

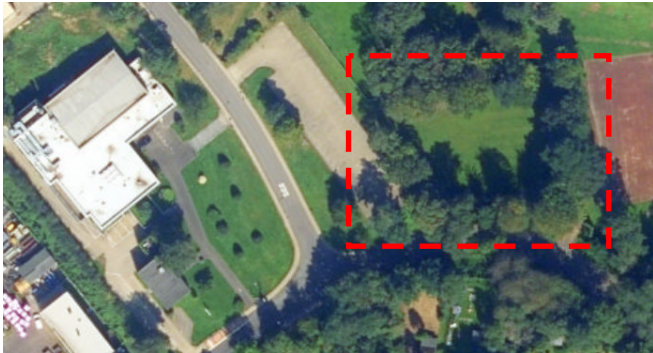
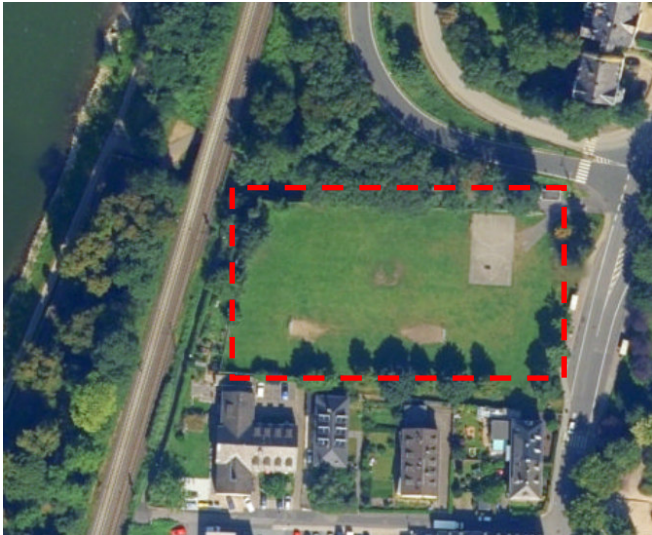
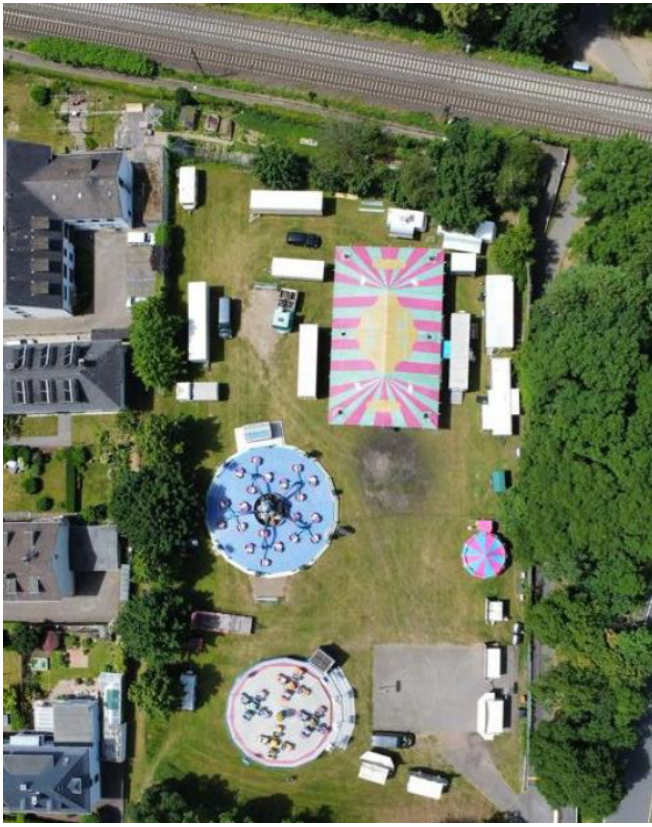


**Anlage zur Beschlussvorlage zur Standortfindung Gerätehaus Horchheim**

Kriterium	Standort Bolzplatz Alte Heerstraße	Standort Bolzplatz Emser Straße
<p><b>Bisherige Nutzung</b></p>	<p>Bolzplatz für Jugendliche, zwei einfache Fußballtore ohne Netz, Umzäunung vorhanden, relativ ebene Fläche</p>	<p>Großflächiger Bolzplatz für Jugendliche, zwei einfache Fußballtore, gepflastertes Basketballspielfeld mit zwei Körben</p> <p>Nutzung für kulturelle Veranstaltungen im Stadtteil Horchheim, u.a. jährliche Kirmes und Martinsfeuer</p>
<p><b>Lage des Grundstücks</b></p>	<p>Stadtteil Horchheim, im süd-östlichen Bereich unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche „Alte Heerstraße“ gelegen, jedoch bisher keine Zufahrt vorhanden</p> <p>Flurstück 170/18</p> 	<p>Stadtteil Horchheimer Höhe, unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche „Emser Straße“ gelegen, unmittelbar gegenüber Mendelssohnpark</p> <p>Flurstück 155/22</p> 

<b>Grundstücksfläche</b>	2.358 m <sup>2</sup>	5.682 m <sup>2</sup>
<b>Eigentümer</b>	<b>Stadt Koblenz</b> Verwaltungszuordnung: Amt 50	<b>Stadt Koblenz</b> Verwaltungszuordnung: anteilig Amt 50 und EB 67
<b>Vorhandene Erschließung</b>	Fußläufiger Zugang über angrenzenden Parkplatz des Soldatenheims (BiMA)	Zufahrt über steile Rampe vorhanden – jedoch nicht alltagstauglich für dauerhafte Ein- und Ausfahrt
<b>Vorhandene Begrünung</b>	Rasenfläche als Bolzplatz angelegt, umseitig vorhandener Baumbestand 	Überwiegend Rasenfläche, vereinzelte Bäume im südlichen Randbereich der Grünfläche 
<b>Zulässigkeit einer Bebauung</b>	Ein Bebauungsplan existiert nicht. Das Flurstück liegt im Kreuzungsbereich „Alte Heerstraße“ und „Van-Galen-Straße“, grenzt an den Parkplatz des Soldatenheims an und nimmt noch am Bebauungszusammenhang der vorhandenen Wohngebäude und Kasernengebäude teil. Es liegt im ungeplanten Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.	Ein Bebauungsplan existiert nicht. Das Flurstück liegt im Kreuzungsbereich „B 327 – Südbrücke“ und „Emser Straße“, grenzt südlich an einen Grünsteifen sowie die rechtsrheinische Bahntrasse und nimmt noch am Bebauungszusammenhang der vorhandenen Umgebungsbebauung teil. Es liegt im ungeplanten Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.  In der näheren Umgebung befinden sich Wohnhäuser

	<p>In der näheren Umgebung befinden sich Wohnhäuser, Kasernengebäude und ein Soldatenheim. Es ist eine Gemengelage gegeben, in der das Feuerwehrgerätehaus nach Art der baulichen Nutzung als Anlage für zentrale Einrichtung der Verwaltung zulässig ist.</p> <p>Es ist die Errichtung eines maximal zweigeschossigen Pultdachgebäudes vorgesehen, wobei der höchste Punkt des Daches nicht mehr als 8 m über Geländeniveau liegt. Damit wird die Gebäudehöhe angestrebt, für die es in der direkten Nachbarschaft entsprechende Beispiele gibt. Insofern kann für dieses Planungsdetail davon ausgegangen werden, dass sich diese Gebäudehöhe in den Rahmen der Umgebung einfügen wird. Unter Berücksichtigung der Grundflächen des direkt gegenüberliegenden Soldatenheimes einerseits und der nächstgelegenen Kasernengebäudes andererseits kann auch für das Kriterium der Grundrissausdehnung eines solchen ortsteilbezogenen Feuerwehrstandortes davon ausgegangen werden, dass sich die bauliche Anlage auch in Bezug auf dieses Detail einfügen wird.</p> <p>Um dem Gebot der Rücksichtnahme zu genügen, ist eine mögliche Auflage in der Baugenehmigung aufzunehmen, die die Einschaltung des Sondersignals (Martinshorn) auf dem Grundstück verbietet. Die Ausfahrt könnte durch eine Ampelanlage unterstützt werden.</p> <p>Das Amt 61 kommt zu dem Ergebnis, dass auf dem Grundstück ein Feuerwehrgerätehaus realisiert werden kann.</p> <p>Das Amt 36 sieht ebenfalls aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>und eine Wohneinrichtung der Bethesda-Stiftung. Gegenüber der „Emser Straße“ befindet sich die Parkanlage „Mendelssohn-Park“. Es ist eine Gemengelage gegeben, in der das Feuerwehrgerätehaus nach Art der baulichen Nutzung als Anlage für zentrale Einrichtung der Verwaltung zulässig ist.</p> <p>Es ist die Errichtung eines maximal zweigeschossigen Pultdachgebäudes vorgesehen, wobei der höchste Punkt des Daches nicht mehr als 8 m über Geländeniveau liegt. Damit wird die Gebäudehöhe angestrebt, für die es in der direkten Nachbarschaft entsprechende Beispiele gibt. Insofern kann für dieses Planungsdetail davon ausgegangen werden, dass sich diese Gebäudehöhe in den Rahmen der Umgebung einfügen wird. Unter Berücksichtigung der Grundfläche der in Nachbarschaft befindlichen Wohnanlage kann auch für das Kriterium der Grundrissausdehnung eines solchen ortsteilbezogenen Feuerwehrstandortes davon ausgegangen werden, dass sich die bauliche Anlage auch in Bezug auf dieses Detail einfügen wird.</p> <p>Um dem Gebot der Rücksichtnahme zu genügen, ist eine mögliche Auflage in der Baugenehmigung aufzunehmen, die die Einschaltung des Sondersignals (Martinshorn) auf dem Grundstück verbietet.</p> <p>Das Amt 61 kommt zu dem Ergebnis, dass auf dem Grundstück ein Feuerwehrgerätehaus realisiert werden kann.</p>
--	--	--

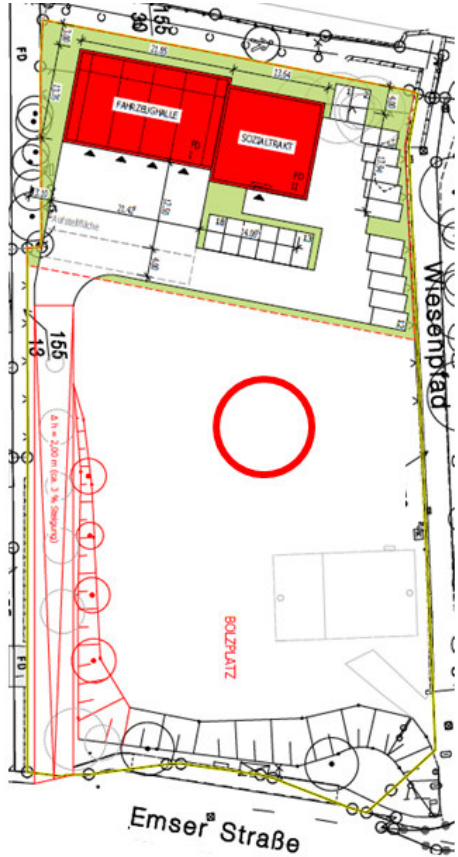
<p><b>Umgebungsbebauung</b></p>	<p>unmittelbar angrenzend an Parkplatz des Soldatenheims (BIMA, Westen), 2-seitige Angrenzung an die Gneisenau-Kaserne (Norden und Osten), ein Wohnhaus gegenüberliegende Straßenseite (Süden, ca. 50 m Luftlinie)</p>	<p>südlich angrenzende Wohnbebauung und Ev. Kirchengemeinde (Lutherkapelle) sowie die Bethesda Stiftung St. Martin in der Reiffenbergstraße, westlich angrenzend die rechtsrheinische Bahnstrecke, nördlich Fuß- und Radwegzuwegung zum Rheinpfad</p>
<p><b>Bisherige Nutzungsvarianten für kulturelle Veranstaltungen</b></p>	<p>keine</p>	<p>Luftbild Kirmes Horchheim 2022:</p> 



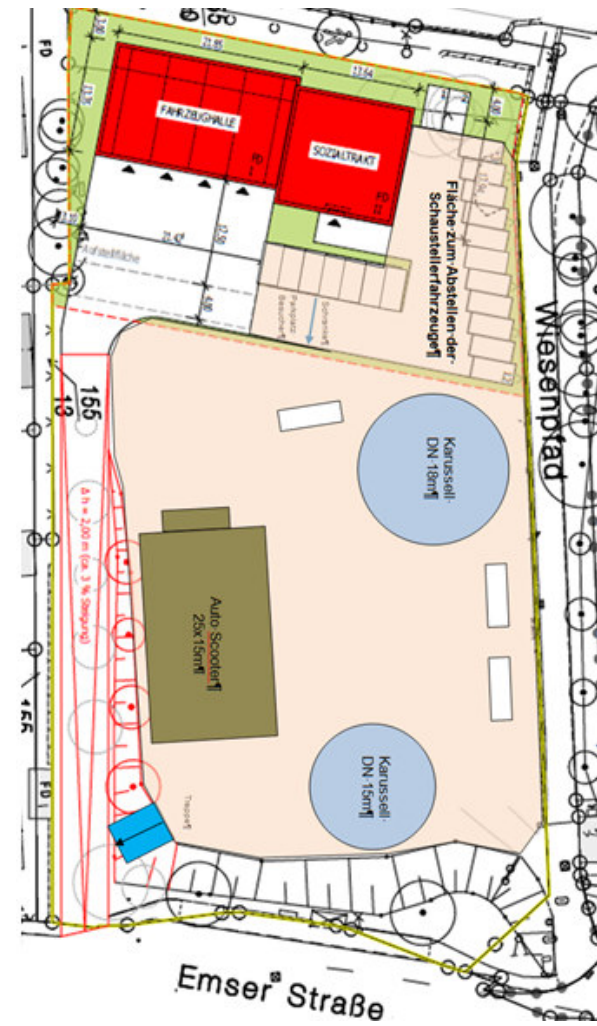
Martinsfeuer 2022:



<p><b>Angedachte Nutzung</b></p>	<p>Aufgabe der Bolzplatznutzung zur ausschließlichen Nutzung als Standort für das Gerätehaus der Feuerwehr Horchheim</p> <p>2-geschossiger Sozialtrakt, eingeschossiger Fahrzeughallentrakt, jeweils mit leicht geneigtem Pultdach mit Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen</p>	<p>Optimierte Freizeit- und Sportfläche, Basketballspielfeld, weiterhin Nutzung für kulturelle Veranstaltungen. Die detaillierte Ausgestaltung erfolgt bei Wahl zugunsten dieses Standorts</p> <p><b>sowie</b></p> <p>2-geschossiger Sozialtrakt, eingeschossiger Fahrzeughallentrakt, jeweils mit leicht geneigtem Pultdach mit Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen</p>
<p><b>Flächenbedarfszuordnung</b></p>	<p>Fläche Feuerwehr = 2.358 m<sup>2</sup> (einschließlich umfangreiche Grünflächen und weitestgehender Erhalt der vorhandenen Baumbepflanzung)</p>	<p>Sportflächen = 2.796 m<sup>2</sup> (ohne Beeinträchtigungen)  Fläche Feuerwehr = 1.837 m<sup>2</sup>  Fläche Rampe, Böschungen = 1.049 m<sup>2</sup></p> <p>Bei Nutzung für kulturelle Veranstaltungen können temporär die für die Feuerwehr ausgewiesenen Pkw-Stellplätze der <b>Veranstaltungsfläche</b> zugeordnet werden, sodass sich damit die verfügbare Fläche von 2.796 m<sup>2</sup> auf deutlich über <b>3.000 m<sup>2</sup></b> vergrößern würde.</p>
<p><b>Erschließung / Alarmausfahrt</b></p>	<p>Realisierbar durch neu anzulegende Ein- und Ausfahrt zur „Alte Heerstraße“ im Außenkurvenbereich. Sichtverhältnisse für Ein- und Ausfahrt gewährleistet. Zur Optimierung soll eine Lichtsignalanlage für eine sichere Ausfahrt im Einsatzfall vorgesehen werden.</p> <p>Das Amt 66 kommt zu der Einschätzung, dass die Ein- und Ausfahrt <b>realisierbar</b> ist.</p>	<p>Realisierbar durch neu anzulegende Rampe zwischen „Emser Straße“ und Standort Gerätehaus im südlichen Grenzbereich, unmittelbar an der Bushaltestelle gelegen, Höhendifferenz ca. 2 m</p> <p>Keine alternative Zuwegung möglich, da Kreuzungsbereich zur Südbrücke einschließlich Fußgängerüberweg.</p> <p>Das Amt 66 kommt zu der Einschätzung, dass die Ein- und Ausfahrt <b>realisierbar</b> ist.</p>
<p><b>Anzahl Kfz.-Parkplätze FF</b></p>	<p>Mindestvorgabe von 18 Pkw-Stellplätzen für Feuerwehr kann eingehalten werden.</p> <p>Aufgrund vorhandener Grundstücksfläche können optional mehr Pkw-Stellplätze ausgewiesen werden. Hinweis Bemessungsvorgabe = die Anzahl der Pkw-</p>	<p>Mindestvorgabe von 18 Pkw-Stellplätzen für Feuerwehr kann eingehalten werden.</p> <p>Hinweis Bemessungsvorgabe = die Anzahl der Pkw-Stellplätze soll nach DIN 14092-1 mindestens der Anzahl der Sitzplätze der eingestellten</p>

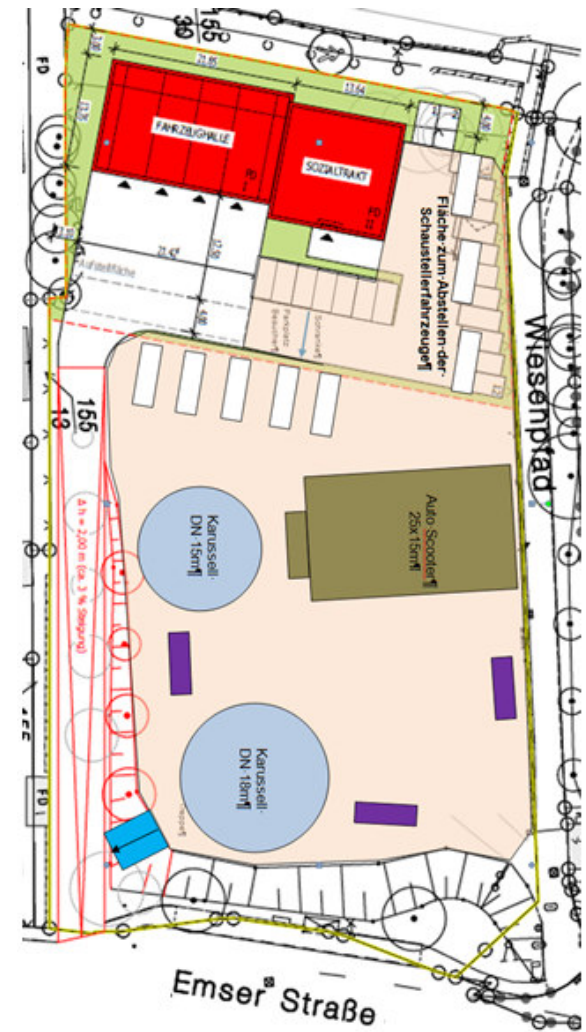
	<p>Stellplätze soll nach DIN 14092-1 mindestens der Anzahl der Sitzplätze der eingestellten Feuerwehrfahrzeuge entsprechen</p>	<p>Feuerwehrfahrzeuge entsprechen</p>
<p><b>Vereinfachte Entwurfsvarianten zur Beibehaltung der kulturellen Veranstaltungen</b></p>	<p>keine</p>	<p>Martinsfeuer:</p>  <ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Beeinträchtigung zur Durchführung.</li> <li>- Ausreichend Freiflächen und Abstände zur Bebauung vorhanden.</li> </ul>

Kirmes:



**Variante 1** (ohne optimierte Sportflächen)  
ca. 3.000 m<sup>2</sup> Fläche incl. Pkw-Stpl. der Feuerwehr für die Schausteller





**Variante 2** (ohne optimierte Sportflächen)  
 ca. 3.000 m<sup>2</sup> Fläche incl. Pkw-Stpl. der Feuerwehr für  
 die Schausteller

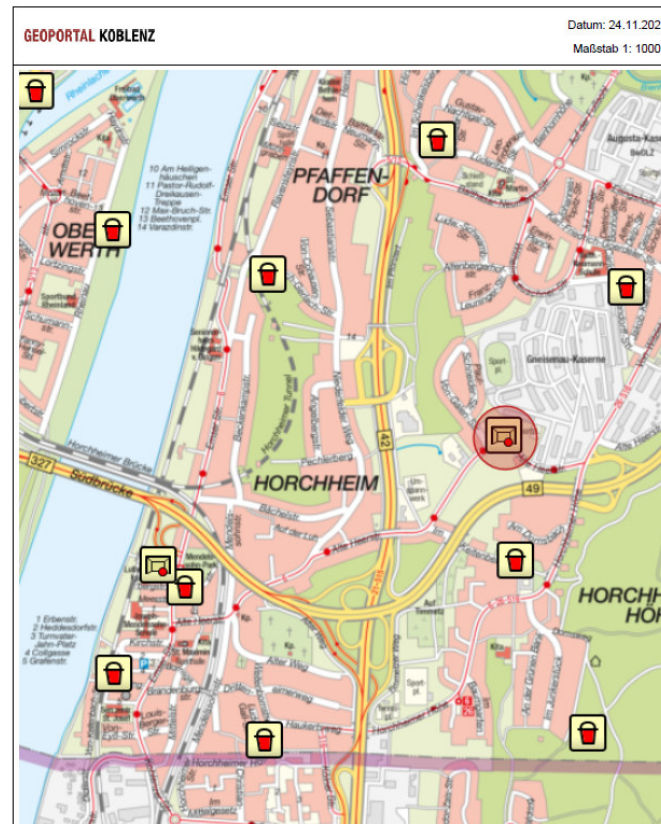
<b>Anzahl Kfz.-Parkplätze für sonstige Nutzungen</b>	Keine notwendig, da ausschließliche Nutzung für die Feuerwehr vorgesehen ist.	Für Neugestaltung der Freizeitflächen sind 3 – 4 weitere Pkw-Stellplätze vorzusehen.
<b>Anzahl Stellplätze für Feuerwehr-Einsatzfahrzeuge</b>	Idealbemessung realisierbar für eine Fahrzeughalle mit 5 Stellplätzen  (1xLöschfahrzeug, 1xRüstfahrzeug, 1 Mannschaftstransportfahrzeug, 1xNotstromaggregat, 1xRettungsboottrailer – das Boot liegt im Hafen Ehrenbreitstein bei Normalwasserstand)	Mindestvorgabe realisierbar für eine Fahrzeughalle mit 4 Stellplätzen  (1xLöschfahrzeug, 1xRüstfahrzeug, 1 Mannschaftstransportfahrzeug, 1xNotstromaggregat, Rettungsboottrailer müsste dann extern bei BF stationiert werden)
<b>Lage als KatS-Leuchtpunkt für die Bevölkerung</b>	Zentrale Lage für den Stadtteil Horchheimer Höhe, längere Anfahrtswege insbesondere für Pfaffendorf und Horchheim  Einschätzung Amt 37: <b>geeignet</b>	Zentrale Lage für die Stadtteile Horchheim und Pfaffendorf, längere Anfahrtswege für die Stadtteile Pfaffendorfer Höhe und Horchheimer Höhe  Einschätzung Amt 37: <b>gut geeignet</b>
<b>Erweiterungsoption Gerätehaus</b>	<b>gegeben</b>	<b><u>nicht gegeben</u></b>

**Aktuelle Gegebenheiten und Standorte von Bolz- und Spielplatzflächen**

Die vorhandene Bolzplatzfläche wird nach Kenntnisstand des Amtes 50 nur gelegentlich von Jugendlichen genutzt.

Die Bolzplatzfläche steht derzeit auch den Jugendlichen aus dem Stadtteil Pfaffendorf zur Verfügung, da die dortige Bolzplatzfläche im Bereich der Pfaffendorfer Brücke für die kommenden 10 Jahre als Baufläche im Rahmen des Brückenneubaus genutzt werden muss. Hierzu können Jugendliche kostenlos mit der Koveb-Buslinie 6 nach Horchheim fahren.

Im Umfeld stehen folgende Spiel- und Bolzplatzflächen zur Verfügung:



**Legende:**

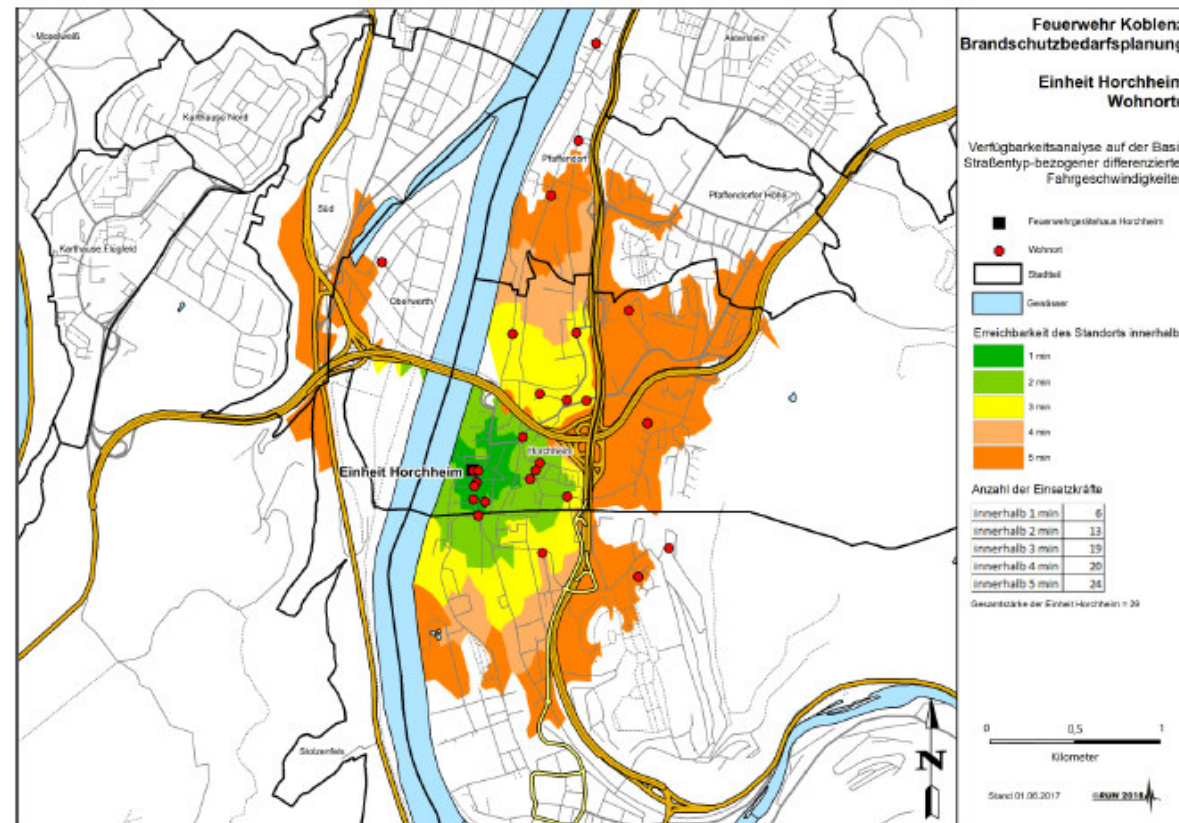
**Kinderspielplätze**

-  Spielplatz
-  Bolzplatz

**Wohnorte der Mitglieder Einheit Horchheim in Bezug auf den bisherigen Standort in der Collgasse**  
(Auszug aus dem Brandschutzbedarfsplan)

Der überwiegende Anteil der Mitglieder der Einheit wohnt im unmittelbaren Ortskern des Stadtteils Horchheim. Weitere Mitglieder verteilen sich auf die Stadtteile Pfaffendorf, Pfaffendorfer Höhe sowie Horchheimer Höhe. Vereinzelt wohnen Mitglieder in der unmittelbar angrenzenden Stadt Lahnstein.

Aufgrund der räumlichen Nähe zum bisherigen Standort ist das Ausrückverhalten der Einheit Horchheim als äußerst zügig zu bewerten. In 2021 betrug die durchschnittliche **Ausrückzeit 5,9 Minuten**. Ausschlaggebend für ein zügiges Ausrückverhalten ist neben der Wohnortnähe auch die jeweilige Verkehrsanbindung an den künftigen Standort.

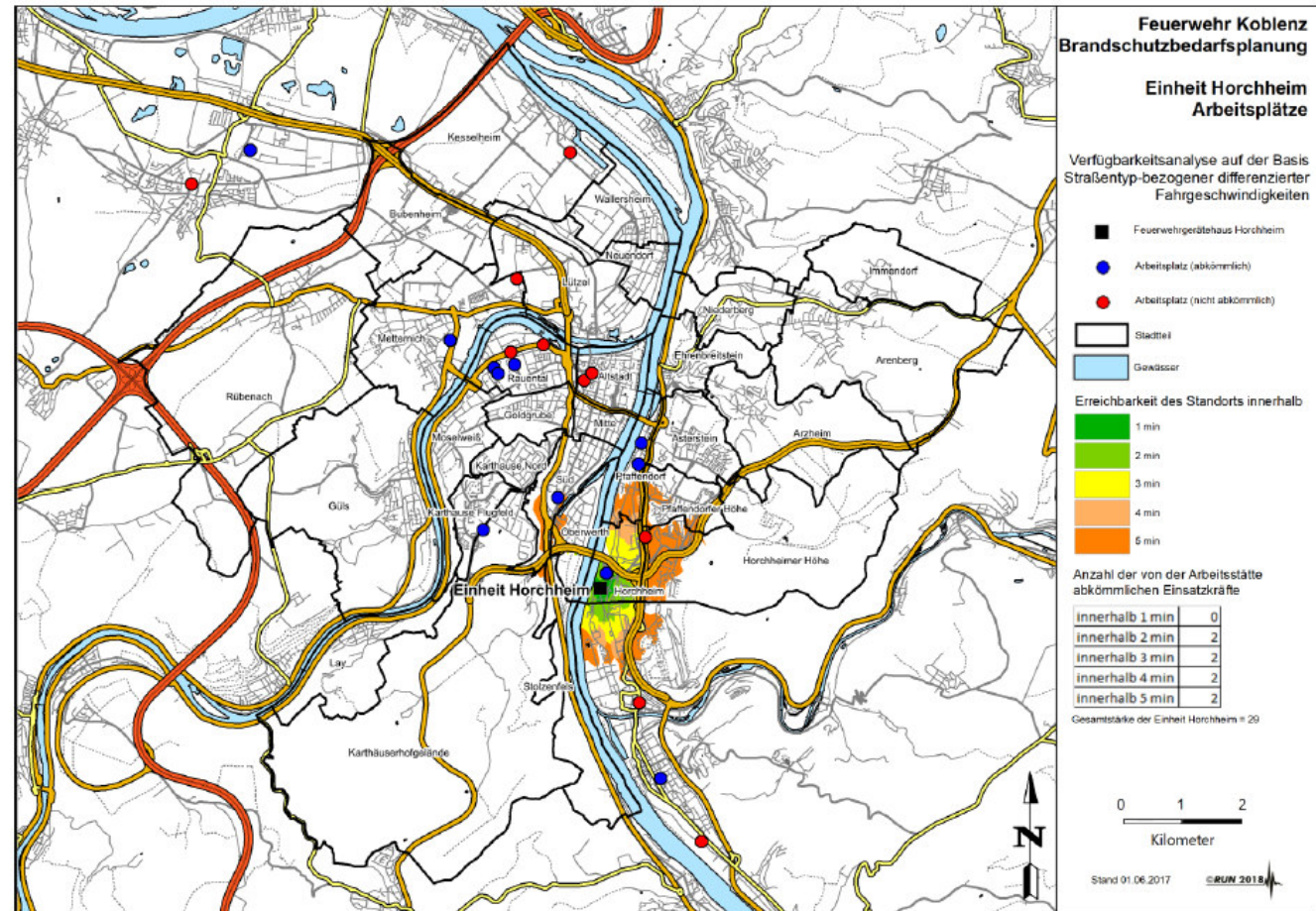




**Erreichbarkeit der Mitglieder Einheit Horchheim in Bezug auf den bisherigen Standort in der Collgasse**  
(Auszug aus dem Brandschutzbedarfsplan)

Der überwiegende Anteil der Mitglieder der Einheit arbeitet in der Innenstadt sowie in der südlichen Vorstadt. Einzelne Arbeitsplätze befinden sich in Pfaffendorf und Horchheim sowie im angrenzenden Niederlahnstein.

Die Zuwegung im Einsatzfall während den regulären Arbeitszeiten erfolgt daher vielfach über die Südbrücke sowie über die Emser Straße. Im Hinblick auf das zeitliche Ausrückverhalten ist daher der Standort „Bolzplatz Emser Straße“ grundsätzlich besser geeignet.





<p><b>Erreichbarkeit für Angehörige der FF, Auswirkungen auf das Ausrückverhalten</b></p>	<p>Die <b>Fahrtstrecke</b> zwischen dem geplanten Standort „Alte Heerstraße“ und dem jetzigen Standort „Collgasse“ beträgt <b>1,5 km</b>. Hinsichtlich der Anfahrtstrecke für die Mitglieder der Einheit liegt der Standort bezogen auf deren Wohnort dezentraler als der bestehende Standort, was zu <b>höheren Ausrückzeiten</b> führen wird. Diese werden planerisch dann bei <b>8 Minuten</b> liegen.</p>	<p>Die <b>Fahrtstrecke</b> zwischen dem geplanten Standort „Emser Straße“ und dem jetzigen Standort „Collgasse“ beträgt <b>500 m</b>. Die Lage des Bolzplatzes ist für das Ausrückverhalten als äußerst zentral zu bewerten, denn der Anfahrtsweg für die in Pfaffendorf wohnenden Mitglieder der Einheit verkürzt sich um genau diese 500 m. Insgesamt wird sich der Standort <b>nicht negativ</b> auf das Ausrückverhalten auswirken und weiterhin bei ca. <b>5,9 Minuten</b> verbleiben.</p>
<p><b>Lagebewertung im Hinblick kultureller Bestandteil</b></p>	<p>Dezentrale Lage zum Stadtteil Horchheim, keine unmittelbare Integration zu bestehenden Veranstaltungen möglich.</p>	<p>Zentrale Lage zum Stadtteil Horchheim, unmittelbare Integration zu bestehenden Veranstaltungen möglich.</p>
<p><b>Wirtschaftlichkeit</b></p>	<p>Ausschließlich Errichtungs- und Herstellungskosten für das Gerätehaus und der zugehörigen Freiflächen sowie der kurzen Ein- und Ausfahrt zur „Alte Heerstraße“, keine sonstige Kosten für sonstige Flächengestaltung</p>	<p>Kosten für die Errichtung- und Herstellung des Gerätehauses sowie der zugehörigen Freiflächen, <b>höherer Kostenaufwand für die Ein- und Ausfahrt</b> zur „Emser Straße“ durch Anlegen einer Rampe, sowie <b>zusätzlicher Kostenaufwand für die optimierte Neugestaltung der Freizeit- und Sportflächen</b>.</p> <p><b>Insgesamt kostenintensiver als Variante „Alte Heerstraße“</b></p>
<p><b>Hochwassergefährdung</b></p>	<p>Aufgrund der Höhenlage des Standorts besteht <b>keine Hochwassergefährdung</b> durch den Rhein.</p> <p>Es besteht weiterhin keine direkte Gefährdung durch Starkregenereignisse. Jedoch ist die <b>Befahrbarkeit der „Alte Heerstraße“ bei Starkregenereignissen stark eingeschränkt</b>. Bei Unwetterereignissen in 2021 war die gesamte Straße mehrere Zentimeter hoch überflutet und die Kanaldeckel waren ausgehoben. Somit eingeschränkte Erreichbarkeit bei Starkregen für die Mitglieder der Einheit.</p>	<p>Es besteht <b>keine Hochwassergefährdung</b> durch den Rhein bei HQ 100 und HQ Extrem – Ereignissen</p>




Quelle [www.wasserportal.rlp-umwelt.de](http://www.wasserportal.rlp-umwelt.de)



Quelle [www.hochwassermanagement.rlp-umwelt.de](http://www.hochwassermanagement.rlp-umwelt.de)

Es besteht weiterhin keine direkte Gefährdung durch Starkregenereignisse.

		 <p>Quelle <a href="http://www.wasserportal.rlp-umwelt.de">www.wasserportal.rlp-umwelt.de</a></p>
<p><b>Anbindung an Verkehrsachsen</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Über Anschlussstelle Zufahrt zur B 49 in Fahrrichtungen Montabaur und Südbrücke</li> <li>• Direkte Zuwegung zum Stadtteil Horchheimer Höhe</li> <li>• Gute Erreichbarkeit zum Stadtteil Pfaffendorfer Höhe</li> <li>• Über B 49 gute Anbindung an B42 in Fahrrichtungen Pfaffendorf</li> <li>• Erreichbarkeit Stadtteil Horchheim über „Alte Heerstraße“ gewährleistet</li> <li>• Etwas längere Anfahrtszeit zum Stadtteil Oberwerth</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Über Anschlussstelle B327 Zufahrt in Fahrtrichtung Innenstadt/Oberwerth</li> <li>• Direkte Zufahrt zum Stadtteil Horchheim</li> <li>• Gute Erreichbarkeit über „Emser Straße“ zum Stadtteil Pfaffendorf</li> <li>• Über B327 -&gt; B42 Anbindung an Stadtteil Pfaffendorfer Höhe gewährleistet</li> <li>• Über „Alte Heerstraße“ Anbindung Stadtteil Horchheimer Höhe gewährleistet</li> <li>• Kürzere Anfahrtszeit zum Stadtteil Oberwerth</li> </ul>

<b>Lage im Ausrückbereich der FF Horchheim</b> (Horchheim, Horchheimer Höhe, Pfaffendorf, Pfaffendorfer Höhe, Oberwerth)	Zentrale Lage im Hinblick auf den Gesamtausrückbereich der Feuerwehr Horchheim. Insgesamt als Standort für den vorhandenen Ausrückbereich geeignet.	Gute Lage im Hinblick auf die Stadtteile Horchheim, Horchheimer, Pfaffendorf und Oberwerth, etwas längere Anfahrtszeit für den Stadtteil Pfaffendorfer Höhe. Insgesamt als Standort für den vorhandenen Ausrückbereich geeignet.
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>Als Standort für die Feuerwehr geeignet, jedoch vollständige Aufgabe eines Bolzplatzes im Stadtteil Horchheimer Höhe.</b>	<b>Als Standort für die Feuerwehr gut geeignet, jedoch Reduzierung der vorhandenen Freizeit- und Sportflächen. Kostenintensiverer Aufwand im direkten Vergleich zur Variante „Alte Heerstraße“</b>
<b>Durchschnittlich-jährliches Einsatzaufkommen der FF Horchheim</b>	<b>Einsätze gesamt = 80</b> davons zeitkritische Ereignisse (Sondersignal) = 30 davon Facheinheit Messen (Sondersignal) = 20 Sonstige Einsätze (ohne Sondersignal) = 30	
<b>Gesamteinsatzaufkommen je zugeordneten Stadtteil</b> (Basis bildet Einsatzstatistik aus 2021, Einsätze Berufsfeuerwehr und/oder Freiwillige Feuerwehr)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Horchheim = 51</li> <li>• Horchheimer Höhe = 31</li> <li>• Oberwerth = 28</li> <li>• Pfaffendorf = 35</li> <li>• Pfaffendorfer Höhe = 36</li> </ul>	
<b>Einwohner je zugeordneten Stadtteil im Ausrückbereich Koblenz</b> (Stand 2021 Statistikstelle Stadt)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Horchheim = 3.140</li> <li>• Horchheimer Höhe = 1.985</li> <li>• Oberwerth = 1.580</li> <li>• Pfaffendorf = 2.858</li> <li>• Pfaffendorfer Höhe = 2.899</li> </ul>	