



Lengfeld & Wilisch Architekten PartG mbB
Havelstraße 16, 64295 Darmstadt
Tel: 06151 8144-0, Fax: 06151 8144-30
E-Mail: post@lengfeld-wilisch.com
www.lengfeld-wilisch.com

19.11.2021

Machbarkeitsstudie Freiwillige Feuerwehr Niedernberg

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie ist unser Planungsbüro beauftragt auf dem bestehenden Grundstück der Freiwilligen Feuerwehr in Niedernberg die Option einer Erweiterung durch Anbauten und die Option eines Abrisses und Gesamtneubaus des Feuerwehrgerätehauses zu prüfen.

Der Grund der Untersuchung ist, dass die gesetzlichen Vorgaben sowie die Vorgaben der DGVU im Bestandsgebäude nicht mehr erfüllt werden und gemäß dem Bedarfs- und Entwicklungsplan von 2018 eine Mindesterweiterung von zusätzlichen vier Stellplätzen erforderlich ist. Des Weiteren entspricht u.a. der Umkleidebereich mit fehlender Schwarz-Weiß-Trennung nicht mehr den aktuellen Anforderungen und die Lagerbereiche sind nicht ausreichend dimensioniert.

> Untersuchung der Lage des Grundstücks

Im Einsatzfall führt der Zufahrtsverkehr der Einsatzkräfte mit privaten PKWs und der Ausfahrtsverkehr der Einsatzfahrzeuge innerorts durch beengte Anwohnerstraßen und gefährdet Fußgänger:innen.

Das Feuerwehrgerätehaus emittiert sowohl im täglichen Betrieb als auch im Einsatzfall Lärm und ist inmitten eines Wohngebietes aufgrund diesen Umstands unvorteilhaft angeordnet.

> Untersuchung „Minimalvariante“ Anbau an Bestand

Bei der Untersuchung eines weniger umfangreichen Eingriffes in die Bestandssubstanz wurden zwei Varianten (Variante Nr. 3 und Nr. 4) ausgearbeitet, die die Bestandsfeuerwehr durch zusätzliche vier Stellplätze erweitern und einen Alarmbereich mit Umkleiden und Schwarz-Weiß Trennung ergänzen. In diesen Varianten wurden keine Flächen für zusätzliche Werkstätten (bspw. Schlauchpflegewerkstatt), Lager, Technikbereiche und Sozialräume vorgesehen.

> Variante 3

In Variante 3 werden die vier neuen Stellplätze auf der Fläche des bestehenden DRKs untergebracht. Ein Abriss des DRK Gebäudes und des Wohnheims ist erforderlich, da die Fahrzeughalle des DRKs mit ca. 9,5 m Tiefe der Außenmaße keine Feuerwehrfahrzeuge beherbergen darf. Nach gültiger DIN 14092 müssen diese mindestens 10 m lang und 4,5 m breit sein.

Zwischen den beiden Fahrzeughallen wird der neue Alarmbereich angeordnet. Die notwendige Anzahl der Alarmparkplätze für die Einsatzkräfte kann nur bereitgestellt werden, sofern diese auf den Flächen der öffentlichen Stellplätze, des Schulhofes und entlang der Nachbargebäude und Grundstücksgrenzen im östlichen, nördlichen und südlichen Bereich nachwiesen werden.

>> *Achtung:*

- Entfall DRK > Neuer Standort erforderlich
- Entfall Schulhoffläche > keine Ersatzfläche verfügbar auf dem Grundstück
- Entfall öffentliche Anwohner:innenparkplätze > keine Ersatzfläche verfügbar

> **Variante 4**

In Variante 4 werden die vier neuen Stellplätze auf der Fläche rechts und links der bestehenden Fahrzeughalle angebaut. Der Alarmbereich wird zwischen dem DRK und der Bestandsfeuerwehr angeordnet. Die erforderlichen Einsatzfahrzeugstellplatzbreiten können nur untergebracht werden, sofern der WC-Trakt der Schule abgerissen und der neue Teil der Fahrzeughalle an das Schulgebäude angebaut wird. Die Alarmparkplätze werden in unzureichender Anzahl, ähnlich wie in Variante 3, entlang der Grundstücksgrenzen und auf dem bestehenden öffentlichen Parkplatz nachgewiesen.

>> *Achtung:*

- Entfall Gebäudeteil WC-Anlage der Schule > neuer Standort erforderlich
- Anbau an Schule > Belichtung der Schule nicht sichergestellt
- Überschneidung der DRK Ausfahrt und FFW-PKW Einfahrt >> unzulässig / sehr gefährlich
- Entfall öffentliche Anwohner:innenparkplätze
- Entfall Schulhoffläche
- zu wenige Alarmparkplätze

> **Untersuchung Neubau auf Bestandsgrundstück**

Die Untersuchung des Bestands hat grundsätzlich ergeben, dass die bestehenden Räumlichkeiten zu klein sind und auch durch eine Minimalerweiterung (siehe oben) der eigentlich benötigte Flächenbedarf der Freiwilligen Feuerwehr zum Aufrechterhalt des Betriebs nicht bereitgestellt werden kann. Aus diesem Grund wird in den Varianten Nr. 1 und Nr. 2 ein Komplettneubau mit allen dem heutigen Stand der Technik und den rechtlichen Anforderungen sowie den Anforderungen der DGVU entsprechenden Flächen untersucht.

In beiden Varianten müssen dafür sowohl der Feuerwehrbestand als auch die bestehenden Schulgebäude, historischen Gebäude und das DRK / Wohnheim zur Disposition gestellt werden. In der Anwohnerschaft ist in diesem Fall eines entsprechend umfangreichen Abrisses von historischen Gebäuden und Bildungsbauten erfahrungsgemäß nicht mit einer Zustimmung zu rechnen.

> **Variante 1**

Das neue Feuerwehrgerätehaus in Variante 1 orientiert sich, gleichermaßen wie der Bestand, mit allen Stellplätzen zur Lindenstraße. Die Alarmstellplätze der Einsatzkräfte werden über die Schulstraße erschlossen. Im Neubau ist ebenfalls ausreichend Raum für Technik-, Lager- und Werkstattflächen sowie im Außenbereich für einen Übungshof.

>> *Achtung:*

- Entfall Schule > Ersatzstandort für Schule zu finden
- Entfall DRK + Wohnheim > Ersatzstandort zu finden
- Entfall historische Gebäude
- Anlieferung für Schlauchpflege und Atemschutz > Ausfahrt nur rückwärts

>> *Erhalt von:*

- öffentlichen Stellplätze für Anwohner:innen

> **Variante 2**

In Variante 2 werden ein Stellplatz sowie der Waschhallenplatz in Richtung Hintermauer ausgerichtet. In dieser Kubatur ist eine Umfahrung des Gebäudes durch Einsatzfahrzeuge und LKWs zur Anlieferung möglich, jedoch entfallen auch in dieser Option die öffentlichen Stellplätze der Anwohner:innen. Die Alarmparkplätze der Einsatzkräfte werden über die Straßen Hintermauer und Lindenstraße erschlossen.

>> *Achtung:*

- Entfall Schule > Ersatzstandort für Schule zu finden
- Entfall DRK + Wohnheim > Ersatzstandort zu finden
- Entfall historische Gebäude
- Entfall öffentliche Anwohner:innenparkplätze

> **Empfehlung auf Basis der Untersuchung**

Die Freiwillige Feuerwehr benötigt dringend angemessene Räumlichkeiten damit sie Ihren Dienst weiterhin im nötigen Umfang und gefahrenfrei verrichten kann.

Die bestehenden 6 Stellplätze in der vorhandenen Halle entsprechen ebenfalls nicht mehr dem aktuellen Stand der rechtlichen Anforderungen. Mit einer Länge von 11,66m sind sie lediglich für Fahrzeuge mit einer Gesamtlänge von 8,0m zugelassen. Fahrzeuge mit Drehleiter sind auf diesen Stellplätzen aufgrund der überschreitenden Länge unzulässig unterzubringen. Die Bevölkerungsentwicklung der Region hat den 2018 aufgestellten Bedarfs- und Entwicklungsplan bereits überholt und ein fünfter zu ergänzender Stellplatz ist mittlerweile ermittelt worden. Dieser ist auf dem Bestandsgrundstück bei den Varianten 3 und 4 „Minimale Erweiterung“ nicht mehr unterzubringen. Eine Feuerwehr, die dem aktuellen Bedarf gerecht wird, kann durch eine Erweiterung des Bestandsgebäudes nicht hergestellt werden.

Bei Betrachtung aller Bestandsparameter – Nachbargebäude wie Schule, DRK, historische Gebäude und die unbedingt notwendigen Flächen zum Betrieb der Feuerwehr sowie die Lage inmitten eines Wohngebietes – kommen wir in unserer Untersuchung zu dem eindeutigen Schluss, dass eine Weiterentwicklung des aktuellen Grundstücks kein Zukunftspotential hat und dies weder mit einer Gesamtneubauvariante noch mit einer Minimalvariante. Auch in Hinblick auf weitere Entwicklungen und die Aufstellung des neuen Bedarfs- und Entwicklungsplans ist ein neues Grundstück mit späteren Ausbaureserven zu bevorzugen.

In den Minimalvarianten bergen, die zerstreut angeordneten und zum Teil mit anderem Verkehr konkurrierenden Alarmparkplätze, für die Einsatzkräfte ein erhebliches Gefährdungspotential.

Es müssten außerdem in jeder der untersuchten Varianten ein Teil oder alle Nachbargebäude der Feuerwehr abgerissen werden und für diese Nutzungen ein Ersatz an anderer Stelle errichtet werden. Dies ist weder der Einwohnerschaft gegenüber vertretbar noch zielführend, da das Feuerwehrgerätehaus inmitten des Wohngebietes ohnehin aufgrund der Lärmimmissionen nicht optimal verortet ist.

Bei Umzug der Feuerwehr könnte die DRK Wache die bestehenden Stellplätze beispielsweise übernehmen oder nach Abriss der Feuerwehr eine Wohnnutzung nachverdichtet werden.