

Anlage 1 zur Vorlage Nr. 2024/2698

Ergebnisse zur Machbarkeitsstudie „Neubau Feuer- und Rettungswache Nord“ am Standort „Auf den Heunen“ der Teilprojektgruppen Technik / Planung und Vergaberecht / Finanzen

1. Anlass und Ziel der Machbarkeitsuntersuchung / des Projektes

Die aktuell genutzte Liegenschaft der Feuer- und Rettungswache Nord in der Kanalstraße, welche vor ca. 100 Jahren errichtet worden ist, entspricht weder in baulich-technischer noch in funktionaler Hinsicht den bestehenden Anforderungen.

Diese erheblichen Defizite betreffen sowohl den Bevölkerungsschutz im entsprechenden Stadtgebiet als auch den Arbeitsschutz des Feuerwehr- und Rettungsdienstes.

Eine Beseitigung ist weder durch bauliche oder technische Maßnahmen in Form von Umbau, Erweiterung und Modernisierung noch durch organisatorische Maßnahmen aus heutiger Sicht in ausreichendem Maße möglich.

Entsprechend dem auf Grundlage eines Standortvergleichs erfolgten Ratsbeschluss von September 2022 soll im Rahmen einer Machbarkeitsstudie die grundsätzliche Realisierbarkeit des Neubaus der Feuer- und Rettungswache Nord am Standort „Auf den Heunen“ an der Solinger Straße im Stadtteil Opladen geprüft werden.

Laut Ratsbeschluss sollen auch folgende Vorgaben berücksichtigt werden:

- Prüfung Synergien mit Werkstätten der Technischen Betriebe der Stadt Leverkusen AöR (TBL),
- Minimierung der Flächeninanspruchnahme,
- Entsiegelung von städtischen Flächen im Stadtgebiet.

Mit der Vorlage 2023/2129 hat der Rat in seiner Sitzung am 05.06.2023 mehrheitlich das Folgende beschlossen:

- Errichtung der Werkstätten und Instandsetzung der Fahrzeuge / Reifenservice für die Feuerwehr auf dem Gelände der TBL an der Borsigstraße
- Planung, Bau und Betrieb der Werkstätten werden durch die TBL übernommen
- Unter Berücksichtigung der reduzierten Flächen (rund 1.000 m²) wird die Machbarkeitsstudie zur Feuer- und Rettungswache Nord an dem Standort „Auf den Heunen“ fortgeführt / angepasst

Diese Rahmenbedingungen haben sowohl Auswirkungen auf den Ablauf als auch die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie, insbesondere in Bezug auf Flächenbedarfe und Kosten.

1.1 Was ist eine Machbarkeitsstudie?

Ziel einer Machbarkeitsstudie ist die Überprüfung möglicher Lösungsansätze für ein Projekt hinsichtlich ihrer grundsätzlichen Durchführbarkeit unter Berücksichtigung der Bedarfe - jedoch unter realistischen Rahmenbedingungen und Annahmen.

Lösungsansätze für bestimmte Teile einer Machbarkeitsstudie, werden in diesem Zusammenhang überwiegend exemplarisch/grundsätzlich betrachtet und dargestellt, wie z.B. das Flächenkonzept bzw. die Lay-out Planung anhand welcher die Einschätzung erfolgt, ob ein Baugrundstück grundsätzlich für ein Vorhaben geeignet ist.

In dieser Hinsicht unterscheidet sich eine Machbarkeitsstudie von der Planung des Projektes, nach welcher die konkrete Umsetzung eines Projektes erfolgt.

2. Zeitlicher Rahmen Machbarkeitsstudie

Die Erarbeitung der Machbarkeitsstudie wurde im September 2022 begonnen.

Gutachten und Untersuchungen sind ein wesentlicher Bestandteil der Machbarkeitsstudie und deren Erarbeitung fand überwiegend im Verlauf des Jahres 2023 statt. Gleiches gilt für die exemplarische Konzeptionierung der Bebauung und der Außenanlagen sowie der Erschließung der Liegenschaft, welche unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus den Gutachten und Untersuchungen fortgeschrieben und konkretisiert wurde.

Ende 2023 wurden die Gutachten und Untersuchungen sowie die exemplarische Konzeptionierung der Bebauung und Außenanlagen finalisiert. Auf dieser Basis wurden ein Aufbau- und Ablaufkonzept der Realisierung, unter anderem in Form eines Rahmenterminplans sowie ein entsprechender Kostenrahmen erstellt.

Damit wurde die Machbarkeitsstudie im Februar 2024 abgeschlossen.

3. Schnittstellen Teilprojektengruppen

Von der Teilprojektgruppe Technik/Planung werden die Nutzerbedarfe abgestimmt, die Eignung des Standortes überprüft, Investitionskosten ermittelt und Vorschläge für die Durchführung aus technischer Sicht erarbeitet.

Parallel zur Teilprojektgruppe Technik/Planung ist die Teilprojektgruppe Wirtschaft/Recht mit dem Projekt befasst.

Wesentliche Schnittstellen zwischen beiden Teilprojektgruppen sind die Durchführung des Projektes in Bezug auf den Rahmenterminplan, Realisierungs- und Betriebsmodelle, Grunderwerb und Vergabestrategien.

4. Arbeitsgruppen

Für die Bearbeitung der durch den Ratsbeschluss im September 2022 zusätzlich zu berücksichtigenden Anforderungen in Bezug auf die Werkstätten der TBL und die Entsiegelung von Flächen wurden Arbeitsgruppen eingerichtet.

Die AG Werkstätten hat ihre Arbeit im März 2023 mit der Einbringung der Vorlage 2023/2129 abgeschlossen. Die weitere Bearbeitung der Werkstätten an der Borsigstraße mit Planung, Bau und Betrieb läuft durch die TBL.

Die AG Flächenentsiegelung arbeitet eigenständig außerhalb der Teilprojektgruppe Technik/Planung und hat im Februar im Rahmen einer konstituierenden Sitzung die Arbeit aufgenommen. Eine Rückkopplung der Ergebnisse erfolgt direkt an die Politik und an die Gesamtprojektleitung.

5. Weitere Projektbeteiligte und Projektbetroffene (z. B. Nachbarkommune)

Neben der Verwaltung der Stadt Leverkusen, den aktuellen Pächter*innen und Eigentümer*innen des Grundstücks, der Bezirksregierung Köln sowie der Bezirksregierung Düsseldorf, dem Fernstraßen-Bundesamt und dem Wupperverband werden die folgenden Personen bzw. Organisationen als relevante Projektbeteiligte bzw. -betroffene eingeschätzt:

- Autobahn GmbH des Bundes
- Landesbetrieb Straßenbau NRW (Straßen.NRW)
- Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR (TBL)

5.1. Autobahn GmbH des Bundes

Die Autobahn GmbH des Bundes ist Eigentümerin und verantwortliche Betreiberin, der am Baugrundstück entlang verlaufenden Autobahn A3. Dies ist zum einen aufgrund von hierdurch bestehenden Einschränkungen des Baugrundstücks relevant, zum anderen aufgrund von Abhängigkeiten hinsichtlich dessen technischer und verkehrlicher Erschließung.

5.2. Landesbetrieb Straßenbau NRW (Straßen.NRW)

Straßen.NRW ist Eigentümer und verantwortlicher Betreiber der direkt am Baugrundstück entlang verlaufenden Landesstraße L291 „Solinger Straße“. Dies ist aufgrund von Abhängigkeiten hinsichtlich dessen technischer und verkehrlicher Erschließung relevant.

5.3. Technische Betriebe der Stadt Leverkusen AöR (TBL)

Die TBL sind potentieller Betreiber der Kfz- bzw. Lkw-Werkstätten von Feuerwehr und Rettungsdienst sowie Träger öffentlicher Belange in Bezug auf die technische Erschließung des Grundstücks. Letzteres betrifft insbesondere die Entwässerung des auf dem Grundstück anfallenden Schmutzwassers.

6. Grundstücksrahmenbedingungen – Ergebnisse

6.1. Grundstückseigenschaften

Die Flächen, welche für die Realisierung der baulichen und technischen Anlagen des Neubaus der Feuer- und Rettungswache Nord vorgesehenen sind, werden im Folgenden als „Baugrundstück“ bezeichnet.

Das Baugrundstück befindet sich im Nord-Osten des Stadtgebiets von Leverkusen im Stadtbezirk Rheindorf an der Grenze zum Bezirk Opladen sowie an der Stadtgrenze zu Langenfeld. Es liegt in direkter Nachbarschaft zur Bundesautobahn 3 an der Landesstraße L291 mit der Bezeichnung „Solinger Straße“.

Die Teilflächen des Baugrundstücks sind im Liegenschaftskataster folgendermaßen erfasst:

Lagebezeichnung:	Auf den Heunen	Gemarkung:	Opladen
		Flur:	022
		Flurstücke:	392, 393, 394, 395, 396 u. 308
Lagebezeichnung:	Wolfshardt	Gemarkung:	Opladen
		Flur:	026
		Flurstück:	22

Das annähernd rechteckig zugeschnittene, im Osten schräg zulaufende Areal umfasst eine Gesamtfläche von ca. 66.500 m² von denen ca. 30.000 m² für die Gebäude sowie den dazugehörenden Außenanlagen vorgesehen sind.

Das Gelände steigt von Westen nach Osten von ca. 52 m NHN bis zur Mitte der Fläche auf ca. 59 m NHN an. Danach fällt das Gelände bis zur östlichen Grenze des untersuchten Grundstücks auf ca. 58 m NHN ab. Zudem ist ein Nord- Südgefälle von ca. 60 m NHN auf ca. 55 m NHN zu verzeichnen.

Im Norden bzw. Nordwesten begrenzt die Solinger Straße das Areal, im Osten die Bundesautobahn 3. Im Südosten sowie im Osten des Grundstücks verlaufen Fernleitungen für Öl und Gas, welche zwingend unter Berücksichtigung entsprechender Schutzstreifen von baulichen und technischen Anlagen freizuhalten sind. An den übrigen Seiten rahmen Äcker, Wiesen und zum Teil Ausläufer von Waldstücken das Gelände ein.

Das Baufeld kann in zwei Teilbereiche unterteilt werden. Die Grenze bildet ein Feldweg, welcher gegenüber der Straße „Am Hauweg“ beginnt und in Richtung Süden verläuft. Mit Ausnahme des Feldweges werden aktuell alle Flächen landwirtschaftlich genutzt.

6.2. Eigentumsverhältnisse

Bisher ist es noch nicht gelungen, die für den Neubau der Feuerwache erforderlichen Flächen vollständig zu erwerben. Der Eigentümer einer für den Neubau erforderlichen, derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche ist bislang nicht bereit, diese freihändig zu veräußern. Auch Kaufangebote, die deutlich oberhalb des Verkehrswertes liegen sowie Tauschangebote mit städtischen Flächen wurden abgelehnt.

Die Verfügbarkeit der Fläche ist allerdings keine zwingende Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans. Insbesondere entfällt die städtebauliche Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB nicht deshalb, weil der Grunderwerb noch nicht abgeschlossen ist bzw. sich Eigentümer von Flächen im Plangebiet derzeit noch nicht bereit erklären, Flächen zu verkaufen.

Vielmehr eröffnen die §§ 85 ff. BauGB die Möglichkeit, Flächen auch zu enteignen. Eine solche Enteignung setzt immer voraus, dass sich die planende Gemeinde, hier also die Stadt Leverkusen, „ernsthaft um den freihändigen Erwerb des zu enteignenden Grundstücks zu angemessenen Bedingungen“ vergeblich bemüht hat. Dies kann aufgrund der Vielzahl der unterbreiteten Kauf- und Tauschangebote bejaht werden.

Ziel des Enteignungsverfahrens, das von der Stadt Leverkusen zu beantragen ist und von der Bezirksregierung Köln durchgeführt wird, ist die endgültige Entziehung der zu enteignenden Rechte, hier also des Eigentums an der noch fehlenden Fläche für die Errichtung der Feuerwache. Die Entziehung des Rechts erfolgt gegen Entschädigung. Diese bemisst sich nach dem Verkehrswert und wird in der Regel in Geld geleistet. Unter bestimmten Voraussetzungen (§ 100 BauGB) kann die Entschädigung auch in Form von Ersatzflächen erfolgen.

Aufgrund der Dauer eines Enteignungsverfahrens sieht der Gesetzgeber für dringende Vorhaben, die im öffentlichen Interesse liegen, das Instrument der vorzeitigen Besitzeinweisung gem. § 116 BauGB vor. Im Rahmen der vorzeitigen Besitzeinweisung erfolgt nicht die Übertragung des Eigentums. Allerdings wird dem Antragsteller das Recht eingeräumt, das Grundstück in Besitz zu nehmen, also für die im Bebauungsplan festgelegten, öffentlichen Zwecke zu nutzen.

Der Antragsgegner kann in dem Verfahren verlangen, dass der Antragsteller eine Sicherheit leistet in Höhe der Entschädigung, die voraussichtlich für den endgültigen Verlust des Rechtes zu zahlen wäre, also letztlich den Verkehrswert, der Grundlage der Entschädigung im Enteignungsbeschluss würde.

Die Stadt ist an einem gütlichen Übereinkommen mit dem Eigentümer sehr interessiert. Auch der Gesetzgeber sieht im weiteren Verlauf Gelegenheiten vor, die darauf abzielen, eine Einigung zwischen Antragsteller und Antragsgegner herbeizuführen. In sämtlichen Verfahrensschritten sind die Beteiligten dazu angehalten, sich in Bezug auf einen freihändigen Erwerb der Flächen zu einigen.

Sofern kein Einvernehmen mit dem Eigentümer erzielt werden kann und eine vorzeitige Besitzeinweisung beantragt wird, erfolgt, wie bereits o.a., noch keine endgültige und rechtskräftige Übertragung des Eigentums. Es handelt sich um eine vorläufige Maßnahme.

Es besteht ein –eher theoretisches- Risiko, dass im Falle eines endgültigen Scheiterns des Enteignungsantrages evtl. vorgenommene Hochbauten abzurechen wären oder sich auf vorbereitende Maßnahmen bzw. die Erschließungsanlagen zu beschränken ist.

Die insoweit bestehende Unsicherheit ist allerdings überschaubar. Bei der Errichtung einer Feuerwache muss das bestehende, die Belange des Enteignungsbetroffenen überwiegende öffentliche Interesse nicht aufwendig begründet werden.

6.3. Technische Erschließung

Das Grundstück ist aktuell in keiner für die geplante Nutzung relevanten Form technisch erschlossen. In der Solinger Straße aktuell vorhandene Leitungen und Kanäle sind für die Ver- und Entsorgung nicht ausreichend.

Daher wird die technische Erschließung der Liegenschaft mit Strom, Wasser, Gas, Abwasser und Telekommunikation, welche über die Solinger Straße erfolgt, neu erstellt. Die hierzu erforderlichen grundlegenden Abstimmungen wurden durchgeführt.

Für die Stromversorgung und die Telekommunikationsanbindung werden hinsichtlich der Erschließung zudem technische Redundanzen zur Erhöhung der Ausfallsicherheit des Gebäudes und seiner existenziell wichtigen Funktionen für den Rettungsdienst und den Brandschutz vorgesehen: Die Stromversorgung erfolgt redundant über zwei unterschiedliche Trassen aus einer Richtung, die Telekommunikationsanbindung redundant über zwei unterschiedliche Trassen aus zwei unterschiedlichen Richtungen.

Die Schmutzwasserentsorgung muss aus topographischen Gründen über eine Druckleitung mit einer auf dem Grundstück angeordneten zentralen Pumpstation erfolgen. Die Leitung verläuft über die Solinger Straße, quert die BAB 3 im Bereich des Brückenbauwerkes und mündet im Bereich der Reusrather Straße im Stadtteil Opladen, in die vorhandene Kanalisation. Aufgrund der Länge der Druckleitung ist zudem eine Nachblasstation erforderlich.

Diese Variante der kanaltechnischen Erschließung erfordert insbesondere die Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes für die Querung der Autobahn, die von Straßen.NRW für die Verlegung der Druckleitung in deren unterhaltungspflichtiger Solinger- und Raoul-Wallenberg-Straße sowie die der Bezirksregierung zur Erweiterung des Gebietes des Kanalnetzplans des Wupperverbandes, in dem dieser Bereich aktuell nicht erfasst ist. Diese formal zu klärenden Punkte befinden sich noch in Bearbeitung. Eine Kontaktaufnahme mit den angesprochenen zuständigen Behörden ist alsdann nach ausreichend vorliegender Beschlusslage vorgesehen.

Die Erschließung zur Niederschlagswasserentsorgung an einen öffentlichen Regenwasserkanal ist aufgrund zu großer Entfernungen nicht möglich.

Niederschlagswasser wird auf der Liegenschaft versickert, eine Einleitung in die in der Nähe befindlichen offenen Gewässer ist nicht zulässig. Die Versickerung ist technisch möglich und grundsätzlich zulässig.

6.4. Gutachten und Untersuchungen

Untersuchungen des Baugrundstücks wurden in dem Umfang durchgeführt, in welchem dies aufgrund der Besitzverhältnisse und des damit zusammenhängenden Betretungsrechts bisher möglich gewesen ist. Dies ist die Mehrheit der Flächen.

Von den Ergebnissen der durchgeführten Untersuchungen können überwiegend auch Rückschlüsse auf die bisher nicht untersuchten Bereiche gezogen werden.

6.4.1. Kampfmitteluntersuchung

Die Luftbildauswertung ist erfolgt, eine Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst hat stattgefunden. Die östlichen Flurstücke 396/308/309 ca. 10.300m² wurden überprüft und dabei sind keine Kampfmittel geborgen worden. Dem Abschlussbericht der Kampfmittelüberprüfung für diesen Bereich ist zu entnehmen, dass es aber nicht auszuschließen ist, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher kann diese Mitteilung nicht als Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gewertet werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen.

Die weiteren, erforderlichen Kampfmittel Sondierungen befinden sich in Abstimmung, diese können jedoch erst nach Abschluss der Ernten erfolgen. Zudem ist Einvernehmen über diese Untersuchung mit den Pächter*innen zu erzielen.

Das Vorliegen von Ergebnissen ist zum jetzigen Zeitpunkt unkritisch und die Kampfmittelfreiheit muss erst mit Baubeginn vorliegen.

6.4.2. Baugrunduntersuchung

Im Rahmen einer orientierenden Baugrunduntersuchung wurden die Bodenkenngößen, die hydrogeologische Situation sowie Gründungsmöglichkeiten für das geplante Bauvorhaben im Vorfeld abgeschätzt. Zusätzlich wurde eine Aussage über den Wiedereinbau bzw. die Entsorgung von potentiell Erdaushub getroffen.

Felduntersuchungen wurden zwischen 23.01.2023 und 04.04.2023 in Form von achtundsiebzig Kleinrammbohrungen mit einem wirksamen Bohrdurchmesser von 50 mm durchgeführt, welche innerhalb eines 15 m x 15 m Rasters platziert und bis in eine Tiefe von max. 6 m u. GOK niedergebracht wurden. Einzelne vorgesehene Bohrungen wurden vorläufig ausgelassen, teilweise aufgrund des Kampfmittelverdacht, teilweise aufgrund von seitens des Besitzers befürchteten Flurschäden. Weiterhin wurden verteilt fünfundzwanzig schwere Rammsondierungen mit einem Fallgewicht von 500 N, einer Fallhöhe von 0,5 m sowie einer wirksamen Spitzenfläche von 15 cm² bis in eine Tiefe von max. 6 m u. GOK niedergebracht.

Das Bauvorhaben liegt außerhalb einer Wasserschutzzone und entwässert in Richtung Süden in den Pescher Busch Graben, welcher in die Wupper mündet. Bei dem Pescher Busch Graben handelt es sich vermutlich um ein künstlich angelegtes Gewässer, welches heutzutage nur noch temporär Wasser führt.

Ein durchgängig vorhandener Grundwasserspiegel, der die geplanten Bauvorhaben beeinflusst, ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten, sodass dem Bauvorhaben zunächst die Wassereinklassung W1-E für „Bodenfeuchte und nichtdrückendes Wasser“ nach DIN 18533-1 (2017) zuzuordnen ist. Aufgrund der großen Einbindetiefe des Baukörpers A wird aus gutachterlicher Sicht trotzdem empfohlen, das Untergeschoss gemäß der DafStb-Richtlinie in wasserundurchlässiger (WU) Bauweise zu erstellen, da hangseitig austretendes Schichtenwasser nicht ausgeschlossen werden kann. Unterhalb von Bodenplatten, welche nicht in WU-Bauweise erstellt werden, ist zudem kapillarbrechendes Material zu verbauen, um ein Aufstauen von Feuchtigkeit zu verhindern.

Dort wo ein geeigneter Lastboden vorgefunden wird, kann das Gebäude sowohl über Streifen- und Einzelfundamente als auch über eine bewehrte Bodenplatte gegründet werden. Eine Kombination aus beidem ist ebenfalls möglich. Im westlichen Bereich, wo von einer geringeren Einbindetiefe ausgegangen wird, kann es sein, dass auf Grund der mangelnden Tragfähigkeit des oberflächennahen Untergrundes ein Bodenaustausch oder eine Tieferführung der Fundamente in tragfähige Bodenpartien nötig wird.

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland für Nordrhein-Westfalen, Maßstab 1:350.000, wird das Baugrundstück der Erdbebenzone 0, Untergrundklasse T, Baugrundklasse B zugeordnet.

Der Oberboden wird aufgrund des erhöhten Gesamtkohlenstoffgehaltes in die LAGA-Kategorie Z1.1 eingestuft. Eine Wiederverwertung des Oberbodens ist somit nur noch eingeschränkt möglich. Laut der Analyseergebnis ist der Aushub aus dem gewachsenen Boden auf Grund des niedrigen pH-Wertes in die LAGA-Klasse Z1.2 einzustufen. Das Material kann unter Einhaltung der technischen Sicherungsmaßnahmen auf der Baustelle wiederverwendet werden. Eine Analytik gemäß Mantelverordnung für Ersatzbaustoffe und Bodenschutz ist während der Erdarbeiten vorzunehmen.

Zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurden drei Versickerungsversuch durchgeführt. Hierzu wurden drei Rammsondierungen niedergebracht, mittels Rohrgarnitur ausgebaut, gegen austretendes Wasser mit Betonit abgedichtet und zur Ermittlung der Sickerate befüllt.

Nach diesen ist der Boden im Planungsgebiet demnach als durchlässig bis stark durchlässig zu klassifizieren, wodurch eine Versickerung von Niederschlagwasser möglich ist.

6.4.3. Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

Bei allen Bauleitverfahren und baurechtlichen Genehmigungen müssen die vom Gesetzgeber vorgegebenen Artenschutzbelange beachtet werden. Dafür ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum (planungsrelevante Arten) einem besonderen Prüfverfahren unterzogen wird. Die Maßstäbe für die Prüfung der Artenschutzbelange ergeben sich aus den in § 44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formulierten und universell geltenden Zugriffsverboten.

Der erarbeitete und der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) vorgelegte artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) kommt zu dem Ergebnis, dass die meisten artenschutzrechtlichen Belange durch die im AFB formulierten Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V6 abgewendet werden können. Geprüft werden muss noch, ob die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen, wie beispielsweise die Maßnahme V4 „Minimierung Schall- und Lichtemissionen“, in Hinblick auf das geplante Vorhaben einer Feuerwache auch durchführbar sind. In der Vorentwurfsphase (Leistungsphase 2) wird mit einer externen im Artenschutz fachkundigen Person dieser Planungsstand überprüft und entsprechend bauliche und betriebliche Maßnahmen entwickelt.

Eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten, die nicht durch die im AFB aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen abgewendet werden kann, sieht der AFB für die Arten Schleiereule, Mäusebussard und Star. Deren Betroffenheit kann, laut dem AFB, durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (*ceF*-Maßnahmen) abgewendet werden.

Somit würden bei Durchführung der formulierten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen baurechtlich keine artenschutzrechtlichen Belange der Vorhabenumsetzung entgegenstehen.

Der AFB verweist bei einer weiteren Verfolgung der Planung auf die Eingriffsregelung und die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplans (LBP) (Grundwasserhaushalt, Überprüfung der Betroffenheit gesetzlich geschützter Biotope, nicht-planungsrelevante Arten, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung etc.).

6.4.4. Klimaökologisches Gutachten

Aufgrund vorhandener Daten der Klimaanalyse des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, welche der betroffenen Fläche eine auf lokaler und regionaler Ebene für die Kaltluftbildung und den Kaltluftabfluss hohe Bedeutsamkeit zuspricht, ist für die weitere Beurteilung des Vorhabens im Rahmen der Machbarkeitsstudie eine vertiefende gutachterliche Untersuchung des Kaltluftgeschehens im Plangebiet notwendig geworden.

In diesem klimaökologischen Fachgutachten wurden durch das beauftragte Gutachterbüro für den Ist- sowie Planzustand Modellrechnungen zum Kaltluftabfluss durchgeführt, um anhand der Ergebnisse die Auswirkungen der Planung auf das Kaltluftgeschehen bewerten zu können. Untersucht wurden hierfür die Kenngrößen Kaltluftströmungsgeschwindigkeit, Kaltluftmächtigkeit sowie Kaltluftvolumenstrom für zwei Zeitpunkte (zwei Stunden & sechs Stunden nach Sonnenuntergang).

Die Betrachtung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Kaltluftgeschehen zeigt Zu- bzw. Abnahmen des Kaltluftvolumenstroms im direkten Bereich um die Planbebauung. Dies ist auf die Umströmung der Baukörper zurückzuführen. Ebenso ist zum früheren Nachtzeitpunkt ein leichter Stau effekt und eine damit verbundene Zunahme der Kaltluftmächtigkeit im Luv der Planbebauung zu beobachten.

Hinsichtlich der möglichen Auswirkungen der geplanten Bebauung der Fläche „Auf den Heunen“ auf die umliegenden Siedlungsbereiche kommt der Gutachter auf Grundlage der Berechnungen

zum Ergebnis, dass „Signifikante Auswirkungen auf den Kaltluftvolumenstrom über die Plangebietsgrenzen hinaus [...] zu beiden untersuchten Nachtzeitpunkten nicht auf[-treten]“. Eine planungsbedingte signifikante Minderung oder ein Abriss des Kaltluftvolumenstroms wird auf Grundlage der durchgeführten Berechnungen ausgeschlossen. Gleichmaßen sind auch keinerlei signifikante Auswirkungen auf die Kaltluftmächtigkeit über die Plangebietsgrenzen hinweg zu erwarten.

Der Gutachter empfiehlt zur Minimierung des Einflusses des Planvorhabens auf das Kaltluftgeschehen innerhalb des Plangebiets, dass möglichst große Teile der Kaltluftproduktion im Plangebiet zu erhalten sind. Neben der möglichst geringen Versiegelung natürlicher Flächen soll auch die Realisierung von Dach- und Fassadenbegrünung zur Minderung des Einflusses beitragen.

Die Möglichkeit einer Beeinflussung der nächtlichen Kaltluftversorgung der angrenzenden Siedlungsgebiete von Rheindorf durch das Vorhaben konnte mit dem vorliegenden Gutachten somit ausgeräumt werden. Im Rahmen des anstehenden Bebauungsplanverfahrens ist eine Anpassung des Gutachtens an die finalisierte Bebauungsstruktur vorzunehmen und die gutachterlichen Empfehlungen zur Minimierung des Eingriffs sollen durch entsprechende Festsetzungen in die Planung eingearbeitet werden.

6.4.5. Bodenschutzkonzept

Der beabsichtigte neue Standort der Feuerwache Nord befindet sich auf einer bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Fläche. Daher waren die dortigen Böden bisher niemals versiegelt und befinden sich noch in einem – von der landwirtschaftlichen Nutzung abgesehen - weitgehend natürlichen Zustand. Der Schutz von natürlichen Böden ist im deutschen Bundesbodenschutzrecht verankert (§1 und §7 BBodSchG und §§3 - 8 BBodSchV). Hier ist vorgesehen, dass schädliche Bodeneingriffe im Zuge von Baumaßnahmen auf ein Mindestmaß zu beschränken und Maßnahmen zum Bodenschutz bei Bauvorhaben im Vorfeld zu planen und anschließend in jeder Bauphase, von der Erschließung bis zur Rekultivierung, unter fachgutachterliche Begleitung umzusetzen sind. Gleichzeitig war gemäß den öffentlich zugänglichen Geobasisdaten des Landes Nordrhein-Westfalen davon auszugehen, dass auf der in Rede stehenden Fläche zumindest in Teilbereichen besonders schützenswerte Böden in Form von Parabraunerden vorliegen.

Daher wurde durch die Stadt Leverkusen ein Ingenieurbüro mit einer bodenschutzrechtlichen Kartierung und Beurteilung sowie darauf aufbauend der Erarbeitung eines standort- und vorhabensspezifischen Bodenschutzkonzeptes beauftragt (*„Bodenschutzkonzept Leverkusen – Feuerwache Nord, Ing. Büro Feldwisch, 16.08.2023, Bergisch Gladbach“*). Dies beinhaltete eine bodenkundliche Kartierung mittels 8 Bohrungen, die Darstellung der Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeiten der vorliegenden Böden anhand der Methoden des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen sowie der Analyse vorhabensspezifischer Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Benennung geeigneter Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.

Im Ergebnis der bodenschutzrechtlichen Kartierung wurden – entgegen der Angaben in den Geobasisdaten des Landes Nordrhein-Westfalen – keine schützenswerten Parabraunerden angetroffen. Aufgrund der aus den Bohrungen gewonnenen Bodendaten war es dem Gutachter möglich, Ableitungen zu treffen und eine Bewertung für die Bodenfunktion „Wasserrückhaltevermögen im 2-Meter-Raum“ vorzunehmen. So wird das Wasserrückhaltevermögen im südwestlichen Untersuchungsgebiet gemäß Bodenfunktionsbewertung als hoch eingestuft, d.h. die Schutzwürdigkeit dieser Böden ist als hoch zu bewerten. Für die nordöstlich des Wirtschaftsweges gelegene Fläche trifft diese Einstufung nicht zu, da der vorliegende Boden die Funktion nicht erfüllt.

Darüber hinaus wurden im gesamten Untersuchungsgebiet keine Böden angetroffen, für die sich aufgrund der standortspezifischen und bodenkundlichen Eigenschaften sehr hohe Bodenfunktionserfüllungen mit sehr hoher Schutzwürdigkeit ableiten ließen (z.B. Biotopentwicklungspotential, natürlicher Fruchtbarkeit).

Im weiteren Verfahren (Bebauungsplanverfahren bzw. Baugenehmigungsverfahren) sind eine Vielzahl von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen fest- bzw. umzusetzen. So sind vor Ausführung der Baumaßnahmen die natürlichen Böden abzutragen und während der Bauphase in separaten Mieten geschützt zwischenzulagern, die nicht versiegelten Böden vor Erosion zu schützen und die nicht versiegelten Flächen anschließend zu rekultivieren. Während aller Maßnahmen ist auch eine bodenkundliche Baubegleitung durch ein qualifiziertes Fachbüro erforderlich. Sofern die in diesem Bodenschutzkonzept beschriebenen Maßnahmen vollständig umgesetzt werden, bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Durchführung der Maßnahme.

6.4.6. Wasserwirtschaftliche Gutachten

Niederschlagswasserbehandlung- und -ableitung

Hinsichtlich der Prüfung der Möglichkeit der Niederschlagswasserversickerung an dem Standort „Auf den Heunen“ liegt seit Mai 2023 ein hydrologisches Gutachten vor, welches die Planung und Umsetzung der Niederschlagswasserversickerung untersucht und bestätigt. Ein entsprechendes Konzept zur Versickerung auf der Liegenschaft wurde im Rahmen der Machbarkeitsstudie abgestimmt (siehe 7.3) und hinsichtlich der Maßnahmen, insbesondere auch der Kosten, berücksichtigt.

Für die weitere Planung sind noch zusätzliche Untersuchungen erforderlich, um abschließend die Untersuchungen zum anstehenden Untergrund sowie die Grundwassersituation zu ermitteln.

Hochwasserschutzmaßnahmen

Der kleinere Teilbereich des Grundstückes (nördlich des Regenrückhaltebeckens) befindet sich gemäß der aktuell gültigen Hochwassergefahren- und Risikokarten im hochwassergefährdeten Bereich des Wuppereinzugsgebietes. Allerdings ist die vorgesehene Baufläche derzeit nicht von einer Hochwassergefahr oder Überflutung betroffen.

Unter dem Aspekt des Hochwasserereignisses 2021 bzw. weiterer Hochwasser- und Starkregenereignisse sind Untersuchungen zur Einschätzung des Hochwasserrisikos i.V. mit eventuell erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen erforderlich.

Im Einzelnen sind im Zusammenhang mit der Errichtung der baulichen Anlagen die Auswirkungen auf den Grundwasserkörper, Standsicherheitsnachweise der Baukörper, Anlagen und Bauwerke zur entwässerungstechnischen Erschließung sowie die ggf. erforderlichen Maßnahmen zur hochwasserangepassten Bauweise zu prüfen und zu ermitteln. Zusätzliche Kosten für diese Schutzmaßnahmen bezüglich der Elektrotechnik, der Abwassertechnik und des Umgangs/ Lagerung mit wassergefährdenden Stoffen sind vorsorglich in die Kostenschätzung aufgenommen.

Hinweis:

Die Hochwassergefahren- und -risikokarten sind gemäß der Prioritätenliste der Bezreg Köln derzeit in Überarbeitung und Anpassung durch das Land NRW, sodass derzeit noch keine abschließende Aussage zum Hochwasserrisiko getroffen werden kann. Die Prüfung erfolgte anhand der derzeit vorliegenden Karten und der Auswertung des Hochwasserereignisses 2021.

6.4.7. Untersuchung Immissionen – Verkehrslärm

Aufgrund der Nähe zur Bundesautobahn 3 und der Solinger Straße wird das Plangebiet derzeit erheblich durch Verkehrslärm beeinträchtigt.

Zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse wurde deshalb im Rahmen der Machbarkeitsstudie eine schalltechnische Untersuchung der Verkehrslärmimmissionen, des an der Feuerwache ankommenden Verkehrslärms, durchgeführt.

Im Fokus der Betrachtung standen dabei die Auswirkungen des Verkehrslärms auf die sog. schutzbedürftigen Räume. Hierzu zählen zum Beispiel Büros, Schlaf- und Ruheräume sowie Schulungsräume. Die Untersuchung unterscheidet dabei zwischen der Tag- und der Nachtsituation. Für die beiden Zeiträume wurden Lärmkarten erstellt. Mit Hilfe dieser können Rückschlüsse an die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile des Gebäudes gezogen werden. Ebenso kann die Erforderlichkeit einer fensterunabhängigen und schalldämmten Lüftungseinrichtung abgeleitet werden. Letztere wird für Schlafräume empfohlen, da das Fenster nachts dauerhaft geschlossen bleiben kann und gleichzeitig die Versorgung mit Frischluft sichergestellt wird. Unter Berücksichtigung der aus den vorliegenden Lärmkarten ermittelten Anforderungen an die Außenbauteile ist das Vorhaben aus Sicht des öffentlichen Verkehrslärms umsetzbar.

Im weiteren Verfahren (Bebauungsplan) sind die notwendigen Maßnahmen entsprechend festzusetzen.

In dem sich dem Bebauungsplanverfahren anschließenden Baugenehmigungsverfahren werden die Anforderungen anhand einer konkreten Planung angewendet und es muss ein Nachweis erbracht werden, dass die eingesetzten Außenbauteile (u.a. Wände, Fenster) den erforderlichen Lärmschutz einhalten.

6.4.8. Anlagenbezogene Immissionen – Betrieb Feuerwehr/Rettungsdienst

Durch die Tätigkeiten und Fahrzeugbewegungen an der geplanten Feuer- und Rettungswache entstehen neue Geräuschimmissionen, welche auf das bestehende Umfeld, insbesondere die benachbarten Wohnhäuser, einwirken. Das Maß für die Zumutbarkeit der Immissionen in Bezug auf gesunde Wohnverhältnisse ist durch die Richtwerte der Verwaltungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm“ charakterisiert.

In einer gutachterlichen Untersuchung werden die einzelnen Geräuschquellen, deren Lage und Intensität ermittelt und mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung (Prognose) bestimmt, mit welchen Geräuscheinwirkungen an den benachbarten, bestehenden Wohnhäusern zu rechnen ist und ob dies in Einklang mit den gebietsbezogenen Immissionsrichtwerten der TA Lärm steht. Gegebenenfalls sind zum Schutz der Nachbarschaft Lärmschutzmaßnahmen durch den Emittenten zu treffen.

Aber auch die Einwirkung der Geräuschvorbelastung auf die geplante Feuer- und Rettungswache durch die bestehenden, überwiegend landwirtschaftlichen Betriebe wird betrachtet. Es wird ermittelt, ob die auf die Feuer- und Rettungswache einwirkenden Geräusche dort mit gesunden Arbeitsverhältnissen im Einklang stehen bzw. welche Lärmschutzmaßnahmen dort getroffen werden müssen.

Im weiteren Verfahren (Bebauungsplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren) werden die entsprechenden Anforderungen dem konkreten Planungszustand weiter angepasst.

6.4.9. Geruchsmissionsprognose

Durch die im Einwirkungsbereich der umgebenden landwirtschaftlichen Betriebe geplanten Feuer- und Rettungswache kann es zu einer Geruchsbelästigung kommen, die auf den Standort einwirkt.

Um zu ermitteln, ob die vorhandenen Geruchsimmissionen sich auf ein zumutbares Maß beschränken, wurde eine gutachterliche Geruchsimmissionsprognose (Ausbreitungsrechnung von Luftbeimengungen) als eine erste Abschätzung in Auftrag gegeben. Das zumutbare Maß an Gerüchen wird durch Immissionswerte, enthalten in der Verwaltungsvorschrift „Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft“, für verschiedene Nutzungsgebietstypen charakterisiert.

Unter der Annahme, dass das Baugebiet mit dem Gebietstyp Gewerbegebiet vergleichbar ist, kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass durch die Geruchsvorbelastung der gebiets-typische Richtwert eingehalten wird, und dass auch unter angenommenen Entwicklungsmöglichkeiten der angrenzenden geruchsemitierenden Betriebe.

Im weiteren Verfahren (Bebauungsplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren) wird dann eine Erfassung der tatsächlichen Geruchsimmissionen durch gutachterliche Begehungen von der Dauer eines Kalenderjahres, mindestens jedoch eines halben Kalenderjahres, erforderlich sein.

7. Planungen

Die Feuer- und Rettungswache Nord ist gemäß aktuellem Brandschutzbedarfsplan konzeptionell als „Umwelt- und Technikwache“ vorgesehen. Diese wird teilweise Funktionen der Hauptfeuer- und Rettungswache Süd bzw. anderer Wachen übernehmen, teilweise wird sie diese ergänzen.

Die Wache Nord wird zudem so baulich und technisch vorbereitet, dass ein Ausweichsitz für die Feuerwehreinsatzleitung mit Fernmeldebetriebsstelle sowie den Krisenstab der Stadt vorhanden ist. Insbesondere für die Fälle, in denen die Feuerwache an der Edith-Weyde Straße aufgrund von Einsätzen im Umfeld nicht angefahren werden kann. Alle Räume werden im Tagesbetrieb für andere Funktionalitäten, insbesondere zur Ausbildung, genutzt. Auch die Fernmeldebetriebsstelle, deren Arbeitsplätze mit der Leitstelle verbunden sind, werden zur Ausbildung neuer Mitarbeiter dienen.

Da zum einen nur eine begrenzte Fläche zur Verfügung und zum anderen keine ebene Topographie vorhanden ist, wurde die grundsätzliche Realisierbarkeit des Projektes auf dem betrachteten Baugrundstück anhand einer Layout Planung geprüft.

Hierbei handelt es sich um eine exemplarische, stark schematische Planung, deren Fokus auf der städtebaulichen Ebene liegt. Funktionszusammenhänge der Innen- und Außenflächen werden vorrangig bereichsweise betrachtet.

Da es sich nicht um eine konkrete Bauplanung handelt, dienen die nachfolgenden Höhenangaben lediglich einer ersten Orientierung. Im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens ist es sehr wahrscheinlich, dass sich die Gebäude-, Geschoss- und Geländehöhen sowie die Gründungsebenen im Vergleich zur Machbarkeitsstudie verändern werden. Höhenbezüge erfolgen auf Normalhöhe Null (NHN).

7.1. Grünanlagenkonzeption

Für die Außenanlagen des Neubaus der Feuer- und Rettungswache Nord wurde im Rahmen der Machbarkeitsstudie eine Grünanlagenkonzeption erstellt. Die Konzeption sieht eine naturnahe Begrünung der nicht befestigten Flächen mit Bäumen und Insekten- und Vogelschutzgehölzen vor. Die Besucherparkplätze sowie die südlich angeordneten Parkplätze der Freiwilligen Feuerwehr sollen – mit Ausnahme der Behindertenstellplätze – mit Ökopflaster wasserdurchlässig ausgebildet werden. Der erforderliche Sportplatz und die Laufbahn werden eingegrünt. Die Hochbaufassaden werden - in fensterlosen Abschnitten - mit einer Fassadenbegrünung mit Rankhilfen vorgesehen. Alle nicht bebauten Dachflächen werden intensiv begrünt.

Aufgrund des Geländeverlaufes wird an der Südseite des Feuer- und Rettungswachen-geländes, eine Stützmauer erforderlich werden, vor der das anstehende Gelände angeböschet wird. Die Stützmauer selbst wird mit Selbstklimmern begrünt werden. Das gesamte Gelände der Feuer- und Rettungswache wird durch einen Zaun oder eine Mauer eingezäunt und entsprechend den Richtlinien ausgeleuchtet.

Entlang der Solinger Straße kann im nordöstlichen Bereich der aktuell vorhandene Rad- und Gehweg zurückgebaut und entsiegelt werden, weil die Nutzer bereits westlich der Zufahrt zur Feuer- und Rettungswache durch die Lichtsignalanlage auf die nördliche Seite umgeleitet werden. Die entsiegelten Flächen werden mit naturnahen Insekten- und Vogelschutzgehölzen bepflanzt.

Außerhalb des Geländes der Feuer- und Rettungswache werden – den CEF-Maßnahmen der Artenschutzprüfung II folgend – Flächen in kurzflorigem Grünland und eine abschirmende Gehölzpflanzung zur Feuer- und Rettungswache hergestellt.

7.2. Hochbauliches Konzept

7.2.1. Gebäude

Programmflächen

Die Norm DIN 277 (Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau) ist eine wesentliche Grundlage für die Konzeption von Gebäuden, diese steht auch in wesentlichem Zusammenhang mit der Norm DIN 276 (Kosten im Bauwesen).

Die im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wesentlichen Flächenarten der DIN 277 sind Brutto-Grundfläche (BGF), Nettoraumfläche (NRF), Nutzungsfläche (NUF), Verkehrsfläche (VF), Technikfläche (VF) und Konstruktionsgrundfläche (KGF).

Bei der Brutto-Grundfläche (BGF) eines Gebäudes handelt es sich um die „Gesamtheit der Grundflächen aller Geschosse (..)“. Daraus ergibt sich eine wesentliche Größe für die tatsächliche Gesamt-Flächeninanspruchnahme eines Gebäudes.

Die Nutzungsfläche (NUF) eines Gebäudes entspricht der Summe der Grundfläche mit Nutzungen, ist also derjenige „Anteil der Nettoraumfläche (NRF), welcher der Zweckbestimmung des Bauwerks dient“. Die NUF bildet also den Kern des Flächenbedarfs der Nutzung ab, allerdings ohne Berücksichtigung funktionaler, technischer und baulicher Anforderungen, welche über die weiteren Flächenarten abgebildet werden.

Die Programmfläche der Feuer- und Rettungswache Nord – ohne Parkhaus für Mitarbeitende und Besucher – umfasst eine Nutzungsfläche (NUF) von insgesamt rund 11.740 m².

Auf Grundlage der Auswertung vergleichbarer Objekte ergibt sich aus der Programm- bzw. Nutzungsfläche (NUF) von rund 11.740m² unter Berücksichtigung von für die entsprechende Gebäudetypologie spezifischen Kennwerte für Technik-, Verkehrs- und Konstruktionsfläche eine Bruttogrundfläche (BGF) von insgesamt rund 18.120 m².

Die Gebäudegrundflächen ohne Flächen für den Kfz-Verkehr werden mit circa 10.000 m² prognostiziert. Zudem ist von etwa 13.000 m² befestigter Geländefläche für Stellplätze und Kfz-Verkehr auszugehen, zuzüglich der Rampen mit etwa 1.200 m². Wachplatz und Übungsgelände liegen insgesamt unter 500 m². Begrünte Flächen, spezifische ökologische Ausgleichsflächen und Sportflächen werden separat erfasst.

Die vorgenannten Flächenansätze wurden im Rahmen der exemplarischen Layout Planung zeichnerisch plausibilisiert.

Für das Parkhaus sind zusätzlich insgesamt 90 Pkw-Stellplätze sowie 9 Kleintransporter für Mitarbeitende und Besucher zu berücksichtigen. Die Stellplätze der Freiwilligen Feuerwehr

sowie des GSG-Zuges (Gefährliche Stoffe und Güter) werden nicht im Parkhaus verortet, sondern direkt in Nähe der entsprechenden Fahrzeughallen, um deren schnelle Erreichbarkeit nach dem Eintreffen zu ermöglichen.

Die Layout Planung sieht zwei parallel zueinander, längs der Solinger Straße angeordnete Baukörper vor.

Im nördlichen Baukörper mit einem Unter-, Erd- und Obergeschoss befinden sich die Flächen der Einsatzfahrzeuge der Berufsfeuerwehr und des Rettungsdienstes sowie entsprechenden Büro-, Aufenthalts- und Ruheräume

Im südlichen Baukörper mit Erd- und Obergeschoss sind überwiegend die Einsatzfahrzeuge der Freiwilligen Feuerwehr, deren Mannschaftsräume, die Schulungsräume zur Mitnutzung als Stabsbereich mit Fernmeldebetriebsstelle sowie die Werkstätten und Logistikflächen der Liegenschaft verortet.

Die Flachdächer der Baukörper werden für die zentrale Anlagentechnik der Lüftung sowie Wärme- und Kälteerzeugung genutzt, sowohl in Einhausungen als auch in Freiaufstellung.

Aufgrund der von der Solinger Straße nach Westen sowie Südwesten hin abfallenden Topographie des Baugrundstücks ist im Konzept der Layout Planung eine Terrassierung des Geländes parallel zur Solinger Straße vorgesehen, wodurch die beiden Gebäudeteile hinsichtlich ihrer Haupteerschließungsebenen zueinander um ein Geschoss in der Höhe versetzt sind: Die zu ebener Erde liegende Haupteerschließungsebene des südlichen Gebäudeteils (ca. 55,5 m NHN) liegt etwa 5,50m tiefer als die zu ebener Erde an der Solinger Straße befindliche Haupteerschließungsebene des nördlichen Gebäudeteils (ca. 61,0 m NHN), welche wiederum in etwas auf dem Niveau des Obergeschosses des südlichen Baukörpers liegt. Hierdurch sind zwei mit (Einsatz-)Fahrzeugen befahrbare Ebenen vorhanden, die obere Ebene liegt dabei teilweise auf dem auskragenden Untergeschoss.

Das Parkhaus verscheidet sich zu einem Teil mit dem nördlichen Baukörper und liegt mit diesem zur Solinger Straße hin in einer Flucht. Dessen Geschosshöhen sind für Pkw-Nutzung ausgelegt, dadurch lassen sich in Bezug auf die Höhe etwa zwei Ebenen des Parkhauses neben dem sehr hohen Untergeschoss des nördlichen Baukörpers anordnen.

Dächer und Fassaden aller Gebäude einschließlich des Parkhauses werden umfangreich begrünt.

Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt über die Landesstraße L291 mit der Bezeichnung „Solinger Straße“. Aufgrund des durch die Liegenschaft verursachten zusätzlichen Verkehrs sind verschiedene Umbaumaßnahmen vorgesehen. So werden für beide Fahrtrichtungen Abbiegespuren auf die Liegenschaft angelegt. Zudem wird in Nähe der Zufahrt eine Lichtsignalanlage errichtet.

Der aktuell vorhandene Feldweg wird östlich um die Liegenschaft herumgeführt.

Die Hauptzufahrt zur Feuer- und Rettungswache soll in etwa auf Höhe des derzeitigen Feldweges entstehen. Über verschiedene Spuren können beide Ebenen sowie die Parkplätze angefahren werden. Westlich und östlich der Gebäude sind Rampen geplant, so dass die Anlage vollständig umfahren werden kann.

Die Programmfläche der Außenanlagen umfasst insgesamt rund 3.875 m². Darin nicht enthalten sind Verkehrs- und Technikflächen sowie – sofern erforderlich – Konstruktionsflächen.

Befahrbare Flächen sind befestigt und aufgrund der hohen Gewichte der Einsatzfahrzeuge überwiegend für sehr hohe Belastungen ausgelegt.

Im Außenbereich sind verschiedene Flächen sowie Bauwerke (Übungsturm, Tiefbaugrube, technische Übungsflächen) für Übungszwecke vorgesehen. Die Verwendung wassergefährdender Stoffe ist nicht vorgesehen, daher wird keine entsprechende Versiegelung der Übungsflächen berücksichtigt.

7.3. Konzept Technische Gebäudeausrüstung / Leitstellentechnik

Der Neubau wird in technischer Hinsicht über einen sehr hohen Grad an Autarkie verfügen. Darüber hinaus sind zur Erhöhung der Ausfallsicherheit teilweise Redundanzen vorgesehen.

Strom

Die Stromversorgung erfolgt über das Mittelspannungsnetz des örtlichen Versorgers. Für die Anbindung wird eine neue Mittelspannungsanlage erstellt.

Für den Ausfall des Stromnetzes ist eine fest installierte Netzersatzanlage einschließlich Brennstoffvorrat für 72 Stunden Betrieb vorhanden.

Strom wird zusätzlich über Photovoltaik-Anlagen erzeugt, welche auf größeren Dächern und Teilen der Fassaden vorgesehen sind. Der erzeugte Strom wird vollständig durch den Betrieb der Gebäude genutzt, daher erfolgt keine Speicherung oder Einspeisung ins Netz.

Lüftung

Aufgrund des hohen Autarkiegrades wird ein großer Teil der Räume mechanisch be- und entlüftet. Dies ermöglicht den effizienten Betrieb von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnungssystemen. Die zentrale Lüftungstechnik wird zur Reduzierung der Kanalquerschnitte und der Strömungsverluste abschnittsweise strukturiert und ist wettergeschützt verteilt auf den Dächern angeordnet.

Wärme und Kälte

Die Wärme- und Kälteerzeugung erfolgt über reversible Luftwasser-Wärmepumpen, über welche sowohl Heiz- als auch Kühlbetrieb möglich ist. Heiz- und Kühlflächen im Gebäude werden überwiegend in Form von Betonkernaktivierung ausgebildet. Die zentrale Wärme- und Kälte-technik in Form der Wärmepumpen wird zur Reduzierung Leitungsquerschnitte und Wärme- bzw. Kälteverluste abschnittsweise strukturiert und ist wettergeschützt verteilt auf den Dächern angeordnet.

Kommunikation, Sicherheits- und Informationstechnik

Das Gebäude verfügt über eine flächendeckende Brandmeldeanlage mit Sprachalarmierung. Aufgrund des durchgehenden „24/7“-Betriebs ist eine reduzierte Einbruchmeldeanlage vorhanden. Der Schwerpunkt der Außensicherung liegt in der Perimeterüberwachung. Das hochverfügbare Datennetz ist für ICT-Anwendungen ausgelegt.

Die Feuer- und Rettungswache Nord stellt mit Ausnahme der Leitstelle funktional eine Redundanz zur Hauptfeuer- und Rettungswache im Süden des Stadtgebietes dar.

Technische Anlagen in Außenanlagen

Schmutzwasser wird mittels Hebeanlage in den neuen Schmutzwasserkanal eingeleitet. Die Hebeanlage ist redundant vorhanden. Schmutzwasser aus der Küche der Gemeinschaftsverpflegung wird über einen Fettabscheider, Schmutzwasser aus dem Außenbereich wird über einen Koaleszenzabscheider geführt.

Niederschlagswasser wird auf der Liegenschaft gedrosselt in eine Rückhalteanlage in Form einer Mulde eingeleitet und über Rigolen versickert. Der Baugrund ist für eine Versickerung geeignet eine Versickerung ist grundsätzlich zulässig.

7.4. Äußere verkehrliche Erschließung

Die nachstehend erläuterte äußere verkehrliche Erschließung der neuen Feuerwache Nord wurde mit allen betroffenen Fachämtern und der Feuerwehr der Stadt Leverkusen, dem Landesbetrieb Straßenbau NRW als Straßenbaulasträger der Landesstraße Solinger Straße (L 291) und dem Nahverkehrsunternehmen wupsi GmbH abgestimmt. Mit der Vorplanung der äußeren Erschließung und dem Aufstellen einer verkehrlichen Stellungnahme wurde das Ingenieurbüro BPR Köln beauftragt.

Die neue Feuerwache Nord soll über die Solinger Straße (L 291) erschlossen werden. Für den regelmäßigen Verkehr erfolgt die Erschließung über eine Zu- und Ausfahrt, die auf der Westseite der neuen Feuerwache angeordnet wird. Um den Durchgangsverkehr auf der Solinger Straße so wenig wie möglich zu stören, wird für Fahrzeuge, die von Osten kommen und zur neuen Feuerwache abbiegen, eine Linksabbiegespur angeordnet. Zusätzlich zu der vorgenannten Zu- und Ausfahrt ist für den Alarmfall eine rd. 90 m breite Alarmausfahrt geplant. Über diese Alarmausfahrt können Einsatzfahrzeuge auf kürzestem Weg direkt auf die Solinger Straße fahren und zum Einsatz ausrücken. Um ein sicheres und schnelles Ausrücken der Einsatzfahrzeuge zu gewährleisten, wird der Verkehr auf der Solinger Straße im Alarmfall durch eine Lichtsignalanlage kurz angehalten. Der östlich der neuen Feuerwache liegende signalisierte Knotenpunkt „Solinger Straße (L291) / Raoul-Wallenberg-Straße (L288)“ wird im Alarmfall ebenfalls kurz auf Rot geschaltet, damit die Einsatzfahrzeuge ungehindert und schnell zum Einsatz fahren können.

Südlich der Solinger Straße verläuft derzeit ein straßenbegleitender kombinierter Rad-/Gehweg. Aus Sicherheitsgründen ist geplant, dass Fußgänger und Radfahrer, die von Westen (Rheindorf) kommen, vor der rd. 90 m breiten Alarmausfahrt die Solinger Straße mithilfe einer signalisierten Überquerungsstelle queren und sicher auf der Nordseite der Solinger Straße auf einem 2,50 m breiten Rad- Gehweg bis zur Raoul-Wallenberg-Straße geführt werden. Hierzu wird der vorhandene asphaltierte Weg ertüchtigt und teilweise verbreitert. Am Knotenpunkt „Solinger Straße / Raoul-Wallenberg-Straße“ können die Fußgänger und Radfahrer dann die Straßenseite in alle Richtungen wechseln. Fußgänger und Radfahrer, die von Osten (Raoul-Wallenberg-Straße) kommen, nehmen den umgekehrten Weg. Der vorhandene südliche Rad-/Gehweg wird bis zur südlichen Haltestelle „Solinger Straße“ kurz vor der Raoul-Wallenberg-Straße zurückgebaut und begrünt. Die vorhandenen Haltestellen „Solinger Straße“ werden nicht verändert.

Für den Zu- und Ausfahrtsbereich „Neue Feuerwache / Solinger Straße“ und den Knotenpunkt „Solinger Straße / Raoul-Wallenberg-Straße“ wurden im Rahmen einer verkehrlichen Stellungnahme Leistungsfähigkeitsberechnungen durchgeführt. Als Datengrundlage wurde eine Verkehrszählung vom 09. und 10.05.2023 am Knotenpunkt „Solinger Straße / Raoul-Wallenberg-Straße“ sowie die voraussichtlich zusätzlich durch die neue Feuerwache erzeugten Verkehre herangezogen. Die Berechnungen zeigen, dass die Anbindung der neuen Feuerwache ohne Nachteile für den vorhandenen Verkehrsablauf erfolgen kann. Hierzu muss jedoch die Lichtsignalanlage am Knotenpunkt „Solinger Straße / Raoul-Wallenberg-Straße“ optimiert werden. Die Optimierung erfolgt im weiteren Verfahren.

Als Anlagen sind die Vorplanung der äußeren Erschließung und der dazugehörige Erläuterungsbericht sowie die verkehrliche Stellungnahme beigefügt.

8. Planungsrecht

Planungsbindungen

Ziele der Landesplanung/Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln wird das Plangebiet als Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich zeichnerisch festgelegt. Überlagert mit der zeichnerischen Festlegung Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung und der zeichnerischen Festlegung Regionaler Grünzug.

Die Bezirksregierung Köln stellt derzeit den Regionalplan neu auf. Der Entwurf des Regionalplans Köln mit Stand Januar 2020 legt das Plangebiet als Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich zeichnerisch fest. Überlagert mit der zeichnerischen Festlegung Regionaler Grünzug.

Der vorgesehene Bereich befindet sich an der Stadtgrenze zu Langenfeld und an der Grenze zum Regierungsbezirk Düsseldorf. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf wird

das Plangebiet als Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich zeichnerisch festgelegt. Überlagert mit der zeichnerischen Festlegung Regionaler Grünzug.

Eine Feuerwache ist gem. Ziel 2-3 Ausnahme 6 Landesentwicklungsplan (LEP) NRW ausnahmsweise im Freiraum zulässig, wenn sich deren Erforderlichkeit aus dem Brandschutz- und Rettungsdienstbedarfsplan ergibt und im Rahmen einer Alternativenprüfung kein geeigneter Standort im Siedlungsraum identifiziert werden kann. Auch die Festlegung des Regionalen Grünzugs steht dem Vorhaben nicht entgegen, wenn nachgewiesen wird, dass die Inanspruchnahme gem. Ziel 7.1-5 LEP NRW ausnahmsweise möglich ist. Demnach darf es in Bezug auf das Planungsziel keine Alternative geben und der Regionale Grünzug muss in seiner Funktion erhalten bleiben.

Flächennutzungsplan

Der FNP der Stadt Leverkusen, bekannt gemacht am 13.03.2006, stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dar.

Rechtskräftige Bebauungspläne

Ein Bebauungsplan für das Gebiet existiert nicht.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (Stand 10.07.1987) stellt für den projektierten Bereich das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ und Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen“. Es ist das Landschaftsschutzgebiet 2.2-3, „Unteres Tal der Wupper“ festgesetzt. Die Entwicklungszielmaßnahme 5.8-15 „Ersatzlose, sukzessive Entnahme der Pappeln nach Abtrieb und Ersetzen durch bodenständige Gehölze“ ist für den angrenzenden Bereich des alten Mühlengrabens westlich der A 3 festgesetzt.

Entsprechend § 20 (3) Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatschG NRW) treten bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat.

Im Vorentwurf (Stand frühzeitige Beteiligung) des in Neuaufstellung befindlichen Landschaftsplanes ist für den Bereich die Festsetzung des Landschaftsschutzgebiet 2.2-4 „Unteres Tal der Wupper“ vorgesehen. Die so ebenfalls im Entwurf (Stand öffentliche Auslegung) des in Neuaufstellung befindlichen Landschaftsplans gewählte Festsetzung wird im weiteren Verfahren entsprechend der dann geltenden Beschlusslage nachgetragen.

Ziel + Zweck der 30. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP):

Mit der 30. Änderung des FNP im Bereich „Auf den Heunen“ soll die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bau und den Betrieb einer zukunftsfähigen Feuer- und Rettungswache (FRW-Nord) für die nördlichen Stadtteile Leverkusens geschaffen werden.

Der Bau der FRW-Nord ist für den Zivil- und Katastrophenschutz von existenzieller Bedeutung.

Verfahren:

Durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Leverkusen wurde am 13.11.2023 der Aufstellungsbeschluss gefasst (Vorlage Nr. 2023/2409).

Im Parallelverfahren erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 273/I „Rheindorf - Feuer- und Rettungswache, südlich Solinger Straße, westlich BAB 3“ (siehe Vorlage Nr.: 2023/2412).

Ziele und Zweck des Bebauungsplan Nr. 273/I „Rheindorf - Feuer- und Rettungswache, südlich Solinger Straße, westlich BAB 3“

Am 13.11.2023 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen (SPB) die Aufstellung für den Bebauungsplan Nr. 273/I „Rheindorf - Feuer- und Rettungswache, südlich Solinger Straße, westlich BAB 3“ und den Sachstandsbericht der Machbarkeitsstudie zur Kenntnis genommen mehrheitlich beschlossen (Vorlage Nr.: 2023/2412).

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau und den Betrieb einer zukunftsfähigen Feuer- und Rettungswache (FRW-Nord) für die nördlichen Stadtteile Leverkusens zu schaffen. Hierzu gehört es auch, sich dem im Wandel befindenden Klima anzupassen und entgegenzuwirken. Im integrierten Klimaschutzkonzept (Vorlage Nr. 2017/1748), im Klimaanpassungskonzept (Vorlage Nr. 2020/3550) und Mobilitätskonzept 2030+ (Vorlage Nr. 2020/3400) der Stadt Leverkusen sind hierzu Maßnahmen formuliert worden. Diese sind bei allen Planungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu beachten.

Für die Belange des Umweltschutzes ist im Bauleitplanverfahren gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Prüfung der Umweltbelange erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans. Der Umweltbericht sowie weitere umweltrelevante Gutachten (Lärmschutz, Verkehr, Artenschutz etc.) werden im weiteren Planverfahren erarbeitet.

Das Verfahren wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt. Damit der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt werden kann, ist eine im Parallelverfahren erfolgende Änderung des FNP erforderlich. Der Bebauungsplan soll als Angebotsbebauungsplan mit Vorhabenbezug fortgeschrieben und der Geltungsbereich (ca. 2,3 ha gemäß Aufstellungsbeschluss) auf ca. 6 ha erweitert werden, um Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion, sog. CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality) erweitert werden. CEF-Maßnahmen werden im Bereich des Artenschutzes als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen verstanden.

Weiteres Vorgehen

Im nächsten Verfahrensschritt wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Bauleitplanung beteiligt. Im Rahmen einer Bürgerversammlung und eines 30 tägigen Aushangs werden die Ziele und Zwecke der beigefügten Planung erläutert. Die Öffentlichkeit hat hierbei Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Die während der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Äußerungen werden nach Prüfung und Auswertung durch die Verwaltung den politischen Gremien zur Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung als dann folgender Verfahrensschritt vorgelegt.

Nach jetziger Einschätzung sind die weiteren Verfahrensschritte ab 2. Quartal 2025 vorgesehen.

9. Kostenrahmen

Für das Projekt wurde ein Kostenrahmen unter Berücksichtigung von DIN 276 „Kosten im Bauwesen“ erstellt.

Die Norm DIN 276 „Kosten im Bauwesen“ stellt eine allgemein anerkannte Regel der Technik und wesentliche Grundlage für die Kostenplanung im Bauwesen dar. Sie erstreckt sich unter anderem auf die Kosten von Hochbauprojekten und Freiflächen. Diese Norm umfasst die Kosten für den Neubau, den Umbau und die Modernisierung von Bauwerken. Für Nutzungskosten gilt DIN 18960.

Hiernach dient ein Kostenrahmen „der Entscheidung über die Bedarfsplanung, grundsätzlichen Wirtschaftlichkeits- und Finanzierungsüberlegungen sowie der Festlegung einer Kostenvorgabe.“ Demnach werden insbesondere folgende Informationen zugrunde gelegt: „(...) Angaben zum Standort, quantitative und qualitative Bedarfsangaben (...) sowie (...) Ermittlungen der „Mengen von Bezugseinheiten der Kostengruppen (...)“.

Darüber hinaus wurde im konkreten Fall dieser Machbarkeitsstudie der Kostenrahmen teilweise auch in der 2. Ebene der Kostengliederung ermittelt. Grundsätzlich fanden hierbei flächenspezifische Kostenkennwerte unter der Berücksichtigung von Zulagen Anwendung. Die Kostenkennwerte entstammen großenteils der internen Kostendatenbank der Assmann GmbH, in welcher Kennwerte aus ausgewerteten Vergleichsobjekten enthalten sind.

Basis für die Kosten der Gebäude waren – je nach Anwendungsfall bzw. differenziert nach den Nutzungsbereichen – überwiegend Nutzungsflächen, Netto-Raumflächen oder Brutto-Grundflächen. Wesentliche Grundlage hierfür waren das Raumprogramm Flächenfaktoren. Vereinzelt wurden auch Längenbezüge, Stückzahlen oder pauschale Ansätze verwendet.

Basis für die Kosten der Außenanlagen waren die Außenanlagenflächen, differenziert nach den Flächenarten hinsichtlich deren baulichen Anforderungen. Wesentliche Grundlage hierfür waren die Flächen der projektspezifischen Layout Planung. Vereinzelt wurden auch Längenbezüge, Stückzahlen oder pauschale Ansätze verwendet.

Gegenstand des Kostenrahmens sind die Kosten für die Herstellung sowie die Beschaffung der für die vorgesehenen Nutzungen erforderlichen baulichen und technischen Anlagen sowie beweglichen und unbeweglichen baulichen Ausstattungen.

Nicht Gegenstand des Kostenrahmens sind die Kosten für den Grunderwerb, die Finanzierung der Herstell- und Beschaffungskosten, den Betrieb der Liegenschaft sowie Risiken und Unwägbarkeiten. Solche Maßnahmen, welche aufgrund der Erkenntnisse durchgeführten Untersuchungen zu erwartenden sind, wurden mit durchschnittlichen Ansätzen im Kostenrahmen berücksichtigt.

Der Kostenrahmen beläuft sich mit Stand 29.02.2024 gerundet auf 120 Millionen Euro brutto.

Aufgrund des frühen Projektstadiums und der damit einhergehenden – für eine Machbarkeitsstudie üblichen – geringen Planungstiefe, ist methodisch bedingt von einer Schwankungsbreite von -10% bis +25% auszugehen.

Stand der Kosten ist das 4. Quartal des Jahres 2023. Der hier vorgelegte Kostenrahmen berücksichtigt noch keine Risikozuschläge und keine Indexierung bis zum geplanten Baubeginn.

10. Vergaberechtliche Machbarkeit

Mit Gutachten vom 17.01.2024 hat die beratende Rechtsanwältin (ehemals EY, nun Energie-sozietät GmbH) die vergaberechtliche Machbarkeit des Baus der Feuer- und Rettungswache Nord bestätigt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Planungsleistungen aufgrund des Auftragswertes grds. europaweit auszuschreiben sind. Die Vergabe an einen Generalplaner ist mit guten Argumenten vergaberechtlich darstellbar, muss aber immer am konkreten Einzelfall begründet werden. In Betracht kommt eine Zusammenfassung der Planungsdisziplinen Objektplanung, technische Gebäudeausstattung, Tragwerk, Freianlagen, Bauphysik sowie Brandschutz in einen Generalplanerauftrag. Der Generalplanervertrag sollte als Stufenvertrag ausgestaltet werden. Für die Planersuche ist das Verhandlungsverfahren mitem Teilnahmewettbewerb die richtige Verfahrensart.

Zur baulichen Umsetzung empfiehlt das Gutachten als Vertragsmodell das sog. Inhabermo-dell, da die Stadt Leverkusen nicht nur Planen und Bauen kombinieren möchte, sondern auch den Gebäudebetrieb sowie ggf. die Finanzierung durch Dritte durchführen lassen möchte. Die

Planungsleistungen sollten auf der Grundlage der Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung) übertragen werden. Die Gesamtvergabe im Rahmen eines Inhabermodells dürfte mit guten Argumenten vergaberechtlich darstellbar sein, muss aber im konkreten Einzelfall ausführlich begründet werden. Im Vorfeld ist die Wirtschaftlichkeit entsprechend §7 Abs. 2 LHO NRW zu belegen. Als Verfahrensart für die Vergabe eines Inhabermodells wird ein Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb empfohlen. Das Vergabeverfahren kann vor Vorliegen der Baugenehmigung gestartet werden.

11. Rahmenterminplan Projektrealisierung

Für das Projekt wurde ein Rahmenterminplan der Projektrealisierung erstellt.

Ein Rahmenterminplan dient der übergeordneten Strukturierung des Ablaufs eines Projektes. Darin werden alle für das Projekt wesentlichen Vorgänge bzw. Meilensteine unter Berücksichtigung der wesentlichen Abhängigkeiten und dargestellt.

Die Abschätzung der Dauern der einzelnen Vorgänge wurden Berücksichtigung von Erfahrungswerten vergleichbarer Projekte vorgenommen.

Vorgesehen ist die Realisierung des Projektes in Form der Einsatzformen Generalplaner für Planungs- bzw. Beratungsleistungen und Generalunternehmer für Bauleistungen. Schnittstelle ist die Ausführungsplanung. Hierbei ist die abgeschlossene Planung ist Voraussetzung für die Bauleistungen, welche teilweise von Planungsleistungen im Rahmen der Vorbereitung der Ausführung ergänzt werden.

Die weiteren Angaben beruhen auf der Annahme einer Entscheidung zur Projektrealisierung im Mai 2025 mit der darauffolgenden Einleitung des Vergabeverfahrens für die Planungsleistungen. Diese Vergabeverfahren liegt auf dem kritischen Pfad des Projektablaufs. Daher resultiert eine Verschiebung des Beginns dieses Verfahrens direkt in einer Verschiebung des weiteren Projektablaufs.

Die Vergabe der Planungsleistungen ist innerhalb von circa 7 Monaten zu realisieren, sofern in dessen Verlauf keine rechtlichen Einsprüche erhoben werden. Im Falle des Verfahrensbeginns im Mai 2024 kann das Verfahren somit im Dezember 2024 aus technischer Sicht abgeschlossen werden. Demnach kann ein Planungsbeginn im Februar 2025 erfolgen.

Ab diesem Zeitpunkt laufen Planung und Bauleitplanung grundsätzlich unabhängig voneinander und parallel zueinander.

Allerdings ist der Abschluss der Bauleitplanung in Form der Rechtskräftigkeit des Bebauungsplans Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung, und hat für diese damit aufschiebende Bedingung. Der Abschluss der Bauleitplanung und damit die Erteilung der Baugenehmigung sind für Dezember 2027 vorgesehen.

Die Vergabe der Bauleistungen kann erst nach Erteilung der Baugenehmigung eingeleitet werden.

Für Mitte 2028 ist die Vergabe der Bauleistungen vorgesehen.

Die Ausführungsvorbereitung ist ab Mitte 2028 vorgesehen, die sich nachfolgende Bauausführung von Januar 2029 bis November 2030.

Die Aufnahme der Nutzung durch Feuerwehr und Rettungsdienst am Standort „Auf den Heunen“ soll ca. ab Ende Dezember 2030 möglich sein.