

PRÜFUNG STANDORTALTERNATIVEN

Verlagerung Feuerwehrgerätehaus Löschgruppe Brück, Hovenstraße 38–42

Aufgrund des 2010 auslaufenden Pachtvertrags für den derzeitigen Standort des Feuerwehrgerätehauses der Löschgruppe Köln-Brück der Freiwilligen Feuerwehr in der Hovenstraße in wurden verschiedenen Alternativstandorte in Brück überprüft. Ziel ist es, bis zum Auslaufen des Pachtvertrages einen neuen Standort entwickelt zu haben, um einen nahtlosen Übergang der Feuerwehrrarbeit (insbes. der für den Fortbestand einer FFW wichtigen Jugendarbeit) zu gewährleisten.

Die Standortsuche erfolgte unter den nachfolgend aufgeführten Gesichtspunkten.

Einzugsbereich

- Brück

Lage

- möglichst direkter Bezug zum Ortskern, zentrale Lage in Brück, gute Erreichbarkeit für Mitglieder der Löschgruppe (auch ohne PKW), um kurze Rüstzeiten und Ausrückzeiten zu gewährleisten
- Gewährleistung sozialer Kontrolle (Nutzung durch Jugendfeuerwehr)
- Anbindung örtliches Straßennetz, als Vergleichsdistanz wurde die Kreuzung Olpener Straße/Flehbach festgelegt

Planungsrecht

- aufgrund kurzfristig notwendiger Realisierung möglichst bestehendes Planungsrecht, welches ein Feuerwehrgerätehaus zulässt.

Flächenverfügbarkeit

- aufgrund der erforderlichen kurzfristigen Umsetzung konzentriert sich die Suche auf Grundstücke, auf die die Stadt Köln direkt oder indirekt Zugriff hat.

Eingriff in Natur- und Landschaft

- Eingriffe in Natur- und Landschaft sind zu vermeiden und auszugleichen.

Fläche

- mindestens 2.500 m²

Raumprogramm		Außenflächen	
kommunaler Brandschutz		Übungshof	250 m ²
Bundeskomponenten	zus. 1.288 m ²	PKW-Stellplätze Besatzung	330 m ²
Option Rettungsdienst	114 m ²	PKW-Stellplätze Rettungsdienst	28 m ²
	<hr/> 1.402 m ²		<hr/> 608 m ²
			<hr/> 2.010 m ²

Nutzung

- Brandschutz
- Katastrophenschutz
- Rettungsdienst
- Jugendfeuerwehr

Folgende Standorte im Raum Brück wurden überprüft:

STANDORT							
KRITERIEN	Oberer Bruchweg	Eiskaulenweg/ Oberer Bruchweg	Pohlstadts- weg/Astrid- Lindgren-Allee	Hans-Schulten- Straße	Flehbachstr./ Unterer Bruch- weg	Broichstr./ Autobahn	Brücker Maus- pfad/ Kreuzchesweg
Einzugsbereich	innerhalb	innerhalb	innerhalb	innerhalb	innerhalb	Grenze	innerhalb
Lage	Gemarkung Langenbrück Flur 73 FlstNr.744 Flur 71 FlstNr. 4137	Gemarkung Langenbrück Flur 71 FlstNr. 4651 Teilfläche	Gemarkung Langenbrück Flur 71 FlstNr. 4646, 4644, 4641, 4640, 4639, 799, 1582, 1589 Teilflächen	Gemarkung Langenbrück Flur 71 FlstNr. 4510, 4512, 1585, 3868 evtl. Teilflächen	Gemarkung Langenbrück Flur 72 FlstNr. 865 Teilflächen	Gemarkung Merheim Flur 16 FlstNr. 1623, 1624, 1772 Teilflächen	Gemarkung Langenbrück Flur 72 FlstNr. 587
Anbindung an das überörtliche Stra- ßennetz	vorhanden Oberer Bruch- weg – Pohlstadtsweg Olpener Str./Flehbach ca. 220 m	vorhanden Eiskaulenweg – Oberer Bruch- weg – Pohlstadtsweg Olpener Str./Flehbach ca. 450 m	vorhanden Pohlstadtsweg, Hans-Schulten- Str. Olpener Str./Flehbach ca. 1.800 m über Wiehler Str. ca 1.500 m kürzeste An- bindung Olpe- ner Str./Flehbach ca. 750 m wür- de Öffnung des Pohlstadts- wegs Höhe Astrid- Lindgren-Allee erfordern, Durchfahrt Pohlstadtsweg aufgrund ver- kehrsberuhig- tem Ausbau gen Norden ungünstig, Durchfahrt Astrid- Lindgren-Allee aufgrund des Ausbaus schwierig	muss hergestellt werden zum Rather Kirchweg altern. über Hans-Schulten- Straße, Olpener Str./Flehbach ca. 1000 m	vorhanden Unterer Bruch- weg, Olpener Str./Flehbach ca. 400 m direkte Stadt- bahnanbindung	vorhanden Broichstraße Olpener Str./Flehbach ca. 900 m	vorhanden Brücker Maus- pfad Olpener Str./Flehbach ca. 850 m direkte Stadt- bahnanbindung
Lage zum Ortskern	direkt angren- zend	Randlage Süden	Randlage Südwesten	Randlage Westen	Randlage Nor- den	außerorts, nord- westlich	außerorts, Nor- den
Fläche	2.390 m ² 944 m ²	ca. 4.000 m ²	insges. ca. 10.000 m ²	insges. ca. 9.800 m ²	ca. 7.000 m ²	202 m ² 1.623 m ² 4.651 m ²	ca. 3.500 m ²
Nutzung	Grünfläche mit Baumpflanzun- gen	Acker	Acker, Grünflä- che, öffentliche Grün- fläche Spiel- und Sportplätze entsprechend BP- Festsetzungen teilweise herge- stellt,	private Grünflä- che, Spielfläche Feldgehölze, Wald zu Rather Kirchweg und Hans-Schulten- Str., Spiel/Freifläche Wohnungsbau FlstNr. 4510 z.T. mit TG unterbaut (100 m ²)	Grünfläche mit Obstbäumen, Feldgehölzen	Brachfläche, Wald, Autobahn in Hochlage über Teilflächen	Wald
Raum- program m	vollständig auf Teilfläche unter- zubringen	vollständig auf Teilfläche unter- zubringen	vollständig auf Teilfläche unter- zubringen	vollständig auf Teilflächen unterzubringen	vollständig auf Teilflächen unterzubringen	vollständig auf Teilflächen unterzubringen	vollständig unterzubringen

Planungsrecht	BP 75459/02 v. 14.12.1962 öffentliche Grünfläche (Sport- und Kinderspielfläche) Bebauungsplanänderung erforderlich	BP 75450/04 vom 30.07.2001 WA, GRZ 0,3, eingeschossig, SD 35–45°, Einzelhäuser Auf dem Wege einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 1 und 2 möglich	BP 75450/04 vom 30.07.2001 öffentliche Grünfläche (Spielplatz) öffentliche Grünfläche (Ballspielplatz) private Grünfläche (Kleingärten) Bebauungsplanänderung erforderlich	BP 75459/03 vom 19.07.1977 08.06.1988 teilaufgehoben Aufhebung restlicher Geltungsbereich im Verfahren nach Aufhebung § 34, aber keine überbaubare Fläche, FlstNr. 1585, 3686 § 35 BauGB, planungsrechtlich nicht zulässig Bebauungsplan erforderlich	§ 35 BauGB Außenbereich, Planungsrechtlich nicht zulässig Bebauungsplan erforderlich	BP 74460/02 vom 25.06.1973 Fläche für die Landwirtschaft, Öffentliche Grünfläche (Aufforstung) Bebauungsplanänderung erforderlich	§ 35 BauGB, Planungsrechtlich nicht zulässig Bebauungsplan erforderlich
Umfeld	Wohnen, Sportanlagen	WA Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)	Wohnen, öffentliche Grünanlage (Spielplatz) Private Grünfläche (Kleingärten) Öffentliche Grünfläche (Ballspielplatz) Private Grünfläche (Sportanlage)	Wohnen, Grünflächen Spielfläche	Landwirtschaftliche Flächen, Wohnen, Stadtbahnhaltestelle	Kleingärten, Gewerbe, Autobahn in Hochlage über Teil der Flächen	Wohnen, land- und forstwirtschaftliche Flächen
Eingriff in Natur- und Landschaft	Landschaftsschutzgebiet L22 „Landschaftsraum Gut Leidenhausen und Freiräume um Brück“ Bebauungsplanänderung erforderlich, Eingriff/Ausgleich erforderlich	Eingriff/Ausgleich im Rahmen BP „Oberer Bruch“ erfolgt. Mit BP-Änderung zusätzlicher Ausgleich möglich	Eingriff in festgesetzte Grünflächen erforderlich, zusätzlich evtl. Eingriff in festgesetzte Spielplatzflächen erforderlich Umweltprüfung, Eingriff/Ausgleich im Rahmen eines BP-Verfahrens	Eingriff in Aufforstungsflächen erforderlich Umweltprüfung, Eingriff/Ausgleich im Rahmen eines BP-Verfahrens	Landschaftsschutzgebiet Umweltprüfung, Eingriff/Ausgleich im Rahmen eines BP-Verfahrens	Eingriff in Landwirtschaftsfläche, Aufforstungsfläche erforderlich Umweltprüfung, Eingriff/Ausgleich im Rahmen eines BP-Verfahrens	Eingriff in Wald und landwirtschaftliche Fläche erforderlich Umweltprüfung, Eingriff/Ausgleich im Rahmen eines BP-Verfahrens
Eigentum	Stadt Köln	Stadt Köln	Stadt Köln	Grubo, Stadt Köln	Stadt Köln	Stadt Köln	
	erfüllt Lageanforderungen Feuerwehr, mit B-Planänderung möglich, hoher Planungsaufwand durch LSG	erfüllt Lageanforderungen Feuerwehr, kurzfristig verfügbar, wenn politisch gewollt	nur Flächen westlich Pohlstadtweg erfüllen teilweise Lageanforderungen 37, mit B-Planänderung möglich	erfüllt Lageanforderungen Feuerwehr teilweise, kurzfristig nicht verfügbar, nach Planaufhebung nicht zwangsläufig Baurecht nach § 34 BauGB, keine bebaubare Fläche, starker Eingriff in private Grünfläche	erfüllt Lageanforderungen Feuerwehr, Landschaftseingriffe nicht zu vertreten	erfüllt nicht Lageanforderungen Feuerwehr , keine soziale Kontrolle, aufgrund Lage außerorts zu lange Ausrückzeiten, nur mit B-Planänderung möglich	erfüllt teilweise Lageanforderungen Feuerwehr, Landschaftseingriff nicht zu vertreten

Standortbewertung

ZEITHORIZONT

Bei der Abwägung der einzelnen Standortfaktoren miteinander und untereinander kommt dem Realisierungszeitraum und damit einhergehend dem bestehenden oder noch zu schaffenden Planungsrecht ein besonderer Stellenwert zu. Vor dem Hintergrund, dass der derzeitige Standort nur bis Ende 2010 gesichert ist, sind Standorte im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 Baugesetzbuch) sehr kritisch zu bewerten, da planungsrechtlich kein Privilegierungstatbestand für eine Feuerwehnutzung besteht. Im Rahmen des erforderlichen Bebauungsplanverfahrens sind eine Umweltprüfung und ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe zwingend erforderlich. Hinzukommt, dass an einigen Standorten (s.o.) aufgrund der besonderen Bedeutung für Natur- und Landschaft naturschutzrechtliche Schutzgebietsausweisungen als Bestandteil überörtlicher Grünverbindungen vorliegen. Grundsätzlich stehen die Standorte, an denen Planungsrecht zu schaffen beziehungsweise zu ändern ist, kurzfristig nicht zur Verfügung. Für ein Bebauungsplanverfahren ist mit einer Mindestlaufzeit von 1 ½ Jahren zu rechnen.

LÄRM-, NACHBARSCHAFTSKONFLIKTE

Aufgrund der Einsätze und notwendigen Übungseinheiten der Löschgruppe wurden von verschiedenen Seiten Bedenken hinsichtlich einer Lärmbelastung der an fast alle Standorte angrenzenden Wohnbebauung und möglicher Klagen gegen das Vorhaben durch Anwohner geäußert. Diesen Bedenken wird entgegengehalten, dass das Feuerwehrgerätehaus der Daseinsvorsorge in Brück dient und ein außerordentlich hohes Maß an Gemeinwohlinteresse aufweist. Die Einsätze, welche oft mit hohen persönlichen Gefahren für die Feuerwehrkameraden verbunden sind – und die dafür notwendigen Übungen – erfolgen im Interesse aller Einwohner. Kurze Rüst- und Ausrückzeiten kommen allen Einwohner zu gute, auch denen unmittelbar benachbarter Wohngebiete. Aus Rücksicht auf die direkten Anlieger erfolgt im Einsatzfall die Ausfahrt aus den Feuerwachen/Feuerwehrgerätehäusern in der Regel ohne Martinshorn. Am bisherigen Standort der direkt im Wohngebiet liegt, sind keine Konflikte mit den Anliegern bekannt. Die einschlägigen Kommentierungen des Planungsrechts (Ernst; Zinkhahn; Bielenberg, (2008), BauGB; Fickert; Fieseler (2002) BauNVO) stützen die Einschätzung dadurch, dass sie Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung wie eine Feuerwache, die dem Gebiet dienen, in Wohngebieten für zulässig erachten.

Eiskaulenweg/Oberer Bruchweg

Am Standort „Oberer Bruchweg/Eiskaulenweg“ wäre die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses im Wege einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB kurzfristig möglich. Aufgrund des bestehenden Planungsrechts ergeben sich keine Eingriffe in Natur- und Landschaft, so dass kein Ausgleichserfordernis besteht. Die Lageanforderungen der Feuerwehr werden vollständig erfüllt.

Im Rahmen einer Bebauungsplanänderung besteht die Möglichkeit, die verbleibenden überbaubaren Flächen dem südlich angrenzenden Landschaftsraum zuzuordnen. Hierdurch ließe sich bei entsprechender Gestaltung und Bepflanzung sowohl ein Puffer zur westlich angrenzenden Wohnbebauung herstellen, als auch die Eingrünung des Ortsrandes dauerhaft sichern.

Oberer Bruchweg

Der Standort „Oberer Bruchweg“ bietet aus feuerwehrtechnischer Sicht aufgrund seiner zentralen Lage die besten Standortvoraussetzungen. Dem steht allerdings die

besondere Bedeutung der Fläche im Zuge des Grünzugs „Flehbachau“ entgegen, welche durch die planungsrechtliche Festsetzung als Grünfläche und die naturschutzrechtliche Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet untermauert wird. Der Standort wäre nur im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens mit Umweltprüfung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu entwickeln.

Pohlstadtsweg

Im Suchraum Pohlstadtsweg kommt nach eingehender Prüfung nur eine Teilfläche westlich des Pohlstadtsweges (FlstNr. 1582, 1589) in Frage, da nur hier eine direkte Anbindung an die Hans-Schulten-Straße gewährleistet ist und die Flächen östlich des Pohlstadtsweges zum Teil als „Öffentliche Grünfläche, Spielplatz“ festgesetzt sind. Sie sollen der Verringerung des bestehenden Spielflächendefizits in Brück dienen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Oberer Bruch“ wurde der Pohlstadtsweg nördlich der Einmündung Astrid-Lindgren-Allee abgehängt um Schleichverkehre zwischen Olpener Straße und Rather Kirchweg durch das Wohngebiet zu unterbinden. Durch die Anbindung an die Hans-Schulten-Straße ergeben sich lange Anfahrtswege in Richtung Brück-Zentrum für die Feuerwehr. Zusammen mit der Lage am westlichen Ortsrand führt dies zu langen Rüst- und Ausrückzeiten.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans (Private Grünfläche, Kleingärten) ist der Standort westlich des Pohlstadtsweges nur im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens zu entwickeln. Da die Festsetzungen bislang nicht umgesetzt wurden, ist mit einem geringeren Eingriff als am Standort „Oberer Bruchweg“ zu rechnen.

Unterer Bruchweg/Flehbachstraße

Der Standort „Unterer Bruchweg/Flehbachstr.“ würde einen Eingriff in den bislang nicht bebauten und naturschutzrechtlich geschützten Freiraum darstellen und wird daher nicht befürwortet.

Brücker Mauspfad/Kreuzchesweg

Der Standort „Brücker Mauspfad/Kreuzchesweg“ würde einen Eingriff in den bislang nicht bebauten Freiraum darstellen und wird daher nicht befürwortet.

Rather Kirchweg/Hans-Schulten-Straße

Im Bereich „Rather Kirchweg/Hans-Schulten-Straße“ bestünde nach Abschluss des zurzeit laufenden Aufhebungsverfahrens des Bebauungsplans für Teilflächen eventuell Planungsrecht nach § 34 BauGB. Aufgrund der Lage ergibt sich hieraus aber nicht zwangsläufig Baurecht. Der Standort würde erhebliche Auswirkungen auf die direkt angrenzende Wohnbebauung durch Inanspruchnahme der zugeordneten Freiflächen bedeuten oder erheblich in Aufforstungsflächen eingreifen. Die Fläche stellt daher keine Alternative dar.

Broichstraße/L286n

Der Standort „Broichstr./Autobahn“ erfüllt nicht die rettungstechnischen und sozialen Vorgaben der Feuerwehr. Städtebaulich stellt er für die Löschgruppe einer freiwilligen Feuerwehr keinen angemessenen Standort dar.

Weiteres Vorgehen

Bei entsprechender städtebaulicher Konzeption könnte am Standort „Oberer Bruchweg/Eiskaulenweg“ für die westlich angrenzende Wohnbebauung und die östlich liegende Sportanlage eine konfliktreduzierende Wirkung erzielt werden. Die in Folge der Bebauungsplanaufstellung zum Schutze der Sportanlage gemachte politische

Zusage einer nichtbebauten Pufferfläche, ist vor diesem Hintergrund kritisch zu hinterfragen und könnte in Bezug auf Wohnbebauung auch aufrecht erhalten, der Bebauungsplan entsprechend geändert werden. Die zurzeit noch als Baufeld festgesetzte Fläche kann im Rahmen einer Bebauungsplanänderung auf den Standort der Feuerwehr reduziert werden und die übrige Fläche wie der südlich angrenzende Bereich als öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ festgesetzt werden. Auf diese Weise wäre sowohl die Rücksichtnahme auf die westlich angrenzende Wohnbebauung als auch eine landschaftliche Einbindung des Ortsrandes gewährleistet.

Aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht böte der Standort „Oberer Bruchweg/Eiskaulenweg“ für die zeitnahe Verlagerung des Feuerwehrgerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr Brück die besten Bedingungen. Sollte dieser nicht zu realisieren sein, würden alternativ die Standorte „Oberer Bruchweg“ und „westlich Pohlstadtsweg“ am ehesten die Anforderungen erfüllen. Hierbei ist allerdings zu beachten, dass zurzeit kein entsprechendes Planungsrecht besteht und speziell beim Standort „Oberer Bruchweg“ mit besonderen Anforderungen durch die Lage im Landschaftsschutzgebiet zu rechnen ist. Hinsichtlich seiner Lage im Ort und den Standortanforderungen der Feuerwehr ist der Standort „Oberer Bruchweg“ aber deutlich besser zu bewerten als der Standort „Pohlstadtsweg“. Hinsichtlich ihrer ökologischen Wertigkeit sind die Standorte genau gegensätzlich zu beurteilen.