



An der K55 (S1)



Nördlicher Kurpark (S2)



Südlicher Kurpark (S3)

GUTACHTEN

FEUERWEHRSTANDORTE

GEMEINDE WENDTORF

PROJEKT ZENTRUM 99 GMBH

LÜBECK, 17.06.2019

1. Auftrag

1.1 Aufgabe

Der Gutachter erhielt am 23.4.2019 vom Amt Probstei den Auftrag, zwei Standorte für ein Feuerwehrgerätehaus zu vergleichen und Kriterien für eine Entscheidung zu benennen. Dabei soll die Nutzung der Flächen für Wohnbebauung vergleichend untersucht werden.

Folgende Standorte waren zu betrachten:

- S1 an der Kreisstraße 44 (Titelseite, oberes Bild).
- S2 im Bereich des nördlichen Kurparks (Titelseite, unteres Bild)

Mit Telefonat vom 4.6.2019 bat die Amtsverwaltung Probstei um die Erweiterung der Untersuchung um das Gelände im südlichen Kurpark (S3).

Des Weiteren soll davon ausgegangen werden, dass ein wohnungsnaher Feuerwehrstandort zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich macht. Üblicherweise ist dies ein Wall von 3 m Höhe mit einer Basisbreite von 7 m und 12 m³/m Volumen.

1.2 Bauprogramm

Als grobes Bauprogramm waren vorgegeben:

- Feuerwehrhalle mit 6 Stellplätzen (DIN 14092-1: 4,5 m x 12,5 m im Lichten),
- Aufstell- und Bewegungsfläche in gleicher Größe davor,
- Feuerwehrgebäude für übrigen Funktionen (mit gleicher Grundfläche angenommen),
- 27 Pkw-Stellplätze,
- getrennte Zufahrten für Einsatzfahrzeuge und Pkw.

1.3 Vorgehensweise

Es wurde für die Standorte S1 und S3 je 1 Vorschlag und für den Standort S2 3 Vorschläge (S2.1–S2.3) (s. Anlagen) entwickelt, die anschließend verglichen und bewertet werden.

1.4 Rahmenbedingungen

Das Gutachten wurde ohne gutachterliche Stellungnahmen, etwa zum Schallschutz oder zum Verkehr sowie ohne Beteiligung von Behörden und Ver- und Entsorgungsbetrieben erstellt. Es ist daher nicht ausgeschlossen, dass diese in Teilen zu anderen Ergebnissen gelangen.

2. Standortvorschläge

2.1 S1 - An der K44

2.1.1 Grundstück

Das Grundstück liegt im Westen der Gemeinde an der K44 und wird zurzeit als Bolzplatz genutzt. Es ist im Besitz der Gemeinde. Das FW-Gebäude fügt sich hier in die Freizeitanlagen der Gemeinde und ist deutlich sichtbar.

2.1.2 Feuerwehr

Die Gebäude entwickeln sich parallel der K44 und schirmen den nördlich gelegenen Bolzplatz ab. Im Osten und im Norden bleiben noch Erweiterungsflächen.

2.1.3 Verkehrserschließung

Die Einsatzfahrzeuge erreichen unmittelbar die K44. Die PKW können von Süden her parallel zum Fußballplatz anfahren oder erhalten eine zweite Zufahrt von der K44, sofern die Straßenbehörde dem zustimmt.

Der vorgeschriebene Abstand für Gebäude von 15 m von der K44 ist eingehalten und die Einsatzfahrzeuge besitzen freie Sicht auf die K44.

2.1.4 Techn. Erschließung

Wasser, Abwasser und Strom liegen nicht in der K44. Die Erschließung muss von den Straßen Grüner Kamp, Dorfstraße oder vom Sportzentrum her erfolgen.

2.1.5 Schallschutz

Es werden voraussichtlich keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich sein, da keine Wohnbebauung in der Nähe ist und sich die Hallen und der Vorplatz vom Ort abwenden.

2.1.6 Naturschutz

Ein Eingriff in die wertvollen Grünbereiche ist nicht erforderlich. Der Naturerlebnisraum wird nicht angetastet.

2.1.7 Wohnbebauung

Der Standort ist für eine Wohnbebauung wegen der Nähe zur K44 nicht geeignet und entspricht als Lage im Außenbereich auch nicht dem Erfordernis der Innenentwicklung nach BauGB.

2.1.8 Projektdauer und -risiko

Die Lage verbindet sich gut mit den Sportnutzungen im Umfeld. Von Seiten des Naturschutzes wie auch des Schallschutzes (Nachbarschaft) sind keine Widerstände zu erwarten, wenn das Vorhaben mit dem Sportverein abgestimmt wird. Es ist mit einer eher schnellen Bauleitplanung zu rechnen.

2.2 S2.1 Nördlicher Kurpark

2.2.1 S2.1 Feuerwehrgebäude

Die Gebäude der Feuerwehr entwickeln sich im Westen des Geländes, unmittelbar entlang der Strandstraße. Die FW-Ausfahrt im Kurvenbereich ist sehr ungünstig.

2.2.2 S2.1 Schallschutz

Zur nördlichen und östlichen Wohnbebauung ist ein Schallschutzwall angeschüttet. Die Gebäude auf der gegenüberliegenden Seite der Strandstraße sind nicht geschützt. Probleme mit dem Schallschutz sind daher zu erwarten.

2.2.3 S2.1 Wohnbebauung

Der östliche Teil des Grundstücks ist für eine Wohnbebauung von ca. 9 Einfamilienhäusern geeignet.

2.3 S2.2 Nördlicher Kurpark

2.3.1 S2.2 Feuerwehrgebäude

Die Gebäude der Feuerwehr entwickeln sich im Norden des Geländes, so dass die Fahrzeughalle und deren Vorplatz nach Nordwesten zeigen. Die FW-Ausfahrt im Kurvenbereich ist ungünstig.

2.3.2 S2.2 Schallschutz

Zur nördlichen und östlichen Wohnbebauung ist ein Schallschutzwall angeschüttet.

2.3.3 S2.2 Wohnbebauung

Der südliche Teil des Grundstücks ist für eine Wohnbebauung von ca. 9 Einfamilienhäuser geeignet.

2.4 S2.3 Nördlicher Kurpark

2.4.1 S2.3 Feuerwehrgebäude

Die Gebäude der Feuerwehr entwickeln sich im Südosten des Geländes. Zur Wohnbebauung ist ein Wall angeschüttet. Der nördliche Teil des Grundstücks bietet Platz für ca. 9 Einzelhäuser. Die FW-Ausfahrt liegt mitten im Kurvenbereich und ist besonders ungünstig.

2.4.2 S2.3 Schallschutz

Ist ein recht langer Schallschutzwall an der Strandstraße und zu den anliegenden Häusern zu erwarten. Dieser bleibt zum südlichen Kurpark offen, um die Zufahrten zu ermöglichen. Ob dies schallschutzrechtlich wegen der Bebauung am Grünen Ring möglich ist, muss erst gutachterlich geklärt werden.

2.4.3 S2.3 Wohnbebauung

Der nördliche Teil des Grundstücks ist für eine Wohnbebauung von ca. 9 Einfamilienhäuser geeignet.

2.5 S2.1-2.3 - Nördlicher Kurpark

2.5.1 Grundstück

Das Grundstück liegt im historischen Ortsteil der Gemeinde an der Strandstraße und wird zurzeit als Kurpark genutzt. Es ist im Besitz der Gemeinde.

2.5.2 Erweiterbarkeit

Wegen der Einfassung mit Lärmschutzwällen und der benachbarten Bebauung sowie aus Gründen des wirtschaftlichen Umgangs mit Grund und Boden sind am Kurpark nur kleinere Erweiterungsflächen für Feuerwehreinrichtungen sinnvoll.

2.5.3 Verkehrserschließung

Die Einsatzfahrzeuge und die Pkw fahren auf die Strandstraße. Ungünstig ist die Einsehbarkeit der Ausfahrten in die gebogene Strandstraße.

2.5.4 Techn. Erschließung

Wasser, Abwasser und Strom liegen in der Strandstraße.

2.5.5 Ortsbild

Die Lärmwälle fördern nicht das Ortsbild und führen dazu, dass die Feuerwehr von Ort getrennt wird.

2.5.6 Erschließung Wohnbebauung

Die Szenarios S2.1 und S2.2 für Wohnbebauung zeigen, dass je nach Positionierung der Feuerwehr entweder ein Wendehammer oder eine einseitige Straßenbebauung erfolgen werden. Dies ist weniger wirtschaftlich.

2.5.7 Naturschutz

Es werden Eingriffe in den naturnahen Kurpark vorgenommen, die im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auszugleichen sind. Die Schallschutzwälle werden zu zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen führen.

2.5.8 Projektdauer und -risiko

Die Eingriffe in den Grünbestand, die offene Frage des Schallschutzes und der grundsätzliche Widerstand in Teilen der Einwohnerschaft gegen eine Bebauung des nördlichen Kurparks können zu einer längeren Planungsdauer führen und bergen ein Prozessrisiko.

2.6 S3 - Südlicher Kurpark

2.6.1 Grundstück

Das Grundstück liegt im historischen Ortsteil der Gemeinde an der Strandstraße und wird zurzeit als Kurpark genutzt. Prägend ist ein großzügiges Gelände mit altem Baubestand und einem großen Teich. Es ist deutlich attraktiver als der nördliche Teil. Zudem besitzt er eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen Strandstraße und den Einrichtungen beim Sportzentrum.

Das Grundstück ist im Besitz der Gemeinde.

An der Strandstraße befindet sich eine Bushaltestelle, die verlegt werden müsste.

Die Lage des Teichs wurde nach einem Luftbild in den Plan eingearbeitet und ist daher ungenau.

2.6.2 Feuerwehr

Das Feuerwehrhaus ist in der Länge gegenüber den Lösungen S1 und S2 leicht reduziert, um den Park nicht weiter einzuengen. Die Anzahl der Stellplätze und die Größe der Fahrzeughalle entspricht den übrigen Lösungen. Wegen der Enge des Grundstücks sind Erweiterungen nur schwer und unter weiterer Reduzierung des Kurparks möglich.

2.6.3 Erweiterbarkeit

Um den südlichen Kurpark wenigstens im Bereich des Teiches zu erhalten, muss die Fläche für die Feuerwehr sehr eng geschnitten werden. Spätere Erweiterungen sind dann nur noch mit einer weiteren Reduzierung des Kurparks möglich.

2.6.4 Verkehrserschließung

Die Einsatzfahrzeuge und die Pkw fahren auf die Strandstraße. Günstig ist die Einsehbarkeit der Ausfahrten in die gebogene Strandstraße.

2.6.5 Techn. Erschließung

Wasser, Abwasser und Strom liegen in der Strandstraße. Es konnte während der Bearbeitungszeit nicht geklärt werden, ob sich auf dem Gelände eine wichtige Abwasserleitung verläuft.

2.6.6 Ortsbild

Die Lärmwälle fördern nicht das Ortsbild und führen dazu, dass die Feuerwehr vom Ort getrennt wird. Der Kurpark wird auf den kleinen See und den Weg um diesen reduziert. Die Großzügigkeit der heutigen Anlage geht verloren.

2.6.7 Wohnbebauung

Eine Entwicklung des nördlichen Kurparks mit Wohnbebauung wäre durch den Standort S3 lediglich durch Fragen des Lärmschutzes betroffen.

2.6.8 Naturschutz

Es werden Eingriffe in den naturnahen Kurpark vorgenommen, die im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auszugleichen sind. Die Schallschutzwälle werden zu zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen führen.

2.6.9 Projektdauer und -risiko

Die Eingriffe in den Grünbestand, die offene Frage des Schallschutzes und der grundsätzliche Widerstand in Teilen der Einwohnerschaft gegen eine Bebauung des Kurparks können zu einer längeren Planungsdauer führen und bergen ein Prozessrisiko.

3. Vergleich und Bewertung

3.1 Kennwerte

Es ergeben sich folgende wichtige Kennwerte:

	S1	S2.1	S2.2	S2.3	S3
Grundstücksfläche für Feuerwehr	5303 m ²	4527 m ²	5476 m ²	5308 m ²	3594 m ²
Grundstücksfläche Wohnbebauung	11239 m ^{2*}	6807 m ²	5653 m ²	5816 m ²	11239 m ^{2*}
Davon Straße für Wohnhäuser	1306 m ^{2*}	1025 m ²	689 m ²	786 m ²	1306 m ^{2*}
Anzahl der Wohnhäuser	15 - 18*	9	9	9	15 - 18*
Länge des Lärmschutzwalls	0 m	146 m	153 m	217 m	123 m
Grundstücksgröße je Wohnhaus	662-551 m ^{2*}	642 m ²	551 m ²	558 m ²	662-551 m ^{2*}

* Bebauung nördlicher Kurpark

Es zeigt sich folgendes:

- Bei den Szenarios S2.2 und S2.3 sind nur kleine Grundstücke oder wenige Wohnhäuser möglich.
- Es sind größere Aufwendungen für Lärmschutzwälle zu erwarten. Die Fläche für die Wälle steht für andere Nutzungen nicht zur Verfügung.
- Die Grundstücksflächen für die Feuerwehr können bei S2 nicht für Wohnbebauung genutzt werden (bei 100 €/m² x 5.000 m² = 500 T€).
- Umgekehrt kann der Standort S1 nicht als Wohnbauland genutzt werden. Er bedarf keiner Lärmschutzmaßnahmen.
- Bei S3 ist eine Wohnbebauung im nördlichen Kurpark möglich, allerdings gehen wesentliche Teile des hochwertigeren südlichen Kurparks verloren. Die Bushaltestelle muss verlegt werden.

3.2 Bewertungsmatrix

Das vorgeschlagene lässt sich wie folgt tabellarisch zusammenfassen:

	S1	S2.1	S.2.2	S.2.3	S3
Techn. Erschließung	0	+	+	+	+
Ausfahrt	+	0	0	-	+
Erweiterbarkeit	+	0	0	0	-
Schallschutz	+	-	-	-	-
Wohnbauentwicklung	+*	0	0	0	+
Ortsbild	+	-	-	-	-
Planungsdauer	+	-	-	-	-
Planungsrisiko	+	-	-	-	-

* Bebauung nördlicher Kurpark

Legende:

+ Gut / Kurze Dauer / Geringes Risiko

0 Weniger gut

- Schlecht / längere Dauer / höheres Risiko

4. Abschlussbewertung

Aus der Untersuchung zeigt sich, dass der Feuerwehrstandort an der K44

- wirtschaftlicher ist,
- wenig bis keine Schallschutzfragen aufwirft,
- weniger ins Ortsbild eingreift (keine Wälle),
- bessere Erweiterungsmöglichkeiten bieten,
- schnellere Planung erwarten lässt und
- ein geringeres Rechtsrisiko darstellt.

Lübeck, 17.06.2019

Dr. Joachim Heisel

Projekt Zentrum 99 GmbH



Feuerwehrhaus Wendtorf
S1 + S2.2 M 1:2500
PZ 99 GmbH 02.05.2019



