

Beschlussvorlage
- öffentlicher Teil -



Beratungsfolge und Sitzungstermine

Ö 17.09.2015 Ortsrat St. Ingbert-Rohrbach
N 23.09.2015 Ausschuss für Baumanagement
Ö 15.10.2015 Stadtrat

**Standortentscheidung für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses
Rohrbach**

Die Planungen für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses Rohrbach sind am Standort Festplatz Rohrbach voranzutreiben.

Erläuterungen

Standortentscheidung für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses Rohrbach

Aufgrund Anordnung der Unfallkasse Saar vom 26.03.2015 sind im Feuerwehrgerätehaus Rohrbach Maßnahmen zur Verhütung von Arbeitsunfällen, Berufskrankheiten und arbeitsbedingten Gesundheitsgefahren zu treffen. Es hat sich herausgestellt, dass eine dauerhafte Ertüchtigung der Liegenschaft, die den Belangen der Feuerwehr Rechnung tragen würde, wegen der beengten baulichen Verhältnisse, aber auch aufgrund der dortigen Park- bzw. Ein- und Ausfahrtssituation bei Einsätzen nicht Ziel führend ist.

Letzte Gespräche mit der Unfallkasse Saar wurden am 07.09.2015 geführt. Hier wurde die Verwaltung aufgefordert, über den Stand der Umsetzung der Maßnahmen bezüglich der Anordnung vom 26.03.2015 zu informieren. Dieser Aufforderung wurde nachgekommen und es wurden die bereits geplanten, aber noch nicht umgesetzten Maßnahmen erläutert.

Zur Förderkulisse teilt die Verwaltung mit, dass diese sich aus Bedarfszuweisungen des Landes sowie einem Zuschuss des Kreises zusammensetzt. Die Höhe der Fördermittel kann erst beziffert werden, wenn den Zuschussgebern konkrete Planunterlagen vorgelegt werden.

Für die Wahl eines neuen Standortes sprechen in erster Linie die Gegebenheiten des derzeitigen Standortes:

- schlechte Verkehrsanbindung aus einem Hinterhof, keine Parkplätze für die Feuerwehrleute und die Zufahrt ist häufig zugeparkt,
- kein 2. Fluchtweg aus dem Obergeschoss (Besprechungsraum) vorhanden,
- fehlen einer Abgasabsauganlage,
- fehlende Trennung Damen- und Herrenumkleide, wegen des desolaten Zustandes der Duschräume ist ein Duschen derzeit nicht möglich,
- sehr beengte Raumverhältnisse in der Fahrzeughalle (geöffnete FZ-Türen schlagen gegeneinander),
- Torbreite und -Höhe sind nur knapp ausreichend,
- Werkstatt im Hallenbereich ist wegen fehlenden Platz unzulässig,
- hoher Energieverbrauch durch fehlende Isolierung und undichte Tore,
- höhere Einsatzdichte auf Grund einer veränderten Baustruktur und Verkehrssituation,
- relativ kleines Grundstück, dadurch kaum noch Möglichkeiten für den Übungsbetrieb am Standort sowie die
- Störung der umliegenden Wohnbebauung im technischen Übungs- und Wartungsbetrieb.

Für die Umsetzung des Projektes "Neubau Feuerwehrgerätehaus Rohrbach" wurde zunächst eine Standortanalyse durchgeführt. Untersucht wurden grundstücksbezogene, baurechtliche, infrastrukturelle und feuerwehrtechnische Indikatoren sowie weitere Belange der Feuerwehr. Es wurden folgende potentiellen Neubaustandorte untersucht.

Lagebezeichnung	Größe
1 Im Stegbruch 4 (neben Fensterbau Heib)	2.248 m ²
2 Im Stegbruch (Am Kränkelbruch Ecke Im Stegbruch)	4.265 m ²
3 Im Stegbruch (östlich der Straße Am Kränkelbruch)	3.411 m ²
4 Im Stegbruch (Pferdestallung Königswiesen)	2.855 m ²
5 Im Stegbruch (Ecke Bahnhofstraße)	3.100 m ²
6 Am Kränkelbruch (Neben der Sportanlage)	2.488 m ²
7 Alfred-Lippmann-Straße	2.186 m ²
8 Bauhof Rohrbach	1.676 m ²
9 Stadtwerke Rohrbach (altes Verwaltungsgebäude)	4.437 m ²
10 Festplatz Rohrbach	12.823 m ²
11 Sportplatzstraße (Sportanlage)	18.294 m ²
12 Sportplatzstraße (TG Halle)	5.525 m ²
13 Mühlstraße (neben Firma Holzapfel)	4.126 m ²

Bei den aufgeführten Neubaustandorten ist eine verkehrstechnische Anbindung vorhanden oder möglich; dies sind befestigte Straßen die von LKW befahren werden können. Für alle Standorte beträgt die Entfernung zur Autobahn 1,2 bis maximal 2,3 Kilometer. Aus Gründen der Erreichbarkeit für die Jugendfeuerwehr wurde das öffentliche Verkehrsnetz untersucht. Es wurde festgestellt, dass alle Standorte am INGO-Bussystem angeschlossen sind, weiteste Distanz hatte Standort 2 mit einer Entfernung von 500 Metern. Die Beleuchtung der Außenbereiche sowie die Abwasserentsorgung kann an allen Standorten sichergestellt werden. Alle Standorte sind mit Niederspannungsleitungen versorgt mit Ausnahme der Standorte 7,8,9,10 und 13, welche mit besseren Mittelspannungsleitungen versorgt sind. Die Einrichtung von Telekommunikation ist an allen Standorten möglich.

Die Standorte sind als Anlage 1 beigefügt.

Alle Standorte wurden auf Negativkriterien untersucht. Negativ beurteilt wurden Standorte, wenn:

1. Erforderliche Flächen nicht im Eigentum der Stadt sind, so dass noch mit zusätzlichen Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten zu rechnen ist.
(1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 und 13)
2. sie eine Änderung des Flächennutzungsplans bzw. eine Aufstellung eines zweistufigen Bebauungsplans notwendig machen (geschätzte Dauer 1 – 3 Jahre).
(2, 3, 4 und 6)
3. keine bauliche Anbindung an den Ort besteht.
(2, 3 und 4)
4. ein Konflikt mit anderen Planungen//Nutzungen besteht.
(1, 8, 9, 10, 11, 12)
5. sie sich als Wohnbaufläche eignen oder eine Splittersiedlung entsteht.
(3, 4, 8, 9 und 12)
6. immissionsschutzrechtliche Bedenken bestehen und ein hohes Konfliktpotenzial mit Anwohnern zu erwarten ist.
(6, 8, 9, 11, 12 und 13)
7. sich Auswirkungen auf das Sicherheitsniveau der Stadt / des Ortes in Bezug zum Gefahrenabwehrplan ergeben (verzögerte Ausrückzeiten).
(7, 9, 11, 12 und 13)
8. keine zentrale Lage in dem definierten Ausrück- / Zuständigkeitsgebiet besteht.
(7, 11, 12 und 13)
9. die Abdeckung von Gebieten mit einer hohen Brandrisikoklasse nicht besteht.
(7, 9, 11, 12 und 13)
10. sie nicht im Wohnumfeld (schnelle Erreichbarkeit) der Angehörigen der Freiwilligen Feuerwehr liegen (Eine Übersicht ist als Anlage 2 beigefügt).
(7, 9, 11, 12 und 13)
11. spezifische Belange der Freiwilligen Feuerwehr dagegen sprechen.
(7)
12. die Bedeutung als Bestandteil des öffentlichen Lebens im Dorf gehemmt wird.
(7 und 13)

Zusammenfassung der Negativkriterien

Lagebezeichnung	Negativkriterien
1 Im Stegbruch 4 (neben Fensterbau Heib)	1, 4
2 Im Stegbruch (Am Kränkelbruch Ecke Im Stegbruch)	1, 2, 3
3 Im Stegbruch (östlich der Straße Am Kränkelbruch)	1, 2, 3, 5
4 Im Stegbruch (Pferdestallung Königswiesen)	1, 2, 3, 5
5 Im Stegbruch (Ecke Bahnhofstraße)	1
6 Am Kränkelbruch (Neben der Sportanlage)	1, 2, 6
7 Alfred-Lippmann-Straße	1, 7, 8, 9, 10, 11, 12
8 Bauhof Rohrbach	4, 5, 6
9 Stadtwerke Rohrbach (altes Verwaltungsgebäude)	4, 5, 6, 7, 9, 10
10 Festplatz Rohrbach	4
11 Sportplatzstraße (Sportanlage)	4, 6, 7, 8, 9, 10
12 Sportplatzstraße (TG Halle)	4, 5, 6, 7, 8, 9, 10
13 Mühlstraße (neben Firma Holzapfel)	1, 6, 7, 8, 9, 10, 12

Kein der vorgenannten Standorte hat aus feuerwehrtaktischen Gründen eine herausragende Priorität. Einer differenzierten Beurteilung und einem Vergleich untereinander wurden daher die Standorte mit den wenigsten Negativkriterien unterzogen:

1 Im Stegbruch 4 (neben Fensterbau Heib)	2.248 m ²
5 Im Stegbruch (Ecke Bahnhofstraße)	3.100 m ²
10 Festplatz Rohrbach	12.823 m ²

1 Im Stegbruch 4 (neben Fensterbau Heib)

Die Grundstücke liegen in Ortskernnähe in Rohrbach an der Straße Im Stegbruch / Kreuzung Obere Kaiserstraße. Um diesen Standort zu realisieren, müssten 8 weitere Grundstücke durch die Stadt erworben werden, welche seitens der Stadt noch nicht angefragt wurden. Auf dem ca. 2.248 m² Grundstück ist eine Flachgründung möglich, jedoch werden Mehrkosten für Abgrabungen wegen der dortigen Hanglage prognostiziert.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist hier erforderlich, jedoch eine Genehmigung nach § 35 Absatz 2 BauGB möglich. Die Grundstücke liegen im Außenbereich ohne eine Gebietsausweisung und sind im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Als Konflikt kann hier die Erweiterungsmöglichkeit der Firma Heib gesehen werden. Konflikte mit Anwohnern sind eher nicht zu erwarten.

5 Im Stegbruch (Ecke Bahnhofstraße)

Die Grundstücke liegen abseits des Ortskerns in Rohrbach an der Kreuzung Im Stegbruch – Bahnhofstraße. Hier ist ein Erwerb weiterer Grundstücke nötig. Für einen Teil dieser Grundstücke wurde ein Kaufangebot unterbreitet. Es muss ein weiteres Grundstücke angefragt werden. Auf dem 3.100 m² Grundstück ist eine Flachgründung für den Sozialbereich möglich, für die Fahrzeughallen ist eine Tiefgründung nötig. Mehrkosten entstehen für Abgrabungen im hinteren Bereich des Grundstücks.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist hier erforderlich, jedoch eine Genehmigung nach § 35 Absatz 2 BauGB möglich. Die Grundstücke liegen im Außenbereich ohne eine Gebietsausweisung und sind im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Eine Abschirmung der angrenzenden Anwohner ist aus immissionsrechtlichen Gründen nötig. Durch die direkte Nachbarschaft besteht Konfliktpotenzial mit den Anwohnern.

10 Festplatz Rohrbach

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein sehr zentrumsnahes Grundstück, es hat besondere Kapazitäten für Großveranstaltungen der Gemeinde und damit auch für die Feuerwehr. Das Grundstück ist im Eigentum der Stadt und somit entstehen hier keine Mehrkosten. Eine Tiefgründung mit Bodenaustausch ist hier nötig, da mit Grundwasser zu rechnen ist. Die Baufläche ist eben und an die Straße Im Talgarten angebunden. Eine Straßenanbindung an die Straße Hinter den Gärten müsste hergestellt werden, dies ist mit wenig Aufwand möglich.

Da für das Baugrundstück des Feuerwehrgerätehauses einschließlich seines eigenen Parkplatzes eine große Fläche erforderlich ist, kann das umliegende Gelände für Übungszwecke genutzt werden, weiter ist eine Mehrfachnutzung mit anderen kurzfristigen Nutzungen (Zirkus, Bolzplatz, Kirmes u. ä.) möglich. Der Festplatz hat eine Größe von 12.823 m². Der Flächenverlust ist demnach relativ gering.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist hier erforderlich, jedoch eine Genehmigung nach § 35 Absatz 2 BauGB möglich. Das Grundstück ist unbeplanter Innenbereich und unterliegt dem Einfügegebot, d.h. Bauvorhaben müssen sich in das vorhandene Ortsbild einfügen. Die Kanäle verlaufen durch das Grundstück, welches somit baulichen Restriktionen unterliegt. Konfliktpotenzial mit Anwohnern wird nicht gesehen, jedoch liegen Planungen für einen Generationenplatz vor. Dies könnte in die Planungen des Feuerwehrgerätehauses mit aufgenommen werden, um weitere Synergieeffekte zu schaffen.

Der Standort Festplatz wird durch die Löschbezirksführung Rohrbach favorisiert.

Resümee

Der Standort Im Stegbruch (Ecke Bahnhofstraße) scheidet aus finanziellen und immissionsschutzrechtlichen Gründen als Neubaustandort für die Feuerwehr Rohrbach aus.

In der Abwägung zwischen den Standorten Im Stegbruch 4 (neben Fensterbau Heib) und Festplatz bestehen die wesentlichen Unterschiede in der Zentralität und der Höhe der Grundstückskosten auf dem Baugrundstück. Der Standort Festplatz generiert darüber hinaus Vorteile hinsichtlich der multifunktionalen Nutzung des vorhandenen Parkplatzes bei Großveranstaltungen und der Übungsflächen mit anderen Nutzungen.

Die Nähe zu den Wohnorten der Feuerwehrangehörigen stellt insbesondere für die Schulungs- und Übungsveranstaltungen einen großen Vorteil dar. Um die Akzeptanz in der Bevölkerung und die zukünftige Entwicklung der freiwilligen Feuerwehr in Rohrbach nachhaltig zu sichern, ist die Nähe der Einrichtung zum Ortskern von großem Vorteil. Erwähnt werden muss, dass der Standort keine Option für ein mittelfristige Zusammenführung mit dem Löschbezirk Hassel bietet, so dass eine erhöhte Förderung des Vorhabens ausgeschlossen ist.

Unter Würdigung aller Belange favorisiert die Verwaltung den Standort Festplatz.

Anlagen:

Standortübersicht

Übersicht Wohnumfeld