

## Beschlussvorlage

Nr. 2016/FB III/2179

### Errichtung eines Neubaus eines Feuerwehrgerätehauses für die Freiwillige Feuerwehr Friedrichsfehn auf einem Grundstück am Jeddeloher Damm

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Gemeinsame Sitzung des Bauausschusses mit dem Feuerwehrausschuss	06.06.2016	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	14.06.2016	Entscheidung

**Federführung:** Fachbereich Bauen, Planen und Umwelt

**Beteiligungen:** Fachbereich Bildung, Bürgerservice + Soziales  
Stabstelle

**Verfasser/in:** Knorr, Reiner 04405/916 141

#### Sachdarstellung:

Bekanntlich ist geplant, für die Freiwillige Feuerwehr Friedrichsfehn den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses vorzunehmen. Auf die entsprechenden Beratungen im Feuerwehrausschuss sowie im Verwaltungsausschuss (Beschlussvorlagen Nr. 2015/FBII/1984, Nr. 2016/Stab/2111 und Nr. 2016/Stab/2151) wird insoweit verwiesen.

In der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 23.02.2016 wurde herausgearbeitet, dass am jetzigen Standort die Neuerrichtung eines Feuerwehrgerätehauses, dass gewachsenen Anforderungen gerecht wird aus Platzgründen nicht möglich ist. Es wurde in der Sitzung ebenfalls bereits ein möglicher Ausweichstandort am Jeddeloher Damm (Grundstück Hedemann) erörtert und beschlossen, den Erwerb dieser Fläche unter Einbeziehung eines dreimonatigen Rücktrittsrechtes vorzubereiten.

Aus der Sitzung am 23.02.2016 ergab sich an die Verwaltung außerdem ein Prüfauftrag zu folgenden Punkten:

1. Abschließende Beurteilung weiterer Standortalternativen
2. Anforderungen der Feuerwehr Friedrichsfehn
3. Ermittlung der Kosten für die Grundstücksherrichtung und Anlegung der Zufahrten zur Fläche am Jeddeloher Damm
4. Kaufpreisfestlegung für das jetzige Feuerwehrgrundstück einschließlich Gebäude
5. Möglichkeiten der Bauleitplanung
6. Erschließungs- und baurechtliche Fragen des neuen Standortes.

Zu diesen Punkten kann nunmehr folgendes ausgeführt werden:

zu 1.) Geprüft wurde die Eignung folgender Flächen:

- Teilfläche des Grundstücks der Fa. Bolte an der Straße „Am Ortsrand“. Hier wurde der rückwärtige Bereich des Grundstücks betrachtet, der über einen Anschluss an die Landesstraße zu erschließen wäre. Bestimmend für die Wahl eines geeigneten Standortes ist insbesondere der Platzbedarf von rd. 4.000 m<sup>2</sup> für das Baugrundstück eines neuen Feuerwehrgerätehauses. Die Fläche Bolte erreicht diese Größe nicht. Außerdem hat der Eigentümer signalisiert, dass er die Fläche für die Entwicklung seines Unternehmens vorhalten möchte.
- Gemeindeeigene Fläche im Eckbereich der Straßen „Am Ortsrand“ und „Spiekerooger Straße“. Auch diese Fläche erreicht mit ca. 1.500 m<sup>2</sup> nicht die erforderliche Größe und scheidet daher aus.
- Gemeindeeigene Fläche neben der Krippe an der Straße „Am Ortsrand“. Hier stünde zwar eine ausreichend große Fläche zur Verfügung. Diese Fläche scheidet allerdings aufgrund ihrer Lage inmitten eines Baugebiets aus. Die Zu- und Abfahrtsverkehre im Alarmfall durch die Siedlung wären sehr konfliktrichtig und nicht sicher zu beherrschen. Dies betrifft insbesondere die Fahrten in Richtung der Dorfstraße.
- Gemeindeeigene Restfläche am Dorfplatz in Friedrichsfehn. Neben der nicht ausreichenden Größe (ca. 2.100 m<sup>2</sup>) wäre die Erschließungssituation hier ungünstig. Auch in städtebaulicher Hinsicht wäre hier ein Feuerwehrstandort nicht zu befürworten.
- Grundstückstausch mit den Eigentümern des benachbart zur Fa. Hilgen gelegenen Grundstücks Friedrichsfehner Straße 4. Dieses Grundstück weist zwar gerade noch eine ausreichende Größe auf. Die Eigentümer sind allerdings trotz intensiver Bemühungen nicht zu einer Abgabe bereit.

Letztlich verbleibt als geeigneter Ersatzstandort das Grundstück Hedemann. Ein entsprechender Kaufvertrag wurde zwischenzeitlich, wie in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 26.04.2016 berichtet, abgeschlossen. Mittlerweile haben auch alle Mitglieder der Erbgemeinschaft den Vertragsabschluss genehmigt. Das zugunsten der Gemeinde Edewecht eingeräumte dreimonatige Rücktrittsrecht endet mit Ablauf des 15.08.2016.

zu 2.) In der Sitzung des Feuerwehrausschusses vom 02.11.2015 (Vorlage Nr. 2015/FBII/1984) und des Verwaltungsausschusses vom 17.11.2015 ist die Grundsatzentscheidung getroffen worden, dass für die Freiwillige Feuerwehr Friedrichsfehn ein neues Feuerwehrgerätehaus geschaffen werden soll.

In dieser Sitzung ist eine Neubauvariante, die den Anforderungen der Feuerwehr entspricht, als Vorplanungsentwurf vorgestellt worden. Die Kernmerkmale waren: Fahrzeughalle mit 2 Stellplätzen für Einsatzfahrzeuge, Werkstatt im EG, Lager und Technik im OG. An diese Halle würde ein ebenerdiger Anbaubereich geschaffen, der alle notwendigen Funktionsräume wie Umkleidebereich Herren/Damen einschließlich Jugendfeuerwehr, Dusch- und WC-Bereiche Herren/Damen, Versammlungsraum mit Küche beinhaltet.

Die Kostenschätzung für einen Neubau auf der Basis dieser Vorentwurfsplanung ergibt einen Kostenrahmen von rd. 1,25 Mio Euro.

Die Diskussion in der Feuerwehr und auch in der Ausschusssitzung ergab, dass bedacht werden muss, ob die Schaffung eines Neubaus mit zwei Stellplätzen den zu erwartenden weiteren Anforderungen an die Feuerwehr gerecht werden kann.

Am „alten“ Standort schied die Realisierung einer Fahrzeughalle mit drei Stellplätzen bislang aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse aus. Das nunmehr in Aussicht stehende Grundstück ermöglicht jedoch, auch einen Neubau mit drei Stellplätzen zu realisieren. Die übrigen Kernmerkmale der bisherigen Planung (ebenerdiger Anbau) wurden im Wesentlichen übernommen, da sie sich insbesondere aus den Forderungen der Feuerwehrunfallkasse und den Anforderungen der Feuerwehr ergaben.

Aus Sicht der Feuerwehr sollte jetzt bei einer Entscheidung bedacht werden, dass insbesondere der Gemeindeteil Friedrichsfehn die stärkste Bevölkerungsentwicklung verzeichnet. Die Anzahl der Einsätze der Feuerwehr Friedrichsfehn ist gestiegen. Die Baulentwicklung und die Verdichtung der Bebauung führen dazu, dass sich die Art der Einsätze verändert. Es ist perspektivisch davon auszugehen, dass die Feuerwehr z.B. bei künftigen Einsätzen mehr Wasser auf den Fahrzeugen mitführen muss. Der Gemeindeteil Friedrichsfehn hat inzwischen auch mehrere größere Objekte bekommen, die auch aus brandschutzrechtlicher Sicht andere Brandlasten und Anforderungen ergeben (BMA-Einsätze, Alteneinrichtungen, Schule, Kita, Krippe....).

Es ist davon auszugehen, dass die derzeitige Ortswehr mit Grundausstattung zu einer Stützpunktfeuerwehr perspektivisch aufgewertet werden wird. Es wäre daher ratsam, bei einem Neubau umfassend zu bedenken, wohin die weitere Entwicklung gehen könnte und die sich daraus ergebenden baulichen Anforderungen im Rahmen der Möglichkeiten zu berücksichtigen. Die Feuerwehr spricht sich daher für eine Neubaumaßnahme unter Berücksichtigung einer Fahrzeughalle mit drei Stellplätzen aus.

Die Kostenschätzung für einen Neubau auf der Basis der zweiten Vorentwurfsplanung (siehe **Anlage Nr. 1**) ergibt einen Kostenrahmen von rd. 1,4 Mio Euro.

Der Fachausschuss hat nunmehr zu entscheiden, welche Option a) Fahrzeughalle mit zwei Stellplätzen oder b) Fahrzeughalle mit drei Stellplätzen weiterverfolgt werden soll. In der Folge wären sodann die entsprechenden weiteren Planungen und Kostenberechnungen auf der Basis von Detailplanungen zu erarbeiten. Hierzu wäre es auch erforderlich, die notwendigen Fachplaner frühzeitig einzubinden.

zu 3.) Hinsichtlich der Kosten für die Grundstücksherrichtung wird auf die oben genannte Kostenschätzung (1,4 Mio. €) verwiesen. Dieser Betrag umfasst auch die Kosten der Herrichtung des Baugrundstücks die aufgrund der auf dem Baugrundstück anstehenden Torfauflage mit rd. 60.000 € anzusetzen sind. Das Grundstück liegt an der freien Strecke der Landesstraße L 828 – Jeddelloher Damm. Die Voraussetzungen für eine verkehrliche Erschließung des Grundstücks sind mit der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStbV) erörtert worden. Zu 6.) wird hierzu näheres ausgeführt. Die Kosten für die Erschließung unter Beachtung der

landesbehördlichen Anforderungen werden nach jetziger erster Kostenschätzung rd. 90.000 € betragen. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass mit der Herstellung der Erschließung neben den erforderlich werdenden umfangreichen Erdarbeiten auch die Querung des Fahrradweges sowie insbesondere die Verrohrung der Schlaarenrolle verbunden sein wird, was wiederum auf die Herstellungskosten durchschlägt.

zu 4.) Die Kaufpreisfestlegung ist in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 26.04.2016 erfolgt. Auf die Beratungsvorlage Nr. 2016/Stab/2151 wird verwiesen.

zu 5.) Das Grundstück Hedemann liegt bauplanungsrechtlich im sog. Außenbereich. Für die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses ist somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Parallel hierzu wäre auch der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang, dass im Rahmen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes dieser Bereich optional für eine gewerbliche Entwicklung herausgearbeitet wurde. Der entsprechende Auszug aus dem Entwicklungskonzept liegt als **Anlage Nr. 2** bei. Für das erworbene Grundstück wäre somit die Ausweisung als Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Feuerwehr vorzunehmen. Der über den Flächenanspruch der Feuerwehr hinausgehende Grundstücksbereich könnte zu einem späteren Zeitpunkt durch Ausweisung eines Mischgebietes einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

zu 6.) Wie oben bereits angemerkt, hat insbesondere zur erschließungsrechtlichen Frage eine Abstimmung mit der NLStbV stattgefunden. Aufgrund der Lage des Grundstücks an der Landesstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt unterliegt es dem sog. Anbauverbot gemäß § 24 NStrG. Das bedeutet, dass ein Feuerwehrneubau nicht über die Anlegung einer direkten Zufahrt zur Landesstraße erschlossen werden darf. Im Zuge der oben genannten Bauleitplanung ist daher für die Anbindung an die Fahrbahn der Landesstraße bis Baugrundstück eine öffentliche Verkehrsfläche auszuweisen. Die Feuerwehr wäre dann über diese als Gemeindestraße zu widmende Verkehrsfläche zu erschließen. Die Herstellung von Knotenpunkten von Gemeindestraßen mit Landesstraßen unterliegt bestimmten Vorgaben der Landesstraßenbauverwaltung. Abgestimmt werden konnte mit der NLStbV, dass die Aufmündung der Straße dann ohne Einbau einer Linksabbiegespur in der Landesstraße zugelassen werden könne, wenn hierüber ausschließlich die Erschließung des Feuerwehrneubaus erfolgen solle. Sobald über den Anknüpfungspunkt weitere Grundstücke und Nutzungen erschlossen werden sollen, sei eine Linksabbiegespur erforderlich.

Vorrangig geht es an dieser Stelle um die Verwirklichung eines Feuerwehrneubaus für die Freiwillige Feuerwehr Friedrichsfehn. Die Umsetzung der Baumaßnahme soll im kommenden Jahr erfolgen. Wie oben ausgeführt bestehen für diesen Bereich in bauleitplanerischer Hinsicht allerdings auch Erweiterungsoptionen für gewerbliche Ansiedlungen. Es wäre somit zu überlegen, ob trotz der aktuell auf den Feuerwehrneubau beschränkten Aufgabenstellung bereits zum jetzigen Zeitpunkt die Erschließung dieses Bereich unter Berücksichtigung einer Linksabbiegespur erfolgen soll. Die Kosten für eine Erschließungsvariante mit Linksabbiegespur würden sich nach jetziger Schätzung auf rd. 150.000 € belaufen. Zu Bedenken ist hierbei auch, dass ein nachträglicher Einbau einer Linksabbiegespur einen erneuten Eingriff in die Bausubstanz der neu hergestellten Einmündung in die Landesstraße auslösen würde.

**Finanzierung:**

In der Sitzung des Fachausschusses vom 02.11.2015 ist ausgeführt worden, dass die notwendigen Finanzmittel für einen Neubau in die Finanzplanung für die Folgejahre aufzunehmen wären und insoweit die Maßnahme unter einem Finanzierungsvorbehalt steht. Die Umsetzung sollte, sofern es die Finanzlage der Gemeinde ermöglicht, bis 2017 erfolgen.

Für den Fall, dass der Neubau des Feuerwehrgerätehauses Friedrichsfehn auf der Basis einer der vorgestellten Vorentwurfsplanungen durchgeplant werden soll, wäre es notwendig, für die hinzuzuziehenden Fachplaner (einschließlich Bauleit- und Erschließungsplanung) noch in 2016 außerplanmäßig Finanzmittel gem. § 117 Nieders. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) zur Verfügung zu stellen.

Die Baumaßnahme wäre in der Folge durchzuplanen und eine detaillierte Kostenberechnung zu erstellen. Auf der Basis dieser Kostenberechnung wären die notwendigen Haushaltsmittel für die Haushaltsjahre 2017 und 2018 in die Haushalts- und Finanzplanung aufzunehmen.

**Beschlussvorschlag:**

- 1. Der Neubau des Feuerwehrgerätehauses Friedrichsfehn soll auf dem erworbenen Teilstück des Flurstücks 191/12 der Flur 21 zur Größe von ca. 4.800 qm errichtet werden. Der Neubau soll eine Fahrzeughalle mit drei Stellplätzen umfassen. Die notwendigen Finanzmittel lt. Kostenschätzungen von 1,4 Mio € bzw. mind. 90.000 € für die verkehrsmäßige Erschließung sollen für die Haushaltsjahre 2017 und 2018 bereitgestellt werden. Bereits in 2016 notwendig werdende Finanzmittel zur Einbindung von Fachplanern für die Detailplanung des Projektes werden außerplanmäßig gem. § 117 NKomVG zur Verfügung gestellt. Die Detailplanung (einschließlich Erschließungsplanung) mit der endgültigen Kostenberechnung wird dem Bauausschuss vorgelegt.*
- 2. Aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung soll für den sich aus der **Anlage Nr. \_\_** zum Protokoll der gemeinsamen Sitzung des Feuerwehr- und Bauausschusses am 06.06.2016 ergebenden Bereich eine 11. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013 durchgeführt und der Bebauungsplan Nr. 191 „Feuerwehr am Jeddeloher Damm“ aufgestellt werden.*
- 3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage entsprechender Vorentwürfe die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Planungen zu unterrichten sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planungen berührt werden, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ebenfalls von den Planungen zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.*

**Anlagen:**

- Vorentwurfsplanung Feuerwehr
- Auszug Entwicklungskonzept