

## Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0331/2026  
**öffentlich**

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	02.07.2026	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

#### **Flächennutzungsplanänderung Nr. 03/6443 – Feuerwache Süd –**

**Beschluss zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses zur  
Flächennutzungsplanänderung 03/6443 – Feuerwache Süd –  
Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung  
Beschluss zur Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

#### **Beschlussvorschlag:**

- I. Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, den Geltungsbereich der

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 03/6443 – Feuerwache Süd –**

entsprechend der konkreten Planung anzupassen und die FNP-Änderung auf dieser Grundlage gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erneut aufzustellen.

- II. Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, die

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 03/6443 – Feuerwache Süd –**

unter Berücksichtigung des Ergebnisses aus der frühzeitigen Beteiligung fortzusetzen.

- III. Der Entwurf der

**Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 03/6443 – Feuerwache Süd –**

ist mit seiner Begründung und den bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats im Internet zu veröffentlichen.

## Kurzzusammenfassung:

### **Kurzbegründung:**

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung 03/6443 – Feuerwache Süd – soll nach Bekanntwerden des Vergabeergebnisses auf die tatsächliche Vorhabenfläche der neuen Feuerwache verkleinert werden. Des Weiteren soll das Abwägungsergebnis aus der frühzeitigen Beteiligung beschlossen und auf dieser Grundlage der nächste Schritt, die Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB, eingeleitet werden.

### **Risikobewertung:**

(...)

## Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

<b>keine Klimarelevanz:</b>	<b>positive Klimarelevanz:</b>	<b>negative Klimarelevanz:</b>
		Eingriff in eine Waldfläche, großflächige Versiegelung, Bau eines Gebäudes.

### **Weitere notwendige Erläuterungen:**

(...)

## Finanzielle Auswirkungen:

	<b>keine Auswirkungen:</b>	<b>Mehrerträge:</b>		<b>Mehraufwendungen:</b>	
		<b>lfd. Jahr</b>	<b>Folgejahre</b>	<b>lfd. Jahr</b>	<b>Folgejahre</b>
<b>konsumtiv:</b>					
<b>investiv:</b>					
<b>planmäßig:</b>					
<b>außerplanmäßig:</b>					

### **Weitere notwendige Erläuterungen:**

(...)

## Personelle Auswirkungen:

	<b>keine Auswirkungen:</b>	<b>Einsparungen:</b>	<b>Einstellungen:</b>
<b>planmäßig</b>	X		
<b>außerplanmäßig:</b>			
<b>kurzfristig:</b>			
<b>mittelfristig:</b>			

langfristig:			
--------------	--	--	--

### Weitere notwendige Erläuterungen:

(...)

## Sachdarstellung/Begründung:

### Ausgangssituation

#### Einleitung

Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach hat mit seinen Beschlüssen vom 18.02.2020 (Drs. 0040/2020) und 19.03.2021 (Drs. 0034/2021/1) den Neubau der Feuerwache 2/Süd nahe der Autobahn-Anschlussstelle Frankenforst befürwortet. Da das Grundstück im planungsrechtlichen Außenbereich liegt und die Darstellung des Flächennutzungsplans einer Feuerwehrrnutzung widerspricht, sind die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Am 29.03.2022 hat der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6443 – Feuerwache Süd – beschlossen (Drs. 0039/2022). Mit Beschluss vom 13.12.2022 stimmte der Rat der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung zu (Drs. 0524/2022).

Im Anschluss an die erste Beteiligungsstufe wurde ein Vergabeverfahren durchgeführt, um den besten Entwurf für die neue Feuer- und Rettungswache zu finden. Auf Grundlage dieses Entwurfes wird das Bauleitplanverfahren fortgeführt.

Bislang wurden das Flächennutzungsplan- und das Bebauungsplanverfahren parallel geführt. Die Stadtverwaltung hat mittlerweile entschieden, das FNP-Verfahren vorzuziehen, um mögliche Verzögerungen im Zusammenhang mit der Genehmigung durch die Bezirksregierung zu vermeiden. Darüber hinaus kann nach Abschluss des FNP-Verfahrens und den Voraussetzungen des § 33 BauGB noch vor Inkrafttreten des Bebauungsplans eine Baugenehmigung erteilt werden.

#### Planungsanlass

Die Gefahrenabwehr im Brandschutz und Rettungsdienst wird in Bergisch Gladbach von zwei hauptamtlichen Feuer- und Rettungswachen sichergestellt. Die das südliche Einsatzgebiet abdeckende Feuer- und Rettungswache an der Wipperfürther Straße ist stark renovierungsbedürftig und entspricht insbesondere räumlich, aber auch baulich und funktional nicht mehr den aktuellen technischen und rechtlichen Vorgaben. Da eine Ertüchtigung und Erweiterung des Bestandsgebäudes nicht möglich sind, musste ein neuer Standort für die Errichtung der Feuer- und Rettungswache gefunden werden.

In der Alternativenprüfung (Anlage 8) ist zu sehen, dass 23 potenzielle Standorte nach verschiedenen Kriterien geprüft worden sind. Nach gescheiterten Ankaufsverhandlungen und negativ geprüften Machbarkeiten zeigte das isolierte Waldgrundstück im Bereich Frankenforster Straße/Rather Weg an der Autobahnanschlussstelle „Bergisch Gladbach - Frankenforst“ (Gemarkung Refrath, Flur 1, Flurstück 3569) die beste Eignung.

Das ca. 16.000 m<sup>2</sup> große Grundstück ist im Eigentum des Landesbetriebs Wald und Holz.

Nach intensiver Prüfung und Abwägung erteilte der Landesbetrieb die grundsätzliche Zustimmung zum Verkauf des Waldgrundstücks. Diese Zustimmung steht unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der Baurechtschaffung.

### Grundstück

Das dreieckige Grundstück liegt im Ortsteil Frankenforst und wird im Norden von der Frankenforster Straße (L 136), im Südosten vom Rather Weg (L 358) und im Südwesten von der A4-Autobahnauffahrt Bergisch Gladbach-Frankenforst (ehemals Bensberg) begrenzt.

Das Grundstück ist mit teils alten Buchen-, Kiefern- und Eichen bestanden. Von Anwohnern wird es zur Naherholung genutzt. Das Gelände steigt von der nördlich gelegenen Frankenforster Straße nach Süden zur Autobahnauffahrt und von Westen Richtung Rather Weg an. Neben der Waldrodung sind umfangreiche Geländemodellierungen notwendig, um die Wache ebenerdig an das umliegende Straßennetz anbinden zu können.

## **Zu Beschluss I**

Nach der frühzeitigen Beteiligung und der Konkretisierung des Hochbauentwurfs empfiehlt die Verwaltung, den Geltungsbereich des Flächennutzungsplans auf die tatsächliche Eingriffsfläche zu verkleinern (siehe Anlage 1). Während sich der Geltungsbereich zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung über das gesamte Waldgrundstück (Flurstück 3569) ausdehnte, beschränkt sich die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ nun auf die tatsächlich notwendige Baufläche sowie die bislang unberücksichtigten nördlichen und südöstlichen Böschungs- bzw. zukünftigen Eingangs- und Ausfahrtsbereiche. Infolgedessen reduziert sich der Geltungsbereich von 15.888 m<sup>2</sup> auf 12.025 m<sup>2</sup>. Rund 5.400 m<sup>2</sup> mehr Waldfläche können auf diese Weise planungsrechtlich gesichert werden. Sollte künftig ein Erweiterungsbedarf bestehen, kann das FNP-Verfahren parallel zum dann ebenfalls erforderlichen Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

Die konkrete Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereichs ist der Begründung zu entnehmen.

## **Zu Beschluss II**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.01.2023 bis zum 15.02.2023 durch Aushang, eine Versammlung am 31.01.2023 und durch Veröffentlichung der Planunterlagen im Internet<sup>1</sup> (vgl. Planstand Anlage 2+6). Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgten im gleichen Zeitraum. Da Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanverfahren bislang zeitgleich durchgeführt wurden, berühren die eingegangenen Stellungnahmen oftmals beide Verfahren.

Aus der Öffentlichkeit gingen, teilweise mit demselben Wortlaut, 51 Stellungnahmen ein. Die Inhalte der Stellungnahmen<sup>2</sup> und deren Abwägung können den Abwägungstabellen (Anlagen 3 und 4) entnommen werden.

---

<sup>1</sup> Unterlagen frühzeitige Beteiligung: <https://www.bergischgladbach.de/bp-6443-fnp-0036443-feuerwache-sued.aspx>.

<sup>2</sup> Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit (anonym) und den TÖBs/Behörden können im Ratsinformationssystem eingesehen werden.

## Zu Beschluss III

Auf Grundlage der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurde für den Änderungsbereich ein Flächennutzungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht erarbeitet (Anlagen 5-7). Die Darstellungen im Geltungsbereich werden von Wald und einem kleinen Bereich Verkehrsfläche in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ geändert. Mit der Veröffentlichung (ehemals Offenlage) wird die zweite Beteiligungsstufe durchgeführt, in der die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit erneut Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten.

Mit dem Bau der Feuerwache geht eine ökologisch wertvolle Waldfläche von ca. 12.000 m<sup>2</sup> unwiederbringlich verloren. Der hiermit verbundene Eingriff betrifft nicht nur die Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten, sondern verändert durch umfangreiche Erdarbeiten auch den Boden- und Wasserhaushalt des Gebietes dauerhaft. Des Weiteren ist mit einer geringen Zunahme der gewerblichen/betrieblichen Schallemissionen für die benachbarten Anwohnerinnen und Anwohner zu rechnen, die jedoch durch den dominierenden Verkehrslärm kaum wahrnehmbar sein wird. Zudem wird das Landschaftsbild beeinträchtigt und die Eignung der Fläche für die wohnungsnahe Naherholung eingeschränkt.

Nach der frühzeitigen Beteiligung wurden weitere Untersuchungen durchgeführt, die im Rahmen der Veröffentlichung zur Verfügung gestellt werden:<sup>3</sup>

- Verkehrsuntersuchung (Habermehl und Follmann mbH).
- Bodenuntersuchung (Geos H&P Umweltservice GmbH).
- Machbarkeitsstudie zur Entwässerung (IWR GmbH).
- Machbarkeitsstudie zur Sprachverständlichkeit (ADU Cologne GmbH).

Die Gutachten und Stellungnahmen basieren auf dem Vorentwurf/Kubaturstudie der frühzeitigen Beteiligung. Weitere Untersuchungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf Grundlage des konkreten Vergabeergebnisses erstellt. In einem Landschaftspflegerischer Begleitplan werden darüber hinaus Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich erarbeitet.

---

<sup>3</sup> Die Untersuchungen können vorab im Ratsinformationssystem eingesehen werden.

## Anlagen

- Anlage 1: Änderung des Geltungsbereichs
- Anlage 2: FNP-Änderung Stand frühzeitige Beteiligung
- Anlage 3: Abwägung Behörden + TÖBs
- Anlage 4: Abwägung Öffentlichkeit
- Anlage 5: FNP-Änderung Stand Veröffentlichung
- Anlage 6: FNP-Legende
- Anlage 7: Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 8: Alternativenprüfung

Zunächst nur für die Ratsmitglieder im Ratsinformationssystem einsehbar:

- Stellungnahmen der TÖBs/Behörden und aus der Öffentlichkeit
- Gutachten veröffentlicht im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung:
  - o Artenschutzprüfung 1+2
  - o FFH-Vorprüfung
  - o Machbarkeitsstudie Verkehr
  - o Machbarkeitsstudie Schalleinwirkung
  - o Stellungnahme LANUV zu geschützten Biotopen
- Gutachten, die im Rahmen der Veröffentlichung bereitgestellt werden:
  - o Bodenuntersuchung
  - o Machbarkeitsstudie Entwässerung
  - o Machbarkeitsstudie Sprachverständlichkeit
  - o Verkehrsuntersuchung
  - o Erneute Stellungnahme LANUV zu geschützten Biotopen