

Standortuntersuchung für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses Löschzug II Beetz / Sommerfeld in Kremmen



Auftraggeber: Stadt Kremmen
Am Markt 1
16766 Kremmen

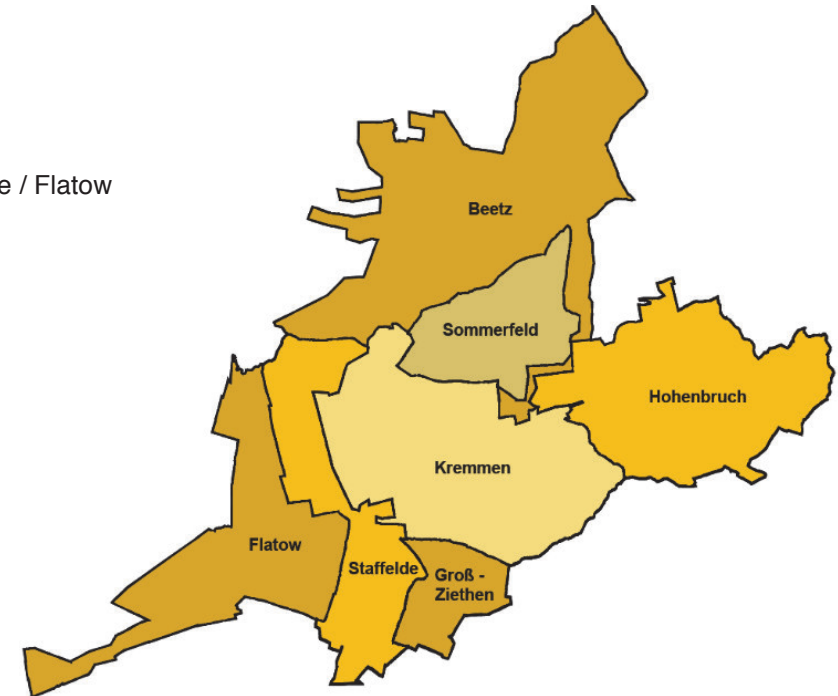


Verfasser: **dorn - becker - architekten**
Selchower Straße 4a, 15754 Heidesee
Tel.: 033768/204970 Fax: 033768/204971
e-mail: info@dbarchitekten.com

Stand: Oktober / November 2024

Standortuntersuchung für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses Löschzug II Beetz / Sommerfeld in Kremmen

- die Stadt Kremmen hat rund 7.758 Einwohner in 7 Ortsteilen
- 5 Standorte mit Feuerwehrgerätehäusern: Kremmen, Staffelde, Flatow, Sommerfeld und Beetz
- 3 Löschzüge: Löschzug I - Kremmen, Löschzug II - Beetz / Sommerfeld, Löschzug III - Staffelde / Flatow
- insgesamt ca. 130 aktive Einsatzkräfte und 13 Einzelfahrzeuge
- Löschzug II an zwei Standorten: Beetz und Sommerfeld, 43 aktive Mitglieder
- 1 Fahrzeugstellplatz in Beetz, 2 Fahrzeugstellplätze in Sommerfeld
- im Durchschnitt 50 Einsätze pro Jahr

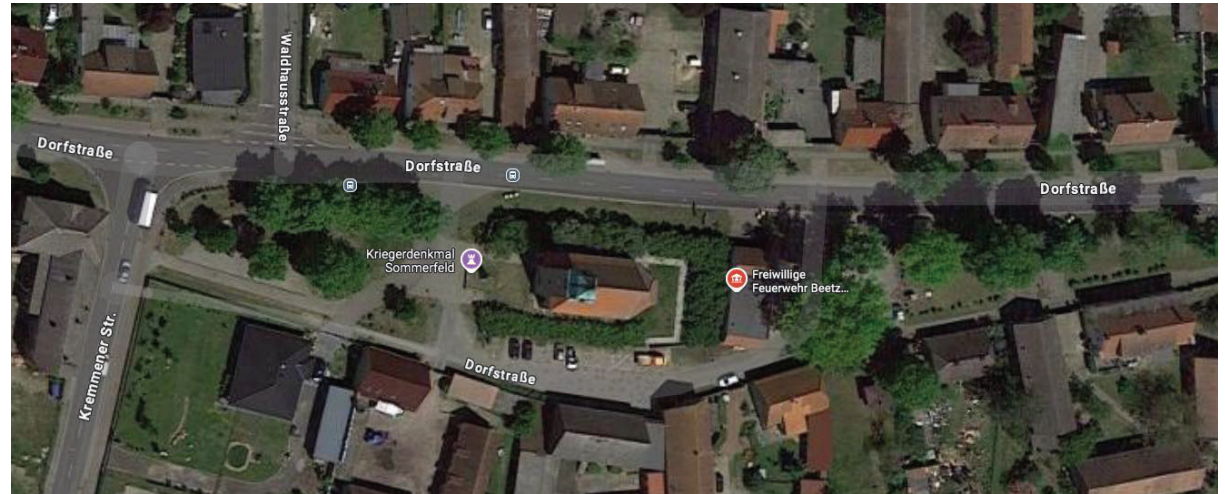


- gemäß Gefahrenabwehrbedarfsplan der Stadt Kremmen von 2022 soll der Löschzug II einen gemeinsamen Neubau eines Feuerwehrgerätehauses erhalten
- für den gemeinsamen Neubau muss ein neuer Standort gefunden werden
- an den bisherigen Standorten ist nicht ausreichend Platz vorhanden
- die Bestandsgebäude sind zudem veraltet und erfüllen nicht die Anforderungen an aktuelle Sicherheitskriterien

Standortuntersuchung für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses Löschzug II Beetz / Sommerfeld in Kremmen



Foto Bestandsgebäude Feuerwache Sommerfeld



Luftbild bestehender Standort Feuerwehr Sommerfeld (Quelle: Google Maps Luftbild)



Foto Bestandsgebäude Feuerwache Beetz



Luftbild bestehender Standort Feuerwehr Beetz (Quelle: Google Maps Luftbild)

Standortuntersuchung für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses Löschzug II Beetz / Sommerfeld in Kremmen

Bedarfsermittlung und Raumprogramm:

Der Löschzug II verfügt derzeit über 3 relativ neue Einsatzfahrzeuge:

- Vorausrüstwagen (VRW MB Baujahr 2017) mit 4 Sitzplätzen
- Tanklöschfahrzeug (TLF 4000 MAN Baujahr 2023) mit 6 Sitzplätzen
- Löschgruppenfahrzeug (LF 20 KatS Baujahr 2021) mit 9 Sitzplätzen

Geplant ist die Anschaffung eines Mannschaftstransportwagens (MTW) mit 8 Sitzplätzen.

Dadurch können zusätzliche Einsatzkräfte zu den vorhandenen Sitzplätzen in den vorbenannten Einsatzfahrzeugen zu den Unfall- und Einsatzorten gelangen bzw. im Katastrophenfall die Einsatzkräfte zu verschiedenen Einsatzorten gebracht werden.

Standortuntersuchung für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses Löschzug II Beetz / Sommerfeld in Kremmen

Bedarfsermittlung und Raumprogramm:

Aus den Mitgliederzahlen und der Ausstattung ergibt sich zusammenfassend folgendes Raumprogramm und Flächen im Außenbereich, die mit der Ortswehr- und der Stadtwehrführung abgestimmt wurden:

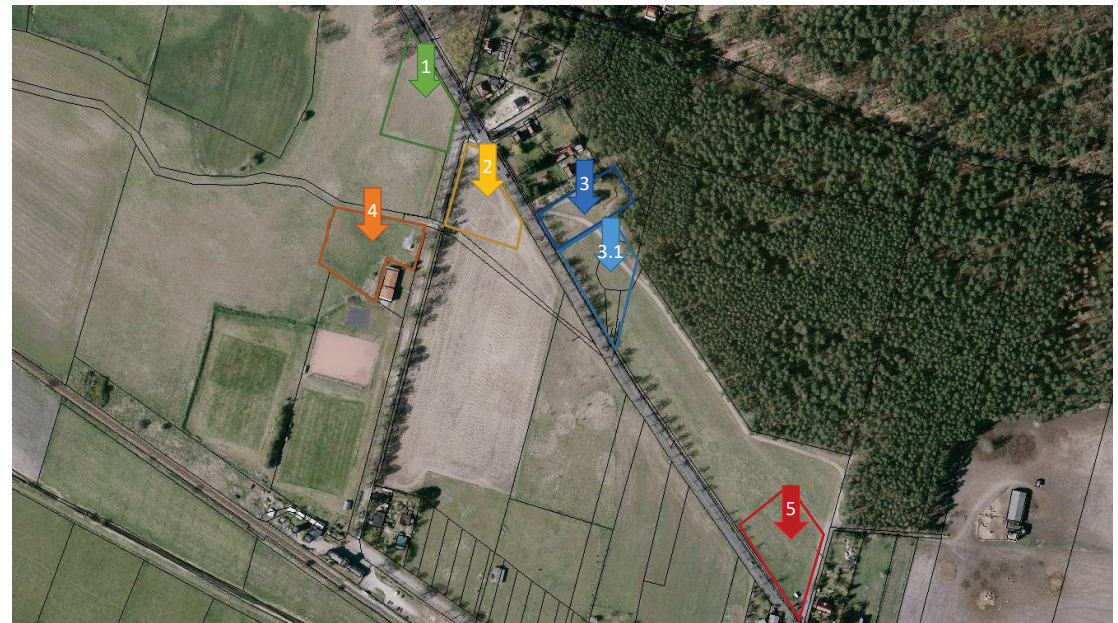
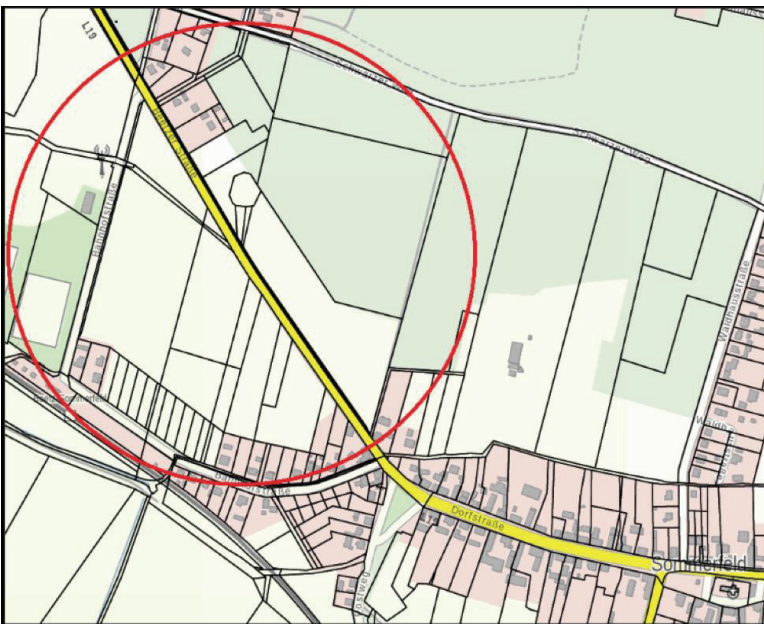
- (1) Fahrzeughalle mit 4 Stellplätzen für Einsatzfahrzeuge und einem Gerätewaschplatz
- (2) Lagerbereich angrenzend an die Fahrzeughalle ca. 10-20qm
- (3) kleiner Werkstattbereich angrenzend an die Fahrzeughalle
- (4) Alarmeinang mit Zugang zu den Umkleiden
- (5) Umkleidebereiche getrennt und ausreichend für 45 Männer und 20 Frauen mit dazugehörigen Sanitärbereichen
- (6) Büro Ortswehrführer zusammen mit Zug- und Gruppenführer mit 2 Arbeitsplätzen und kleinem Besprechungstisch für 3 Personen
- (7) Teamraum für ca. 25 Personen und einer Teeküche
- (8) 19 (mit MTW 27) PKW-Stellplätze und Fahrradabstellflächen
- (9) Übungsfläche von mindestens 500 m²

- Umkleidebereiche für die derzeit aktiven Mitglieder + gewisse Reserve
- Mitglieder der Jugendfeuerwehr sollen in Umkleidebereiche integriert werden
- derzeit sind zusammen mit der Jugendfeuerwehr 40 Männer und 16 Frauen aktive Mitglieder des Löschzug II
- Umkleideräume für 45 Männer und 20 Frauen mit Umkleideschränken mit schwarz-weiß-Trennung
- Sanitärräume jeweils für Männer und für Frauen gemäß der Arbeitstättenrichtlinie (ASR)
- gemäß ASR für 40 männliche Personen bei einer niedrigen Gleichzeitigkeit 4 HWB, 3 WC, 3 Urinale und 2 Duschen
- gemäß ASR für 20 weibliche Personen bei einer niedrigen Gleichzeitigkeit 2 HWB, 2 WC und 2 Duschen

Standortuntersuchung für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses Löschzug II Beetz / Sommerfeld in Kremmen

Standortuntersuchung

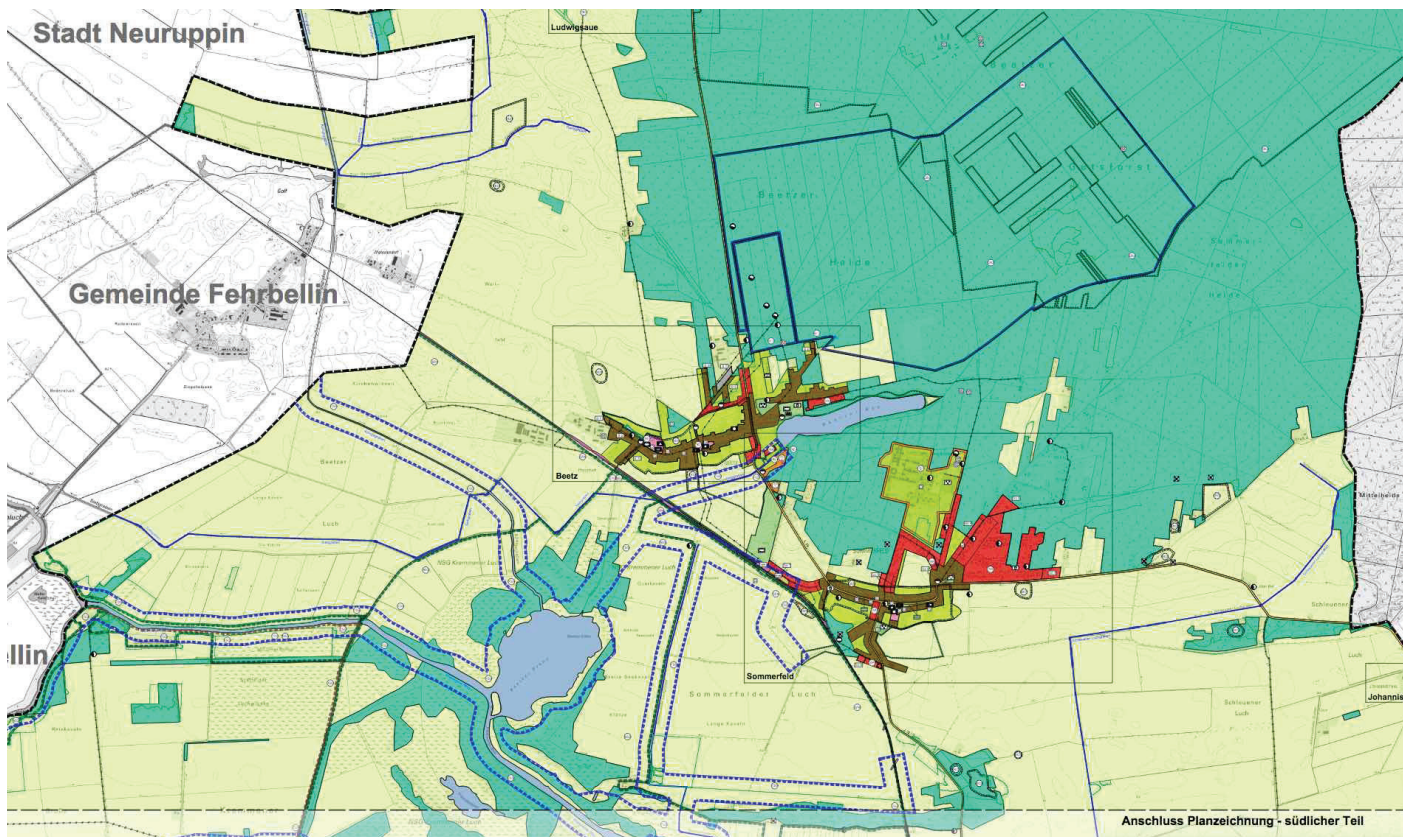
- die Standortsuche erfolgte zwischen den Ortsteilen Beetz und Sommerfeld an der L19
- die beiden Ortsteile sind nur ca. 1,5 bis 2 km voneinander entfernt
- innerhalb sind kaum freie Flächen verfügbar, die ausreichend groß sind
- an der Ortsgrenze Beetz befindet sich ein FSG - Fischotterschutzgebiet, dort ist keine Bebauung möglich
- 5 Standorte zwischen Ortsausgang Sommerfeld und Einmündungsbereich der Bahnhofstraße
- Standortauswahl als Vorgaben der Stadtverwaltung Kremmen



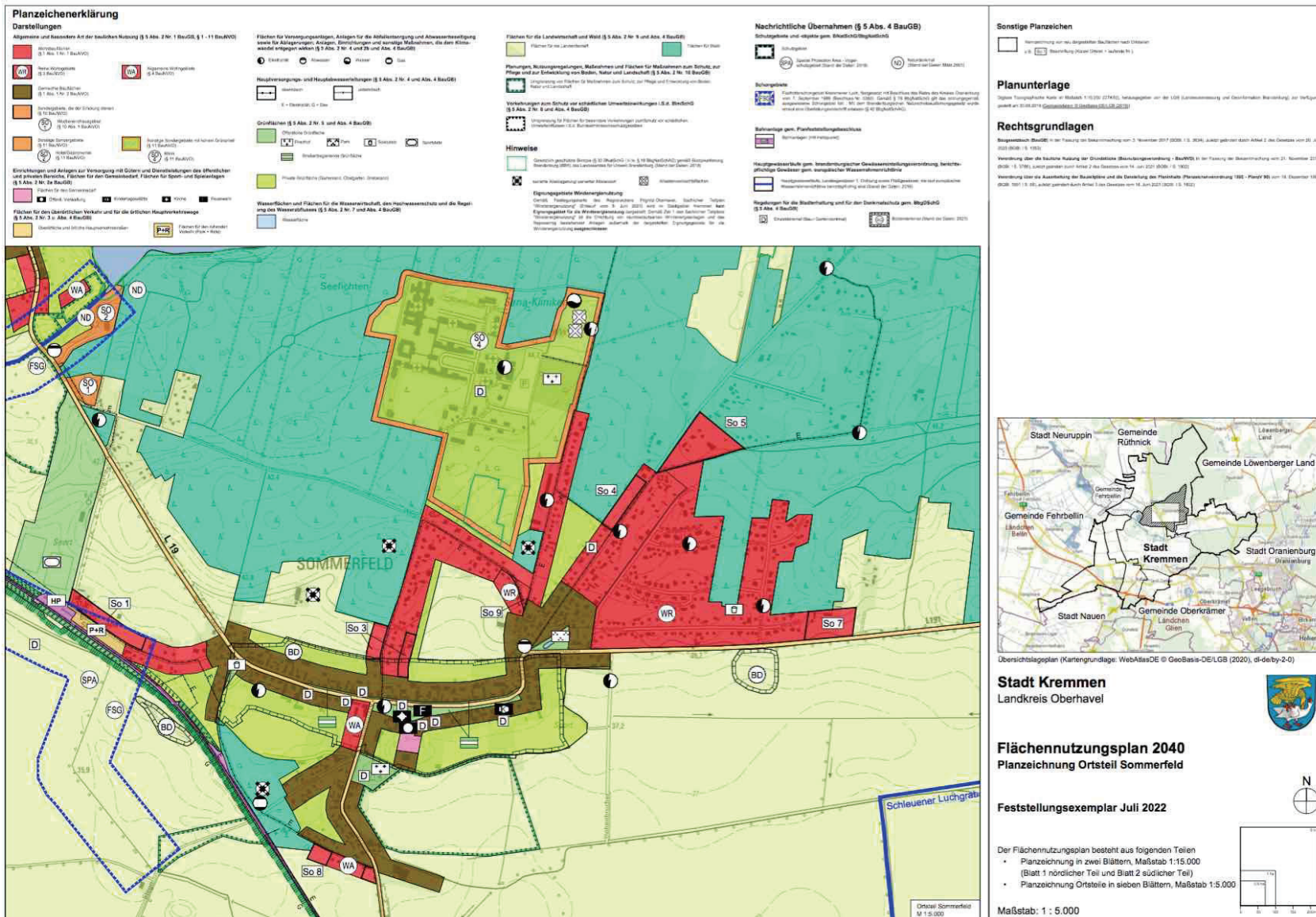
Standortuntersuchung für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses Löschzug II Beetz / Sommerfeld in Kremmen

Planungsrechtliche Standortkriterien

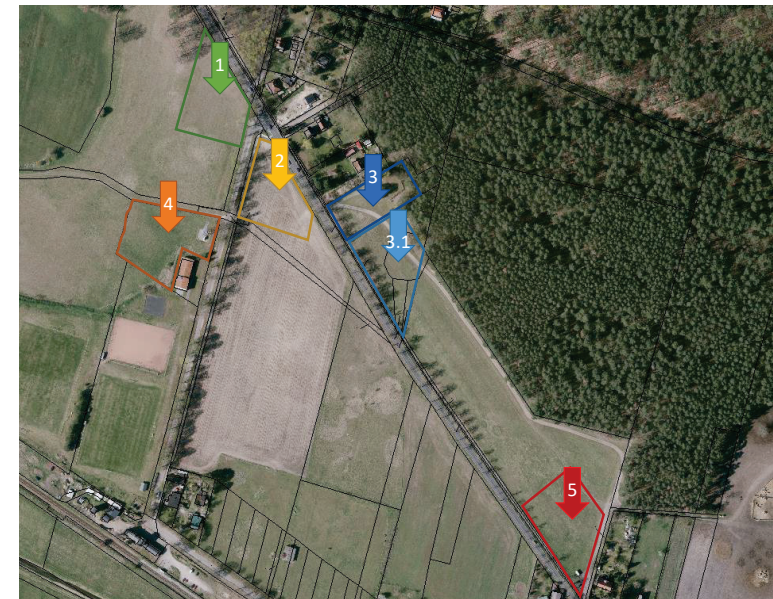
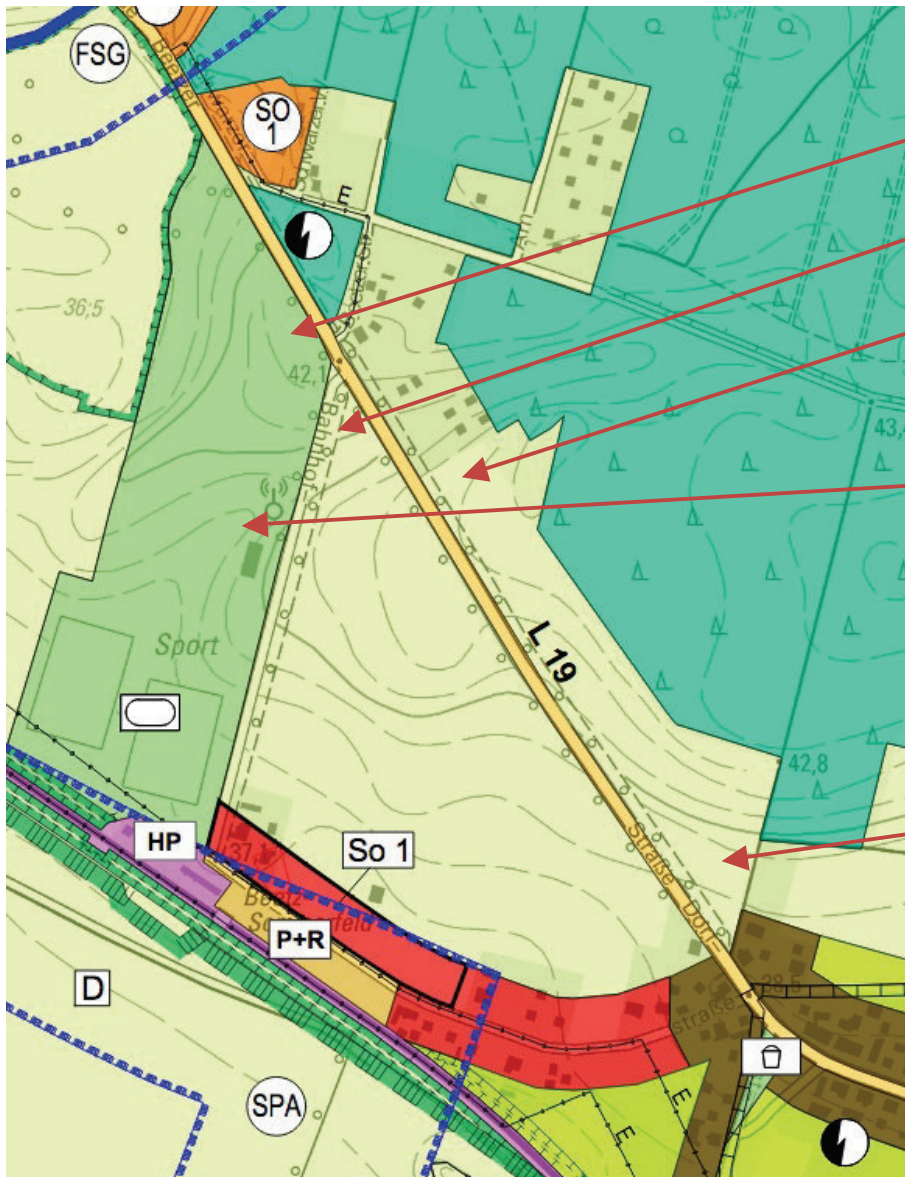
- eine Bebaubarkeit kann durch den gültigen Flächennutzungsplan (FNP) abgeleitet werden, der vorhandene und beabsichtigte städtebauliche Nutzungen darstellt
- Ziele der Raumordnung und der übergeordneten Landes- und Regionalplanung wurden bei der Aufstellung des FNP beachtet
- die zu betrachtenden 5 Standorte an der L19 zwischen Ortsausgang Sommerfeld und Bahnhofstraße sind im Bereich der Planzeichnung Ortsteil Sommerfeld



Auszug aus dem FNP, nördlicher Teil, Ortslagen Beetz und Sommerfeld (Quelle: Verwaltungsportal der Stadt Kremmen)



Standortuntersuchung für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses Löschzug II Beetz / Sommerfeld in Kremmen



Ausschnitt FNP Standortbereich und Standorte

Standortuntersuchung für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses Löschzug II Beetz / Sommerfeld in Kremmen

Planungsrechtliche Standortkriterien

- alle 5 Standorte liegen laut Darstellung im FNP im Außenbereich und sind daher nicht ohne eine Änderung des FNP bebaubar
- für eine Bebaubarkeit mit einem Feuerwehrgerätehaus müsste der Standort im Sondergebiet Feuerwehr (SO) oder innerhalb einer gemischten Baufläche liegen
- im Außenbereich gilt §35BauGB, wonach Bebauungen nur in bestimmten Fällen möglich ist, wenn "öffentliche Belang nicht beeinträchtigt" sind
- im §35 Abs.3 Nr.1 BauGB ist ein öffentlicher Belang, wenn es den Darstellungen des FNP widerspricht
- die Möglichkeit der Änderung des FNP sind begrenzt und müssen mit den übergeordneten Landesplanungen übereinstimmen
- im §35 Abs.3 Nr.7 BauGB ist der öffentliche Belang benannt, wenn die "Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung zu befürchten ist"
- dies trifft auf den Bereich der Kreuzung der Bahnhofstraße zu, dort befindet sich im Außenbereich zwar Bebauung, aber nicht von ausreichendem Gewicht

Zusammenfassung planungsrechtliche Situation:

- für die Standorte 1, 2 und 3 ist eine Anpassung des FNP für eine mögliche Bebaubarkeit mit einem Feuerwehrgerätehaus nicht oder nur sehr schwer möglich
- die Bebauung auf der nördlichen Straßenseite der L19 im Bereich Bahnhofstraße stellt eine Splittersiedlung dar (Standort 3)
- die Standorte 1 und 2 liegen auf der südlichen Straßenseite und stehen daher nicht im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung
- der Standort 4 steht lediglich im baulichen Zusammenhang mit dem Sportplatz und dem Vereinsgebäude und ist zudem "öffentliche Grünfläche"
- auch der Standort 1 befindet sich im Bereich der "öffentlichen Grünfläche"
- lediglich der Standort 5 grenzt an den Innenbereich der Siedlungsfläche von Sommerfeld, eine Erweiterung der "gemischten Baufläche" scheint möglich

Standortuntersuchung für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses Löschzug II Beetz / Sommerfeld in Kremmen

Vergleich der Standorte - Standort 1



- der Standort 1 befindet sich auf der stumpfen Ecke zwischen L19 und Bahnhofstraße, südlich der L19, Richtung Beetz
- entsprechend den Darstellungen im FNP liegt dieser Standort im Außenbereich innerhalb einer "öffentlichen Grünfläche" mit Zweckbestimmung Sport
- die Einzellage lässt die Entstehung, Verfestigung und Erweiterung einer Splittersiedlung im Außenbereich befürchten
- eine Anpassung des FNP scheint äußerst schwierig, die Fläche kann daher ausgeschlossen werden
- die Fläche ist nicht Eigentum der Stadt Kremmen, es gibt topografisch eine ungünstige Erhöhung
- der Straßenbereich wird von Alleebäumen gesäumt

Standortuntersuchung für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses Löschzug II Beetz / Sommerfeld in Kremmen

Vergleich der Standorte - Standort 2



- der Standort 2 befindet sich auf der spitzen Ecke zwischen L19 und Bahnhofstraße, südlich der L19, Richtung Sommerfeld
- entsprechend den Darstellungen im FNP liegt dieser Standort im Außenbereich innerhalb einer "Fläche für Landwirtschaft"
- die Einzellage lässt die Entstehung, Verfestigung und Erweiterung einer Splittersiedlung im Außenbereich befürchten
- eine Anpassung des FNP scheint eher schwierig, die Fläche kann daher ausgeschlossen werden
- die Fläche ist nicht Eigentum der Stadt Kremmen, es gibt topografisch eine ungünstige Vertiefung von geschätzt bis zu 2m
- der Straßenbereich wird von Alleebäumen gesäumt

Standortuntersuchung für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses Löschzug II Beetz / Sommerfeld in Kremmen

Vergleich der Standorte - Standort 3



- der Standort 3 befindet sich neben der Splittersiedlung in Richtung Sommerfeld, nördlich der L19
- entsprechend den Darstellungen im FNP liegt dieser Standort im Außenbereich innerhalb einer "Fläche für Landwirtschaft"
- die Lage neben der Splittersiedlung lässt die Verfestigung und Erweiterung einer Splittersiedlung im Außenbereich befürchten
- eine Anpassung des FNP scheint schwierig, dafür müsste die vorhandene Bebauung zu einem Siedlungsbereich als "gemischte Baufläche" werden
- dies scheint unwahrscheinlich, da es solche Bestrebungen sicherlich auch schon beim Aufstellen des FNP gegeben hat, die erfolglos blieben
- die Fläche sollte daher ausgeschlossen werden, da es wenig Aussicht auf Erfolg gibt
- die Fläche ist nicht Eigentum der Stadt Kremmen, topografisch steigt das Gelände von der L19 weg zum Wald hin an
- der Straßenbereich wird von Alleebäumen gesäumt

Standortuntersuchung für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses Löschzug II Beetz / Sommerfeld in Kremmen

Vergleich der Standorte - Standort 4



- der Standort 4 befindet sich in der Bahnhofstraße am Sportplatz neben dem Vereinsgebäude
- entsprechend den Darstellungen im FNP liegt dieser Standort im Außenbereich innerhalb einer "öffentlichen Grünfläche" mit Zweckbestimmung Sport
- die Einzellage neben dem Vereinsgebäude lässt die Entstehung, Verfestigung und Erweiterung einer Splittersiedlung im Außenbereich befürchten
- eine Anpassung des FNP scheint äußerst schwierig, die Fläche kann daher ausgeschlossen werden
- die Fläche ist Eigentum der Stadt Kremmen, es gibt am Standort einen Funkmast, der die Bebaubarkeit in der Größe stark einschränkt
- die Erschließung ist äußerst schlecht durch die schmale Bahnhofstraße, der Feldweg müsste erst ausgebaut werden, Schleppkurven passen kaum
- die Bahnhofstraße mit dem Kopfsteinpflaster und der Baumallee steht als Zufahrtsstraße im Ensemble mit den Bahnhofsgebäuden unter Denkmalschutz

Standortuntersuchung für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses Löschzug II Beetz / Sommerfeld in Kremmen

Vergleich der Standorte - Standort 5



- der Standort 5 befindet sich am Ortsausgang von Sommerfeld, nördlich der L19 und ist gut über die L19 und den Radweg erschlossen
- entsprechend den Darstellungen im FNP liegt dieser Standort im Außenbereich innerhalb einer "Fläche für die Landwirtschaft", die Fläche liegt derzeit brach
- der Standort befindet sich direkt neben der Siedlungsfläche vom Sommerfeld mit der Zweckbestimmung "gemischte Baufläche"
- eine Anpassung des FNP scheint möglich, da hier lediglich der Bereich der "gemischten Baufläche" erweitert werden müsste
- die Fläche ist nicht Eigentum der Stadt Kremmen, es gibt topografisch nur kleinere Erhebungen, die Größe ist ausreichend auch für später mögliche Erweiterungen
- die Baumallee an der L19 ist im Bereich Ortsausgang lückenhaft, der Standort ist sehr gut für die Ortskräfte aus Sommerfeld zu erreichen
- Probleme mit Lärmimmissionen können durch die Randlage und die Anordnung des Gebäudes und der Übungsfläche gut vermieden werden

Dieser Standort wird für die Bebauung mit einem Feuerwehrgerätehaus empfohlen vorausgesetzt der Ankauf des Grundstück wäre möglich.

- in einem weiteren Schritt sollten Gespräche mit den Planungsbehörden geführt werden

Standortuntersuchung für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses Löschzug II Beetz / Sommerfeld in Kremmen

Vorentwurfsskizze - Lageplan Feuerwehrgerätehaus mit 4 Stellplätzen am Standort 5 - Ortsausgang Sommerfeld

- Luftbild mit eingesetzter Skizze für den Neubau
- Feuerwehrgerätehaus mit 4 Stellplätzen
- Lücke zur bestehenden Bebauung kann geschlossen werden
- dort könnten ggf. 2 Wohnbaugrundstücke entstehen
- hinter dem Neubau wären Ausgleichspflanzungen möglich
- es gibt eine eigene Zufahrt für PKW-Stellplätze der Einsatzkräfte
- direkte Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge auf die L19
- wahrscheinlich müssen nur 1-2 Alleebäume entnommen werden
- das Gebäude schirmt die Übungsfläche vom Wohnen ab
- Lärmimmissionen werden zu den Wohnflächen vermieden



Standortuntersuchung für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses Löschzug II Beetz / Sommerfeld in Kremmen

Vorentwurfsskizze - Lageplan Feuerwehrgerätehaus mit 4 Stellplätzen am Standort 5 - Ortsausgang Sommerfeld

- der Lageplan zeigt die Abrundung der Bebauung
- der Neubau wäre eine Fortführung der im Zusammenhang bebauten Bereiche
- die Nutzung und Gebäudegröße sind im B-Plan-Verfahren zu ermöglichen
- das B-Plan-Verfahren ist im Einklang mit dem FNP durchzuführen
- der FNP muss vorher oder zeitgleich angepasst werden



Standortuntersuchung für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses Löschzug II Beetz / Sommerfeld in Kremmen

Vorentwurfsskizze - Grundriss Feuerwehrgerätehaus mit 4 Stellplätzen am Standort 5 - Ortsausgang Sommerfeld

Das Raumprogramm wurde in der Vorentwurfsskizze vollständig umgesetzt:

- (1) Fahrzeughalle mit 4 Stellplätzen für Einsatzfahrzeuge und einem Gerätewaschplatz mit Aufstellflächen vor der Fahrzeughalle
- (2) Lagerbereich angrenzend an die Fahrzeughalle
- (3) Werkstattbereich angrenzend an die Fahrzeughalle
- (4) Alarmeintrag mit Zugang zu den Umkleiden, stolperfrei zu erreichen über einen Gehweg von den PKW-Stellplätzen
- (5) Umkleidebereiche getrennt und ausreichend für 45 Männer und 20 Frauen mit dazugehörigen Sanitärbereichen, Zuwegung direkt zur und von der Fahrzeughalle, das auch von Sanitärbereichen
- (6) Büro Ortswehrlführer zusammen mit Zug- und Gruppenführer mit 2 Arbeitsplätzen und kleinem Besprechungstisch für 3 Personen
- (7) Teamraum für ca. 25 Personen und einer Teeküche
- (8) bis zu 26 PKW-Stellplätzen und bis zu 20 Fahrradabstellflächen möglich
- (9) Übungsfläche von mindestens 500 m²

