Gemeinde Nörvenich
Der Bürgermeister
HSG: 60 - Gemeindeentwicklung & Denkmalschutz
Sachbearbeiter: Anne Leisten

**Vorlagen-Nr.: 94/2025**
(Legislaturperiode 2025-2030)
vom 18.11.2025

# Beschlussvorlage

**- öffentlicher Teil -**

An den
**Rat** 03.12.2025

**Weiteres Vorgehen im Rahmen Neubau Feuerwehrgerätehaus im Ortsteil Frauwüllesheim**

## I. Haushaltsmäßige Auswirkungen

Die Vorlage berührt den Etat
☐ ja
☒ nein

Mittel stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung
☐ ja, investiv
☐ ja, konsumtiv
☒ nein

## II. Sachdarstellung: (bisherige Erläuterungen)

Die Gemeinde Nörvenich plant auf dem Flurstück 81, Flur 4, Gemarkung Frauwüllesheim, den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses.
Der Rat der Gemeinde Nörvenich hat in seiner Sitzung am 30.03.2023 die Fortschreibung des Brandschutzbedarfsplanes beschlossen. Unter Punkt G.2.6 im Brandschutzbedarfsplan ist folgender Absatz zu finden:

> *„Das Gerätehaus in Frauwüllesheim entspricht in keiner Weise mehr den heutigen Anforderungen. Die Sicherheitsabstände sind zu gering, die schwarz/weiß Trennung fehlt, keine m/w getrennten Umkleiden. Die Toiletten, Duschen und die Abgasabsaugung fehlen gänzlich, vor dem Gerätehaus steht keine Bewegungsfläche für das Einsatzfahrzeug zur Verfügung. Im näheren Umfeld des Gerätehauses stehen keine Parkflächen für die Einsatzkräfte zur Verfügung."* (S. 85)

Aus dem vom Rat beschlossenen Brandschutzbedarfsplan geht hervor, dass der Neubau eines Feuerwehrgerätehauses im Ortsteil Frauwüllesheim dringend erforderlich ist, um ein modernes, den Anforderungen an Personalräume, Technik und Abstellmöglichkeiten entsprechendes Gebäude zu erhalten.

Im Rahmen der Vorüberlegungen wurde zudem diskutiert, ob auf der Fläche zusätzlich eine Wohnbauentwicklung realisiert werden könnte.

Zur Vorbereitung der politischen Entscheidung wurden zwei städtebauliche Entwurfsvarianten in Auftrag gegeben:

- **Variante 1: ausschließlich Gemeinbedarf (Feuerwehrgerätehaus)**

In dieser Variante wird nur ein Teil der ca. 20.000 m² umfassenden Gesamtfläche für das Feuerwehrgerätehaus vorgesehen. Die verbleibenden Bereiche des Grundstücks stehen für andere zukünftige kommunale Planungen zur Verfügung.
Die Anlage zeigt die Lage und Größe des hierfür erforderlichen Teilbereichs. Weitere Nutzungen (insbesondere Wohnbebauung) sind in dieser Variante nicht vorgesehen.

- **Variante 2: Gemeinbedarf (Feuerwehrgerätehaus) mit ergänzender Wohnbebauung**
  In dieser Variante wird neben dem Feuerwehrgerätehaus eine ergänzende Wohnbebauung dargestellt. Der städtebauliche Entwurf zeigt mögliche Baukörper, Erschließungsstrukturen und räumliche Beziehungen zwischen Gemeinbedarf und Wohnnutzung. Die dargestellte Wohnbebauung stellt kein endgültiges Planungskonzept dar, sondern dient ausschließlich der Visualisierung des prinzipiell möglichen Umfangs einer ergänzenden Entwicklung.

Beide Varianten sind der Vorlage als Anlagen beigefügt und dienen der politischen Entscheidungsfindung.

Der Flächennutzungsplan stellt für den betroffenen Bereich derzeit eine ca. 20.000 m² große Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dar. Gemäß dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) sind im Ortsteil Frauwüllesheim jedoch noch Wohnbauflächenreserven vorhanden (s. Anlage).

Die nördliche Wohnbaufläche umfasst ca. 15.000 m², die Sportplatzfläche hingegen ca. 11.400 m². Der Sportplatz wird jedoch anderweitig genutzt: Hier befinden sich derzeit drei Containeranlagen zur Unterbringung Geflüchteter.

Es ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht gesichert, ob diese bestehenden FNP-Wohnbauflächen im Rahmen eines Planungsverfahrens getauscht oder neben der Neuausweisung zusätzlich erhalten bleiben können. Dies bedarf einer weiteren fachlichen Prüfung sowie der Abstimmung mit den zuständigen Behörden, hier insbesondere mit der Bezirksregierung Köln in ihrer Funktion als Regionalplanungsbehörde.

## III: Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Nörvenich beschließt, wie mit der zukünftigen Nutzung des Grundstücks in der Gemarkung Frauwüllesheim, Flur 4, Flurstück 81, verfahren werden soll:

a) **Nutzung ausschließlich für Gemeinbedarf (Feuerwehrgerätehaus)**
   Das Grundstück soll ausschließlich dem Gemeinbedarf und damit dem Neubau des Feuerwehrgerätehauses dienen. Eine Ausweisung ergänzender Wohnbauflächen soll nicht weiterverfolgt werden.

b) **Nutzung für Gemeinbedarf (Feuerwehrgerätehaus) und ergänzende Wohnbebauung**
   Auf dem Grundstück sollen zusätzlich zu der geplanten Gemeinbedarfsnutzung (Neubau Feuerwehrgerätehaus) weitere Wohnbauflächen planungsrechtlich gesichert werden.