

# Informationsveranstaltung 12.09.2023

---

## Geplanter Neubau des Gefahrenabwehrzentrums (GAZ)

Herzlich Willkommen!



# Tagesordnung

---



1 **Das Gefahrenabwehrzentrum**

2 **Vorstellung des Bebauungsplanes**

3 **Verkehrsbeziehungen**

4 **Fragen und Antworten**

# Ihre Fragen vorab

---



Es gingen vorab 7 Fragen ein.

Die Beantwortung der Fragen erfolgt im Laufe der Veranstaltung sowie schriftlich per Mail, sofern Sie dies gewünscht haben.



Mach  
Mit!

---

# Das Gefahrenabwehrzentrum

---



## Freiwillige Feuerwehr Mitte

- Standort Freiwillige Feuerwehr Oberursel-Mitte mit diversen Spezialaufgaben
- Fahrzeughallen und Containerstellplätze

## Übungsstandort für die gesamte Feuerwehr Oberursel und den Hochtaunuskreis

- Übungsturm, Fitnessraum, Nass- und Heißausbildung, Atemschutzübungsstrecke
-

# Das Gefahrenabwehrzentrum

---



## Stabstelle Brand- und Zivilschutz

- Sitz der Verwaltung der Feuerwehr und des vorbeugenden Brandschutzes
- Zentrale Werkstätten für alle Feuerwehren Oberursels

## Krisenzentrum der Feuerwehr und Stadtverwaltung

- Feuerwehreinsatzzentrale mit Stabsraum zur Abwicklung von größeren Einsatzlagen (Unwetter, Waldbrand, Blackout)
  - Zivil- und Katastrophenschutzlager, Ausweichsitz des Verwaltungsstabes
-

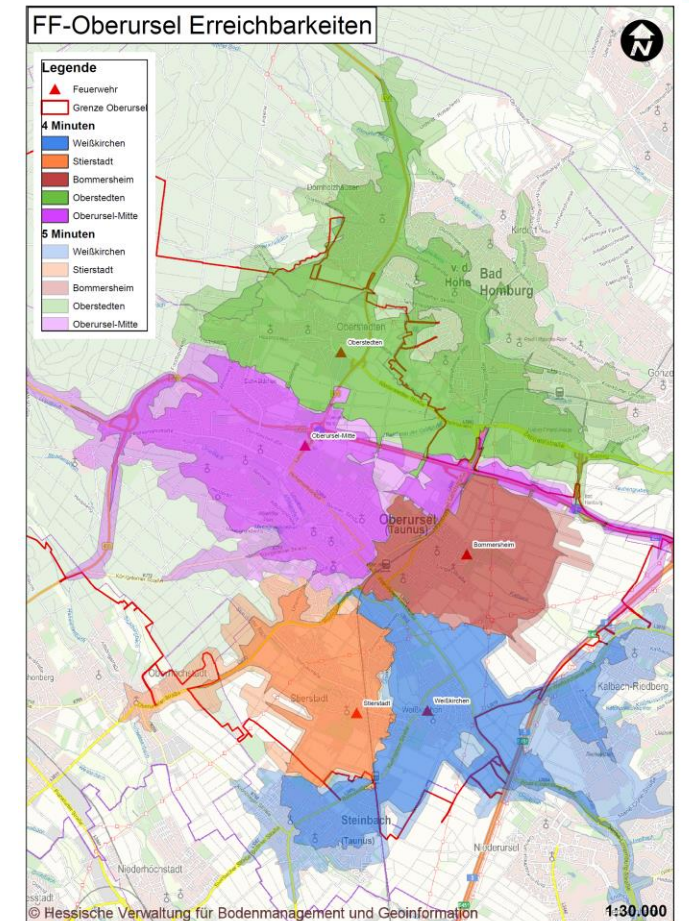
# Das Gefahrenabwehrzentrum

## Standort Lahnstraße

- Gute Standortwahl aufgrund eines hohen Erreichungsgrades der gesetzl. Hilfsfrist von 10 Minuten (Wehr Mitte und ganzes Stadtgebiet)

## Vorgaben des Arbeitsschutzes und der Unfallkasse Hessen

- Wegeführung für An/Abrückende Kräfte
- Schwarz/Weiß-Trennung
- Werkstätten ebenerdig andienbar



# Warum jetzt ein Gefahrenabwehrzentrum?

---

- Platzmangel in allen Feuerwehrhäusern
- Arbeits- und Unfallschutz
- Schwarz-Weiß Trennung
- Wertschätzung und Entlastung des Ehrenamtes
- Notwendigkeit modernes Krisenzentrum
- Standort Lahnstraße - Hilfsfristerreichung
- Übungsmöglichkeiten für alle Feuerwehren Oberursels und des Hochtaunuskreises



# GAZ – Daten und Fakten

---



Neubau: Gefahrenabwehrzentrum aller Oberurseler Wehren

Standort: Oberursel an der Lahnstraße, nahe der Bundesautobahn A661

Gesamtgrundstücksfläche: ca. 14.500 qm

Funktion: Zivilschutz, Notfalllager, sowie Koordinations- und Übungsstandort für Einsatzkräfte, Jugend- und Kinderfeuerwehr

Fassade: einheitlich, vorgehängte Metallfassade mit akustischen Eigenschaften

Bruttogeschossfläche / BGF: ca. 9.433,07 m<sup>2</sup>

Bruttorauminhalt / BRI: ca. 50.339,54 m<sup>3</sup>

Bauzeitraum: April 2024 bis März 2026

---



# GAZ – Daten und Fakten

---



- Gebäudekomplex aus zwei Bauteilen aufgeteilt in vier Baukörper,
    - drei davon zweigeschossig;
    - ein Baukörper dreigeschossig;
    - Übungsturm mit einer Höhe von knapp 26 Metern
  - **Aufteilung der 2 Bauteile**
  - Hauptgebäude
  - Erdgeschoss: Fahrzeughalle für 23 Fahrzeuge, Umkleideräume, Werkstätte, Werkstätten und Technik
  - 1. Obergeschoss: Einsatzzentrale, Verwaltung, Umkleideräume, Ruheräume, Lager etc.
  - 2. Obergeschoss: Schulungs- und Fitnessräume, Übungsbereiche und Heißausbildung, etc.
  - Nebengebäude
  - Stellraum / Carport für 10 Abrollbehälter
-

# Ablauf / Terminplan

---

## Was

Informationsveranstaltung am 12.09.2023

Veröffentlichung Generalunternehmerausschreibung

Submission (öffentlicher Auftrag)

Prüfung und Vergabe nach Sitzungsterminen an Generalunternehmer

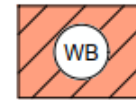
Baubeginn  
(erst dann Ansprechpartner, Baustelleneinrichtungsplan, Logistikkonzept)

voraussichtliches Bauende / Einzug

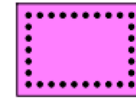
# Bebauungsplan Nr. 255 „Gefahrenabwehrzentrum“



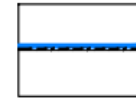
## Legende:



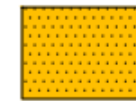
Besondere Wohngebiete  
(§ 4a BauNVO)



Flächen für den Gemeinbedarf: Gefahrenabwehrzentrum



Baugrenze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
nur für Feuerwehzzwecke



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
Fuß- und Radweg



Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

# Bebauungsplan

---



Der Bebauungsplan legt den Rahmen der Nutzung und der Bebauung auf dem Grundstück fest.

- Auf der Fläche für **Gemeinbedarf** sind nur **bauliche Anlagen zulässig, die dem Zweck der Feuerwehr** dienen.
  - Die Gebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
  - Festgesetzt sind
    - eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5,
    - 3 Vollgeschosse und
    - eine Gebäudehöhe von max. 14 m bzw. 26 m für einen Übungsturm mit einer Grundfläche von max. 100 qm.
-

# Bebauungsplan

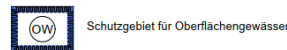
---

- Es ist eine Dachneigung von max. 10° zulässig, diese sind mit mind. 80% der Fläche zu begrünen.
  - Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient Stellplätzen und der Ein- bzw. Ausfahrt von Pkw und Lkw.
  - Es sind 2 weitere Ausfahrten auf die Lahnstraße (betrifft auch die Alarmausfahrt im nordöstlichen Bereich des Grundstücks) festgesetzt worden.
  - Festgesetzt wurde auch ein Fuß- und Radweg (vom Heidegraben kommend zwischen Dampfclub und Hans-Thoma-Schule besteht die Möglichkeit der Weiterführung auf dem Grundstück in Richtung Lahnstraße).
    - In 2022 ist die Entscheidung getroffen worden, den Radweg in die Dornbachstraße zu verlegen und dort eine Fahrradstraße einzurichten. Eine Durchfahrt des Grundstücks Gefahrenabwehrzentrum für Radfahrer/innen wird nicht realisiert.
-

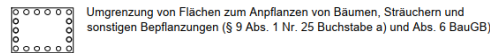
# Bebauungsplan

- Sowohl im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als auch auf der Fläche für Gemeinbedarf sind Festsetzungen zur Anpflanzung und Erhalt von Bäumen bzw. Sträuchern getroffen worden.
- Im Norden des Grundstücks des Gefahrenabwehrzentrums ist ein Abstand von 10 m zum Dornbach-Nebengraben einzuhalten.

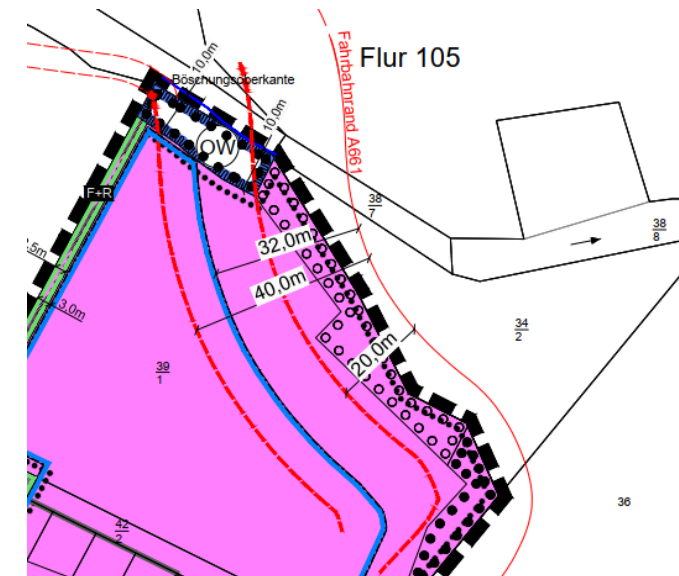
7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

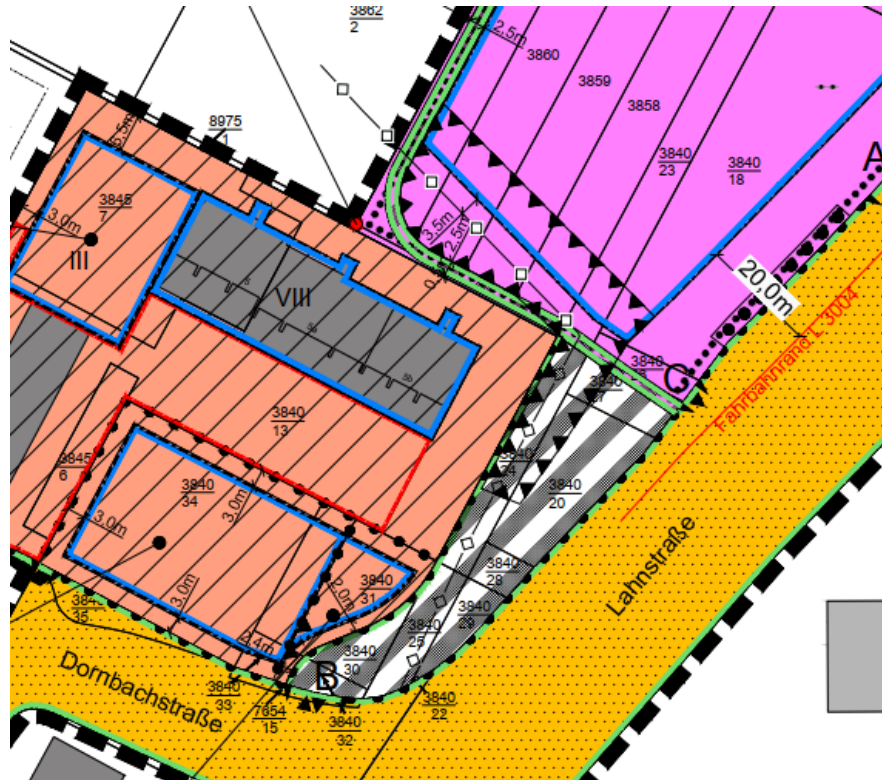


# Bebauungsplan

---

- Es sind folgende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt worden:
    - Die Pkw-Stellplätze auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (angrenzend zur Dornbachstraße 5b) sind mit einer mindestens 3,0 m hohen lärmschützenden Rück- und Südseite sowie einem Dach herzustellen.
    - Die Fassade an der südlichen Baugrenze der Fläche für Gemeinbedarf ist bis zu einer Höhe von 8 m mit einer schallabsorbierenden Oberfläche herzustellen.
    - Südlich dieser schallabsorbierenden Fassade ist eine Schallschutzwand mit einer Höhe  $\geq 3$  m herzustellen. An der Oberkante ist diese ca.  $45^\circ$  auskragend, horizontal und vertikal je  $\geq 0,5$  m in Richtung Norden auszubilden. Stellplätze in diesem Bereich sind als umseitig geschlossene Carports mit Dach herzustellen.
-

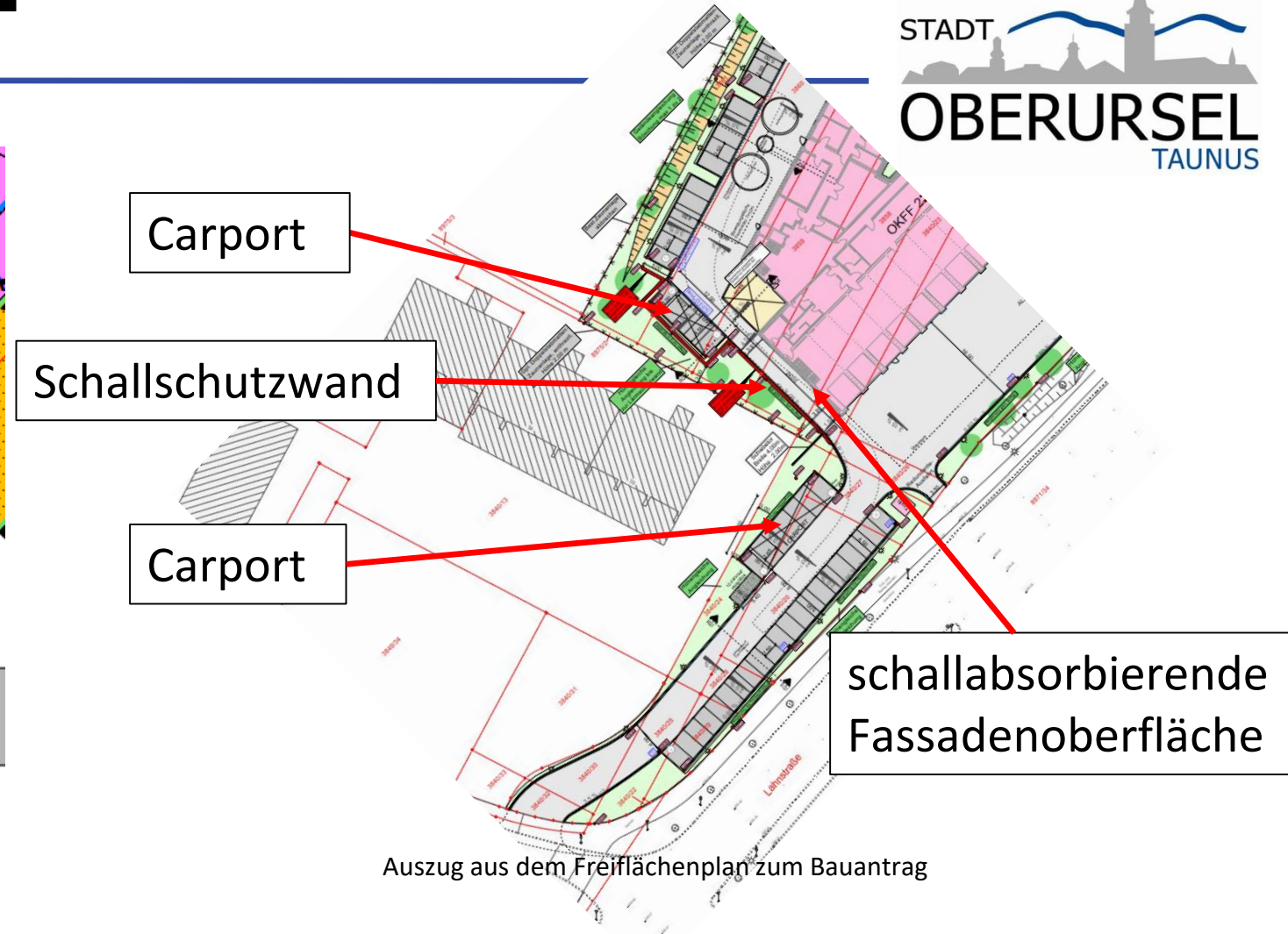
# Bebauungsplan



Auszug aus dem Bebauungsplan



Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Auszug aus dem Freiflächenplan zum Bauantrag



# Bebauungsplan

---

- Die zuvor genannten Festsetzungen zum Lärmschutz basieren auf der Untersuchung zum Schallimmissionsschutz (durchgeführt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens).
  - Die Untersuchung hat weitere Maßnahmen aufgezeigt:
    - Lage der Alarmausfahrt zur Lahnstraße möglichst weit entfernt zur Wohnbebauung (ohne Rückstau auf A661),
    - Ampelregelung an der Alarmausfahrt (ausgelöst im Einsatzfall),
    - kurze Fahrstrecken meistgenutzter Einsatzfahrzeuge von Fahrzeughalle zur Alarmausfahrt,
    - Einfahrt rückkehrender Einsatzfahrzeuge direkt auf den Alarmhof (in der Nacht),
    - Ausladen von Material innerhalb Hallen im nördlichen Bereich (in der Nacht),
-

# Bebauungsplan

---

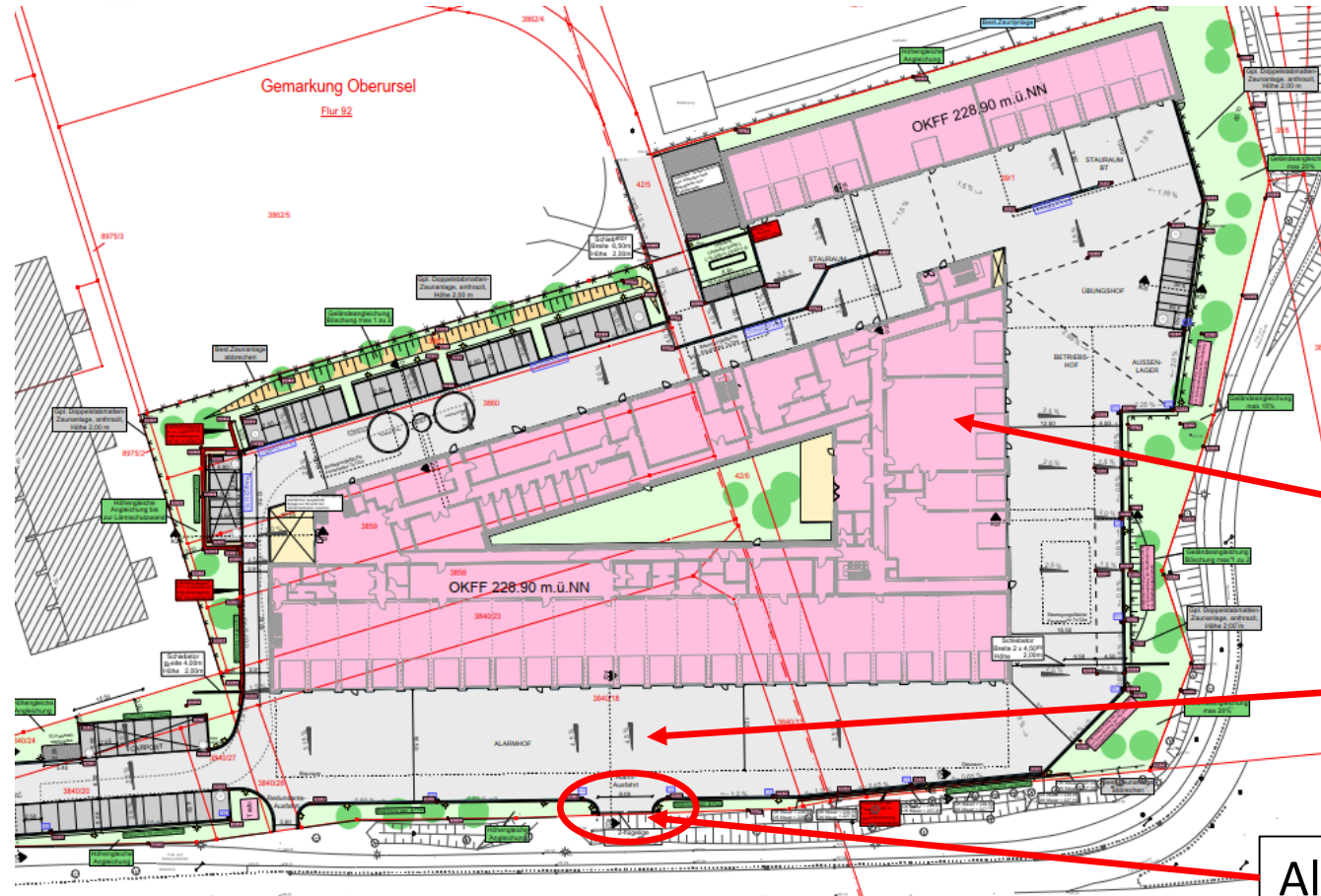


- Festlegung maximaler Schalleistungspegel gebäudetechnischer Anlagen,
- Festlegung maximaler Innenpegel bei Arbeiten in Hallen, Schalldämmung der Hallentore,
- Vermeiden geräuschintensiver Arbeiten während der Nacht und Verlagerung auf den Tag,
- Motorleerläufe vermeiden,
- Fahrzeuge und Anlagen (bzw. Schallemissionsquellen) sind entsprechend dem Stand der Technik zur Lärminderung zu betreiben, zu prüfen bzw. zu warten.

Erläuterung: Die baulichen Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt worden und müssen im Bauantrag zeichnerisch nachgewiesen werden. Die betrieblichen Maßnahmen sind Gegenstand der Nutzungs- und Betriebsbeschreibung im Bauantrag. Die Planunterlagen und Beschreibungen werden nach der Prüfung Gegenstand der Baugenehmigung.

---

# Bauantrag



Werkstatt-/  
Waschhallen

Alarmhof

Alarmausfahrt



# Bauantrag

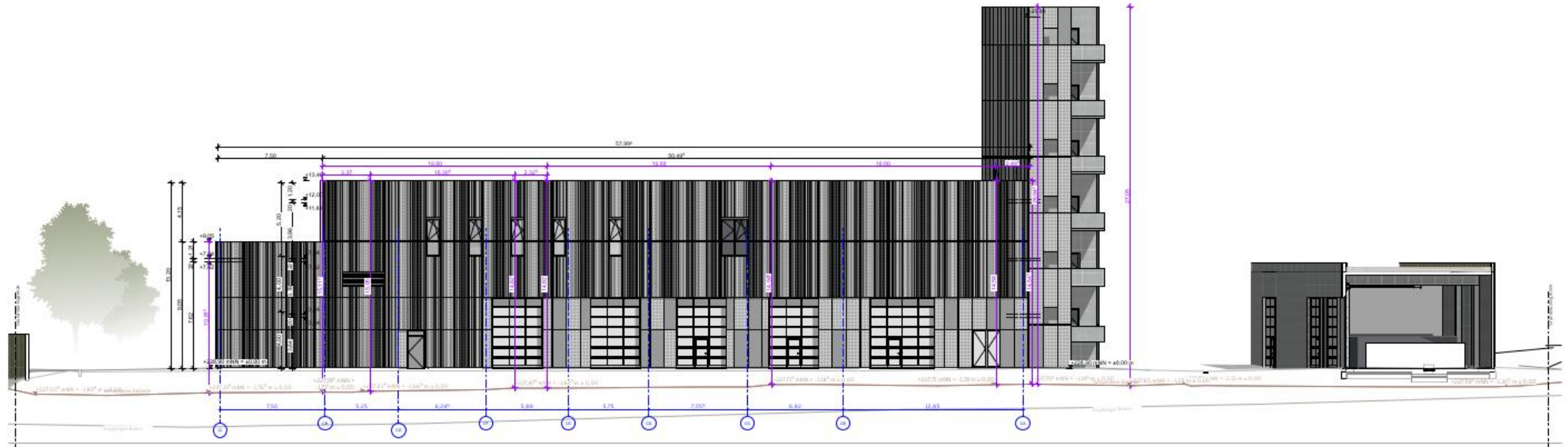
---



- Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine Gebäudehöhe von 244,35 m üNN und eine Turmhöhe von 256,35 m üNN (über Normal Null) zulässig.  
Normal Null = Niveaufläche als einheitliche Bezugsfläche bei der Ermittlung der Erdoberfläche vom mittleren Meeresniveau
  - Geplant werden die Bauteile jeweils mit einer Höhe des Fußbodens im Erdgeschoss von 228,9 m üNN.
  - Für das Bauteil 1 ist eine Gebäudehöhe von 13,4 m vorgesehen, d.h. eine Höhe von 242,3 m üNN.
  - Die Fahrzeughalle (parallel zur Lahnstraße) wird mit einer Gebäudehöhe von 9,05 m geplant, d.h. mit einer Höhe von 237,95 m üNN.
  - Der Übungsturm ist mit einer Grundfläche von ca. 70 qm und einer Höhe von 25,8 m vorgesehen, d.h. eine Höhe von 254,7 m üNN.
-

# Bauantrag

- Das Bauteil 2 wird mit einer Gebäudehöhe von 7,5 m geplant, d.h. mit einer Höhe von 236,4 m üNN.



Ansicht Nordosten (A661)

# Bauantrag

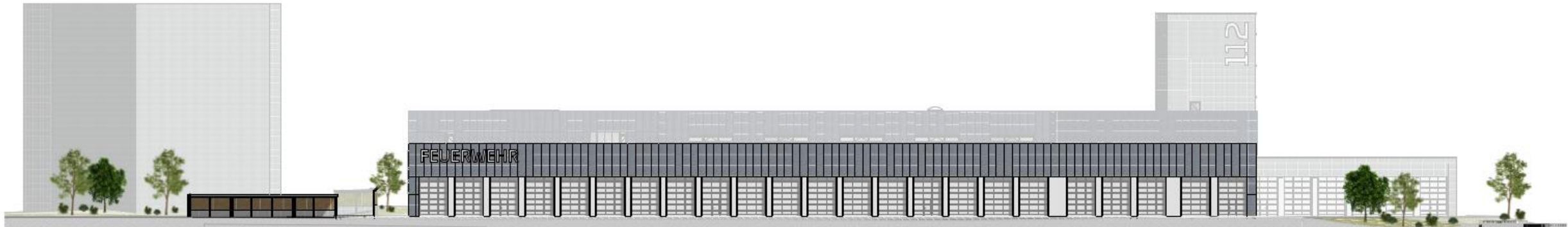
Ansicht Südwesten, von Dornbachstraße 5,  
5a, 5b



# Bauantrag

---

Ansicht Süden, Lahnstraße





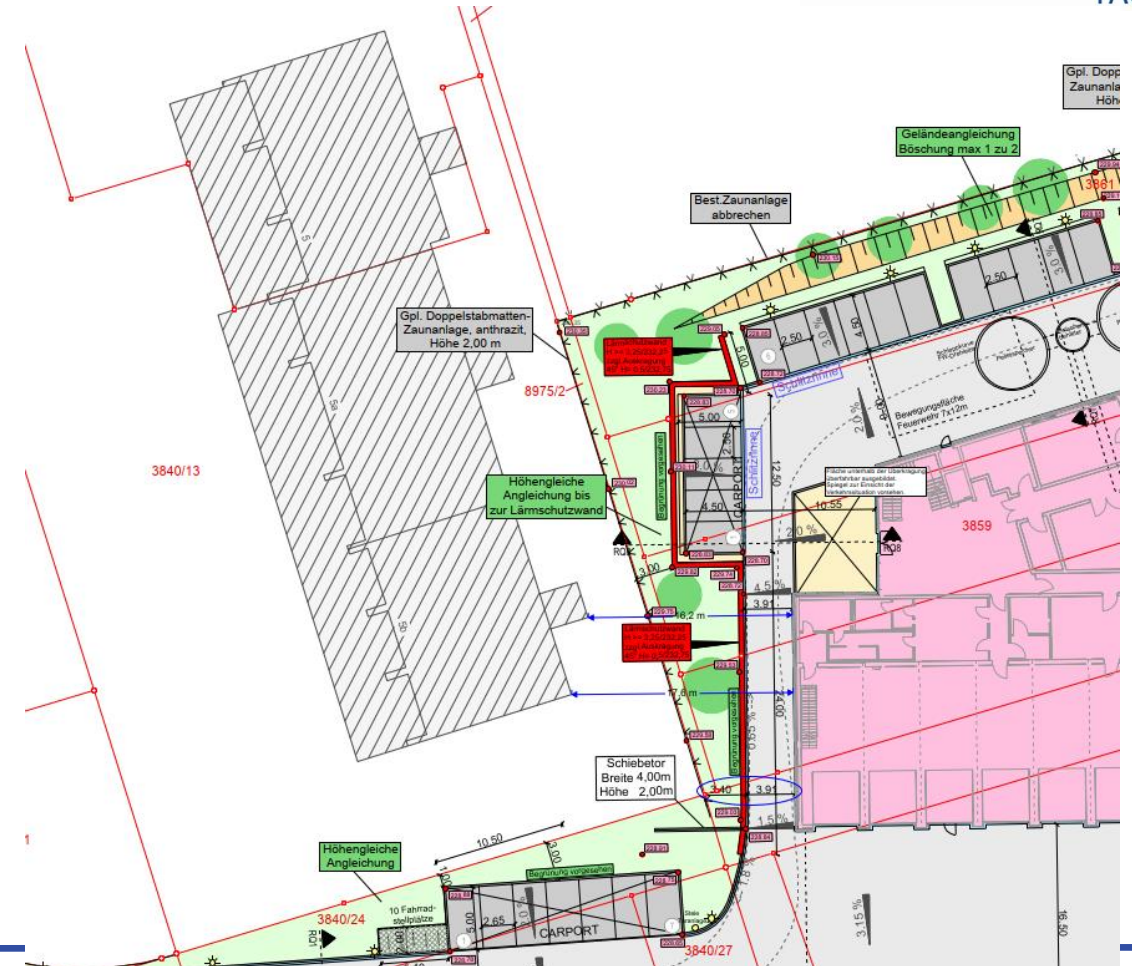


# Bauantrag

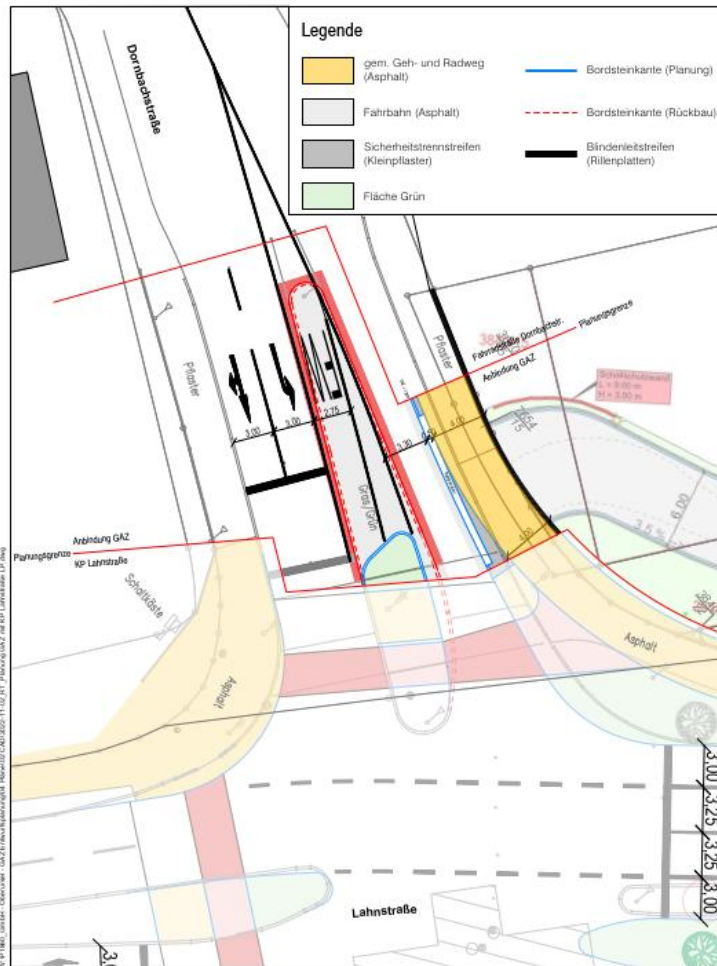
## – Gebäudeabstände

Der geringste Abstand des Gebäudes zur Grundstücksgrenze Dornbachstraße 5a, 5b wird mit 7,31 m geplant.

Zwischen den Gebäuden wird ein Abstand von  $> 17$  m bzw.  $> 16$  m (gemessen ab Treppenhaus) bestehen.



# Verkehrsplanung

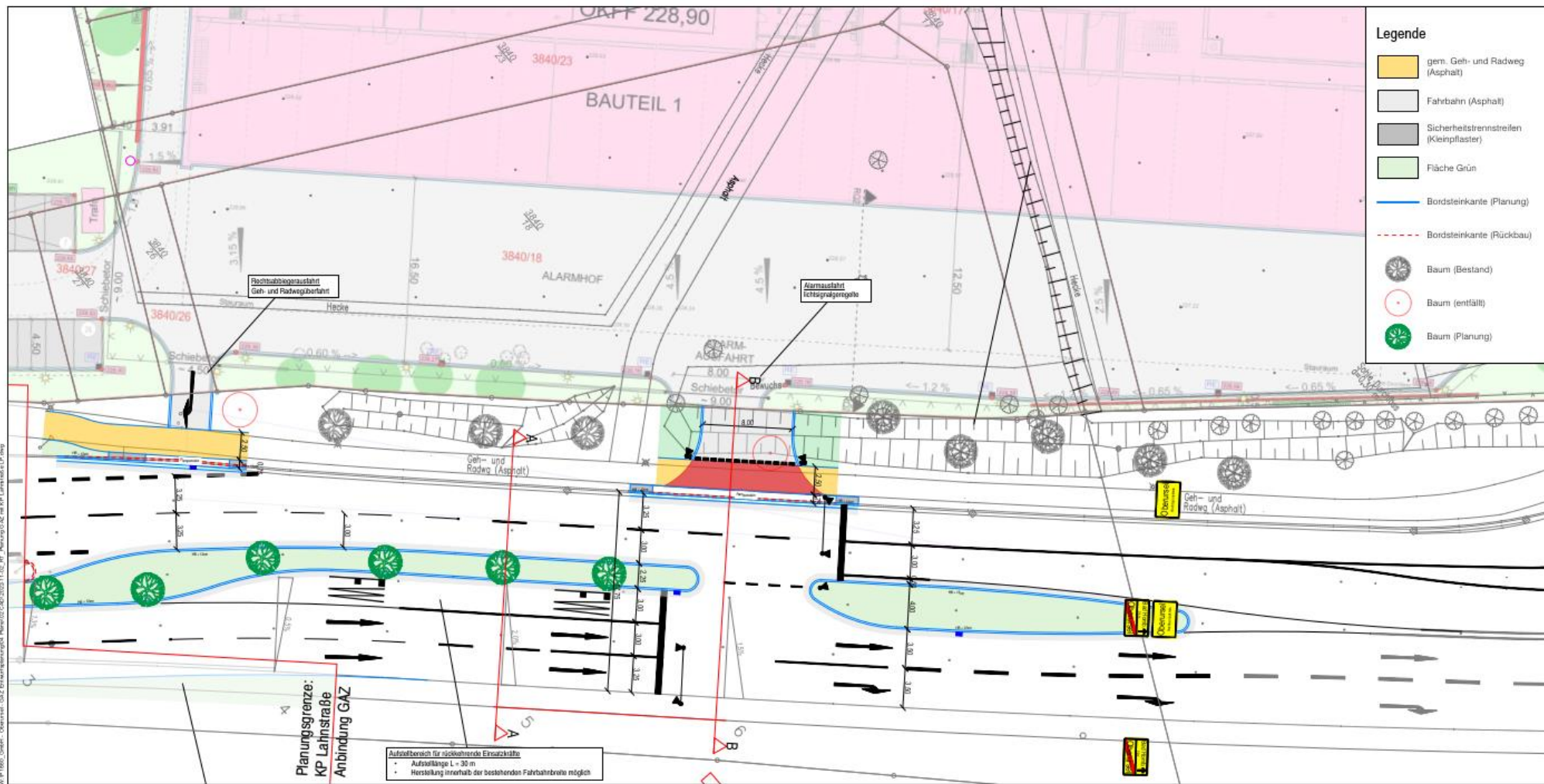


## Verkehrsbeziehungen für das GAZ (KfZ)

1. Andienung, Mitarbeitende, Ver- und Entsorgung, BesucherInnen: via Dornbachstraße
2. Ausfahrt Andienung, Mitarbeitende, Ver- und Entsorgung, BesucherInnen, FW-Einsatzkräfte nach dem Einsatz: via Dornbachstraße oder Zusatzausfahrt auf Lahnstraße
3. FW-Einsatzkräfte zum Einsatz: via Dornbachstraße inkl. Sonderabbiegestreifen
4. Einsatzfahrzeuge im Einsatz (Ausrücken): via Alarmausfahrt Lahnstraße
5. Einsatzfahrzeuge Rückkehr: via Dornbachstraße; nachts via Linkabbieger Lahnstraße

Verkehrsbeziehungen Fuß und Fahrrad ebenso.

# Verkehrsplanung



# Verkehrsplanung – was ändert sich rund ums GAZ?

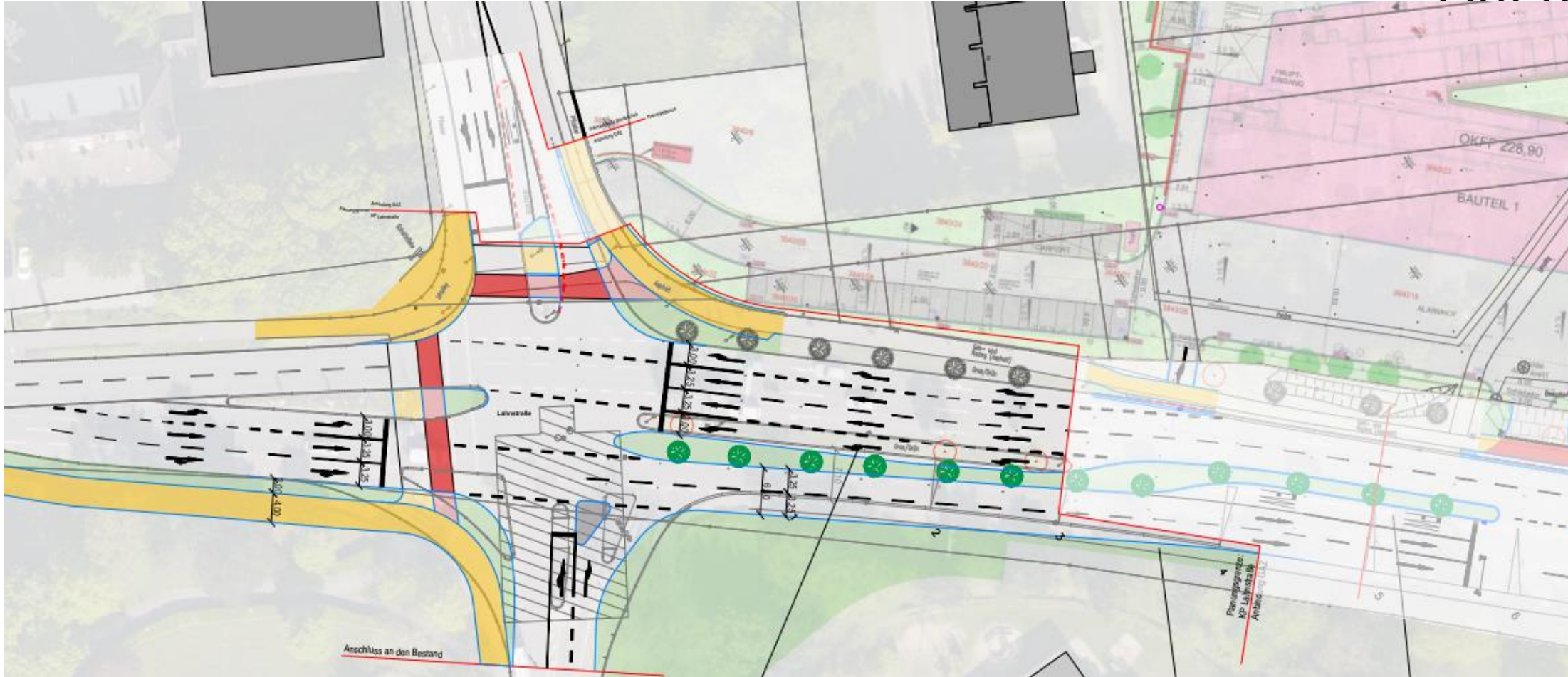
---



## **Alle Grundstücke bleiben mit allen Verkehrsmitteln erreichbar!**

1. Fuß- und Radverkehr: Fußweg vom Dampfbahnclub zur Lahnstraße entfällt. Führung über Mainstraße & Dornbachstraße. Fuß- und Radweg entlang der Lahnstraße (am GAZ) bleibt erhalten
  2. Kfz: „Kleine Dornbachstraße“ zwischen Mainstraße und Höhe Dillstraße wird Fahrradstraße, Kfz frei. Fahrtrichtung Kfz nur Richtung Lahnstraße, Rad frei.
  3. Lahnstraße Alarmausfahrt: Ampelschaltung „dunkel“ – „gelb-rot“ bei Alarmausfahrt
  4. Kreuzung Lahnstraße / Dornbachstraße:
    1. Im Alarmfall - Bevorrechtigung für Einsatzfahrzeuge Richtung Hohemarkstraße
    2. Keine bedingt verträglichen Ströme mehr
    3. Schnellere Querung für Rad Fahrende
    4. Fußweg Lahnstraße auf Seite Alte Leipziger entfällt
-

# Verkehrsplanung – was ändert sich rund ums GAZ?



# Ausblick

---

Wie geht es weiter?

Die Präsentation und die Informationen zur Veranstaltung finden Sie ab den 14.09. unter:

<http://www.oberursel.de/gaz>

Bereits eingegangene schriftliche Fragen werden bis zum 22.9. beantwortet:

Ihre Ansprechpartner für weitere Fragen:

Jens Uhlig

Stadtkämmerer

[jens.uhlig@oberursel.de](mailto:jens.uhlig@oberursel.de)

Anna Latsch

Referentin Bürgerbeteiligung

[buergerbeteiligung@oberursel.de](mailto:buergerbeteiligung@oberursel.de)

**Mach  
Mit!**

