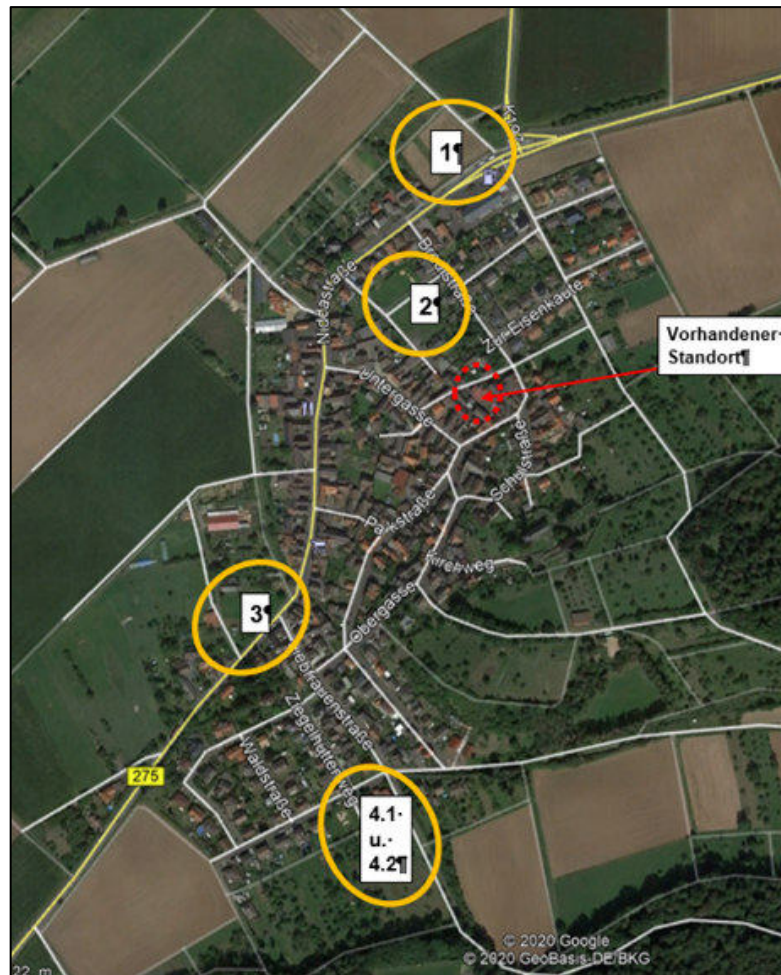




# Standortanalyse für den Neubau eines Feuerwehrhauses in Ranstadt / Ober-Mockstadt

-Schlussbericht-



**Planungsbüro Vollhardt**  
**Am Vogelherd 51, 35043 Marburg**

Telefon: 0 64 21 / 304 989 – 0

Stand: November 2020

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Rahmenbedingungen: .....	1
2.	Zeitplan .....	2
3.	Übersicht der geprüften Flächen .....	3
4.	Fazit.....	9



## 1. Rahmenbedingungen:

- Mit Inkrafttreten des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) wurden die hessischen Städte und Gemeinden in § 3 Abs. 1 Nr. 1 dazu verpflichtet, in Abstimmung mit den Landkreisen und der jeweils unmittelbar zuständigen Aufsichtsbehörde eine Bedarfs- und Entwicklungsplanung (BEP) zu erarbeiten. Der BEP orientiert sich an den örtlichen Erfordernissen um eine leistungsfähige Feuerwehr aufzustellen, diese mit den notwendigen baulichen Anlagen und Einrichtungen sowie technischer Ausrüstung auszustatten und zu unterhalten. Der BEP der Gemeinde Ranstadt ist am 14.08.2018 von der Gemeindevertretung verabschiedet und beschlossen worden.
- Das jetzige Feuerwehrhaus in Ober-Mockstadt weist erhebliche bauliche Mängel auf. Nach den derzeit geltenden Anforderungen an das Feuerwehrwesen sind Sanierungs- oder unumgängliche Erweiterungsmaßnahmen, aus mehreren Gründen an dem jetzigen Standort nicht durchführbar. Insofern ist der Neubau eines Feuerwehrhauses alternativlos.
- Gemäß DIN 14092-1 Feuerwehrhäuser - Planungsgrundlagen werden u. a. eine Fahrzeughalle für 2 Einsatzfahrzeuge (derzeit 1 Einsatzfahrzeug und 1 Mannschaftstransportfahrzeug), Schulungsräume, Umkleide sowie Werkstatt und Lagerflächen benötigt. Entwicklungsmöglichkeiten des Standortes sollen ebenfalls berücksichtigt werden (z. Bsp. Platz für ein drittes Einsatzfahrzeug).
- Stellplätze für ehrenamtliche Einsatzkräfte.

### Flächenbedarf

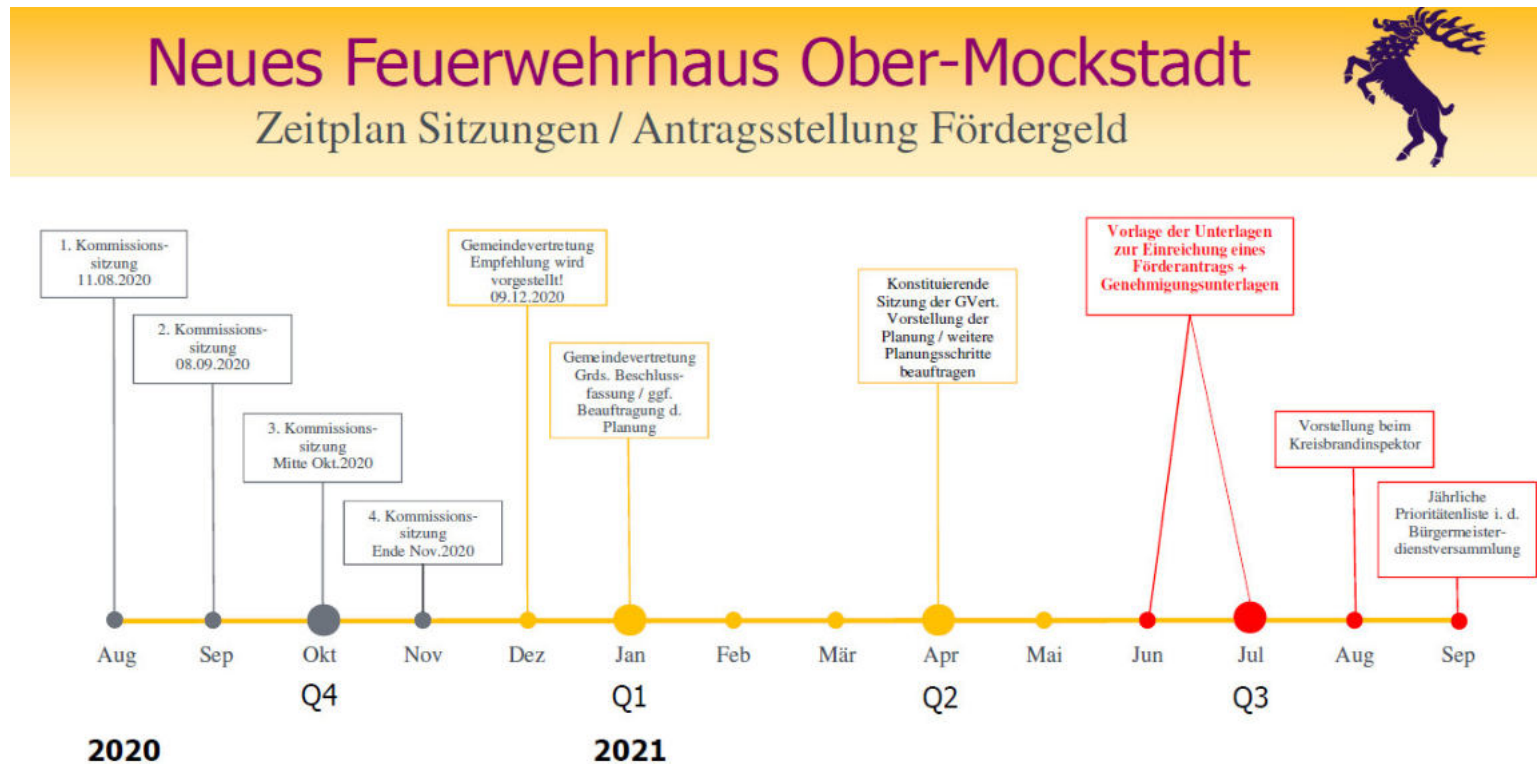
- Nutzfläche (Gebäude) Feuerwehr: ca. 500 - 800 m<sup>2</sup>
- Freifläche: ca. 400 - 600 m<sup>2</sup>
- Stellplätze, Erschließung und Aufstellfläche ca. 400 m<sup>2</sup>
- Gesamtflächenbedarf: ca. 1.200 - 1.800 m<sup>2</sup>

Für die Bereitstellung von Haushaltsmittel einhergehend mit der Beantragung von Fördergeldern sind zeitliche Abläufe zu koordinieren und eine politische Willensbildung einzuholen. Um eine transparente Entscheidungshilfe für die kommunalen Gremien zu schaffen, wurde eine autarke Kommission einberufen.

Die Zusammensetzung der Kommission bildeten Feuerwehrangehörige, Ortsbeiratsmitglieder sowie Fraktionsvorsitzende der kommunalen Parteien. Die Leitung wurde von Fr. Bgm. Cäcilia Reichert-Dietzel übernommen. Die Auswahl der Standortalternativen sowie die Erstellung der Bewertungsgrundlagen wurden dem Planungsbüro Vollhardt, in Zusammenarbeit mit der Gemeindeverwaltung, übertragen. Zur weiteren Beratung fungierte das Architekturbüro Gierhardt.

## 2. Zeitplan

Nachfolgender Zeitplan sollte anhand der anstehenden Finanzierung und Bauplanung eingehalten werden. Die Zusammenstellung der Unterlagen zur Einreichung eines Förderantrages im Juni /Juli 2021 ist maßgeblich und bindend für den gesamten Planungsablauf.



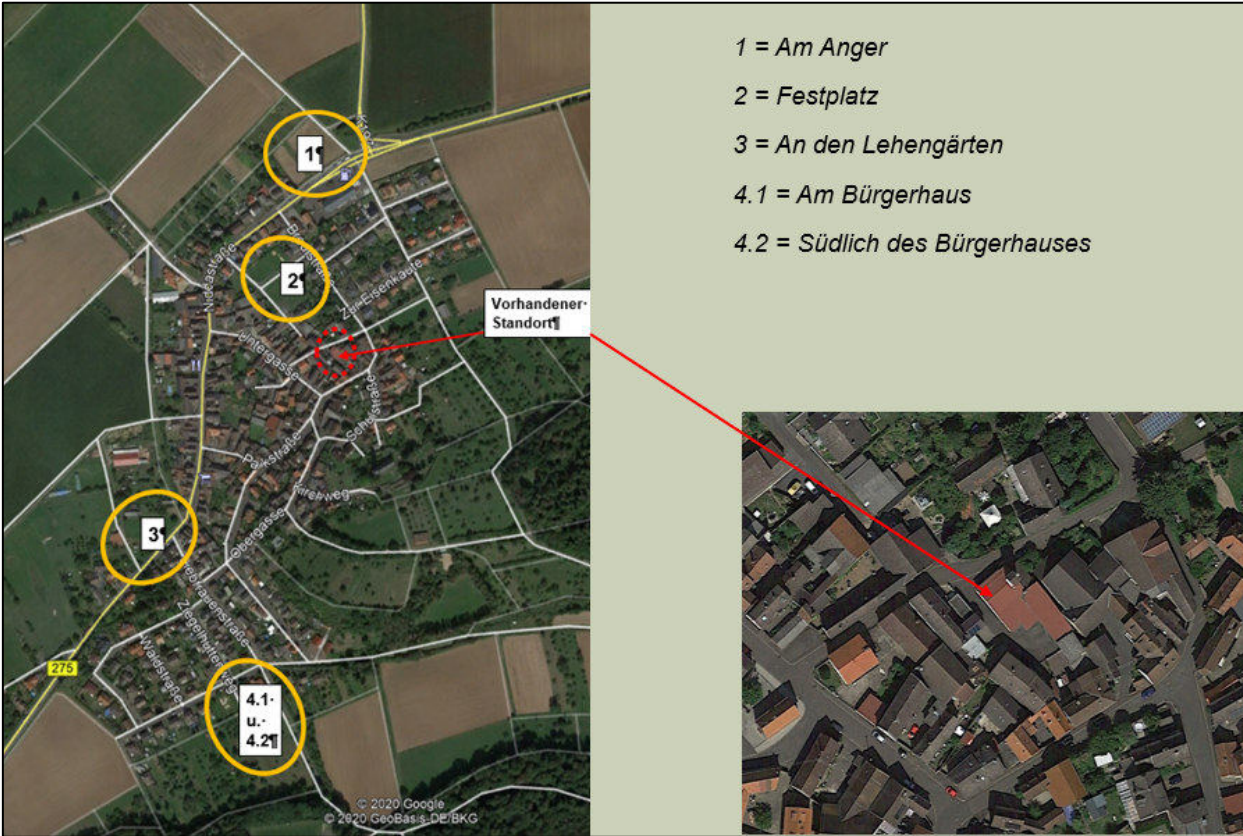
Die Kommissionssitzungen fanden am 11.08.2020, 08.09.2020 und 01.10.2020 statt. Niederschriften zu den Sitzungen, wurden seitens der Verwaltung erstellt.

Bereits in der letztgenannten Sitzung konnten sich die Kommissionsbeteiligten auf einen Standort einigen, der zwei bauliche Varianten beinhaltet. Insofern kann der Gemeindevertretung noch im Jahr 2020 eine Beschlussempfehlung zur weiteren Vorgehensweise vorgelegt werden.

### 3. Übersicht der geprüften Flächen

Die Standortanalyse wurde nach den Kategorien Planungsrecht, Besitzverhältnisse, Lage zum Ortskern und Verkehrsanbindung, Ver- und Entsorgung, Immissionsbelastung, Synergien, Kosten sowie Zeitfaktor für die bauliche Umsetzung, durchgeführt. Die einzelnen Kategorien wurden nochmals in mehrere Untertitel unterteilt, um damit einen möglichst umfangreichen Kriterienkatalog zu schaffen, der eine engmaschige Vergleichsweise ermöglicht.

Die nachfolgend abgebildeten Standorte wurden anhand einer Bewertungsmatrix mit einer Punkteskala bewertet. Dabei konnten 1-5 Wertpunkte für den jeweiligen Untertitel vergeben werden (1=nicht geeignet bis 5= sehr gut geeignet).



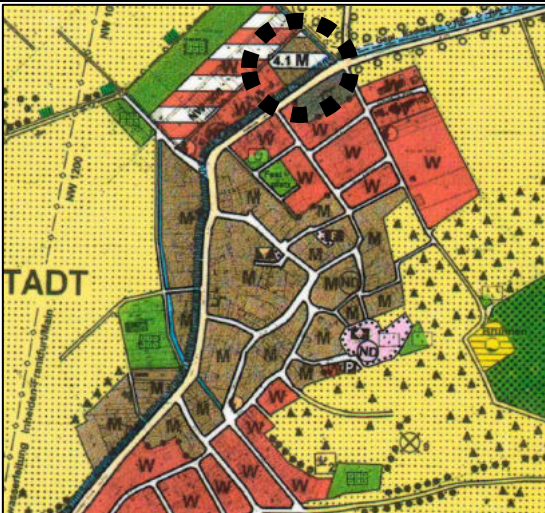
1 = Am Anger  
2 = Festplatz  
3 = An den Lehengärten  
4.1 = Am Bürgerhaus  
4.2 = Südlich des Bürgerhauses

Vorhandener Standort

© 2020 Google  
© 2020 GeoBasis DE/BKG

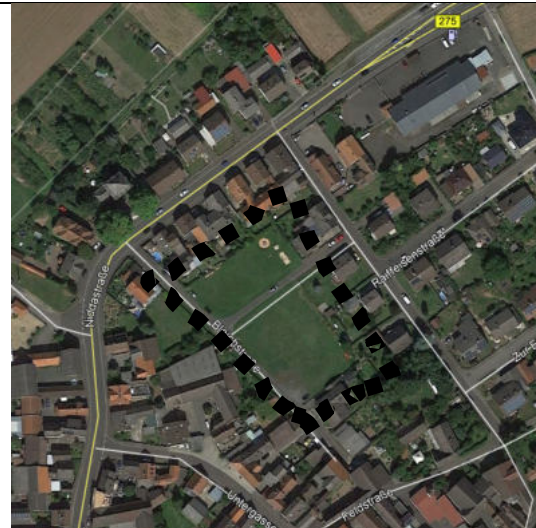
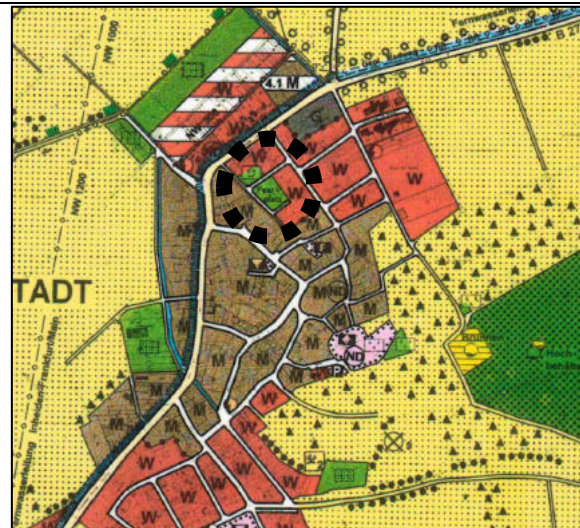
Alt warthe  
Aem Nächsten zur Wehr

Vorhandener Feuerwehrstandort im alten Ortskern, ohne jedwede Freiflächen und Entwicklungsmöglichkeiten sowie problematische Verkehrsanbindung



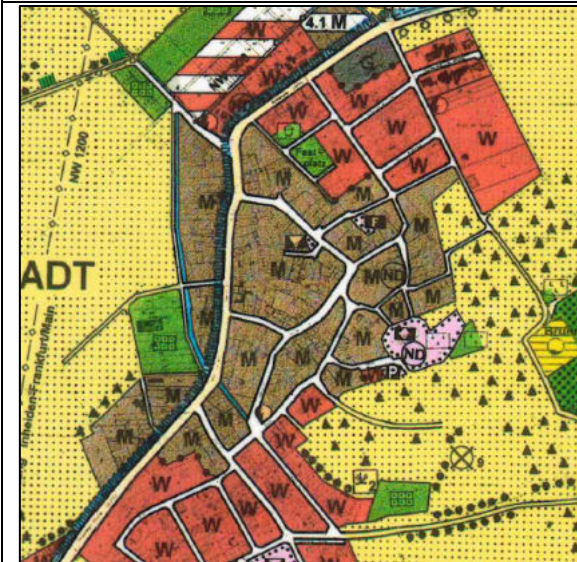
## Standort: Am Anger

Kategorie:	Punkte:
▪ Planungsrecht	<b>14</b>
▪ Besitzverhältnisse	<b>12</b>
▪ Lage zum Ortskern und Verkehrsanbindung	<b>15</b>
▪ Ver-Entsorgung	<b>19</b>
▪ Immissionsbelastung	<b>3</b>
▪ Synergien	<b>11</b>
▪ Kosten	<b>8</b>
▪ Zeitfaktor für die bauliche Umsetzung	<b>6</b>
<b>Gesamt:</b>	<b>88</b>



## Standort: Festplatz

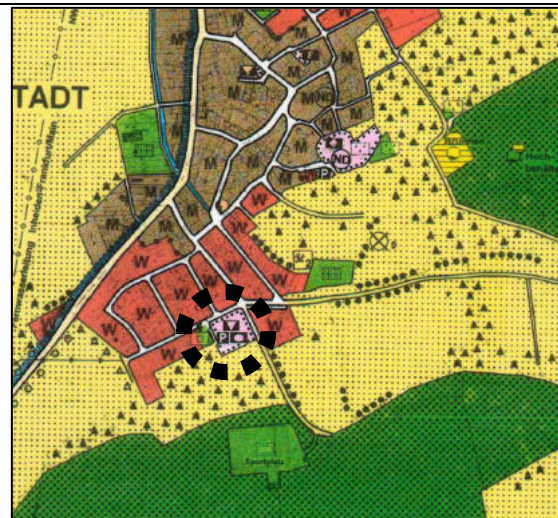
Kategorie:	Punkte:
▪ Planungsrecht	<b>16</b>
▪ Besitzverhältnisse	<b>19</b>
▪ Lage zum Ortskern und Verkehrsanbindung	<b>15</b>
▪ Ver-Entsorgung	<b>16</b>
▪ Immissionsbelastung	<b>2</b>
▪ Synergien	<b>10</b>
▪ Kosten	<b>8</b>
▪ Zeitfaktor für die bauliche Umsetzung	<b>7</b>
<b>Gesamt:</b>	<b>93</b>



## Standort: An den Lehengärten

Kategorie:	Punkte:
▪ Planungsrecht	<b>20</b>
▪ Besitzverhältnisse	<b>9</b>
▪ Lage zum Ortskern und Verkehrsanbindung	<b>17</b>
▪ Ver-Entsorgung	<b>18</b>
▪ Immissionsbelastung	<b>4</b>
▪ Synergien	<b>11</b>
▪ Kosten	<b>9</b>
▪ Zeitfaktor für die bauliche Umsetzung	<b>7</b>
<b>Gesamt:</b>	<b>95</b>

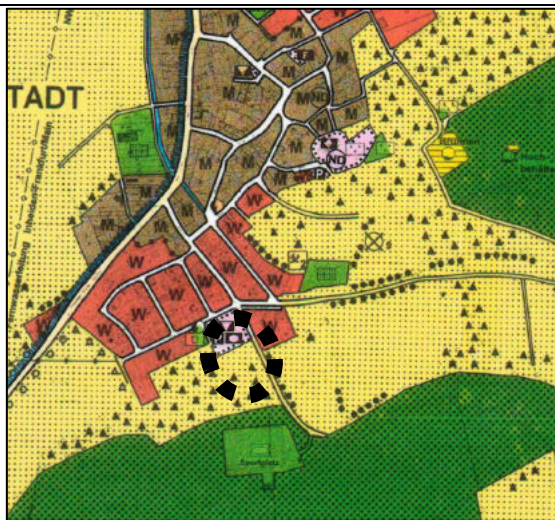




## Standort: Am Bürgerhaus

Kategorie:	Punkte:
▪ Planungsrecht	<b>21</b>
▪ Besitzverhältnisse	<b>17</b>
▪ Lage zum Ortskern und Verkehrsanbindung	<b>18</b>
▪ Ver-Entsorgung	<b>21</b>
▪ Immissionsbelastung	<b>4</b>
▪ Synergien	<b>14</b>
▪ Kosten	<b>11</b>
▪ Zeitfaktor für die bauliche Umsetzung	<b>7</b>
<b>Gesamt:</b>	<b>113</b>

## Standort: Südlich des Bürgerhauses



Kategorie:	Punkte:
▪ Planungsrecht	<b>19</b>
▪ Besitzverhältnisse	<b>14</b>
▪ Lage zum Ortskern und Verkehrsanbindung	<b>20</b>
▪ Ver-Entsorgung	<b>21</b>
▪ Immissionsbelastung	<b>4</b>
▪ Synergien	<b>14</b>
▪ Kosten	<b>10</b>
▪ Zeitfaktor für die bauliche Umsetzung	<b>8</b>
<b>Gesamt:</b>	<b>110</b>

## 4. Fazit

Nach eingehender Diskussion innerhalb der drei durchgeführten Kommissionssitzungen und nach Auswertung der Bewertungsmatrix zeichnet sich ein eindeutiges Votum für den Standort Am Bürgerhaus oder südlich des Bürgerhauses ab.

Während der Standort „An den Lehengärten“ nicht nur bzgl. des Bewertungsergebnisses ausscheidet, stehen auch die eigentumsrechtlichen Bedingungen weiteren Überlegungen entgegen (Eigentümer schließen einen Verkauf der Flächen aus).

Der Standort „Festplatz“ wird hingegen seitens der Bürgerschaft abgelehnt und dessen funktionaler Erhalt gefordert. Zudem wäre eine Verkehrsanbindung an die B 275 äußerst problematisch. Insofern scheidet auch dieser Standort mitunter aus diesen Gründen aus.

Der Standort „Am Anger“ ist vor allem verkehrstechnisch nur mit hohem Aufwand realisierbar und befindet sich derzeit noch im Außenbereich. Insofern wären u. a. planungsrechtlich lange Laufzeiten einzuplanen.

Das Areal „Am Bürgerhaus“ hat eigentumsrechtlich, erschließungstechnisch sowie zum Thema Synergieeffekte große Vorteile gegenüber den anderen Standorten. Auch der zweite Standort „Südlich des Bürgerhauses“ kann mit ähnlichen Vorteilen punkten.

Letztendlich kann die Kommission lediglich eine Empfehlung an die kommunalen Gremien weitergeben, die einen Standort für den Bau eines Feuerwehrhauses favorisiert. Da sich zwei naheliegende Standorte als durchaus geeignete Alternativen herauskristallisieren, kann eine Entscheidung welche Variante eines Feuerwehrhauses in dem Bereich um das Bürgerhaus zu favorisieren ist, nur im Rahmen einer sich dem bisherigen Prozess anschließenden architektonischen Projektierung getroffen werden.

Insofern kommt die Kommission zu dem Ergebnis und der Empfehlung für diese beiden Standorte weitere Planungs- bzw. Verfahrensschritte einzuleiten.

Ranstadt 11.11.2020