausgleich ausgeglichen (Ökokonto der Stadt Menden). In der Summe verbleiben daher keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Flora, Fauna, Biotope.

### Schutzgut Artenschutz

Im Plangebiet konnten keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten nachgewiesen werden, so dass nicht davon auszugehen ist, dass durch das Vorhaben artenschutzrechtliche Tatbestände erfüllt werden. Erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Artenschutz sind nicht erkennbar.

Da bei dem inzwischen abgebrochenen Bestandsgebäude eine Tagesquartiernutzung von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden konnte, sind am neu zu errichtenden Feuerwehrhaus mindestens drei Fledermausflachkästen anzubringen.

### Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Die im Planverfahren getroffenen Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) sind so gewählt, dass sich die vorgesehene Bebauung harmonisch in die bereits bestehende Bebauung einfügt. Zum weiteren Schutz des Landschaftsbildes erfolgt die Festsetzung zum Erhalt der Gehölzstrukturen an der südlichen Plangebietsgrenze und der Einzelbäume. Erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung sind daher nicht erkennbar.

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind von den Planungen nicht betroffen. Es sind keine negativen Auswirkungen auf dieses Schutzgut erkennbar.

### Wechselwirkungen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen. Zwischen den biotischen und abiotischen Standortfaktoren, insbesondere betreffend der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Flora,



Fauna, Biotope, besteht ein Zusammenhang. Grundsätzlich sind die natürlichen Wechselwirkungen durch die Versiegelung und Bebauung des Plangebietes gestört. Veränderungen sind insbesondere bei den genannten Schutzgütern zu erwarten. Durch den Erhalt wesentlicher Grünstrukturen und die Nutzung versickerungsfähiger Bodenbeläge kann deren Wirkung jedoch gemindert werden.

Gemäß § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung selbst, unter anderem hinsichtlich der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Der Umweltbericht und die artenschutzrechtliche Prüfung wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

## **5 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### **5.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (inkl. Abwägungsergebnis) gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat in Form eines Planaushangs und der öffentlichen Auslage der erarbeiteten Plananlagen in der Zeit vom 25.05.2020 bis einschließlich 26.06.2020 stattgefunden. Nahezu parallel dazu hat die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange stattgefunden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden die folgenden Anregungen berücksichtigt und Hinweise aufgenommen:

- Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung ist eine Stellungnahme des Märkischen Kreises zur geplanten Entwässerung des Vorhabens nicht möglich. Eine entsprechende Erläuterung ist in der Begründung zu ergänzen. Zur Beurteilung der Umweltbelange ist im weiteren Verfahren ein Umweltbericht und eine artenschutzrechtliche Prüfung zu erstellen. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Die genannten Punkte werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.
- Die Stadtwerke Menden GmbH hat keine Bedenken hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplans und weist darauf hin, dass sich im Geltungsbereich Versorgungsleitungen und Anlagen befinden und jede Änderung mit den Stadtwerken frühzeitig abgestimmt werden sollte. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.
- Der LWL - Archäologie für Westfalen hat aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplans. Auch seitens der Paläontologischen Bodendenkmalpflege bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Es wird jedoch auf die Aufnahme eines Passus zum Thema Paläontologische Bodendenkmäler verwiesen, der in Form eines Hinweises im weiteren Verfahren berücksichtigt wird. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.
- Die Westnetz GmbH Regionalzentrum Arnsberg hat keine Bedenken oder Anregungen zur Aufstellung des Bebauungsplans. Das von dieser betriebene Gas-Hochdrucknetz verläuft mit ausreichendem Abstand zum Plangebiet und ist somit nicht betroffen. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.



- Die Westnetz GmbH Speziale Service Strom hat keine Bedenken hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplans, übersendet aber eine Stellungnahme, die sich nur auf die von dieser betriebenen Anlagen des 110 kV-Stromnetzes bezieht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb des 40 m breiten Schutzstreifens der 110-kV-Hochspannungsfreileitung (Maste 7 bis 9). Es wird darauf hingewiesen, dass sich die tatsächliche Lage der Hochspannungsfreileitung und somit auch das Leitungsrecht allein aus der Örtlichkeit ergeben. Falls Arbeiten im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung durchgeführt werden sollen, wird um eine erneute Beteiligung gebeten. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.
- Der Geologische Dienst NRW hat keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Geologie und Boden die betroffenen Böden, deren Bodenschutzstufen und Bodenfunktionen im noch zu erstellenden Umweltbericht zu benennen sind. Der genannte Punkt wird im weiteren Verfahren berücksichtigt. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.
- Die Gelsenwasser AG, die Thyssengas GmbH und die Vodafone NRW GmbH haben keine Bedenken hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplans und liefern auch keine weiteren Hinweise zum Verfahren. Die Antworten dieser Beteiligten werden daher nur zur Kenntnis genommen.

## **5.2 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (inkl. Abwägungsergebnis) gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat in Form eines Planaushangs und der öffentlichen Auslage der erarbeiteten Plananlagen in der Zeit vom 19.04.2021 bis einschließlich 21.05.2021 stattgefunden. Parallel dazu hat die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange stattgefunden.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden die folgenden Anregungen berücksichtigt und Hinweise aufgenommen:

- Der Märkische Kreis hat keine Bedenken hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplans. Es wird angeregt, die im inzwischen erstellten Umweltbericht unter Kapitel 4 beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft umzusetzen. Die Stadt Menden (Sauerland) wird der Anregung des Märkischen Kreises folgen. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.
- Die Stadtwerke Menden GmbH hat keine Bedenken hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplans und weist darauf hin, dass sich im Geltungsbereich Versorgungsleitungen und Anlagenteile befinden und Änderungen im Bereich der Leitungsanlagen, bedingt durch Veräußerung von Grundstücken, Höhenänderungen durch Aus-, Um- oder Neugestaltungen der betroffenen Flächen, Bepflanzungen, Überbauungen jedweder Art usw., frühzeitig mit den Stadtwerken abgestimmt werden muss. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.
- Der LWL - Archäologie für Westfalen hat aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplans. Es wird auf die in der





Begründung genannten Punkte „10.2 Bodendenkmäler“ und „10.3 Paläontologische Bodendenkmäler“ verwiesen, die als Hinweise in den Plan aufgenommen worden sind. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

- Die Westnetz GmbH Regionalzentrum Arnsberg hat keine Bedenken oder Anregungen zur Aufstellung des Bebauungsplans. Das von dieser betriebene Gas-Hochdrucknetz verläuft mit ausreichendem Abstand zum Plangebiet und ist somit nicht betroffen. Zur Vermeidung von Unfällen sowie Beschädigungen der Versorgungsanlagen wird gebeten, spätestens 10 Tage vor Bauausführung über die Online-Bauauskunft der Westnetz GmbH eine Planauskunft einzuholen. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.
- Der Landesbetrieb Straßenbau NRW hat keine Bedenken hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplans. Es wird darauf hingewiesen, dass der vorgesehene Bebauungsplan ca. 250 m südöstlich der B 7 im Abschnitt 116 bei ca. Stat. 1,600 außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt liegt. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.
- Die Gelsenwasser AG, der Ruhrverband Regionalbereich Nord und die Vodafone NRW GmbH haben keine Bedenken hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplans und liefern auch keine weiteren Hinweise zum Verfahren. Die Antworten dieser Beteiligten werden daher nur zur Kenntnis genommen.

Die im Rahmen der Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt und können im Einzelnen den Abwägungsunterlagen entnommen werden, über die in den jeweiligen Verfahrensschritten mit beschlossen worden ist.

## **6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)**

Im Rahmen einer im Februar 2019 abgeschlossenen Standortanalyse wurden insgesamt acht potentiell geeignete Standorte im Ortsteil Schwitten als möglicher Standort für ein neues Feuerwehrhaus untersucht. Die Erweiterung des vorhandenen Standortes südlich der B 7 hat dabei als einziger Standort die Bewertung „gut geeignet“ erhalten. Dieses Ergebnis kam insbesondere aufgrund des hohen Gewöhnungsaspektes, der Akzeptanz bei der Bevölkerung sowie der schnellen Erreichbarkeit der Einsatzgebiete des zugeordneten Zuges zustande. Die weiteren untersuchten Standorte sind aus unterschiedlichen Gründen schlechter bewertet worden, so dass eine begründete Entscheidung für die ausgewählte Fläche getroffen werden konnte.

Die für den Neubau des Feuerwehrhauses vorgesehene Fläche ist als Außenbereich nach § 35 BauGB zu bewerten. Da der geplante Neubau deutlich weiter als die vorhandene Bebauung in den Außenbereich hineinragen wird, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Für die Aufstellung des Bebauungsplans bestanden daher keine Alternativen, da eine Zulassung des Bauvorhabens auf der Grundlage des § 35 BauGB für die ausgewählte Fläche ausgeschlossen werden konnte.

Da auch die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde der Bebauungsplan Nr. 231 „Feuerwehrhaus Schwitten“ vom Rat



der Stadt Menden (Sauerland) in seiner öffentlichen Satzung am 21.09.2021 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde am 13.10.2021 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Märkischen Kreises bekannt gemacht. Er ist somit rechtskräftig seit dem 13.10.2021.

Menden (Sauerland), im Oktober 2021