

Laut B-Plan ist nur eine 1-Geschossige Bauweise zulässig!

Die Topographie des Grundstücks muss geprüft werden. Es werden eventuell Ausgleichsmaßnahmen in den Bereichen der Zufahrten erforderlich

Die geplante Erschliessung des Neubaugebiets, schränkt die Tiefe des Grundstücks ein!

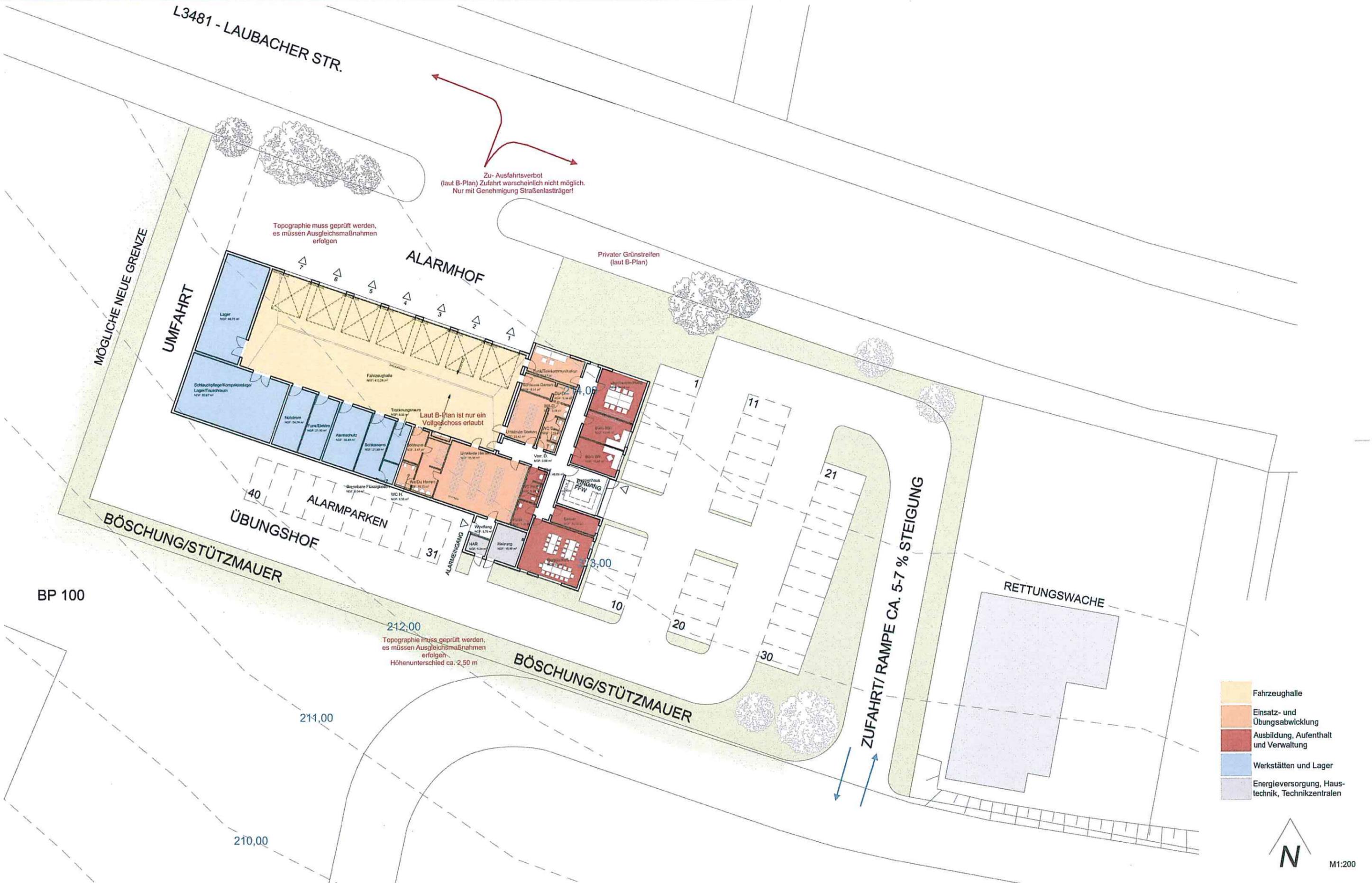
Die Topographie des Grundstücks muss geprüft werden. Es werden Ausgleichsmaßnahmen in Form von Aufschüttungen und Stützmauern erforderlich! Höhenunterschied ca. 2,50 m!

Vorteile:

- Die Größe des Grundstücks ist ausreichend.
- Das Raum- und Flächenprogramm kann vollständig abgebildet werden.
- Die Erschließung des Geländes mit getrennten Alarhaus- und Zufahrten ist umsetzbar.
- Lärmbelästigung ist nicht zu erwarten.
- Es gibt Erweiterungsmöglichkeiten.

Nachteile:

- Das Grundstück liegt im Gewerbegebiet, in der Randlage von Laubach.
- Das Gelände weist starke Höhenunterschiede auf.
- Grundstückskauf erforderlich.
- Laut B-Plan ist nur eine 1- Geschossige Bauweise zulässig.
- Eine Änderung des B-Plans ist erforderlich.





Rossmann Drogeriemarkt

Philipp-Reis-Straße

Netto

L3481 - LAUBACHER STR.

L3481

RETTUNGSWACHE

Die Topographie des Grundstücks muss geprüft werden. Es werden eventuell Ausgleichsmaßnahmen in den Bereichen der Zufahrten erforderlich



Standort 3.2
IST ca. 4.200 m²
SOLL ca. 3.000m²



Die Topographie des Grundstücks muss geprüft werden. Es werden Ausgleichsmaßnahmen in Form von Aufschüttungen und Stützmauern erforderlich!
Ca. 5,00 m Höhenunterschied!

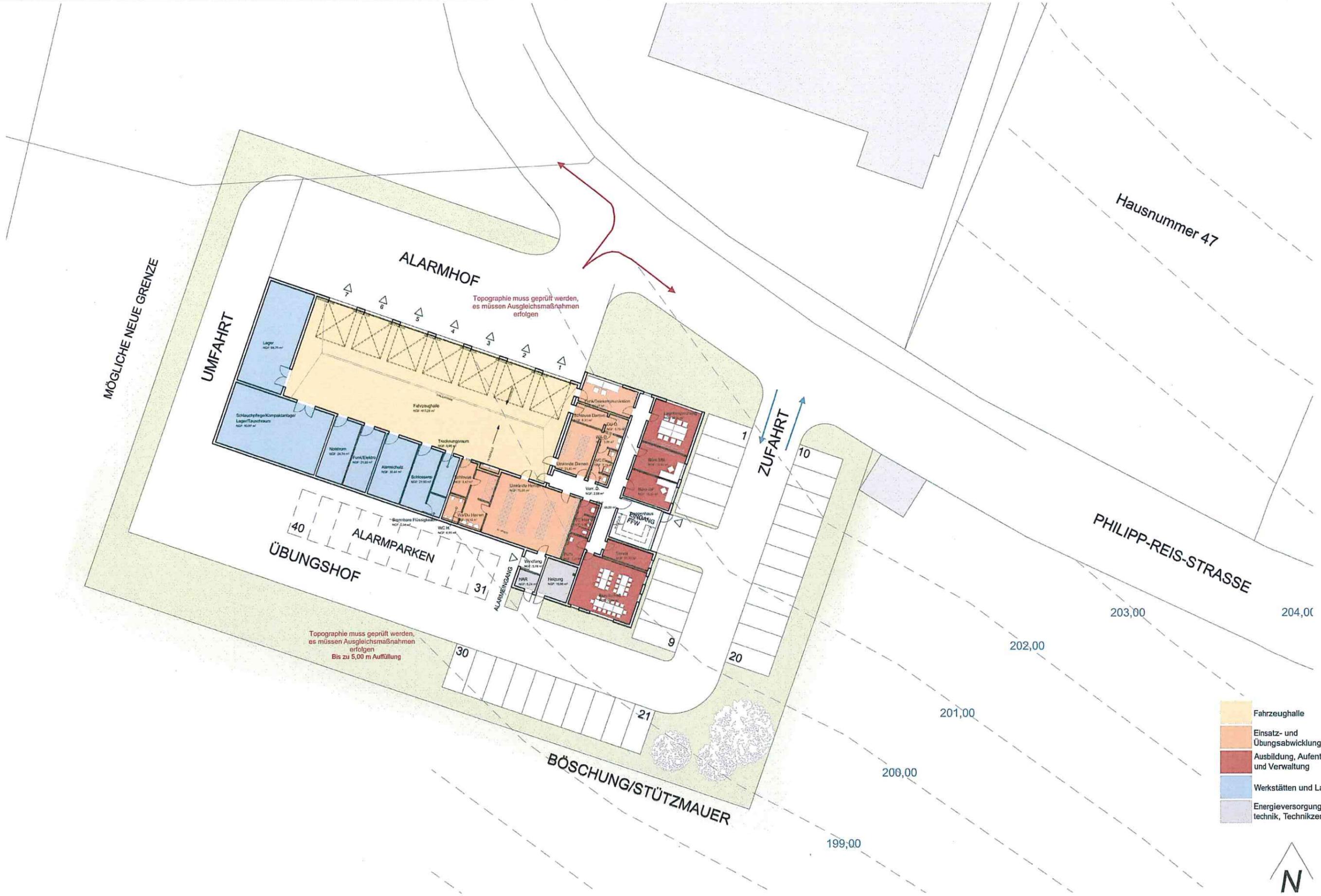
Vorteile:

- Die Größe des Grundstücks ist ausreichend.
- Das Raum- und Flächenprogramm kann vollständig abgebildet werden.
- Die Erschließung des Geländes mit getrennten Alarmaus- und Zufahrten ist umsetzbar.
- Lärmbelästigung ist nicht zu erwarten.
- Es gibt Erweiterungsmöglichkeiten.

Nachteile:

- Das Grundstück liegt im Gewerbegebiet, in der Randlage von Laubach.
- Das Gelände weist starke Höhenunterschiede auf.
- Grundstückskauf erforderlich.
- Eine Änderung des B-Plans ist erforderlich.

N
M1:500



Nr.:	Bewertungskriterien	Gewichtungsfaktor ^{*2)}	Punkte ^{**1)}	sehr schlecht geeignet		wenig geeignet		mittelmäßig geeignet		gut geeignet		sehr gut geeignet	
1	Umsetzung Raumprogrammanforderungen einschl. Außenbereiche	3	Punkte	1		2		3		4		5	
			Ergebnis	3		6		9		12		15	
2	Erweiterungsmöglichkeit / Nachhaltigkeit	2	Punkte	1		2		3		4		5	
			Ergebnis	2		4		6		8		10	
3	Rückbaumaßnahmen	2	Punkte	1		2		3		4		5	
			Ergebnis	2		4		6		8		10	
4	Aufrechterhaltung des Betriebs der Feuerwehr während der Bauphase	3	Punkte	1		2		3		4		5	
			Ergebnis	3		6		9		12		15	
5	Grundstückszuschnitt und Beschaffenheit, Topographie	2	Punkte	1		2		3		4		5	
			Ergebnis	2		4		6		8		10	
6	Grundstücksgröße	2	Punkte	1		2		3		4		5	
			Ergebnis	2		4		6		8		10	
7	Lage (Erreichbarkeit / Hilfsfristen / Gefahrenschwerpunkte)	3	Punkte	1		2		3		4		5	
			Ergebnis	3		6		9		12		15	
8	Erschließung (Verkehr)	2	Punkte	1		2		3		4		5	
			Ergebnis	2		4		6		8		10	
9	Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)	2	Punkte	1		2		3		4		5	
			Ergebnis	2		4		6		8		10	
10	Baulasten / Konfliktpunkte (Schutzzone, Leitungen, Altlasten, u.ä.)	2	Punkte	1		2		3		4		5	
			Ergebnis	2		4		6		8		10	
11	Besitzverhältnisse Grundstück und baurechtliche Situation	2	Punkte	1		2		3		4		5	
			Ergebnis	2		4		6		8		10	
Gesamtpunktzahl				25		50		75		100		125	

**1) Punkte: 1 = sehr schlecht geeignet, 2 = wenig geeignet, 3 = mittelmäßig geeignet, 4 = gut geeignet, 5 = sehr gut geeignet

**2) Gewichtungsfaktor: 1 = weniger wichtig, 2 = wichtig, 3 = sehr wichtig

Nr.:	Bewertungskriterien	Gewichtungs-faktor ²⁾	Punkte ¹⁾		Standort 1 Schottener Straße "Neubau"	Standort 2.1 Grundstück Haack "Neubau"	Standort 2.2 Grundstück Haack "Neubau"
			Punkte	Ergebnis	Bemerkung	Bemerkung	Bemerkung
1	Umsetzung Raumprogrammanforderungen einschl. Außenbereiche	3	Punkte 5	Ergebnis 15	Raum- und Flächenprogramm kann komplett umgesetzt werden.	Raum- und Flächenprogramm kann komplett umgesetzt werden.	Raum- und Flächenprogramm kann komplett umgesetzt werden.
2	Erweiterungsmöglichkeit / Nachhaltigkeit	2	Punkte 5	Ergebnis 10	Erweiterungsmöglichkeiten gegeben.	Erweiterungsmöglichkeiten sind gegeben bei Wegfall der Umfahrt oder Hinzunahme weiterer Grundstücke.	Erweiterungsmöglichkeiten sind nur bei Wegfall der Umfahrt gegeben.
3	Rückbaumaßnahmen, Freimachen des Grundstücks	2	Punkte 4	Ergebnis 8	z.Z. Ackerfläche. Freimachen des Grundstücks nur in geringem Maße notwendig.	Freimachen des Grundstücks ist notwendig. Abriss aller sich auf dem Grundstück befindenden Flächen, Wege und Gebäude erforderlich.	Freimachen des Grundstücks ist notwendig. Abriss aller sich auf dem Grundstück befindenden Flächen, Wege, Bäume und Gebäude erforderlich.
4	Aufrechterhaltung des Betriebs der Feuerwehr während der Bauphase	3	Punkte 5	Ergebnis 15	Neubau auf separatem Grundstück. Umzug erst nach Fertigstellung des Gebäudes. Keine zusätzliche Beeinträchtigung des Betriebs während der Bauphase.	Neubau auf separatem Grundstück. Umzug erst nach Fertigstellung des Gebäudes. Keine zusätzliche Beeinträchtigung des Betriebes während der Bauphase.	Neubau auf separatem Grundstück. Umzug erst nach Fertigstellung des Gebäudes. Keine Beeinträchtigung des Betriebes während der Bauphase.
5	Grundstückszuschnitt und Beschaffenheit, Topographie	2	Punkte 5	Ergebnis 10	Weitestgehend ebenes Grundstück mit nahezu rechteckigem Zuschnitt.	Nutzbarer Grundstückszuschnitt nahezu rechteckig und damit für die Feuerwehnutzung geeignet. Im unteren Teil ist das Grundstück eben, steigt dann aber deutlich an. Höhenanpassungsmaßnahmen sind erforderlich (Stützmauern und Aufschüttungen).	Nutzbarer Grundstückszuschnitt nahezu rechteckig und damit für die Feuerwehnutzung geeignet. Im unteren Teil ist das Grundstück eben, steigt dann aber deutlich an. Höhenanpassungsmaßnahmen sind eventuell erforderlich (Stützmauern und Aufschüttungen).
6	Grundstücksgröße	2	Punkte 5	Ergebnis 10	Flächenmäßig geeignet.	Flächenmäßig geeignet.	Flächenmäßig geeignet.
7	Lage	3	Punkte 4	Ergebnis 12	Lage des Grundstücks an der Schottener Straße, im östlichen Randgebiet Laubachs. Sowohl der Stadtkern und die umliegende Wohnbebauung sind gut zu erreichen. Die nördliche Wohnbebauung kann über die Straße "Am Schlosspark" gut erreicht werden. Die Entfernung zum westlich gelegenen Gewerbegebiet, stellt durch die Anbindung an die L3481 kein großes Problem dar.	Das Grundstück liegt am Bürgelweg, nur wenige Kilometer südlich vom bisherigen Standort entfernt. Das nördlich gelegene Wohngebiet sowie der Stadtkern sind über die Schillerstraße zeitnah zu erreichen. Auch das Gewerbegebiet an der Philipp-Reis-Straße liegt in direkter Nachbarschaft und ist so gut erreichbar. Der östliche Ortsteil ist über die L3481 schnell zu erreichen.	Das Grundstück liegt am Bürgelweg, nur wenige Kilometer südlich vom bisherigen Standort entfernt. Das nördlich gelegene Wohngebiet sowie der Stadtkern sind über die Schillerstraße zeitnah zu erreichen. Auch das Gewerbegebiet an der Philipp-Reis-Straße liegt in direkter Nachbarschaft und ist so gut erreichbar. Der östliche Ortsteil ist über die L3481 schnell zu erreichen.
8	Erschließung (Verkehr)	2	Punkte 5	Ergebnis 10	Die Alarmausfahrt erfolgt südlich in die Schottener Straße. Die Alarmausfahrt und die Zufahrt der einrückenden Kräfte können getrennt voneinander erfolgen. Die Zufahrt wird zusätzlich für das benachbarte Wohngebäude genutzt.	Die Alarmausfahrt und die Alarmausfahrt können getrennt voneinander erfolgen. Der westliche Teil des Bürgelwegs ist nur teilweise ausgebaut. Die Erschließung des Entsorgungsplatz Friedhof/Grünschnittsammelplatz und Wohnhaus, muss neu angeordnet werden.	Die Alarmausfahrt und die Alarmausfahrt können getrennt voneinander erfolgen. Der westliche Teil des Bürgelwegs ist nur teilweise ausgebaut. Die Erschließung des Entsorgungsplatz Friedhof/Grünschnittsammelplatz und Wohnhaus, muss neu angeordnet werden.
9	Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)	2	Punkte 4	Ergebnis 8	Erschließung des Grundstücks erforderlich. Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenraum vorhanden.	Erschließung des Grundstücks erforderlich. Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenraum vorhanden.	Erschließung des Grundstücks erforderlich. Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenraum vorhanden.
10	Baulasten / Konfliktpunkte (Schutzzone, Lärmeinschätzung, Leitungen, Altlasten, u.ä.)	2	Punkte 4	Ergebnis 8	Keine Baulasten bekannt. Lärmbelästigung für die Anwohner ist aufgrund der Anordnung der Alarmausfahrt, hier nur in geringem Maße zu erwarten.	Im Bereich der Bahntrasse wurden Leitungen verlegt, welche einer möglichen Bebauung im Weg stehen könnten. Weitere Baulasten sind nicht bekannt. Eine Lärmbelästigung für die Anwohner ist nicht zu erwarten.	Im Bereich der Bahntrasse wurden Leitungen verlegt, welche einer möglichen Bebauung im Weg stehen könnten. Weitere Baulasten sind nicht bekannt. Eine Lärmbelästigung für die Anwohner ist nicht zu erwarten.
11	Besitzverhältnisse Grundstück und baurechtliche Situation	2	Punkte 5	Ergebnis 10	Das Grundstück gehört der Stadt, kein Erwerb erforderlich. Der Bebauungsplan muss nicht geändert werden.	Die Stadt Laubach ist Eigentümer der stillgelegten Bahntrasse. Nicht alle weiteren Grundstücke sind Eigentum der Gemeinde, hier ist ein Grundstückskauf erforderlich. Der Bebauungsplan muss geändert werden.	Die Stadt Laubach ist Eigentümer der stillgelegten Bahntrasse. Nicht alle weiteren Grundstücke sind Eigentum der Gemeinde, hier ist ein Grundstückskauf erforderlich. Der Bebauungsplan muss geändert werden.
Gesamtpunktzahl				108	Gut bis sehr gut geeignet.	89	Mittelmäßig bis gut geeignet.
Erfüllungsgrad					86%		71,2%
Ranking					1.		5.

¹⁾ Punkte: 1 = sehr schlecht geeignet, 2 = wenig geeignet, 3 = mittelmäßig geeignet, 4 = gut geeignet, 5 = sehr gut geeignet

²⁾ Gewichtungsfaktor: 1 = weniger wichtig, 2 = wichtig, 3 = sehr wichtig

Nr.:	Bewertungskriterien	Gewichtungs-faktor ²⁾	Standort 3.1 Laubacher Straße "Neubau"		Standort 3.2 Philipp-Reis-Straße "Neubau"		Standort 4 Gerhart-Hauptmann-Straße "Neubau auf Bestandsgrundstück"	
			Punkte ¹⁾	Bemerkung	Punkte	Bemerkung	Punkte	Bemerkung
1	Umsetzung Raumprogrammanforderungen einschl. Außenbereiche	3	Punkte 5 Ergebnis 15	Raum- und Flächenprogramm kann komplett umgesetzt werden.	5 15	Raum- und Flächenprogramm kann komplett umgesetzt werden.	0 0	Raum- und Flächenprogramm kann nicht komplett umgesetzt werden.
2	Erweiterungsmöglichkeit / Nachhaltigkeit	2	Punkte 4 Ergebnis 8	Erweiterungsmöglichkeiten sind gegeben bei Wegfall der Umfahrt oder Hinzunahme weiterer Grundstücksflächen.	4 8	Erweiterungsmöglichkeiten sind gegeben bei Wegfall der Umfahrt oder Hinzunahme weiterer Grundstücksflächen.	0 0	Erweiterungsmöglichkeiten nicht gegeben.
3	Rückbaumaßnahmen, Freimachen des Grundstücks	2	Punkte 5 Ergebnis 10	z.Z. Ackerfläche. Kein Rückbau / Abbruch notwendig.	5 10	z.Z. Ackerfläche. Kein Rückbau / Abbruch notwendig.	1 2	Komplettabriss des vorhandenen Gebäudes.
4	Aufrechterhaltung des Betriebs der Feuerweh während der Bauphase	3	Punkte 5 Ergebnis 15	Neubau auf separatem Grundstück. Umzug erst nach Fertigstellung des Gebäudes. Keine Beeinträchtigung des Betriebes während der Bauphase.	5 15	Neubau auf separatem Grundstück. Umzug erst nach Fertigstellung des Gebäudes. Keine Beeinträchtigung des Betriebes während der Bauphase.	1 3	Neubau auf vorhandenem Grundstück. Für die Dauer des Umbaus müsste eine Interimslösung auf einem anderen Grundstück gefunden werden. Durch das Umsiedeln des laufenden Betriebs ist der funktionale Ablauf stark beeinträchtigt.
5	Grundstückszuschnitt und Beschaffenheit, Topographie	2	Punkte 2 Ergebnis 4	Nutzbarer Grundstückszuschnitt nahezu rechteckig und damit für die Feuerwehnutzung geeignet. Das gesamte Grundstück steigt deutlich an. Höhenanpassungsmaßnahmen sind im erheblich Umfang erforderlich (Stützmauern und Aufschüttungen).	2 4	Nutzbarer Grundstückszuschnitt nahezu rechteckig und damit für die Feuerwehnutzung geeignet. Das gesamte Grundstück steigt deutlich an. Höhenanpassungsmaßnahmen sind im erheblich Umfang erforderlich (Stützmauern und Aufschüttungen).	4 8	Grundstückszuschnitt nahezu rechteckig und damit für die Feuerwehnutzung geeignet. Im nutzbaren Grundstücksbereich ist geringes Gefälle vorhanden.
6	Grundstücksgröße	2	Punkte 5 Ergebnis 10	Flächenmäßig geeignet.	5 10	Flächenmäßig geeignet.	0 0	Flächenmäßig ungeeignet.
7	Lage	3	Punkte 4 Ergebnis 12	Lage des Grundstücks an der L3481 - Laubacher Straße, im westlichen Gewerbegebiet Laubachs. Des Stadtkern ist schnell über die Landstraße zu erreichen. Direkte Alarmausfahrt auf die Laubacher Straße optimal - Bedarf aber der Zustimmung des Straßenlastträgers!	3 9	Lage des Grundstücks an der Philipp-Reis-Straße, im westlichen Gewerbegebiet Laubachs. Des Stadtkern ist schnell über die nahe gelegene Landstraße L3481 zu erreichen.	5 15	Direkte Lage des Grundstücks an der Gerhart-Hauptmann-Straße, nahe des Stadtkerns. Gute Erreichbarkeit des gesamten Stadtgebietes ist möglich. Im direkten Umfeld des Grundstückes befinden sich sowohl der Stadtkern sowie in geringer Entfernung Gewerbe- und Wohnbebauung.
8	Erschließung (Verkehr)	2	Punkte 5 Ergebnis 10	Die Alarmausfahrt und die Alarzufahrt können getrennt voneinander erfolgen. Die Ausfahrt erfolgt in Richtung Laubacher Straße. <i>Bedarf aber der Zustimmung des Straßenlastträgers!</i>	5 10	Die Alarmausfahrt und die Alarzufahrt können getrennt voneinander erfolgen. Die Ausfahrt erfolgt in Richtung Philipp-Reis-Straße, welche nahe gelegen in die Laubacher Straße mündet.	3 6	Die Alarmausfahrt ist an der Gerhart- Hauptmann- Straße. Die Trennung von Alarmausfahrt und Zufahrt ist durch die 3- Seitige Straßenanbindung möglich. Kollisionspunkte sind hier aufgrund der unübersichtlichen Straßensituation und der 2 Kreuzungspunkte zu erwarten.
9	Technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)	2	Punkte 2 Ergebnis 4	Erschließung des Grundstücks erforderlich. Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenraum vorhanden.	2 4	Erschließung des Grundstücks erforderlich. Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenraum vorhanden.	5 10	Erschließung vorhanden.
10	Baulasten / Konfliktpunkte (Schutzzone, Lärmerschätzung, Leitungen, Altlasten, u.ä.)	2	Punkte 3 Ergebnis 6	Lage im Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplan; allerdings ist nur eine eingeschossige Bauweise erlaubt. Das Sozialgebäude ist zweigeschossig geplant => Änderung / Abweichung vom B-Plan erforderlich. Keine Baulasten bekannt.	5 10	Lage im Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplan. Zweigeschossige Bauweise zulässig. Keine Baulasten bekannt.	3 6	Keine Baulasten bekannt. Lärmbelästigung für die Anwohner ist hier, wie bereits im vorhandenen Maße zu erwarten. Zudem kommt es aufgrund des fehlenden Parkplatzes der Kirche zu Konflikten.
11	Besitzverhältnisse Grundstück und baurechtliche Situation	2	Punkte 4 Ergebnis 8	Das Grundstück gehört der Stadt, kein Erwerb erforderlich. Der Bebauungsplan muss geändert werden.	3 6	Das Grundstück muss erworben werden.	3 6	Eigentümer ist die Stadt Laubach. Die Grundstücke 217 und 220/4 erweitern das Bestandsgrundstück. Eine Änderung des Bebauungsplans für beide Flurstücke müsste vorgenommen werden.
Gesamtpunktzahl			92	Mittelmäßig bis gut geeignet.	91	Mittelmäßig bis gut geeignet.	0	Nicht geeignet. 0 Punkte= K.O.-Kriterium
Erfüllungsgrad				73,6%		72,8%		0,0%
Ranking				2.		3.		6

¹⁾ Punkte: 1 = sehr schlecht geeignet, 2 = wenig geeignet, 3 = mittelmäßig geeignet, 4 = gut geeignet, 5 = sehr gut geeignet

²⁾ Gewichtungsfaktor: 1 = weniger wichtig, 2 = wichtig, 3 = sehr wichtig