

Brandschutztechnische Stellungnahme

zur Änderung von Feuerwehrflächen auf den Flurstück 1001/1 zur
Sicherstellung des zweiten Rettungsweges für Gebäude auf dem
Flurstück 1000/30
Kurt-Huber-Ring in 82256 Fürstenfeldbruck

1. Aufgabenstellung

Der Unterzeichner wurde durch den Bauherrn des Bauvorhabens „Wohn- und Geschäftshaus Fürstenfeldbruck“ auf dem Flurstück 1001/1 beauftragt, die Änderung bestehender Feuerwehrflächen auf dem Flurstück 1001/1 in einer Gutachterlichen Stellungnahme brandschutztechnisch zu bewerten.

Die beiden Häuser, welche auf die Feuerwehrflächen angewiesen sind, besitzen vier oberirdische Geschosse und werden in den früheren Plandarstellungen als Haus A/3 und B/2 bezeichnet. Im Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 50/11-1 (Stand 27.03.2020) sind die Gebäude mit 2a bzw. 2b benannt.

2. Beurteilungsgrundlagen

Der Gutachterlichen Stellungnahme liegen folgende Beurteilungsgrundlagen zugrunde:

Nachtrag zum Kaufvertrag vom 02.06.2010, URNr. R 1400/2010 des Notariats
Dr. Christoph Döbereiner vom 11.10.2010 – URNr. R2491/2010

Bestandsaufmaß BV Kurt-Huber-Ring, Fürstenfeldbruck von Ingenieurbüro Held
Vermessung, Stand März 2013

Digitales Orthophoto (DOP20 – Luftbild) des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband
und Vermessung vom 07.05.2018, Stand 05.03.2020

Schreiben des Kreisbrandrates des Landkreises Fürstenfeldbruck vom 21.10.2018 zur
Änderung der Feuerwehrflächen im Planentwurf vom 20.06.2017

Planunterlagen:

Entwurfsplanungen des Wohn- und Geschäftshauses, in digitaler Form:

Grundrisse TG bis 6.OG	M 1:100 [Stand 15.05.2020]
Schnitte (Quer- und Längsschnitt)	M 1:100 [Stand 15.05.2020]
Lageplan	M 1:200 [Stand 15.05.2020]

Ausführungsplanung der Wohnhäuser A und B, in digitaler Form:

Grundrisse UG bis 3. OG	M 1:50 [Stand 14.06.2010]
-------------------------	---------------------------

Fotodokumentation, Detailnachweise

Fotodokumentation vom 23.04.2019, Verfasser unbekannt

3. Abstimmungen

Soweit erforderlich, sollen Abstimmungen zu Detailfragen mit der für den Brandschutz verantwortlichen Behörde geführt werden.

4. Rechtsgrundlagen

Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14. August 2007 i.d.F.v. 24.07.2019

Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr vom Februar 2007, zuletzt geändert Oktober 2009

Bayerische Technische Baubestimmungen (BayTB), Ausgabe Oktober 2018

Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren: Empfehlungen (2012-3) zur Ausbildung der Flächen für die Feuerwehr vom Oktober 2012 i.d.F.v. 17.04.2013

5. Einleitung

Für das Flurstück 1000/1 besteht eine Baulast:

Um den 2. Rettungsweg für die Gebäude A (2a) und B (2b) des Flurstückes 1000/30 zu gewährleisten, sind Aufstell- und Bewegungsflächen für Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr auf dem Flurstück 1000/1 dauerhaft vorzuhalten.

Um ein Begehungsrecht und auch den 2. Rettungsweg für auf Hubrettungsfahrzeuge angewiesene Geschosse der Häuser A und B zu sichern, hat der Eigentümer des Grundstückes FI.Nr. 1000/1 zugunsten der Eigentümer des Grundstückes FI.Nr. 1000/30 eine Grunddienstbarkeit und zugunsten der Stadt Fürstenfeldbruck eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit bestellt.

Diese Dienstbarkeiten wurden in der notariell beglaubigten Urkunde „Nachtrag zum Kaufvertrag vom 02.06.2010 URNr. 1400/2100“ des Notariats Dr. Christoph Döbereiner vom 11.10.2010 (fortan als [1] bezeichnet) niedergeschrieben.

Die hier aufgeführten Flächen für die Feuerwehr haben Bestand und sind wegen der Sicherung des 2. Rettungsweges dringend notwendig.

In Plandarstellung Blatt 1 sind die Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen der oben geschilderten Situation.

Durch den Eigentümer des Flurstückes 1000/1 wird nun der Bau eines Wohn- und Geschäftshauses beabsichtigt. Teil dieses Bauvorhabens ist zudem eine Kindertagesstätte.

Den Entwurfsplanungen lässt sich entnehmen, dass die Außenanlagen dieser Kindertagesstätte auf den derzeitigen Fahrflächen für die Feuerwehr geplant sind.

Unter diesen Gesichtspunkten wird vom Eigentümer des Flurstückes 1000/1 eine Änderung der Lage Feuerwehrflächen beabsichtigt.

Ziel dieser Gutachterlichen Stellungnahme ist es, die geplanten Flächen für die Feuerwehr zu bewerten und die Gleichwertigkeit dieser darzulegen.

Die geplanten Feuerwehrflächen können der Plandarstellung auf Blatt 2 entnommen werden.

6. Ausgangssituation

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1000/30 sind zwei Wohngebäude im Bestand vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen genehmigt und entsprechend den zur Bauzeit geltenden Regelungen errichtet sind.

Die Rettungswegssituation der Nutzungseinheiten der beiden identischen Wohngebäude stellt sich wie folgt dar:

Der **erste Rettungsweg** jeder Nutzungseinheit führt über einen als offenen Gang ausgebildeten notwendigen Flur in einen notwendigen Treppenraum und von dort erdgeschossig ins Freie.

Der **zweite Rettungsweg** jeder Nutzungseinheit wird über Geräte der Feuerwehr sichergestellt.

Den zweiten Rettungsweg über Geräte der Feuerwehr zu führen, ist gemäß Art. 31 (2) BayBO zulässig. Die Erreichbarkeit mittels Geräten der Feuerwehr wurde über die in Punkt 5 dieses Konzepts beschriebenen Dienstbarkeiten sichergestellt.

Feuerwehrflächen müssen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

Unter Einbezug aller in Punkt 2 dieser Stellungnahme aufgeführten Beurteilungsgrundlagen erfüllen die bestehenden Feuerwehraufstell- und Bewegungsflächen im gegenwärtigen Zustand nicht die o.g. Forderung.

Es ergeben sich Abweichungen durch:

- wesentlich größere Abstände zur Außenwand (Abweichung zu Punkt 9 der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr)
→ Abstand Haus A: ca. 13,3 m

Die Flächen für die Feuerwehr wurden aus [1] gem. unten aufgeführter Abbildung hergeleitet und in den aktuellen Lageplan übertragen. **Gelbe** Flächen zeigen die durch Dienstbarkeiten gesicherten Feuerwehraufstell- und Bewegungsflächen.

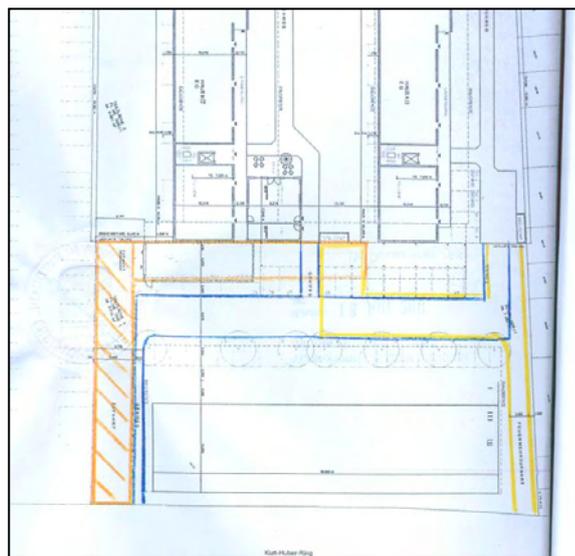


Abbildung 1: Ausschnitt aus [1]

7. Planung

Durch das neu geplante Wohn- und Geschäftshaus sollen die Feuerwehrflächen und die damit verbundenen Dienstbarkeiten (siehe [1]) geändert werden.

Die neu geplante Feuerwehrezufahrt soll nunmehr über die südlich der vorgesehenen Hochbauten geplanten Verkehrsflächen auf 1000/1 geführt werden.

Die neu geplanten Feuerwehraufstellflächen können Plandarstellung „Blatt 2“ entnommen werden.

Diese wurden vom Entwurfsverfasser in Abstimmung mit den Unterzeichner erstellt und richten sich nach der Beurteilung des Kreisbrandinspektors Hubert Stephan vom 21.10.2018.

Durch die neu geplanten Feuerwehraufstellflächen werden die Anforderungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr im Wesentlichen eingehalten.

Es ergibt sich eine Abweichung, der Abstand zur Außenwand beträgt 10 m (Abweichung zu Punkt 9 der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr).

Hierfür ist formal ggfls. eine Abweichung von der Richtlinie für über Flächen der Feuerwehr als Eingeführte Technische Baubestimmung (A 2.2 i.V.m. A 2.2.1. 1/1 BayTB) im Brandschutzkonzept zu formulieren.

8. Brandschutztechnische Bewertung

Der zweite Rettungsweg jeder Nutzungseinheit der Häuser A und B wird über Geräte der Feuerwehr sichergestellt.

Dafür muss zu jeder Zeit ein Anleitern gewährleistet sein.

Nach Beurteilung der in Punkt 2 dieser Stellungnahme aufgeführten Grundlagen kann dies wegen der wesentlich größeren Abstände von Aufstellfläche zur Brüstungskante der zum Anleitern bestimmten Stelle derzeit nicht normgemäß sichergestellt werden.

Mit Einbezug der aktueller Regelungen ist auch der Winkel beim seitlichen Anleitern zu klein (Abweichung zu Punkt 9 i.V.m. Punkt VII zur Ausführung der Flächen für die Feuerwehr (AGBF Empfehlung 2012-3)

→ Winkel Haus A und B: ca. 57°

Aus der Sicht des Unterzeichners herrscht wegen der Abwehr einer erheblichen Gefahr – hier der Verlust des 2. Rettungsweges für zumindest das 3. Obergeschoss des Gebäudes A – dringender Handlungsbedarf.

Durch die geplanten Feuerwehraufstell- und Bewegungsflächen werden die Forderungen der Richtlinien über Flächen der Feuerwehr weitgehend erfüllt.

Für die Überschreitung des Abstandes der zum Anleitern bestimmten Fläche von ca. 1 m bestehen aus der Sicht des Unterzeichners keine Bedenken.

Die Aufstellfläche ist eben und standsicher.

Die Rettung aus niedrigeren Geschoss der Gebäude A und B kann und soll weiterhin über tragbare Geräte der Feuerwehr sichergestellt werden.

Hierfür ist ein Durchgang für Kräfte der Feuerwehr vom Flurstück 1000/1 zum Flurstück 1000/30 geplant, sodass der Hauptangriffsweg der Feuerwehr für eine Rettung mit Hubrettungsfahrzeugen und Steckleitern in jedem Falle über das Grundstück 1000/1 führt und damit die Rettungszeit verkürzt.

Die Bestandssituation wird wesentlich verbessert, sodass auch Art. 54 (4) BayBO nachgekommen wird.

9. Schlussbemerkung

Bei Bestandsbauten ist es regelmäßig nicht erforderlich, die Anlage vollständig an die aktuellen Anforderungen anzupassen.
Ausreichend ist, die Anlage so weit zu ertüchtigen, dass keine erheblichen Gefahren für Leben und Gesundheit von Personen mehr bestehen.

Aus brandschutztechnischer Sicht ist es hier aufgrund konkreter Gefahren – dem problematischen Anleitern als zweiten Rettungsweges zumindest für Nutzungseinheiten des 3. Obergeschosses im Haus A – ein Handeln erforderlich, um die Anforderungen an die Flächen für die Feuerwehr umzusetzen und eine ständige Anleiterbarkeit zu gewährleisten.

Diesem wäre auch im Zuge des geplanten Bauvorhabens durch geometrische Änderung der Dienstbarkeit genüge getan.

Der Unterzeichner ist bei seiner brandschutztechnischen Beurteilung vorrangig von dem zu erfüllenden Personenschutz ausgegangen.

Die vorstehende Stellungnahme wurde nach besten Wissen und Gewissen unter Zugrundelegung der aufgeführten Beurteilungskriterien sowie unter Hinzuziehung der dem Unterzeichner gegenüber gemachten Angaben gefertigt.

Anlagen

Blatt 1	Lageplan, Feuerwehrflächen im Bestand	M 1:200
Blatt 2	Lageplan, geplante Feuerwehrflächen	M 1:200
A	Schreiben des Kreisbrandrates des Landkreises Fürstenfeldbruck vom 21.10.2018 zur Änderung der Feuerwehrflächen im Planentwurf vom 20.06.2017	

Erfurt, den 03.06.2020

Prof. Dr.-Ing. André Spindler
Freier Architekt und Fachplaner
für vorbeugenden Brandschutz

B.Sc. Michael Selivanov
Bachelor of Science
für Sicherheit und Gefahrenabwehr



Der Kreisbrandrat
des
Landkreises Fürstentfeldbruck



Kreisbrandinspektion Fürstentfeldbruck
KBR Hubert Stefan, Hans-Wegmann-Straße 18, 82216 Maisach-Gernlinden

Große Kreisstadt Fürstentfeldbruck
Hauptstrasse 31
82256 Fürstentfeldbruck

**Kreisbrandrat
Hubert Stefan**
Hans-Wegmann-Straße 18
82216 Maisach-Gernlinden

Telefon: 08142 / 44 23 52
Telefax: 08142 / 44 23 53
Mobil: 0171 / 653 58 23
stefan@kbr-ffb.de

Sachgebiet 42, Bauverwaltung,
z. Hd. Fr. Schott

Ihr Schreiben vom Ihr Zeichen
e-mail vom 19.10.2018

Datum
21.10.2018

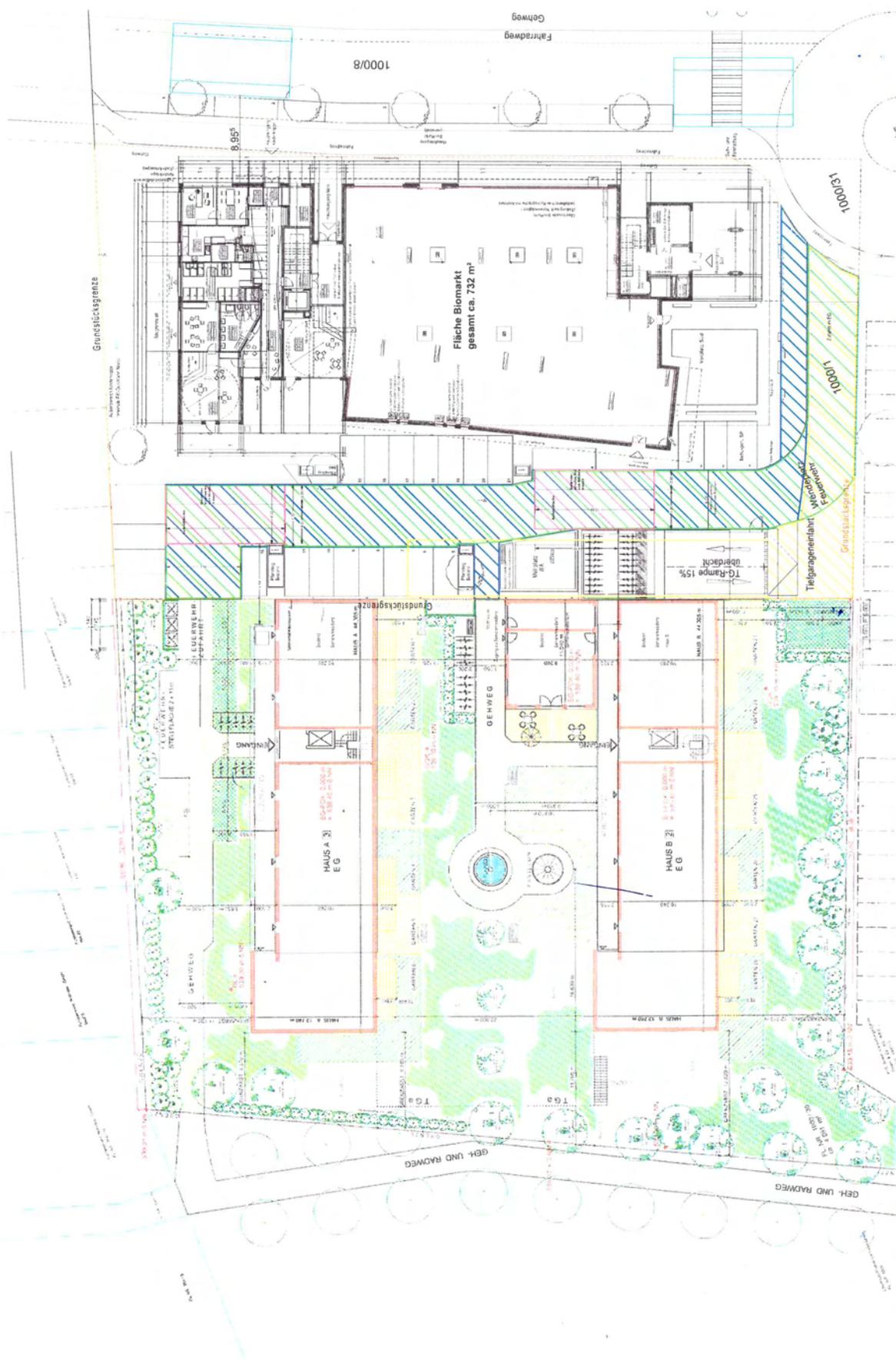
Kurt-Huber-Ring, 82256 Fürstentfeldbruck
Flächen für die Feuerwehr
Planentwurf vom 20.06.2017

Sehr geehrte Frau Schott,

zu den im beigefügten Planentwurf vom 20.06.2017 dargestellten Flächen für die
Feuerwehr bestehen aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes keine Ein-
wendungen.

Mit freundlichen Grüßen

H. Stefan, Kreisbrandrat



M 1:200

1:200

EG (B)

0

A. Wolfen, 21.10.2018

KBR Stefan
 Kreisbrandinspektion
 LKR Fürstfeldbruck

- Grün kennzeichnet die Teilfläche, welche als Feuerwehruzufahrt zu benutzen ist. (Neu)
- Blau kennzeichnet zu begehende/bzw. zu befahrende Teilflächen um zum Stellplatz zu gelangen. (Bestand)
- Orange kennzeichnet die Fläche, welche zu befahren ist um zu der Tiefgaragenrampe und der Zufahrt zur Tiefgarage zu kommen. (Bestand)
- Lila kennzeichnet die Fläche, welche auch als Anlieferzone benutzt werden darf (Neu)

20.06.2017

Geschwister-Scholl-Platz

Kurt-Huber-Ring

Kurt-Huber-Ring

HAUS A

Darstellung 3.OG
(Anleitern mit Drehleiter)

HAUS B

Darstellung 3.OG
(Anleitern mit Drehleiter)

Überdachung
Zufahrt Tiefgarage

Pos A

Pos B

IV
BK West

VII
BK Süd

IV + St
BK Ost

V

III + St
BK Nord

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

P

17.35

9.12

r = 12.50 m

r = 10.50 m

4.50

5.00

r = 10.50 m

r = 10.50 m

r = 12.50 m

5.00

4.50

11.00

11.00

3.50

11.00

r = 10.50 m

5.00

11.00

3.50

Planung
 PAB Architekten
 Bahnenstraße 41-44 99084 Erfurt
 Tel. 0361 / 60 133 60 Fax 0361 / 30 133 77

Brandschutzkonzept
 Prof. Dr.-Ing. Architekt A. Spindler
 Bergstraße 32 99092 Erfurt
 Tel. 0361 / 213033-0 Fax 0361 / 2130329

Brandschutztechnische Stellungnahme
 Vorhaben / Bauherr
 Isarkies GmbH & Co. KG, Am Steinberg 1, 84051 Untertaltenbach
Wohn- und Geschäftshaus Fürstenfeldbruck
 Kurt-Huber-Ring 03, 82256 Fürstenfeldbruck

Darstellung / Stand
Lageplan
 Flächen im Bestand M 1:200

17.09.2021 Blatt 1



