



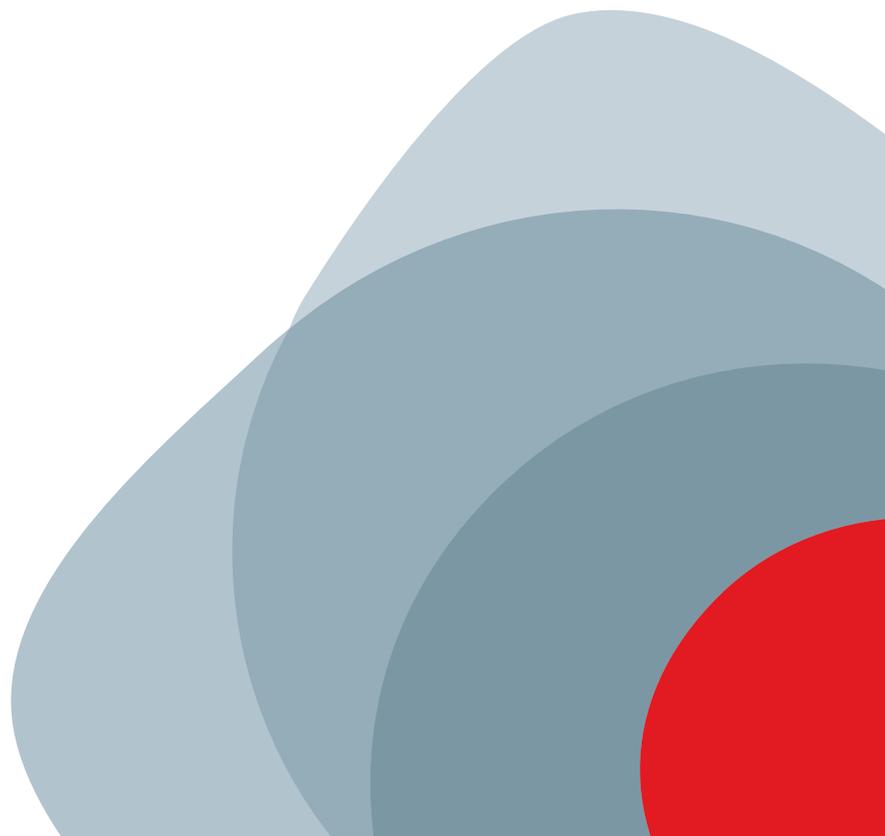
**VBD**

Beratungsgesellschaft  
für Behörden mbH

# **Bericht über die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie für die Realisierung der Feuer- und Rettungswache 2 (Süd) auf dem Grundstück „Frankenforster Straße / Rather Weg“**

Stadt Bergisch Gladbach

»Neubau der Feuer- und Rettungswache 2 (Süd) in Bergisch Gladbach«



# Bericht über die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie für die Realisierung der Feuer- und Rettungswache 2 (Süd) auf dem Grundstück „Frankenforster Straße / Rather Weg“

Stadt Bergisch Gladbach

»Neubau der Feuer- und Rettungswache 2 (Süd) in Bergisch Gladbach«

**Kontakt:**

**VBD  
Beratungsgesellschaft  
für Behörden mbH**

Theodor-Heuss-Ring 23  
50668 Köln

[www.vbd-beratung.de](http://www.vbd-beratung.de)

**Ansprechpartner:**

Thomas Mandt  
Telefon 0221.65088-101

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Historie und Aufgabenstellung .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Vorgehensweise .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Ergebnisse .....</b>	<b>7</b>
3.1	Übergeordnete natur- und umweltschutzbezogene Aspekte	7
3.2	Verkehrsbezogene Aspekte	8
3.3	Lärmschutzbezogene Aspekte (Geräuschemission und -emission)	10
3.4	Eigentumssituation	10
3.5	Plausibilisierung der Umsetzbarkeit	10
<b>4</b>	<b>Fazit und Empfehlung .....</b>	<b>12</b>

# 1 Historie und Aufgabenstellung

Die Stadt Bergisch Gladbach (nachfolgend auch »Stadt« oder »Auftraggeber« genannt) stellt durch Berufsfeuerwehrkräfte in den bestehenden Feuerwachen Nord und Süd sowie in der Rettungswache West und durch eine Vielzahl ehrenamtlicher Einheiten, die über das Stadtgebiet verteilt sind, den Brandschutz und Rettungsdienst sicher.

Die bestehende Feuerwache Süd an der Wipperfürther Straße in Bergisch Gladbach-Bensberg entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine Feuer- und Rettungswache, so dass bereits im Brandschutzbedarfsplan aus dem Jahre 2007 die Notwendigkeit eines Neubaus festgestellt wurde. Die gesetzlich vorgeschriebene Hilfsfrist von 8 Minuten wird insbesondere in großen Teilen des bevölkerungsreichen Stadtteils Refrath nicht erreicht.

In den Jahren 2008 bis 2019 wurden – zeitweise mit Unterstützung durch die VBD Beratungsgesellschaft für Behörden mbH (nachfolgend auch »VBD« oder »Auftragnehmer« genannt) – Raumprogramme erarbeitet und verschiedene Standorte geprüft, jedoch konnte keine Einigung über ein für den Neubau geeignetes und verfügbares Grundstück erzielt und das Projekt weitergeführt werden.

Am 18.02.2020 hat der Rat der Stadt Bergisch Gladbach den Neubau der Feuerwache 2 (Süd) für die hauptamtlichen Kräfte befürwortet und zugestimmt, dass der ehrenamtliche Löschzug am Standort Wipperfürther Straße verbleibt (Beschlussvorlage Drucksachen-Nr. 0040/2020). Mit diesem Beschluss hat die Politik zur Vorbereitung des Neubaus die Verwaltung mit folgenden Punkten beauftragt:

- a. Erstellung eines modularen Raumkonzeptes für den Neubau mit der Festlegung eines Kostenrahmens,
- b. Prüfung der baulichen und planungsrechtlichen Anforderungen für den Neubau im Rahmen einer Machbarkeitsstudie als Grundlage für die Schaffung von Planungsrecht und das bauliche Vergabeverfahren auf dem Flurstück „Frankenforster Straße / Rather Weg“,
- c. Tabellarische Darstellung aller bisher verworfenen Grundstücke und Nennung der Gründe für die fehlende Eignung,
- d. Fachliche Bewertung der in Frage kommenden finanziellen Realisierungsmodelle.

Die Stadt hat für die Erarbeitung der Arbeitsaufträge bzw. deren Prozessbegleitung in Oktober 2020 die VBD beauftragt.

Der Arbeitsauftrag lit. c.) wurde mit politischem Beschluss vom 09.02.2021 (Beschlussvorlage Drucksachen-Nr. 0058/2021) abgeschlossen, das modulare Raumkonzept gemäß Arbeitsauftrag lit. a.) wurde im Rahmen der Sitzung des Ausschusses für Infrastruktur und Umwelt, Sicherheit und Ordnung (AIUSO) vom 31.08.2021 thematisiert und das zu

realisierende Raumprogramm durch den Rat am 05.10.2021 beschlossen (Beschlussvorlage Drucksachen-Nr. 0471/2021). Im Rahmen der Beschlussfassung wurde festgelegt, dass in der Machbarkeitsstudie das Thema „Immission und Emission“ untersucht wird.

Im vorliegenden Bericht werden die baulichen und planungsrechtlichen Anforderungen gemäß Arbeitsauftrag lit. b.) des Ratsbeschlusses vom 18.02.2020, ergänzt um das Thema „Immission und Emission“ aus dem Ratsbeschluss vom 05.10.2021, beschrieben und geprüft.

Im Folgenden wird zunächst die **Vorgehensweise** erläutert, bevor die **Ergebnisse der einzelnen geprüften Aspekte** dargelegt werden. Abschließend werden die **Schlussfolgerungen und Empfehlungen** formuliert.

## 2 Vorgehensweise

Gemäß Ratsbeschluss vom 18.02.2020 sind die baulichen und planungsrechtlichen Anforderungen für den Neubau im Rahmen einer Machbarkeitsstudie als Grundlage für die Schaffung von Planungsrecht und das bauliche Vergabeverfahren auf dem Flurstück „Frankenforster Straße / Rather Weg“ zu prüfen.

Dieser Prüfauftrag wurde so umgesetzt, dass in Abstimmung mit der Lenkungsgruppe in einem ersten Schritt die Aspekte identifiziert wurden, die eine Umsetzung des Vorhabens auf dem Flurstück verhindern könnten. Diese nicht überwindbaren Planungshindernisse werden in diesem Bericht als sogenannte „harte Planungsschranken“ bezeichnet. Folgende, mögliche harte Planungsschranken wurden identifiziert:

1. Übergeordnete natur- und umweltschutzbezogene Aspekte
2. Verkehrsbezogene Aspekte
3. Lärmschutzbezogene Aspekte (Geräuschimmission und -emission)
4. Eigentumssituation
5. Plausibilisierung der Umsetzbarkeit auf Basis einer Gebäudekubatur

Hinsichtlich der übergeordneten natur- und umweltschutzbezogenen Prüfung wurden folgende Teil-Prüfbereiche definiert:

- Artenschutzprüfungen
- FFH-Verträglichkeitsprüfung

Im nächsten Schritt wurde im Rahmen der Lenkungsgruppensitzungen sowie unter Einbindung einzelner Fachabteilungen der städtischen Verwaltung eine Vorgehensweise zur Überprüfung der einzelnen Aspekte besprochen und festgelegt:

- Prüfung der in Ziffer 1.-3. aufgeführten Punkte mithilfe von gutachterlichen Stellungnahmen.
- Durchführung von Gesprächen mit dem Eigentümer „Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen“ und Herbeiführung einer vertragliche Regelung zum Grundstückskauf.
- Beauftragung eines erfahrenen Architekturbüros mit einer Machbarkeitsstudie zur Plausibilisierung der Umsetzbarkeit der Feuer- und Rettungswache auf Basis einer Gebäudekubatur.

Bei folgenden Aspekten wurden keine harten Planungsschranken angenommen::

1. Bodenbeschaffenheit
2. Medientechnische Anbindung (Ver- und Entsorgungsleitungen) des Flurstücks
3. Umwelteinwirkungen, wie Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen (gemäß § 3 Abs. 2 und 3 des Bundes-

Immissionschutzgesetzes).

Diese Aspekte können Auswirkungen auf das Bauvorhaben bzw. die Kosten des Bauvorhabens haben. Jedoch wird hierdurch keine „Unmöglichkeit“ hinsichtlich der Realisierbarkeit der Feuer- und Rettungswache erwartet, weshalb eine vertiefende Betrachtung im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie nicht erfolgt ist. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind alle erforderlichen Belange zu erheben, zu bewerten und dem Rat der Stadt der Bergisch Gladbach zur Abwägung vorzulegen.

## 3 Ergebnisse

### 3.1 Übergeordnete natur- und umweltschutzbezogene Aspekte

Mithilfe einer Fauna-Flora-Habitat-Verträglichkeitsprüfung Stufe I (FFH-Vorprüfung) sowie den Artenschutzprüfungen (ASP I und ASP II) wurde geprüft, ob sich durch den Schutzstatus des Königsforstes (Vogelschutzgebiet- (VSG) und FFH-Gebiet) oder durch das eventuelle Vorkommen planungsrelevanter Arten unüberwindbare Planungshindernisse ergeben.

#### Artenschutzprüfungen:

Die Artenschutzprüfung Stufe I (ASP Stufe I), die vom Büro STRIX Naturschutz & Freilandökologie, Königswinter im Juli 2021 erstellt wurde, kam zu dem Fazit, dass eine zulässige Erteilung des Vorhabens nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG in Zusammenhang mit § 44 Abs. 5 BNatSchG nur nach Durchführung einer vertiefenden Artenschutzprüfung (ASP Stufe II) erfolgen kann.

Im Rahmen der Artenschutzprüfung II (ASP Stufe II) wurden auf Grundlage der ASP I Untersuchungen für planungsrelevante Brutvögel, Fledermäuse und die Zauneidechse zwischen März und August/September 2021 durchgeführt. Auf Felduntersuchungen zum Vorkommen der Haselmaus wurde aufgrund der ungeeigneten Gebietsausstattung und der negativen Einschätzung zur Verbreitung der Haselmaus im Umfeld verzichtet. Die Entscheidung basiert auf den Erkenntnissen des amtlichen und ehrenamtlichen Naturschutzes.

Das gutachterliche Fazit der ASP Stufe II, das ebenfalls vom Büro STRIX Naturschutz & Freilandökologie im Dezember 2021 finalisiert wurde, lautet:

*„Unter Berücksichtigung der konzipierten Vermeidungs- und Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist die Errichtung einer Feuerwache, Frankenforster Straße, Bergisch Gladbach im Hinblick auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG in Zusammenhang mit § 44 Abs. 5 BNatSchG als zulässig zu bewerten.“*

#### FFH-Verträglichkeitsprüfung:

Im Gutachten „FFH-Verträglichkeitsprüfung Stufe I (FFH-Vorprüfung) zur Errichtung einer Feuerwache“ der Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung, Bonn vom 22.12.2021 wurden keine harten Planungsschranken identifiziert.

Das gutachterliche Fazit lautet:

*„Eine erhebliche Beeinträchtigung maßgeblicher Bestandteile des FFH-Gebietes, hier Hainsimsen-Buchenwald (9110) und Stieleichen-Hainbuchenwald (9160) einschließlich der charakteristischen Arten: Grauspecht, Mittelspecht, Schwarzspecht, Wespenbussard und Baumfalke im Wirkraum des Vorkommens können durch das Vorhaben ausgeschlossen werden. **Die VS-/FFH-relevanten Arten konnten im Eingriffsraum nicht nachgewiesen werden.** Der Lebensraumverlust (Baumhöhlen, Altbäume) kann in der Umgebung des FFH- und VSG durch geeignete Maßnahmen, wie künstliche Baumhöhlen und Altbaumschutz in umgebenen Wäldern sichergestellt werden.*

*Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und die Ausgleichsmaßnahmen der ASP2 zum Vorhaben sind zu beachten. Die hier definierten Artenschutzmaßnahmen dienen somit auch dem Schutz des Vogelschutz- und FFH-gebietes Königsforst.*

*Eine vertiefende Untersuchung der Stufe II ist nicht erforderlich.“*

Betrachtung etwaiger schutzwürdiger Biototypen:

Im Zuge der vorbereitenden Prüfung der Standortalternativen ist das etwaige Vorliegen eines schutzwürdigen Biotops anhand der im Internet abrufbaren Kartierung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW) erfolgt. Auf Grundlage dieser Erkenntnis ist zum jetzigen Zeitpunkt davon auszugehen, dass das Vorliegen eines schutzwürdigen Biotops nicht erwartet wird.

Als Teil des formellen Verfahrensschrittes der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB (Aufstellungsbeschluss ist im Planungsausschuss am 29.03.2022 vorgesehen) soll dieser Punkt vertiefend überprüft und auch den Hinweisen auf geschützte Biotope aus der „Stellungnahme zur vegetationskundlichen Wertigkeit“ des Bündnis Heideterrasse Rechnung getragen werden. Im Interesse einer zügigen Durchführung des Bebauungsplanverfahrens ist eine Kontaktaufnahme mit dem Rheinisch-Bergischen Kreis bereits verfolgt, eine Einbindung des LANUV NRW wird in einem nächsten Schritt angestrebt.

## 3.2 Verkehrsbezogene Aspekte

Verkehrsgutachten:

Mithilfe eines Verkehrsgutachters wurde geprüft, ob und inwiefern verkehrliche Belange der Realisierbarkeit der Feuerwache am geplanten Standort entgegenstehen. Hierbei wurden mögliche Erschließungen des Flurstücks geprüft sowie die Auswirkungen der Einsatzfahrten auf den Verkehrsablauf im Umfeld abgeschätzt.

Die Machbarkeitsstudie wurde in Abstimmung mit den Straßenbaulastträgern Fernstraßen-Bundesamt und der Autobahn GmbH, die in Teilung der Aufgaben zuständig sind für die BAB 4 und deren Nebenanlagen, sowie dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen (Straßen.NRW), der zuständig ist für die beiden Landesstraßen L 136 (Frankenforster Straße) und L 358 (Rather Weg), durchgeführt.

Die Studie vom Büro „LADEMACHER Planen und Beraten – Ingenieurbüro für Verkehrsplanung“ vom 19.10.2021 kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Grundsätzlich wurden keine harten Planungsschranken mit den beteiligten Behörden identifiziert oder Kriterien, welche den Standort Frankenforster Straße von vorneherein für eine Feuerwache ausschließen.“*

Im Weiteren werden in der Zusammenfassung der Studie Planungsziele für die weiteren, vertiefenden Planungsschritte benannt und Einschätzungen zu den im Rahmen der Studie erstellten Anschlussvarianten gegeben.

Es wird empfohlen, dass auf Basis einer Planung (insbesondere der Fahrzeughalle) eine Anschlusssituation sowie richtungsbezogene Sperrscenarien für die Kreuzung L136/L138 entwickelt werden. Zudem wird auf die Durchführung von aktuellen Verkehrszählungen sowie die Erstellung und Durchführung von Verkehrsflusssimulationen für den Fall von Alarmausfahrten hingewiesen.

#### Abstimmung mit Straßenbaulastträgern:

Im Vorfeld sowie im Zuge der Erstellung der Machbarkeitsstudie Verkehr wurden mehrere Abstimmungstermine mit den Straßenbaulastträgern durchgeführt. Diese stehen dem Vorhaben grundsätzlich positiv gegenüber. Wichtig ist den Straßenbaulastträgern, dass durch die Feuerwache keine Gefährdung für die Sicherheit und die Leichtigkeit des allgemeinen Verkehrs entsteht. Zudem hat das Fernstraßenbundesamt darauf hingewiesen, dass bei der Planung der Wache die Vorgaben aus dem § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG), welche ein Anbauverbot von 40 m längs der als Autobahn gewidmeten Straßenabschnitte enthalten, beachtet werden müssen. Jedoch sind bauliche Eingriffe in den 40 m-Korridor parallel zum Auffädelsstreifen an der L 358 (Rather Weg) nach Ansicht des Fernstraßenbundesamtes aufgrund des erkennbaren Nutzens des Vorhabens zum Wohle der Allgemeinheit nicht kategorisch ausgeschlossen. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 9 Abs. 8 FStrG ist möglich, sofern es keine belastbaren Alternativen gibt.

### 3.3 Lärmschutzbezogene Aspekte (Geräuschmission und -emission)

Um die lärmschutzbezogenen Aspekte im Interesse der Anlieger und Mitarbeitenden der Feuerwehr am Standort möglichst belastbar bereits in dieser frühen Projektphase zu betrachten, sind dem Schallschutzgutachten die Ergebnisse der Plausibilisierung der Umsetzbarkeit (siehe Ziffer 3.5) zugrunde zu legen. Die ersten Ergebnisse der Plausibilisierung wurden der städtischen Lenkungsgruppe am 21.01.2022 vorgestellt.

Auf Basis von zwei Varianten sowie unter Vorgabe von Rahmenparametern der Feuerwehr zu Fahrzeugbewegungen soll ein Schallschutzgutachten erarbeitet werden.

Nach ersten Abstimmungen mit städtischen Vertretern werden keine harten Planungsschranken erwartet. Über die Ergebnisse des Gutachtens wird nach deren Vorlage informiert.

### 3.4 Eigentumssituation

Das Flurstück (Gemarkung Refrath, Flur 1, Flurstück 356) befindet sich aktuell im Eigentum des Landesbetriebs Wald und Holz Nordrhein-Westfalen.

In mehreren Abstimmungsgesprächen wurde die Zusage zum Verkauf des Flurstücks durch den Landesbetrieb bestätigt. Allerdings wird auch nach dem zuletzt am 03.02.2022 geführten Gespräch ein Verkauf erst in Aussicht gestellt, wenn das Bebauungsplanverfahren vollständig und rechtssicher abgeschlossen ist.

Da der Verkauf unter den benannten Voraussetzungen (u.a. noch Kompensationsmaßnahmen sowie Zweckbindung „Feuerwache“) vom Landesbetrieb mehrfach schriftlich in Aussicht gestellt wurde, liegt keine harte Planungsschranke vor.

Im Termin am 03.02.2022 wurde zudem zugesichert, dass Voruntersuchungen (wie z.B. die Erstellung eines Bodengutachtens) auf dem Flurstück, die zur Erstellung des Bebauungsplans erforderlich sind, nach einer entsprechenden Beantragung beim Forstamt durchgeführt werden dürfen. Dies ermöglicht, dass auch hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit zusätzliche Planungssicherheit geschaffen werden kann.

### 3.5 Plausibilisierung der Umsetzbarkeit

Im November 2021 wurde das Architekturbüro „SUPERGELB Architekten“ mit einer Machbarkeitsstudie beauftragt. Hierbei wurde mithilfe von Kubatur-Darstellungen unter anderem geprüft, welche Grundstücksfläche unter Beachtung der gegebenen

Rahmenbedingungen sowie der funktionalen Zusammenhänge im Innen- und Außenbereich in Anspruch genommen wird.

Unter Bezugnahme auf die von SUPERGELB Architekten entwickelte sowie in mehreren Abstimmungsrunden und mit den städtischen Vertretern am 21.01.2022 diskutierte Kubatur-Darstellung lässt sich folgendes festhalten:

- Die im Beschluss des AIUSO vom 31.08.2021 definierte, maximale Flächeninanspruchnahme des Grundstücks von 7.920 m<sup>2</sup> ist einhaltbar;
- Die Regelung zur Anbauverbotszone von 40 m gemäß § 9 FStrG wird im Bereich der Auffahrtsrampe auf die BAB 4 eingehalten (für die Einfädelungsspur wäre eine Ausnahmegenehmigung notwendig, siehe hierzu auch Ziffer 3.2);
- Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks kann unter Beachtung der Erkenntnisse aus dem Verkehrsgutachten umgesetzt werden.

Es ist festzuhalten, dass die Machbarkeitsstudie des Architekturbüros zu einem positiven Ergebnis kommt.

## 4 Fazit und Empfehlung

Gemäß Ratsbeschluss vom 18.02.2020 sollten die baulichen und planungsrechtlichen Anforderungen für den Neubau im Rahmen einer Machbarkeitsstudie als Grundlage für die Schaffung von Planungsrecht und das bauliche Vergabeverfahren auf dem Flurstück „Frankenforster Straße / Rather Weg“ geprüft werden.

Als Ergebnis der Machbarkeitsstudie ist festzustellen, dass nach jetzigem Kenntnisstand keine Sachverhalte vorliegen, die eine Realisierung der Feuer- und Rettungswache 2 auf dem vorgesehenen Flurstück unmöglich erscheinen lassen. Es wird erwartet, dass auch das noch ausstehende Schallschutzgutachten keine harte Planungsschranke identifiziert.

Die in den Gutachten und Machbarkeitsstudien aufgeführten Vorgaben (z.B. die im ASP Stufe II als obligat definierten Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen) und Empfehlungen sind im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen.

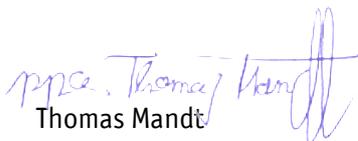
Es wird empfohlen das Bebauungsplanverfahren mit dem Aufstellungsbeschluss zu initiieren, mit dem Ziel Planungsrecht für die Errichtung der Feuer- und Rettungswache 2 zu schaffen und hierdurch auch das Eigentum am Flurstück zu erhalten.

Zur endgültigen Klärung der Fragestellung, ob eventuell ein nicht kartiertes schutzwürdiges Biotop auf dem Grundstück vorliegt, sollte das LANUV NRW zeitnah eingebunden werden.

Eine Empfehlung zur Wahl des Vergabeverfahrens für die Ausschreibung der Planungs- und Bauleistungen wird im Rahmen einer vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung durch die VBD erstellt und in den zuständigen politischen Gremien vorgestellt.

Köln, den 10.02.2022

VBD Beratungsgesellschaft  
für Behörden mbH

  
Thomas Mandt

  
Andreas Wolz