



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 70
"Feuerwehrgerätehaus Echthausen"



Erstellt von
Hoffmann & Stakemeier
Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Verfahrensschritt:

**Beteiligung der Öffentlichkeit
und der betroffenen Behörden
und Träger öffentlicher Be-
lange gem. §§ 3(1) und 4(1)
BauGB**

Stand 02/2026



INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

1	Allgemeine Vorbemerkung / Planungsanlass	4
2	Lage des räumlichen Geltungsbereichs	4
3	Übergeordnete Vorgaben / Fachplanungen	5
3.1	Landesplanung	5
3.2	Regionalplanung	5
3.3	Flächennutzungsplan	6
3.4	Bundesraumordnungsplan / Hochwasserschutz	6
4	Festsetzungen / Planinhalte	7
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.2	Überbaubare, nicht überbaubare Fläche/ Bauweise	8
5	Grünordnerische Festsetzungen	8
6	Erschließung	8
6.1	Verkehrliche Erschließung	8
6.2	Technische Erschließung / Ver- und Entsorgung	8
6.3	Niederschlagswasserbeseitigung	8
7	Immissionsschutz	9
7.1	Lichtimmissionen	9
7.2	Geräuschemissionen	9
8	Sonstige Belange	9
8.1	Denkmalschutz / Bodendenkmalschutz	9
8.2	Mutterboden	10
8.3	Altlasten	10
8.4	Kampfmittel	10
9	Umweltbelange und Artenschutz	10
9.1	Umweltbericht	10
9.2	Artenschutz	11
10	Monitoring	11

II Umweltbericht

Derzeit in Bearbeitung



Anlagen:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, *derzeit in Bearbeitung*



1 Allgemeine Vorbemerkung / Planungsanlass

Der Rat der Gemeinde Wickede (Ruhr) hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung den Bebauungsplans Nr. 70 „Feuerwehrgerätehaus Echthausen“ beschlossen.

Die Gemeinde Wickede (Ruhr) plant die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses auf einer bisher unbebauten Fläche am nördlichen Rand des Ortsteiles Echthausen. Das Gebäude soll zukünftig von der Feuerwehr der Gemeinde Wickede (Ruhr) genutzt werden. Es ist beabsichtigt, durch die optimalen räumlichen Voraussetzungen, die feuerwehrdienstliche Leistung zu optimieren und die Einsatzbereitschaft zur Sicherung der Brandbewährung zu gewährleisten.

2 Lage des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 70 „Feuerwehrgerätehaus Echthausen“ in Wickede – Echthausen liegt in der Gemarkung Echthausen der Gemeinde Wickede (Ruhr), Flur 6 und umfasst das östliche Teilbereich des Flurstücks 209. Die Fläche hat eine Größe von ca. 3.100 m² und liegt an der Ruhrstraße am nordwestlichen Ortsrand Echthausen.

Im nördlichen Bereich grenzt das Plangebiet an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, während sich im Süden, im Westen und im Osten Wohngebäude befinden.



Abbildung 1: Auszug aus dem Kataster mit Darstellung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (schwarz umrandet); ohne Maßstab (Quelle: www.tim-online.nrw.de; eigene Darstellung)



3 Übergeordnete Vorgaben / Fachplanungen

Nach § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

3.1 Landesplanung

Durch Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen am 06.08.2019 ist der neue Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in Kraft getreten. Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans NRW (Stand 03.07.2024) entfalten nach § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) Rechtswirkungen. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind zu beachten. Die Grundzüge und sonstigen Erfordernisse unterliegen einem Abwägungs- oder Ermessensspielraum in der Bauleitplanung.

Mit der seit dem 01.05.2024 geltenden Änderung des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) wurde im Ziel 2-3 Satz 2 festgelegt, dass sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden grundsätzlich innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche vollziehen soll.

„Unberührt von Satz 2 kann sich in den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen eine Siedlungsentwicklung vollziehen; die Siedlungsentwicklung in diesen Ortsteilen ist unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche auf den Bedarf der ansässigen Bevölkerung und vorhandener Betriebe auszurichten.“

Das Vorhaben ist somit mit den landesplanerischen Zielen des LEP NRW vereinbar.

3.2 Regionalplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, ist die gesamte Ortslage Echthausen, einschließlich Planungsbereich als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.

Gemäß Kapitel C3, Punkt 3.2 des Regionalplans sollen diese Bereiche grundsätzlich für den Freiraum und die Landwirtschaft erhalten bleiben. Gleichzeitig weist der Regionalplan jedoch darauf hin, dass Nutzungskonflikte in solchen Bereichen häufig kleinräumig und von örtlicher Bedeutung sind. Der Ausgleich dieser Konflikte erfolgt durch nachfolgende Planungsinstrumente wie die Bauleitplanung.

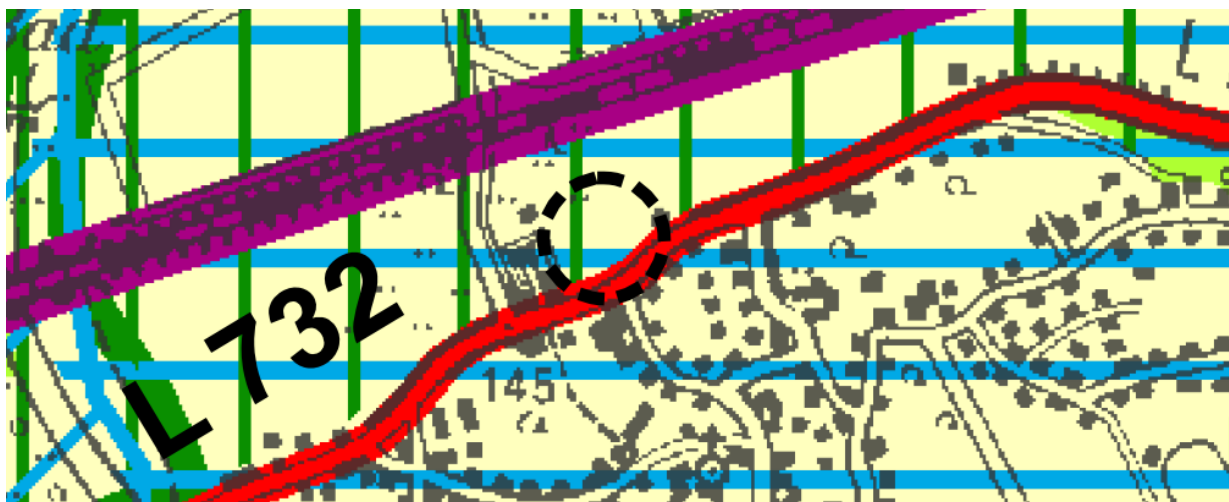


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (Planbereich schwarz umrandet); ohne Maßstab (Quelle: Bezirksregierung Arnsberg; eigene Darstellung)

3.3 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wickede (Ruhr) als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB ist gewahrt.

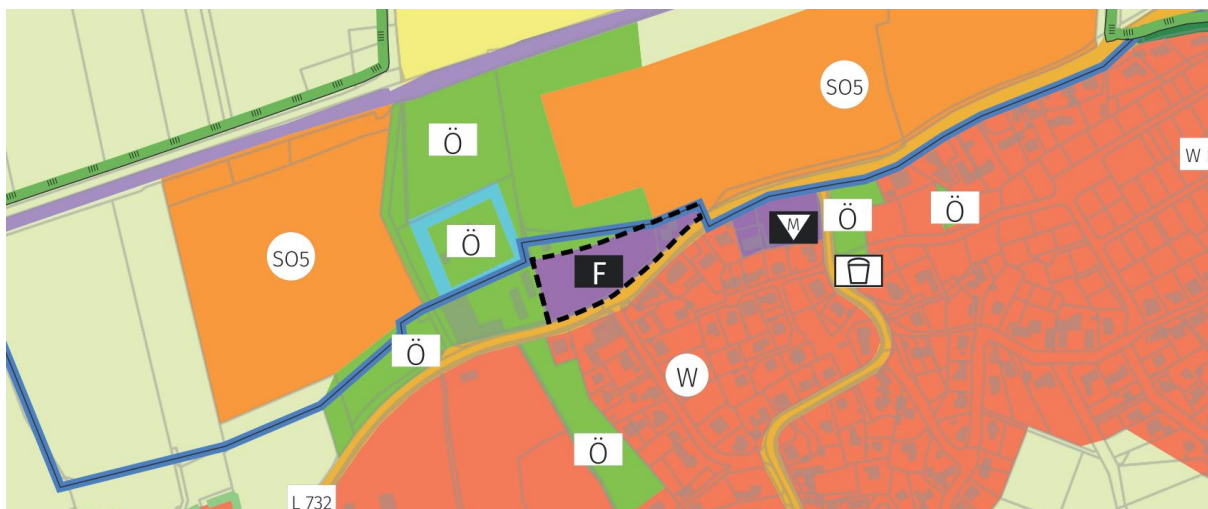


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wickede (Ruhr) (Planbereich schwarz umrandet); ohne Maßstab (Quelle: Gemeinde Wickede)

3.4 Bundesraumordnungsplan / Hochwasserschutz

Am 1. September 2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) als Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz (BGBl. I 2021, S. 3712) in Kraft getreten. Damit wurde neben den übergeordneten Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans NRW eine zusätzliche raumordnerische Ebene eingeführt. Die Ziele des BRPH sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung gemäß § 1 Absatz 4 BauGB zu beachten.



Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen hat Hochwasserkarten für NRW veröffentlicht. Aus den Karten geht hervor, dass für den Planungsbereich keine Hochwasser- oder Starkregengefährdung besteht.

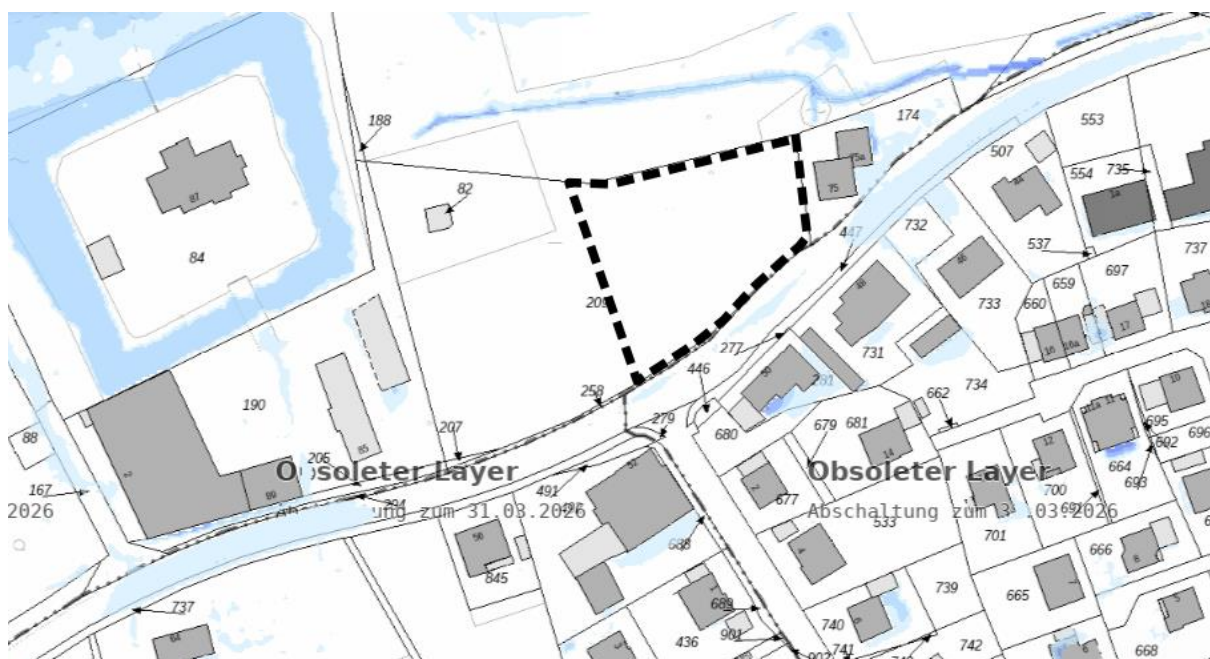


Abbildung 4: Hochwasserkarten NRW: Starkregenhinweiskarte, Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenkarte (Quelle: Land NRW (2019): Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 www.govdata.de/dl-de/by-2-0; <https://www.hochwasserkarten.nrw.de/>)

4 Festsetzungen / Planinhalte

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bereich für das Feuerwehrgerätehaus wird als eine Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ gemäß der Zielsetzung festgesetzt. Die Fläche umfasst ca. 3.100 m².

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ resultiert aus der Abwägung zwischen dem Ziel mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB) sowie der Notwendigkeit eine ausreichend große Grundfläche für die geplante Zielsetzung mit dem Neubau eines Feuerwehrgerätehauses zu ermöglichen. Die festgesetzte GRZ entspricht der Obergrenze für Gewerbegebiete gem. § 17 BauNVO. Durch die angrenzenden Gewerbegebiete fügt sich das Sondergebiet bezüglich der GRZ somit in den städtebaulichen Kontext und in die Umgebung ein.

Die maximale Gebäudehöhe für bauliche Anlagen beträgt 120,00 m über Normalhöhennull (NHN) gem. § 18 (1) BauNVO. Untergeordnete Gebäude und Nebenanlagen, wie z. B. Lüftungen, Aufzüge und für den Betrieb des Feuerwehrgerätehauses notwendige Anlagen, dürfen



die maximale Gebäudehöhe von 154,50 m ü. NHN um maximal 2,00 m überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die Normalhöhen-Null (NHN – Bezugsfläche für die Höhe über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016)). Als oberster Punkt gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

4.2 Überbaubare, nicht überbaubare Fläche/ Bauweise

Die mittels Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche beträgt eine überbaubare Fläche von ca. 37,0 x 30,0 m.

Für den Geltungsbereich ist zudem eine offene Bauweise gem. § 22 (1) BauNVO festgesetzt, die Gebäude bis zu einer Länge von 50,00 m ermöglicht. Das Erfordernis einer abweichenden Bauweise ist in der Planung nicht gegeben.

5 Grünordnerische Festsetzungen

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist eine 4,5 m breite private Grünfläche zur Minderung der Lärmschuttimmissionen vorgesehen. Diese Grünfläche ist mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

6 Erschließung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks für das zukünftige Feuerwehrgerätehaus erfolgt von Süden über die Ruhrstraße. Geplant sind zwei Ein- und Ausfahrten, um die Sicherheit bei den Betriebs- und Einsatzabläufen zu gewährleisten.

6.2 Technische Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung einschließlich Wasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung und Müllabfuhr wird durch den Anschluss an die vorhandenen Netze in der Ruhrstraße sichergestellt.

6.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Die genaue Art der Entsorgung des Regenwassers wird im weiteren Verfahren überprüft. Vorbehaltlich erfolgt diese über den bestehenden Mischwasserkanal in der Ruhrstraße.



7 Immissionsschutz

7.1 Lichtimmissionen

Zur Vermeidung von Lichtemissionen erfolgt der Hinweis, dass zum Schutz von Fledermäusen und Insekten eine Beleuchtung nur an Orten, an denen sie gebraucht wird und solange sie gebraucht wird, stattfinden sollte. Der Leuchtkegel sollte auf den notwendigen Bereich begrenzt und insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden. Es wird zudem auf Artikel 1 Nr. 13 i.V.m. Artikel 4 (3) des "Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften" vom 18.08.2021 verwiesen.

Bei Einsätzen und Arbeiten in der Dunkelheit ist die Außenbeleuchtung so zu schalten bzw. auszurichten, dass eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung minimiert wird.

7.2 Geräuschemissionen

Durch den Betrieb der Feuerwehr sind zusätzliche Geräuschemissionen zu erwarten. Diese können insbesondere aus dem Ein- und Ausfahren der Fahrzeuge, aus Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten sowie aus dem Aufenthalt der Feuerwehrleute resultieren. Die lärmbezogenen Beeinträchtigungen durch die Nutzung als Feuerwehrgerätehaus können nicht vollständig vermieden werden.

Aufgrund der beabsichtigten Nutzungshäufigkeit für die Übungen und Einsätze ist davon auszugehen, dass die Zeiträume mit potenziell erhöhten Geräuschemissionen keine dauerhaften oder unzumutbaren Belästigungen für die benachbarten Nutzungen verursachen.

Fazit:

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass der beabsichtigte Standort aus Sicht des Immissionsschutzes geeignet ist. Die Erstellung eines detaillierten Gutachtens ist nicht erforderlich.

8 Sonstige Belange

8.1 Denkmalschutz / Bodendenkmalschutz

Westlich des Plangebietes befindet sich das Baudenkmal Gut Echthausen. Aufgrund der Entfernung von rund 100 m zwischen dem Denkmal und dem Planungsbereich sind keine Auswirkungen auf das Denkmal zu erwarten.

Bodendenkmale sind nicht bekannt. Des Weiteren erfolgt allgemeiner Hinweis:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und /oder naturgeschichtliche Bodenbefunde, 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, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der



LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

8.2 Mutterboden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

8.3 Altlasten

Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt. Es ergeht folgender allgemeiner Hinweis: Sollten sich bei Baumaßnahmen Hinweise auf eine Belastung des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben, ist die Abteilung Umwelt, Sachgebiet Bodenschutz des Kreises Soest (Tel.: 02921/ 30-2206) unverzüglich informieren.

8.4 Kampfmittel

Den vorliegenden Unterlagen zufolge sind für das Plangebiet keine Bombenabwürfe oder Bodenkämpfe bekannt. Das Vorhandensein von Kampfmitteln ist daher unwahrscheinlich. Eine Garantie, dass sich im Plangebiet keine Bombenblindgänger oder sonstige Kampfmittel befinden, kann jedoch nicht gegeben werden. Treten bei Bodenarbeiten verdächtige Gegenstände oder ungewöhnliche Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten sofort einzustellen, die Baustelle bis zum Eintreten des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu sichern und die Örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 02377/ 915-0) oder, falls diese nicht erreichbar ist, die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren.

9 Umweltbelange und Artenschutz

9.1 Umweltbericht

In Bearbeitung



9.2 Artenschutz

In Bearbeitung

10 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB erfolgt die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Bauleitpläne eintreten, durch die Stadt Geseke. Dadurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Gesehen:

Gemeinde Wickede (Ruhr)
Der Bürgermeister

im Februar 2026

Wickede (Ruhr),

.....

Dipl.-Ing. Markus Caspari