

**NIEDERNHAUSEN**

Standortanalyse Feuerwehr Königshofen

Aufgabenstellung:

Das bestehende Feuerwehrgerätehaus für den Ortsteil Königshofen an der Brunnenstraße entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und ist zudem sanierungsbedürftig. Das bestehende Grundstück im alten Ortskern ist zu klein für einen Neubau an derselben Stelle. Aus diesem Grund muss für den Ersatzneubau ein anderer Standort gefunden werden. Bei einer Vorauswahl wurden durch die Verwaltung drei Standorte in die engere Wahl genommen und im Rahmen dieser Standortanalyse bewertet. Die Feuerwehr ist über das Vorgehen informiert.

Dies ist nur eine grundsätzliche Voruntersuchung. Nach der Standortentscheidung muss über die Beauftragung eines Architekten und von Fachplanern über eine Entwurfsplanung eine genauere Planung einschließlich Kostenberechnung zu Papier gebracht werden. Dies ist dann Grundlage für die Baubestimmung (Baubeschluss) der Gemeindevertretung.

A	Standort Panoramastraße	Seite 2 - 7
B	Standort Albert-Schweitzer-Straße	Seite 8 - 14
C	Standort An der K 705	Seite 15 – 18
D	Gesamtbeurteilung	Seite 19

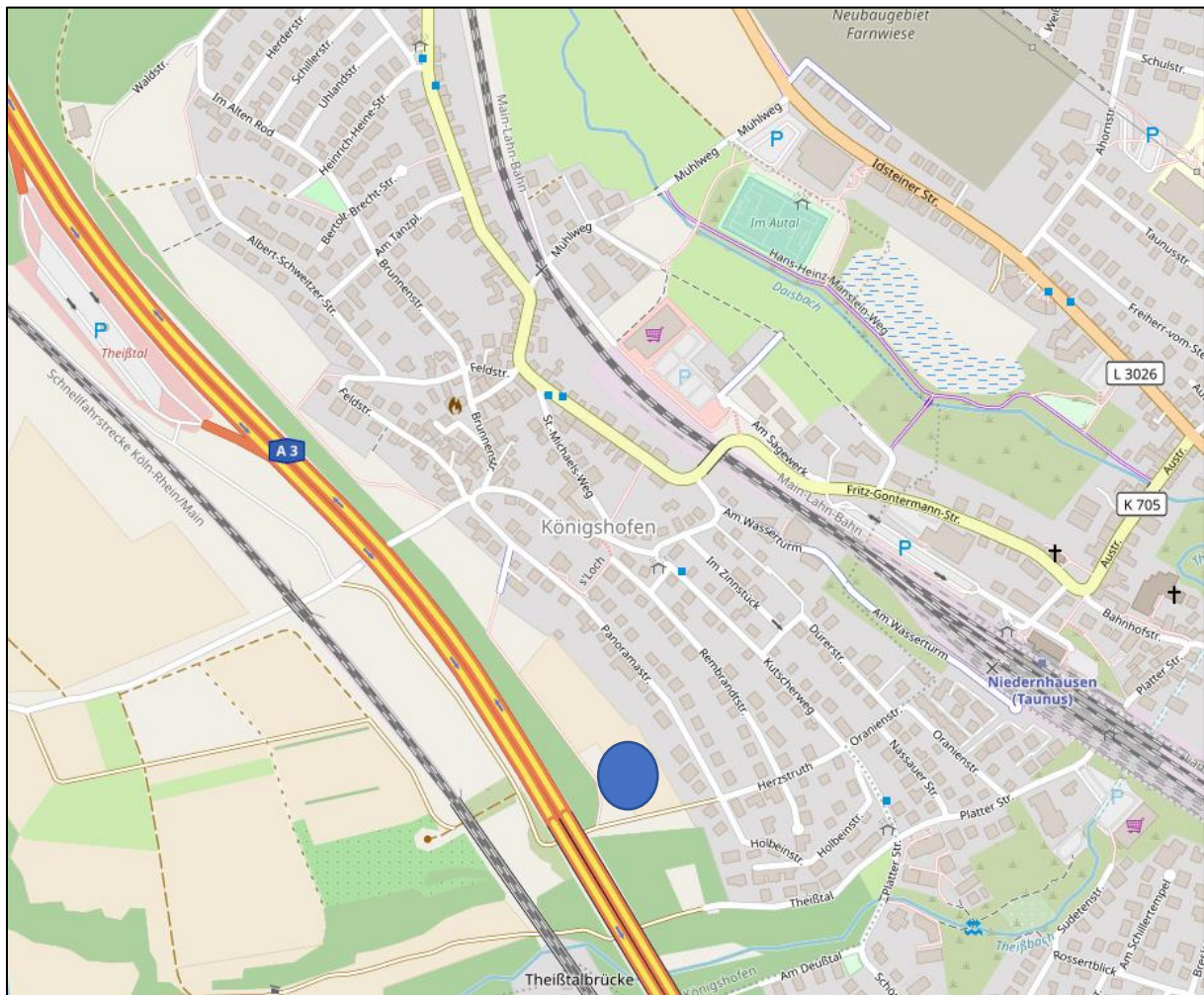
A Standort Panoramastraße

A 1 Lage

Der Standort Panoramastraße liegt am südwestlichen Rand von Königshofen, zwischen der bestehenden Bebauung und der Autobahn A3 im Westen. Das Grundstück wird im Norden, Süden und Westen von Wirtschaftswegen begrenzt. Im Osten grenzt das Grundstück an ein gewachsenes, älteres Wohngebiet mit überwiegender Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Derzeit wird das Grundstück als Grünfläche genutzt.

Zwischen dem Grundstück und der Autobahn verläuft eine Gashochdruckleitung.

Lage des Grundstücks:



Quelle: Open Street Map

Flurkarte:



Quelle: Beckenhaupt+Hohm 2021

Luftbild:



Quelle: Beckenhaupt+Hohm 2021

A 2 Parzellierung, Eigentumsverhältnisse

Die mögliche Baufläche des Standortes Panoramastraße besteht aus acht Flurstücken. Hierbei handelt es sich um folgende Grundstücke: Gemarkung Königshofen, Flur 20,

Flurstücke Nr. 244, 65/1, 67, 68, 69, 70, 72/1 und 250/1.

Bei den Flurstücken Nr. 244, 65/1, 72/1 und 250/1 handelt es sich um Wirtschaftswege mit einer Gesamtfläche von 1.196 m², welche in die Planung des Feuerwehrgerätehauses mit einbezogen werden können. Diese Flurstücke stehen im Eigentum der Gemeinde Niedernhausen.

Das mögliche Baugrundstück selbst setzt sich aus den Flurstücken 67, 68, 69 und 70 zusammen. Diese umfassen eine Fläche von gesamt ca. 7.814,00 m². Die Verwaltung hat bei allen Eigentümern angefragt, ob sie grundsätzlich - vorbehaltlich der Einigung über den Kaufpreis - zum Verkauf bereit sind.

Flurstücks-Nr.	Größe	Eigentum	grunds. Zustimmung zum Verkauf
67	1.464	privat	nein
68	772	privat	nein
69	3.014	privat	keine Rückmeldung
70	2.564	privat	ja

Da nur bei einem Flurstück seitens der Eigentümer/innen die Bereitschaft zum Verkauf erklärt wurde, ist die Verfügbarkeit der Fläche fraglich. Eine verbindliche Aussage ist jedoch erst nach erfolgten eingehenden Gesprächen mit allen betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümern möglich.

Abgesehen von den Wirtschaftswegen, ist der Zuschnitt des Grundstücks weitestgehend quadratisch. Im Süd-Osten und im Südwesten läuft das Grundstück spitz zu. Im Norden erstreckt sich die Baufläche auf eine Länge von ca. 69,00 m und ein Teilstück im Nord-Westen von ca. 7,00 m. Im Osten beträgt die Länge ca. 113,00 m. Im Süden beträgt die Länge ca. 98,50 m. Im Westen besteht das Grundstück aus den Teillängen von ca. 44,00 m und 42,00 m, welche sich durch den spitz zulaufenden Zuschnitt an diesem Punkt ergeben.

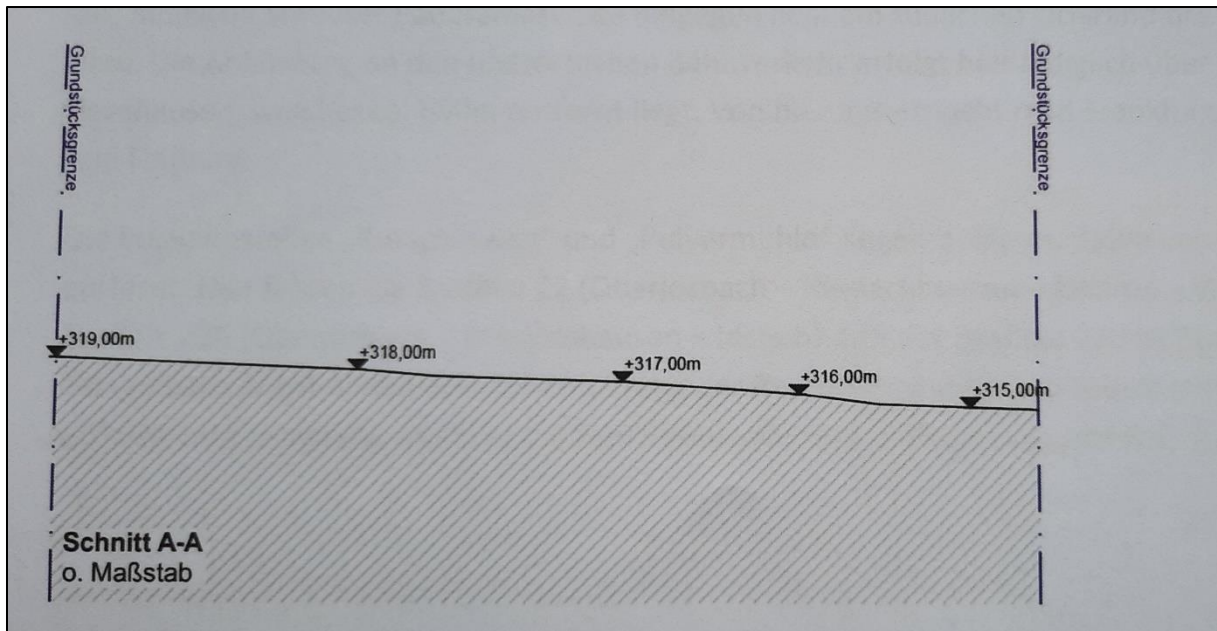
Insgesamt erscheinen Flächengröße und -zuschnitt als sehr gut geeignet für den Neubau eines Feuerwehrhauses.

A 3 Topographie

Für den Standort Panoramastraße liegt keine örtliche Vermessung der Höhen vor, weshalb alle Aussagen zur Topographie auf augenscheinlichen Annahmen und Informationen der Software „Google Earth“ basieren, welche Satelliten- und Luftbilder mit Geodaten und digitalen Höhenmodellen darstellt.

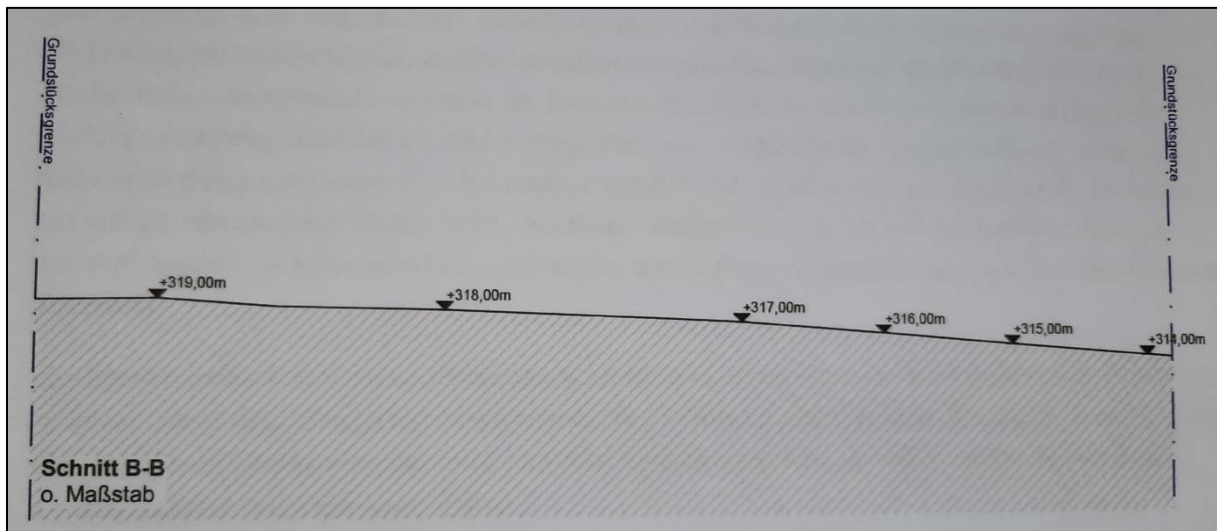
Das Gelände ist relativ eben, fällt jedoch von Südwesten nach Nordosten ab.

Die Schnittlinie A-A verläuft von Westen nach Osten mit Blickrichtung nach Norden. Hier wird ersichtlich, dass das Gelände der möglichen Baufläche von Westen nach Osten hin abfällt. Die Höhendifferenz beträgt an der Schnittlinie ca. 4,76 m auf einer Grundstückslänge von ca. 78,00 m. Dies entspricht einem Gefälle von ca. 6,1%.



Quelle: Beckenhaupt+Hohm, 2021

Die Schnittlinie B-B verläuft von Norden nach Süden mit Blickrichtung nach Westen. Hier wird ersichtlich, dass das Gelände der möglichen Baufläche von Süden nach Norden hin abfällt. Die Höhendifferenz beträgt an der Schnittlinie ca. 5,63 m auf einer Grundstückslänge von ca. 111,00 m Grundstücksbreite. Dies entspricht einem Gefälle von ca. 5,1%.



Quelle: Beckenhaupt+Hohm 2021

A 4 Verkehrsanbindung

Das Grundstück bindet über die ca. 4,30 m breiten Wirtschaftswege an die Panoramastraße an. Diese Straße ist eine Anliegerstraße mit einseitigem Parken auf der Südseite sowie beidseitigem Gehweg. Das Ausweichen von zwei entgegenkommenden Fahrzeugen ist nur an Einfahrten oder Einmündungen möglich, da die reine Fahrbahnbreite ca. 3,00 Meter beträgt.

Einerseits ist die Verkehrsanbindung als vorteilhaft zu werten, denn durch die zentrale Lage im Ortsteil Königshofen sind alle Einsatzorte schnell erreichbar. Auch können die Mitglieder der Einsatzabteilung das Gerätehaus schnell erreichen.

Nachteilig ist die geringe Breite der Panoramastraße, welche dazu führt, dass Einsatzfahrzeuge durch entgegenkommende PKW, auch von zum Gerätehaus fahrenden Einsatzkräften, aufgehalten werden. Dies gilt in verstärktem Maße zu den „Hol- und Bringzeiten“ des Kindergartens Panoramastr. 5.



Quelle: Beckenhaupt+Hohm 2021

A5 Schutzgebiete

Auf dem Areal befindet sich eine Streuobstbaumreihe, die ein geschütztes Biotop (Nr. 775 „Obstbaumreihe Ortsrand Königshofen“) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes darstellt. Weitere Schutzgebiete bestehen nicht.

A6 Planungsrecht

Laut gültigem Flächennutzungsplan (Stand 2000) ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Es existiert kein gültiger Bebauungsplan. Es handelt sich um Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Da ein Feuerwehrgerätehaus kein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich ist, muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Als problematisch muss die direkt angrenzende Wohnbebauung entlang der Panoramastraße bewertet werden, da hier Konflikte zwischen der Feuerwehrrnutzung und der Wohnnutzung zu erwarten sind. Zu berücksichtigen ist auch die Lage der Aufenthaltsbereiche in den Gärten (Terrassen, Balkone) direkt in

Richtung des möglichen künftigen Baugrundstücks. Inwieweit die Orientierungs- und Grenzwerte eingehalten werden können, ist über ein Schallschutzgutachten im Rahmen der Bauleitplanung zu untersuchen und es sind geeignete Maßnahmen wie z.B. aktiver Schallschutz, Anordnung von Nutzungsbereichen der Feuerwehr, im Bebauungsplan festzusetzen und später zu realisieren.

A 7 Erschließung

In der Panoramastraße verlaufen ausreichend bemessene Trinkwasser- und Abwasserleitungen, an welche angeschlossen werden kann. Aufgrund der Topografie kommt hier in erste Linie ein Anschluss über das Flst. 250/1 infrage. Dort besteht auch die Möglichkeit des Stromanschlusses. In der Panoramastraße befindet sich eine Erdgasleitung der Netzdienste Rhein-Main (Mainova AG).

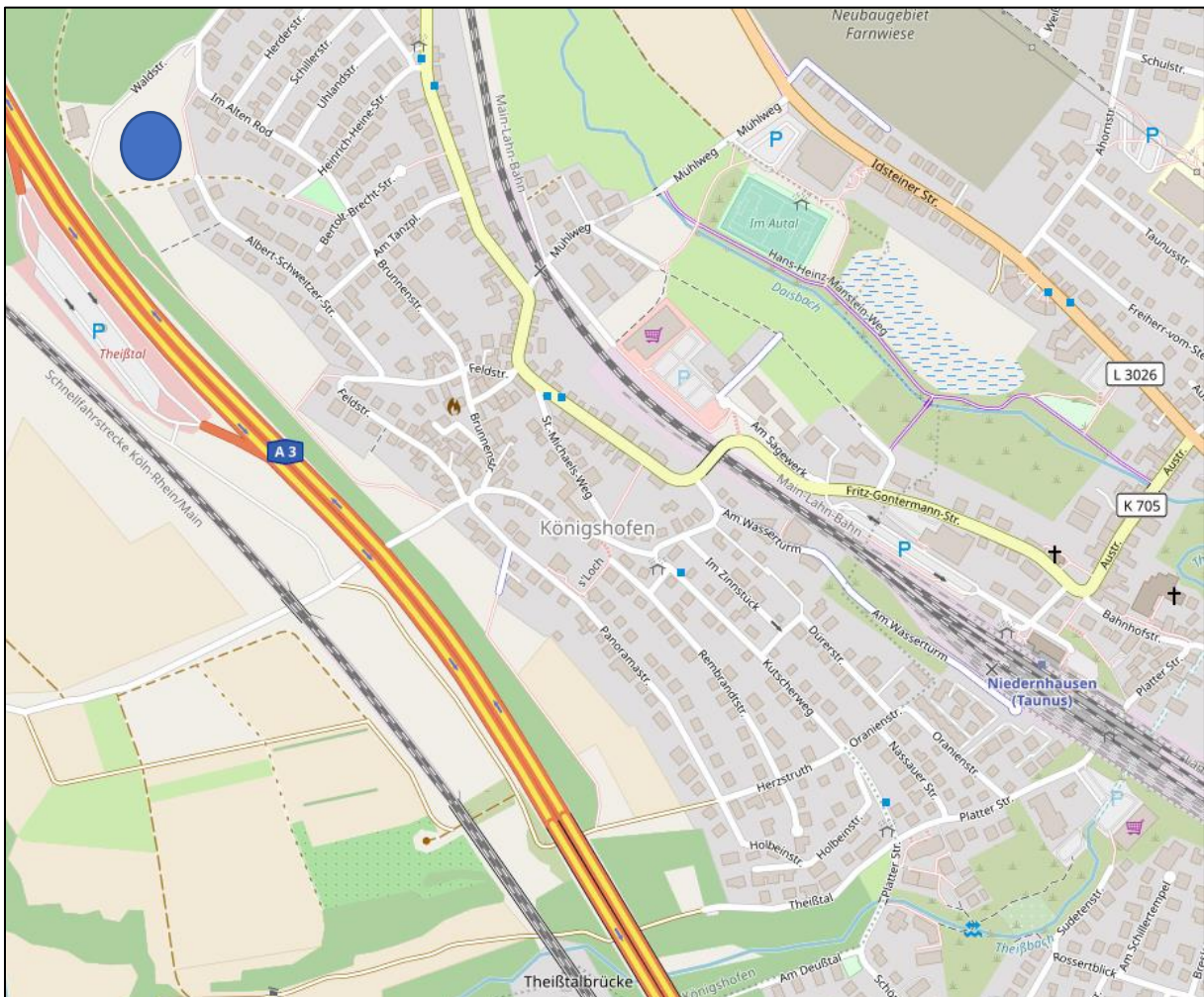
B Standort Albert-Schweitzer-Straße

B 1 Lage

Der Standort Albert-Schweitzer-Straße liegt am nordwestlichen Rand von Königshofen. Im Norden grenzt das Grundstück an das Sportplatzgelände des TuS Königshofen sowie das Schützenhaus mit Gaststätte, im Westen an die Bundesautobahn A3. Im Südwesten grenzen zwei Wohngrundstück an. Derzeit ist das Grundstück Grünland bzw. verbuschtes Gelände.

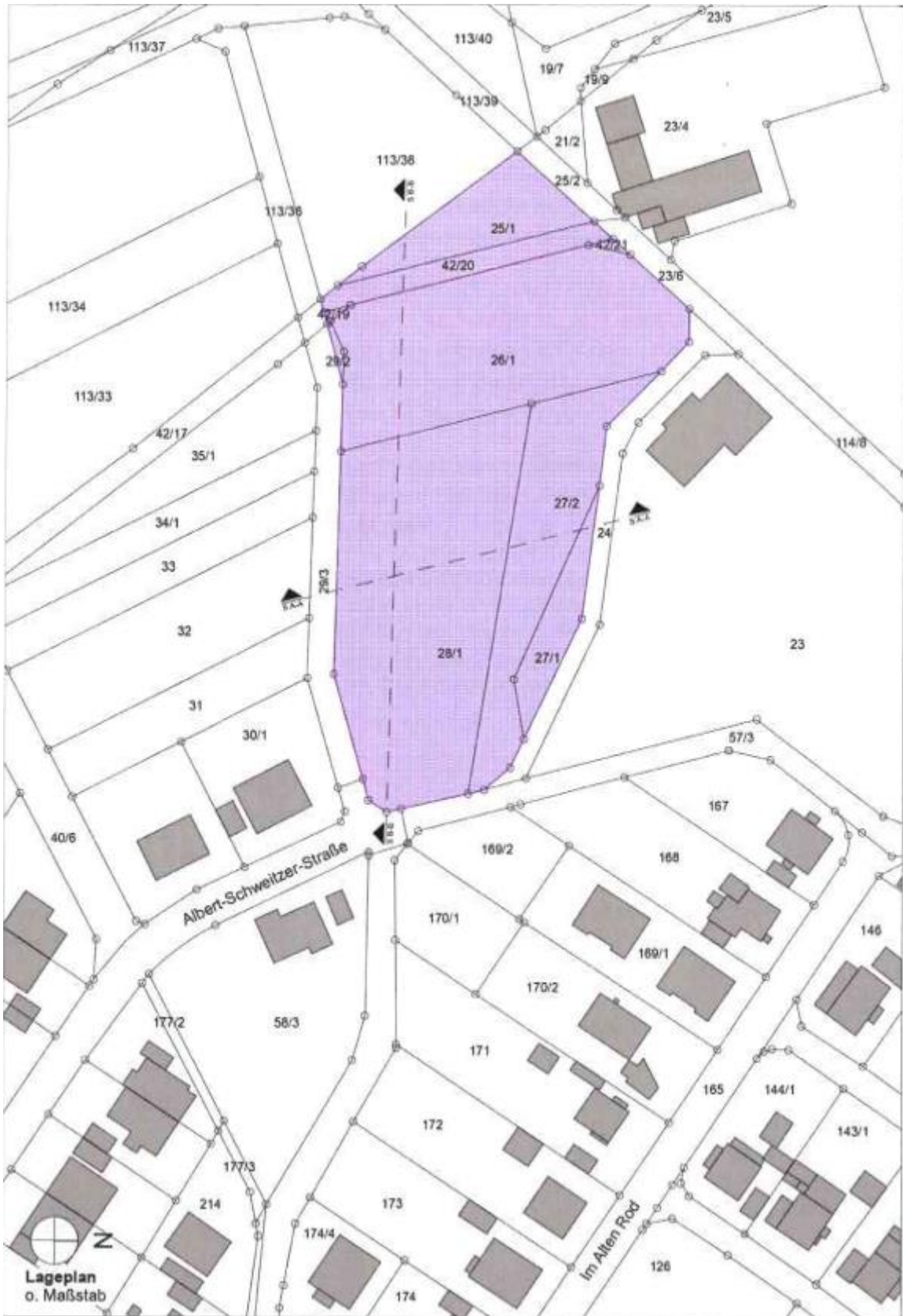
Im Süden verläuft über das benachbarte Flurstück 29/3 ein unbefestigter Wirtschaftsweg, der dann abknickt und über das Flurstück 42/20 und 25/1 in Richtung des Parkplatzes Schützenhaus verläuft.

Lage des Grundstücks:



Quelle: Open Street Map

Flurkarte:





Luftbild:

Quelle: Beckenhaus+Hohm 2021

B 2 Parzellierung, Eigentumsverhältnisse

Die mögliche Baufläche des Standortes Albert-Schweitzer-Straße besteht aus 8 Flurstücken. Hierbei handelt es sich um folgende Grundstücke: Flur 16, Flurstücke Nr. 42/19, 42/20, 42/21, 26/1, 27/1, 27/2, 28/1, 29/2, Gemarkung Königshofen.

Der im Westen verlaufende Wirtschaftsweg (Grasweg) verläuft über die Flurstücke Nr. 42/19, 42/20 und 42/21. Er verfügt über eine Fläche von ca. 291,00 m² (Flurstück Nr. 42/19 - 8,00 m², Flurstück Nr. 42/20 - 273,00 m², Flurstück Nr. 42/21 - 10,00 m²) und kann in die Planung miteinbezogen werden. Er hat eine durchschnittliche Breite von ca. 4,50 m. Das Grundstück selbst setzt sich aus den Flurstücken Nr. 29/2, 26/1, 27/1, 27/2 und 28/1 zusammen und verfügt über eine Fläche von ca. 5.988,00 m².

Der Zuschnitt des Grundstücks ist von Osten nach Westen länglich mit relativ vielen Vorsprüngen und teils schräg verlaufenden Grundstücksgrenzen, wobei der Bereich im Westen deutlich breiter ist als der im Osten.

Die Flurstücke 28/1 und 27/2 befinden sich derzeit im Privatbesitz und müssten von der Gemeinde angekauft werden. Die Fläche des Wirtschaftsweges (Grasweg) auf den Flurstücken 42/19, 42/20 und 42/21 befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Das Flst. 25/1 befindet sich im Privateigentum, wird allerdings größtenteils vom Parkplatz des Schützenhauses genutzt und ist damit nicht Teil des eigentlichen Baugrundstücks.

Flurstücks-Nr.	Größe m ²	Eigentum	Grunds. Zustimmung zum Verkauf
26/1	2061	Gemeinde	
29/2	17	Gemeinde	
28/1	2613	privat	ja
27/2	1015	privat	ja
27/1	282	Gemeinde	

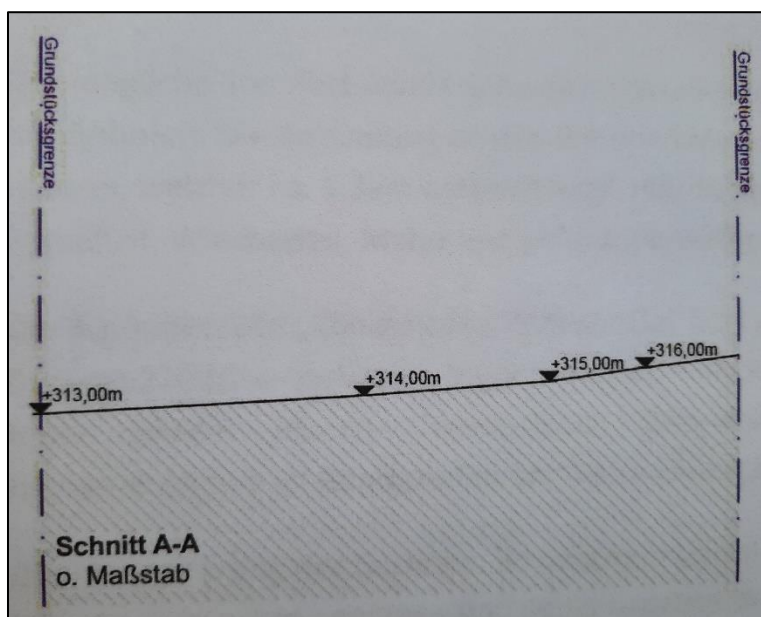
Insgesamt erscheinen Flächengröße und -zuschnitt als gut geeignet für den Neubau eines Feuerwehrhauses.

Seitens des Fachdienstes III/2 Gebäude- und Liegenschaftsmanagement wurde angesichts der Topographie und des Grundstückszuschnitts die Eignung für die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses grundsätzlich überprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der Geländezuschnitt und die Topographie der Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses nicht entgegenstehen, wenngleich Maßnahmen zum Abfangen des Geländes erforderlich werden und diese mit einem noch nicht bezifferbaren Mehraufwand verbunden sind.

B 3 Topographie

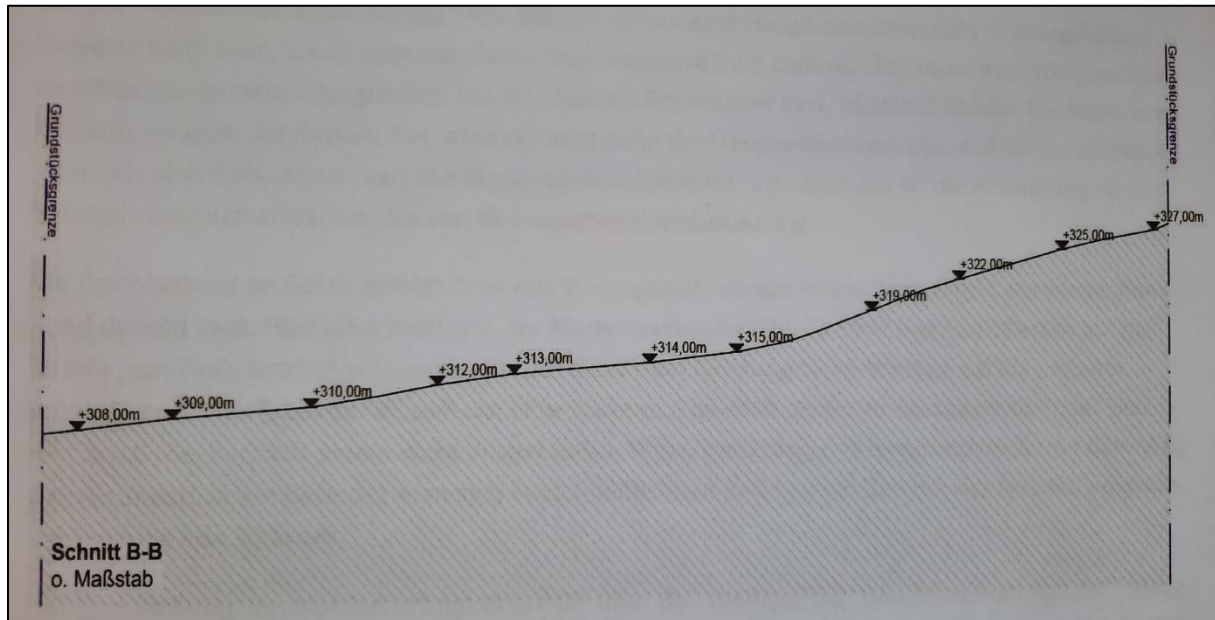
Für den Standort liegt keine örtliche Vermessung der Höhen vor, weshalb alle Aussagen zur Topographie auf augenscheinlichen Annahmen und Informationen der Software „Google Earth“ basieren, welche Satelliten- und Luftbilder mit Geodaten und digitalen Höhenmodellen darstellt.

Die Schnittlinie A-A verläuft von Süden nach Norden mit Blickrichtung nach Westen. Hier wird ersichtlich, dass das Gelände der möglichen Baufläche von Süden nach Norden hin steigt. Die Höhendifferenz beträgt an der Schnittlinie ca. 3,76 m auf einer Grundstückslänge von ca. 58,50 m. Dies entspricht einem Gefälle von ca. 6,4%.



Quelle: Beckenhaupt+Hohm 2021

Die Schnittlinie B-B verläuft von Osten nach Westen mit Blickrichtung nach Süden. Hier wird ersichtlich, dass das Gelände der möglichen Baufläche von Osten nach Westen hin stark steigt. Die Höhendifferenz beträgt an der Schnittlinie ca. 23,0 m auf einer Grundstückslänge von ca. 134,00 m Grundstücksbreite. Dies entspricht einem recht großen Gefälle von ca. 17,1 %, welches über bauliche Maßnahmen (Stützwände, Hanggeschoss) abgefangen werden muss. Gemäß grober Voruntersuchung des Fachdienstes III/2 erscheint dies aber mit vertretbarem Aufwand machbar.



Quelle: Beckenhaupt+Hohm 2021

B 4 Verkehrsanbindung

Das Gelände grenzt im Süden an die Albert-Schweitzer-Straße und im Norden an die öffentliche Zufahrt von der Waldstraße zum Gelände des TuS und des Schützenhauses. Dies bietet die Möglichkeit, den Zufahrtsverkehr für die Einsatzkräfte (PKW) von den ausrückenden Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr zu trennen.

Die Albert-Schweitzer-Straße ist eine Anliegerstraße mit einer Fahrbahnbreite von insgesamt 5,20 m, wobei am Fahrbahnrand geparkt werden darf. Somit verbleibt eine Restfahrbahnbreite von ca. 3,20 m, was für die ausrückenden Einsatzfahrzeuge ausreicht, wenngleich Behinderungen durch entgegenkommende Fahrzeuge dann nicht ausgeschlossen werden können, wenn im betreffenden Bereich keine Ausweichmöglichkeit besteht.

Der Standort ist für die Mitglieder der Einsatzabteilung gut erreichbar. Alle Einsatzorte im Ortsteil Königshofen sind ebenfalls schnell erreichbar.

Die Zuwegung von der Waldstraße bis zum Schützenhaus bzw. an das Grundstück befindet sich in keinem guten Zustand und muss technisch instandgesetzt werden. Dies wäre jedoch auch ohne Neubau eines Feuerwehrhauses erforderlich.

Ergänzend könnte erwogen werden, als zweite Anbindung für die Einsatzfahrzeuge den bisherigen Fußweg von der Albert-Schweitzer-Straße zur Waldstraße (Flst. 57/3) entsprechend auszubauen.

B 7 Erschließung

In der Albert-Schweitzer-Straße verläuft ein Kanal der Gemeindewerke Niedernhausen im Trennsystem, an welchen angebunden werden könnte. Trinkwasserseitig besteht dort auch die Möglichkeit eines Anschlusses an das Versorgungsnetz. Eine weitere Leitung zum Schützenhaus verläuft über das Flst. 25/1, 42/20 und 26/1, was bei der weiteren Planung zu beachten ist. Dort verläuft auch ein Erdkabel der Syna, welches zu schützen oder ggf. zu verlegen ist. Aus diesem Grund sollte der westliche Teilbereich nicht überbaut werden.

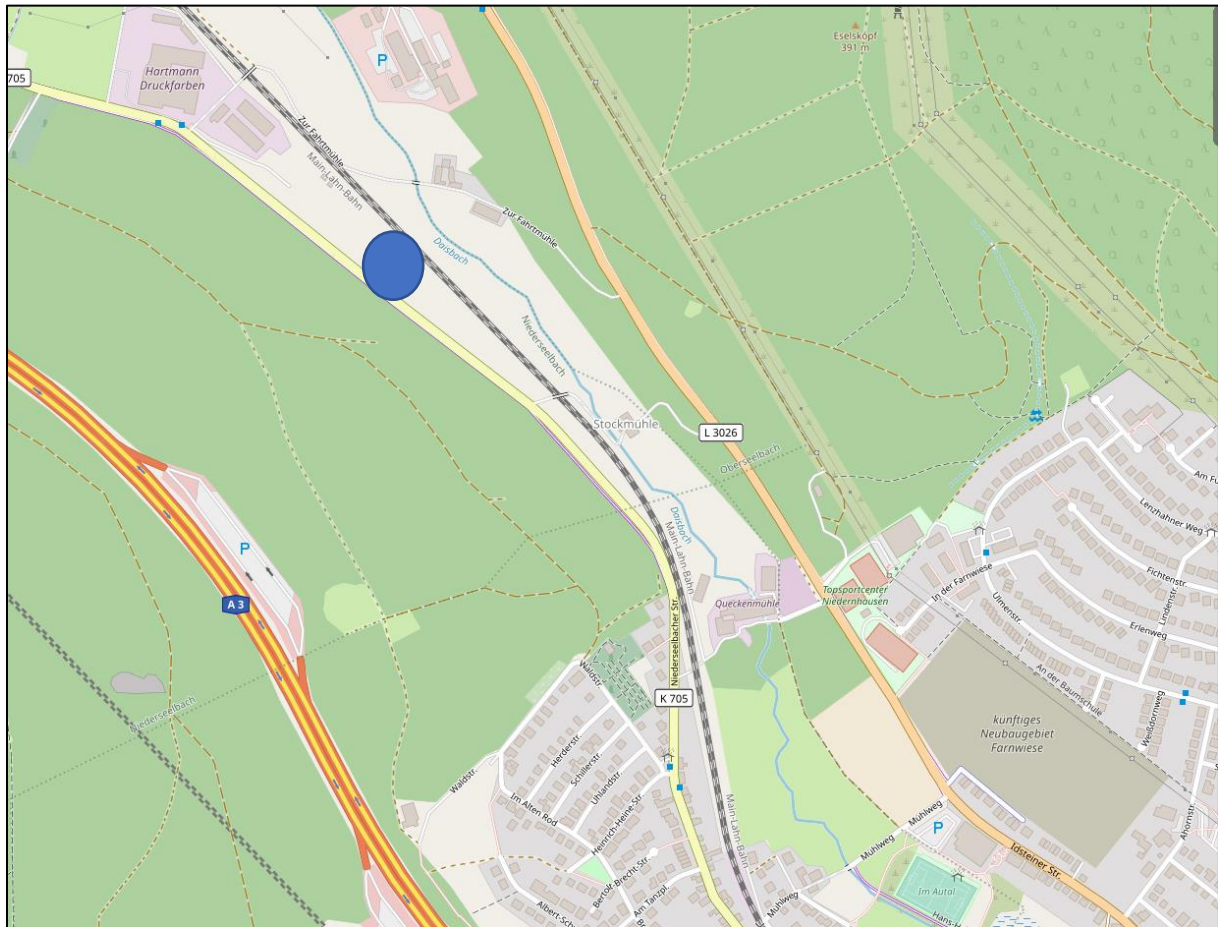
In der Albert-Schweitzer-Straße besteht die Möglichkeit des Anschlusses an das Stromnetz der Syna GmbH und des Gasnetzes der Netzdienste Rhein-Main (Mainova AG).

C Standort An der K 705

C 1 Lage

Der Standort liegt zwischen den Ortsteilen Königshofen und Niederseelbach, bereits auf der Gemarkung Niederseelbach. Das Grundstück wird begrenzt von der Kreisstraße 705 Niedernhausen-Königshofen – Niederseelbach, dem Industriegelände der Fa. Sun Chemicals und der Bahnstrecke Frankfurt – Limburg. Derzeit wird das Grundstück durch einen örtlichen Landwirtschaftsbetrieb als Grünland genutzt.

Lage des Grundstücks:



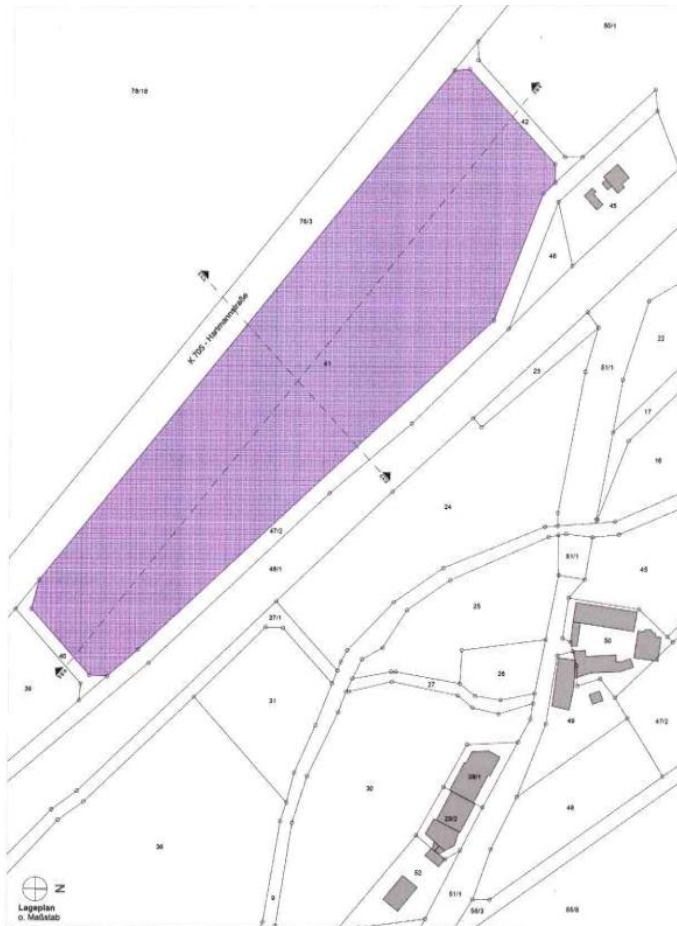
Quelle: Open Street Map

Luftbild:



Quelle: Beckenhaup+Hohm 2021

Flurkarte:



Quelle: Beckenhaup+Hohm 2021

A 2 Parzellierung, Eigentumsverhältnisse

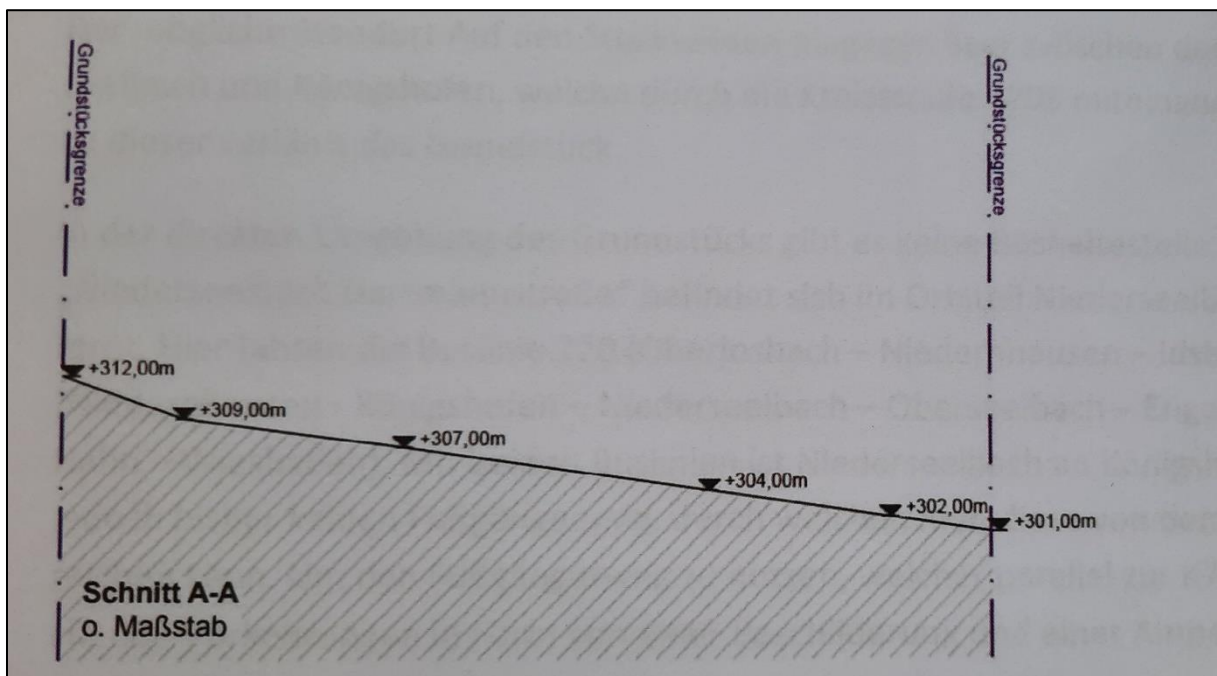
Die Fläche besteht aus dem Flurstück 41 der Flur 2 Gemarkung Niederseelbach mit einer Flächengröße von 17.885 m². Das Flurstück wurde im Jahr 2021 von der Gemeinde Niedernhausen erworben.

Insgesamt erscheinen Flächengröße und -zuschnitt als sehr gut geeignet für den Neubau eines Feuerwehrhauses. Flächen für Übungsplätze etc. sind ohne großen Aufwand (Abstützung des Geländes, Aushub) realisierbar. Weitere kommunale Einrichtungen wären hier, ggf. mit Synergieeffekt noch unterzubringen (gemeinsame Nutzung neu anzulegender Erschließungsanlagen etc.).

A 3 Topographie

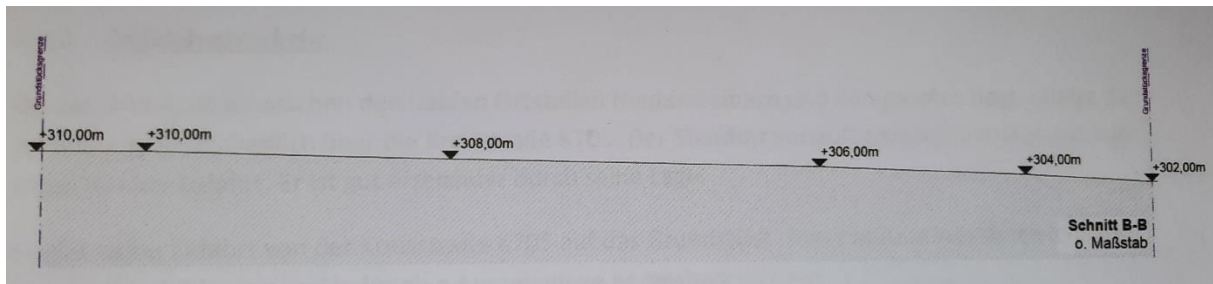
Für den Standort auf den Stockwiesen liegt keine örtliche Vermessung der Höhen vor, weshalb alle Aussagen zur Topographie auf augenscheinlichen Annahmen und Informationen der Software „Google Earth“ basieren, welche Satelliten- und Luftbilder mit Geodaten und digitalen Höhenmodellen darstellt.

Die Schnittlinie A-A läuft von Südwesten nach Nordosten mit Blickrichtung nach Nordwesten. Hier wird ersichtlich, dass das Gelände von Südwesten nach Nordosten hin abfällt. Die Höhendifferenz beträgt an der Schnittlinie ca. 11,20 m auf einer Grundstückslänge von ca. 74,00 m. Dies entspricht einem Gefälle von ca. 15,1 %. Dieser nicht unerheblichen Höhendifferenz muss durch geeignete bauliche Maßnahmen begegnet werden.



Quelle: Beckenhaupt+Hohm 2021

Die Schnittlinie B-B verläuft von Südosten nach Nordwesten mit Blickrichtung nach Südwesten. Hier wird ersichtlich, dass das Gelände von Südosten nach Nordwesten leicht abfällt. Die Höhendifferenz beträgt an der Schnittlinie ca. 8,50 m auf einer Grundstückslänge von ca. 285,00 m. Dies entspricht einem Gefälle von ca. 3,0 %.



Quelle: Beckenhaupt+Hohm 2021

C 4 Verkehrsanbindung

Zwar liegt die Fläche direkt an der Kreisstraße, jedoch besteht bislang keine nutzbare Zufahrt. Bei einer baulichen Nutzung des Grundstücks müsste in Abstimmung mit dem Rheingau-Taunus-Kreis als Straßenbaulastträger eine neue Zufahrt an die K 705 geschaffen werden.

Vorteilhaft ist, dass die leistungsfähige Kreisstraße eine ungehinderte An- und Abfahrt von Feuerwehrfahrzeugen und PKW der Einsatzkräfte erwarten lässt. Nachteilig ist der Standort außerhalb der eigentlichen Ortslage Königshofen mit entsprechenden längeren Anfahrzeiten im Einsatzfall. Die Erreichbarkeit für Einsatzkräfte ist ebenfalls erschwert. Nachteilig ist auch, dass die Mitglieder der Kinder- und Jugendfeuerwehr fußläufig diesen Standort kaum erreichen können.

Bei einer möglichen Unpassierbarkeit der Niederseelbacher Straße, z.B. durch Windwurf oder Verkehrsunfall, besteht keine kleinräumige Alternative, um im Einsatzfall aus oder in Richtung Königshofen zu gelangen.

C 5 Schutzgebiete

Auf dem Grundstück sind keine Schutzgebiete festgelegt.

C 6 Planungsrecht

Laut gültigem Flächennutzungsplan (Stand 2000) ist die Fläche als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Es existiert kein gültiger Bebauungsplan, vielmehr handelt es sich um Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Da ein Feuerwehrgerätehaus kein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich ist, muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

C 7 Erschließung

In der Umgebung bestehen keine Anbindepunkte an das Trinkwassernetz und den Kanal, auch nicht an das Strom- und Gasnetz. Hier müsste im Rahmen einer gesonderten Untersuchung dargelegt werden, wie sinnvollerweise eine Erschließung hergestellt werden könnte. Die Realisierung dürfte mit erheblichen Kosten verbunden sein.

D Gesamtbeurteilung

Insgesamt erscheinen unter Würdigung aller relevanten Gesichtspunkte die Standorte Albert-Schweitzer-Straße und K 705 als gleichwertig gut geeignet für den Neubau eines Feuerwehrhauses im Ortsteil Königshofen. Vom Standort Panoramastraße sollte hingegen insbesondere wegen des schwierigen Grunderwerbs, der Nähe zur Wohnbebauung sowie der kritischen Verkehrsanbindung abgesehen werden.

Die endgültige Standortentscheidung ist von der Gemeindevertretung zu treffen.

Erstellt: Gemeindeverwaltung Niedernhausen, Fachbereich III, Dipl.-Ing. Grein, 23.02.2022

unter Verwendung von Abbildungen der Standortuntersuchung Büro Beckenhaupt+Hohm, Bad König, 25.6.2021