

- ALTERNATIVENPRÜFUNG -

GRUNDSTÜCKSSUCHE FÜR DIE NEUE FEUER- UND RETTUNGSWACHE SÜD IN BERGISCH GLADBACH

Einleitung

Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach hat am 18.02.2020 den Neubau der in die Jahre gekommenen Feuer- und Rettungswache 2 (Süd) beschlossen (Drs.-Nr. 0040/2020). Da eine Neuerrichtung auf dem bisherigen Grundstück an der Wipperfürther Straße aufgrund räumlicher Restriktionen nicht möglich ist, wurden bereits Jahre zuvor erste Überlegungen zur Grundstückssuche unternommen. Der Brandschutzbedarfsplan von 2007 sieht für den Neubau einen Standort nahe der Bundesautobahn A4 vor, um künftig auch die westlich und östlich gelegenen Stadtteile Refrath und Herkenrath möglichst in den vorgegebenen Fristen zu erreichen.

Um einen geeigneten Standort zu finden, wurden verschiedene Kriterien erarbeitet und potenzielle Grundstücke anhand dieser Kriterien geprüft. Sowohl die Erfordernisse der Feuerwehr als auch die ökologischen Belange haben hierbei eine große Rolle gespielt.

Kriterien

Die Planung einer Feuerwache ist ein sehr komplexes Verfahren mit vielen gesetzlichen Vorgaben und entsprechenden Prüfschritten. Ein geeignetes Grundstück erfordert daher vorbehaltlich einer tiefergehenden Machbarkeitsprüfung die Einhaltung der folgenden Mindestkriterien:

Hilfsfristen

Die Hilfsfristen sind ein wesentliches Kriterium für die Standortauswahl bzw. für die Verteilung der Wachstandorte im Stadtgebiet. Sie definieren den Zeitraum vom Beginn der Notrufabfrage in der Leitstelle bis zum Eintreffen der erforderlichen Einsatzkräfte an der Einsatzstelle. Es wird hier zwischen Hilfsfrist 1 und 2 unterschieden.¹ Relevant für die Standortwahl ist insbesondere Hilfsfrist 1, da sie die Zeit bestimmt, die für die Lebensrettung notwendig ist. Für Bergisch Gladbach bedeutet das konkret, dass das gesamte Stadtgebiet mit 10 Einsatzkräften in 8 Minuten (1 Minute Ausrückzeit, 7 Minuten Fahrzeit) erreichbar sein muss. In der Hilfsfrist 2 rücken zusätzliche Einsatzkräfte zur Brandbekämpfung aus. Für diesen Einsatz sieht der Brandschutzbedarfsplan eine Frist von 13 Minuten bei 12 Minuten Fahrzeit vor. Da Bergisch Gladbach flächenmäßig eine große Ausdehnung hat, sind zwei Hauptwachen (Nord und Süd) erforderlich, um die Einhaltung der Hilfsfristen sicherzustellen.

¹ Mit dem Brandschutzbedarfsplan 2024 wurde die Definition der Hilfsfristen leicht geändert. Da die Grundstückssuche vor Aufstellung des neuen Bedarfsplans abgeschlossen wurde, erfolgt die Definition hinsichtlich der Hilfsfristen weiterhin auf Grundlage des Brandschutzbedarfsplan von 2007.

Die Lagegunst des Standorts der Feuer- und Rettungswache Süd ist demzufolge wesentlich, um alle Einsatzorte im südlichen Bergisch Gladbach auf der gesamten Ost-West-Achse, insbesondere das bevölkerungsreiche Refrath, zügig zu erreichen.

Grundstücksgröße- und zuschnitt

Die Größe von Feuer- und Rettungswachen ist weitestgehend durch Bedarfspläne (Brand-schutzbedarfsplan bzw. Rettungsdienstbedarfsplan), DIN-Normen und weitere Vorschriften, wie z.B. den Arbeitsstättenrichtlinien geregelt. Zudem ist die Verortung von flächenintensiven Bereichen wie den Fahrzeugstellplätzen und den Umkleidebereichen im Erdgeschoss notwendig, um eine schnelle Ausrückzeit im Rahmen der Hilfsfristen zu gewährleisten.

Das Grundstück muss von der Fläche, aber auch von der Geometrie, geeignet sein, um den Baukörper und die vorgeschriebenen Bewegungsflächen im Außenbereich aufnehmen zu können.

Vor 15 Jahren startete die Grundstückssuche mit einer ungefähren Zielvorgabe von mindestens 6.000 m² Grundstücksfläche. Parallel dazu wurde das Raumprogramm ausgearbeitet, das die für die Feuer- und Rettungswache erforderlichen Nutzungen räumlich abbildete. Mit der Konkretisierung des Raumprogramms und der flächensparenden, räumlichen Verortung ergab sich allein für die Stammwache, das heißt nur für der Ersatz an der Wipperfürther Straße, ein Flächenbedarf von mindestens 6.700 m². Bereits zu diesem Zeitpunkt war jedoch klar, dass auch die Wache Nord an der Paffrather Straße erhebliche Flächendefizite aufweist und diese, wenn irgendwie möglich, mit der neuen Wache Süd ausgeglichen werden sollen.

Unabhängig hiervon ist jeder Flächenansatz abhängig von Topografie und Flächenzuschnitt zu betrachten.

Ökologie

Das Grundstück darf nicht in einem Schutzgebiet mit hohem Rang liegen (FFH-, Vogelschutz- und Naturschutzgebieten). Bereits versiegelte Flächen bzw. Flächen im Siedlungsraum sind unberührten Flächen bzw. Flächen im planerischen Außenbereich vorzuziehen. Eingriffe in Landschaftsschutzgebiete sowie in wald- und landwirtschaftlich genutzte Flächen sind zu vermeiden. Unvermeidbare Eingriffe müssen ausgleichbar ein.

Bebaubarkeit

In Bergisch Gladbach sind viele Grundstücke hangig und/oder mit Siefen durchzogen. Das macht eine Bebaubarkeit gerade mit großen Baukörpern und vielen Fahrzeugstellplätzen oft sehr problematisch und kostenintensiv. Zudem können bereits bestehende bauliche Anlagen auf dem Grundstück eine Bebaubarkeit einschränken, wie z.B. oberirdisch geführte Stromleitungen als Bestandteil der öffentlichen Infrastruktur.

So ist ein Grundstück zu bevorzugen, das weitestgehend eben ist oder mit geringem Aufwand nutzbar gemacht werden kann. In der Auswertung wird hierbei nochmal differenzierter zwischen Topografie und technischer Bebaubarkeit unterschieden.

Erwerbbarkeit

Sind die anderen vier Bedingungen erfüllt, muss die Fläche auch noch zu akzeptablen Bedingungen zu erwerben sein.

Grundstücke

In einem mehrjährigen Prozess wurden insgesamt 23 Grundstücke betrachtet. Neben Vorschlägen aufseiten der Politik, Verwaltung und Feuerwehr wurde die Grundstückssuche auch durch Ideen aus der Bürgerschaft unterstützt. Die Lage der 23 Grundstücke kann dem Übersichtsplan in Anlage A entnommen werden.

Prüfung

Während die Kriterien Größe, Bebaubarkeit, Ökologie übersichtlich relativ einfach bewertet werden konnten, erforderte die Überprüfung des Kriteriums der Hilfsfristen weitere Arbeitsschritte. Um die Einhaltung der Hilfsfrist 1 im Kontext der verschiedenen Standortalternativen untersuchen zu können, wurde für das Stadtgebiet Bergisch Gladbach nach den gängigen wissenschaftlichen Methoden ein standardisiertes Rechenmodell für die Fahrzeitberechnung von Einsatzfahrzeugen erstellt. Hierzu wurden die verschiedenen Straßenkategorien der potenziellen Feuerwehreinsätze mit den maximal möglichen Fahrtgeschwindigkeiten hinterlegt. Die durchschnittliche Maximalgeschwindigkeit ermittelte die Feuerwehr mittels definierter Testfahrten zu unterschiedlichen Tages- und Nachtzeiten. Angewendet auf die Prüfstandorte ergab sich so eine kartografische Darstellung (sog. Isochronenkarten), die im Zeitraum der relevanten Hilfsfrist 1 je nach Standort unterschiedliche Reichweiten im Stadtgebiet zum Ergebnis hatte. Diese Simulation trug maßgeblich dazu bei, Potenzialgrundstücke zu konstatieren.

Potenzialgrundstücke

Das Ergebnis der Prüfung wurde tabellarisch festgehalten (Anlage B). Mit den Farben Rot, Orange und Grün wurden die einzelnen Kriterien farblich bewertet. Der Eintrag „NEU“ auf gelbem Grund kennzeichnet die später hinzugekommenen Prüfgrundstücke, für die folglich in erster Runde noch keine Kaufanfrage stattgefunden hat.

Von keinem der geprüften Grundstücke kann das gesamte südliche Stadtgebiet innerhalb der Hilfsfrist 1 erreicht werden. Vor diesem Hintergrund ist die farbliche Bewertung in der Tabelle in Bezug auf die Erreichbarkeit immer relativ zu sehen. Grün bedeutet daher, dass die Gefahrenbereiche, das heißt die Gebiete mit einer hohen und sehr hohen Risikobewertung fristgerecht abgedeckt und gegenüber Orange und Rot mehr Bewohnerinnen und Bewohner sowie wichtige Einsatzorte in der Hilfsfrist erreicht werden können.

Mit der Auswertung der Tabelle zeigt sich, dass mehr als die Hälfte der Grundstücke aufgrund der negativ zu bewertenden Hilfsfrist 1 ungeeignet oder nur mittelmäßig geeignet sind. Dies ist mitunter auf die Entfernung zur Bundesautobahn zurückzuführen. Aber auch die nahe der Autobahnauffahrt gelegenen Grundstücke sind nicht immer uneingeschränkt geeignet. So liegen die Grundstücke Nr. 2, 3 und 9 zwar unmittelbar an der Anschlussstelle Bensberg, aber durch die weite Entfernung in das bevölkerungsreiche Refrath sind dort nicht alle Bewohnerinnen und Bewohner in der vorgegebenen Hilfsfrist zu erreichen. Das Grundstück Nr. 12 ist ebenfalls nur mit „Orange“ zu bewerten. Dieses liegt zwar günstig in Reichweite von Refrath, aber doch wirkt sich die Entfernung zur Autobahn negativ auf die Erreichung der zu rettenden Personen im Südosten des Stadtgebiets aus.

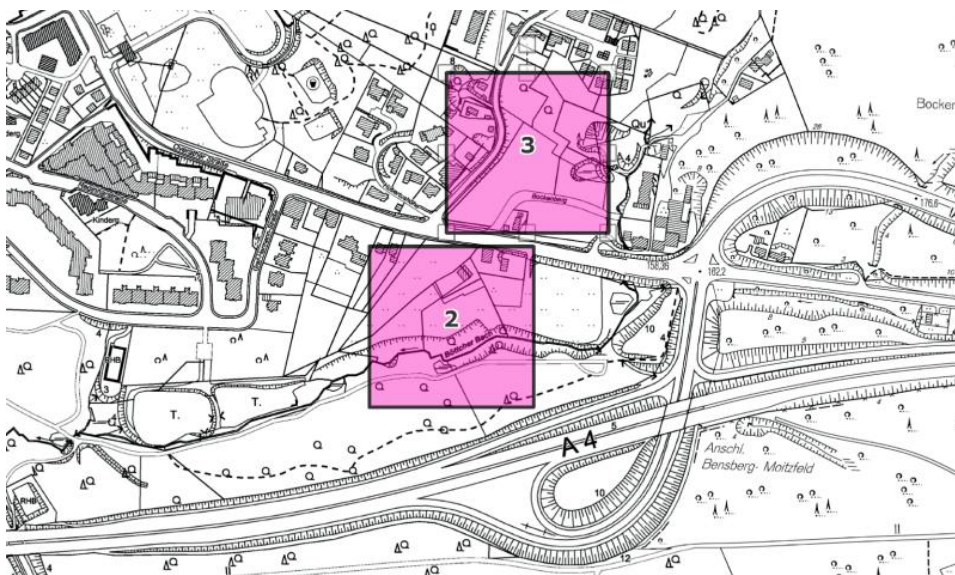
Auch wenn das Hilfsfristenkriterium ein hohes Gewicht hat, sind insbesondere die ökologischen Kriterien nicht minderwichtig. Einige Grundstücke sind hinsichtlich naturschutzrechtlicher Belange sehr kritisch zu betrachten bzw. scheiden aufgrund einer Schutzgebietszuordnung von vornherein aus. So liegt Nr. 19 im und Nr. 18 direkt neben dem FFH-, Vogelschutz- und Naturschutzgebiet Königsforst. Einen vergleichbar hohen Schutzcharakter weist auch Fläche Nr. 13 auf.

Weitere Grundstücke sind hinsichtlich der Hilfsfristen und der Lage im Siedlungsbereich positiv oder relativ positiv zu bewerten, aber entweder besteht keine Kaufoption (Nr. 2, 3, 20) oder das Grundstück eignet sich nicht aufgrund des Zuschnitts, der Größe und der Topografie (Nr. 9).

Die Auswertung führt zu dem Ergebnis, dass sich das Grundstück Nr. 14 an der Autobahnanschlussstelle Bergisch Gladbach-Frankenforst am besten für den neuen Standort der Feuerwache Süd eignet. Die Kriterien Hilfsfristen, Flächengröße, grundsätzliche Bebaubarkeit sowie Erwerbbarkeit sind erfüllt.

Da es sich bei dem Grundstück allerdings um eine Waldfläche im Landschaftsschutzgebiet an der Grenze zum FFH- und Vogelschutzgebiet Königsforst handelt, wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde vereinbart, im Vergleich zu Grundstück Nr. 14 nochmal die weiteren Potenzialgrundstücke Nr. 2, 3, 12, 21 näher zu betrachten und die Bewertungen zu verschriftlichen und zu belegen.

Grundstücke Nr. 2 und 3



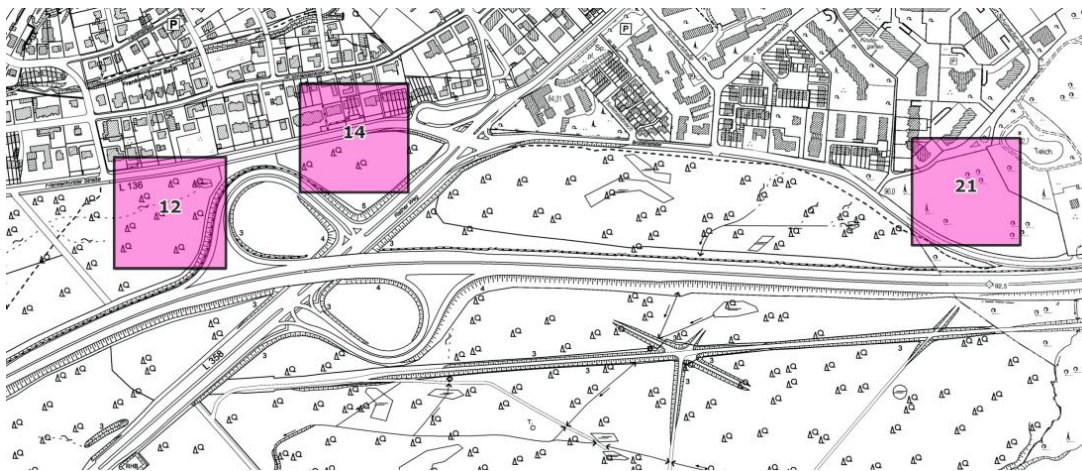
Die Grundstücke Nr. 2 und 3 an der Autobahnanschlussstelle Bergisch Gladbach-Bensberg eignen sich – vorbehaltlich einer näheren Prüfung – grundsätzlich für den Neubau der Feuerwache. Jedoch wurde die Verkaufsanfrage der Stadt durch die jeweiligen Eigentümer negativ beantwortet. Die Absagen wurden den Prüf- und Aufsichtsbehörden zur Verfügung gestellt.

Das Grundstück Nr. 2 „Pferdewiese“, südlich der Overather Straße, soll weiterhin als Pferdewiese genutzt werden. Die Eigentümer haben keinerlei Interesse an einem Verkauf.

Das Grundstück Nr. 3 „Vinzenz-Pallotti-Str.“, nördlich der Overather Straße, ist seit Jahren für andere Planungen vorgesehen. Seit dem Jahr 2012 wurden immer wieder Versuche unternommen, rechtssicher Planungsrecht zu schaffen. Dieses Vorhaben wurde nicht zuletzt durch viele Restriktionen erschwert. Erschließungsfragen und Lärmthematiken verzögerten die Planung. Darüber hinaus wird in diesem Bereich die Machbarkeit bedeutsamer Verkehrsmaßnahmen geprüft.

Da die Eigentümer seit Jahren die Fläche zu ihren Zwecken entwickeln möchten, steht ein Verkauf nicht zur Debatte.

Grundstücke Nr. 12, 14, 21



Die Grundstücke Nr. 12, 14 und 21 haben alle Vor- und Nachteile und werden hier kurz charakterisiert. Alle drei Grundstücke sind bewaldet, doch unterscheiden sie sich hinsichtlich der Nähe zur Autobahn, ihrer Lage im Landschaftsraum und ihrer planungsrechtlichen Einordnung.

Für Grundstück Nr. 12 gelten wie auch für Nr. 14 die Bestimmungen des Landschaftsschutzgebiets „Bergische Heideterrasse“. Grundstück Nr. 12 liegt ca. 400 m weiter von der Autobahnauffahrt Frankenforst entfernt als Fläche Nr. 14, hat aber durch die Gewerbeflächenausweisung im Flächennutzungsplan eine planerische Vorwirkung. Für die Flächen Nr. 14 und 21 sieht der Flächennutzungsplan jeweils Waldflächen vor.

Durch die Lage an der Autobahnauffahrt hat das Grundstück Nr. 14 gegenüber den Grundstücken Nr. 12 und 21 hinsichtlich der einzuhaltenden Hilfsfristen einen großen Vorteil. Je schneller die Feuerwehr auf die Autobahn auffahren kann, desto mehr Personen können innerhalb der vorgegebenen Frist erreicht werden.

Grundstück Nr. 21 liegt gegenüber den Grundstücken Nr. 12 und 14 nicht im Geltungsbereich des aktuellen Landschaftsplans und ist so dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Nachteilig zu bewerten ist hingegen die Entfernung zur Autobahnauffahrt, die mit ca. 1000 m deutlich weiter entfernt liegt als die beiden Grundstücksalternativen.

Die ökologische Wertigkeit der drei Flächen ist zwar nicht einheitlich, jedoch fallen die unterschiedlichen Entfernungen zur Autobahnauffahrt und die damit verbundene Hilfsfristeneinhaltung bei der Bewertung mehr ins Gewicht. Inwiefern der Standort Einfluss auf die

Personenrettung haben kann, wird in der Isochronen-Karte in Anlage C deutlich. Die Karte zeigt modellhaft im direkten Vergleich auf, wie viel Einwohnerinnen und Einwohner innerhalb der Hilfsfrist 1 (7 Minuten Fahrtzeit) von Standort Nr. 12 (rot), Standort Nr. 14 (blau) und Standort Nr. 21 (grün) erreicht werden können.

Aus der Isochronen-Karte geht hervor, dass bei Standort Nr. 14 innerhalb der 7 Minuten Fahrtzeit 511 Personen mehr als bei Standort Nr. 12 und 5.134 Personen mehr als bei Standort Nr. 21 erreicht werden können.² Da die nördlichen Stadtgebiete durch die Reichweite der Feuer- und Rettungswache 1 abgedeckt werden, fällt der Unterschied zugunsten Standort Nr. 14 gegenüber Standort Nr. 12 noch deutlicher aus.

Ergebnis

Nachdem die fünf Potenzialstandorte erneut beleuchtet wurden, kann folgendes Ergebnis konstatiert werden: Die Standorte Nr. 2 und Nr. 3 lassen keine weitere Prüfung zu, da die Eigentümer einem Erwerb durch die Stadt nicht zustimmen. Enteignende Maßnahmen kommen nicht in Betracht, da Voraussetzung für eine Enteignung stets ist, dass der Enteignungszweck auf andere zumutbare Weise nicht erreicht werden kann, also letztlich keine anderen Grundstücksalternativen zur Verfügung stehen. Es gilt das Prinzip der Verhältnismäßigkeit: Eine Enteignung darf lediglich das letzte Mittel darstellen, wenn es keine Lösungsvarianten an anderen Standorten gibt.

Die Standorte Nr. 12 und Nr. 21 sind hinsichtlich ökologischer Aspekte als geringfügig geeigneter als Standort Nr. 14 zu bewerten, jedoch zeigte die Reichweite der Einsatzfahrzeuge (Hilfsfrist 1), dass die Nähe zur Autobahnauffahrt für die Rettung möglichst vieler Personen in möglichst kurzer Zeit bedeutend ist. Mit der hohen Gewichtung der Personenrettung geht bei der Alternativenprüfung das Grundstück Nr. 14 als das geeignetste Grundstück für die neue Feuer- und Rettungswache Süd hervor.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde die Grundstückswahl hinsichtlich der ökologischen Wertigkeit nochmals näher betrachtet. Die Artenschutzprüfungen sowie die FFH-Vorprüfung kommen zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ausgeschlossen werden kann. Eine Stellungnahme des LANUV bestätigte zudem, dass keine geschützten Biotopie i.S. des § 30 BNatSchG vorliegen. Die Gutachten und Stellungnahmen werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Verfügung gestellt.

Hilfsfristen und Gefahrenbereiche - Vergleich alter und neuer Standort

Abschließend wird im Rahmen der Alternativenprüfung eine Gegenüberstellung des bisherigen und des neuen Standorts der Feuer- und Rettungswache Süd vorgenommen, in der die fristgerechte Abdeckung der Gefahrenbereiche verglichen wird.

² Aufgrund aktualisierter Modelldaten weichen die Zahlen leicht von denen der Alternativenprüfung zum Stand der frühzeitigen Beteiligung ab. Da die Anlage D im Nachgang erstellt wurde, wurden für eine bessere Vergleichbarkeit alle Anlagen anhand neuer Daten aktualisiert.

Gefahrenkataster

Auf Basis verschiedener Risikofaktoren hat die Feuerwehr Bergisch Gladbach ein Kataster mit unterschiedlichen Gefahrenbereichen für das Stadtgebiet erstellt. Neben der Anzahl der Einwohnerinnen und Einwohner fließen auch die Gebäudestruktur, das Gefahrenpotenzial der Verkehrswege, die Sozialstruktur sowie besonders gefährdete Objekte in die Risikobewertung mit ein. Zu den „besonderen Objekten“ zählen z.B. Industrieanlagen, Behinderteneinrichtungen, Krankenhäuser und Seniorenheime. Die Erfassung erfolgt je km². Je nach Höhe des Gefahrenwerts werden die Kacheln in Rot, Orange oder Grün dargestellt. Risikoobjekte, die außerhalb der roten Kacheln liegen, werden gesondert durch eine Schraffur gekennzeichnet.

Gefahrenkataster und Reichweite

Eine fristgerechte Abdeckung insbesondere der Hochrisikogebiete lässt sich anhand einer Überlagerung der Gefahrenkarte mit den Reichweiten der Einsatzfahrzeuge überprüfen.

In Anlage D ist die Reichweite des alten Standorts der Feuer- und Rettungswache Süd an der Wipperfürther Straße in Bensberg im Vergleich zum geplanten Standort an der Anschlussstelle Frankenforst auf Grundlage der ermittelten Gefahrenbereiche abzulesen.

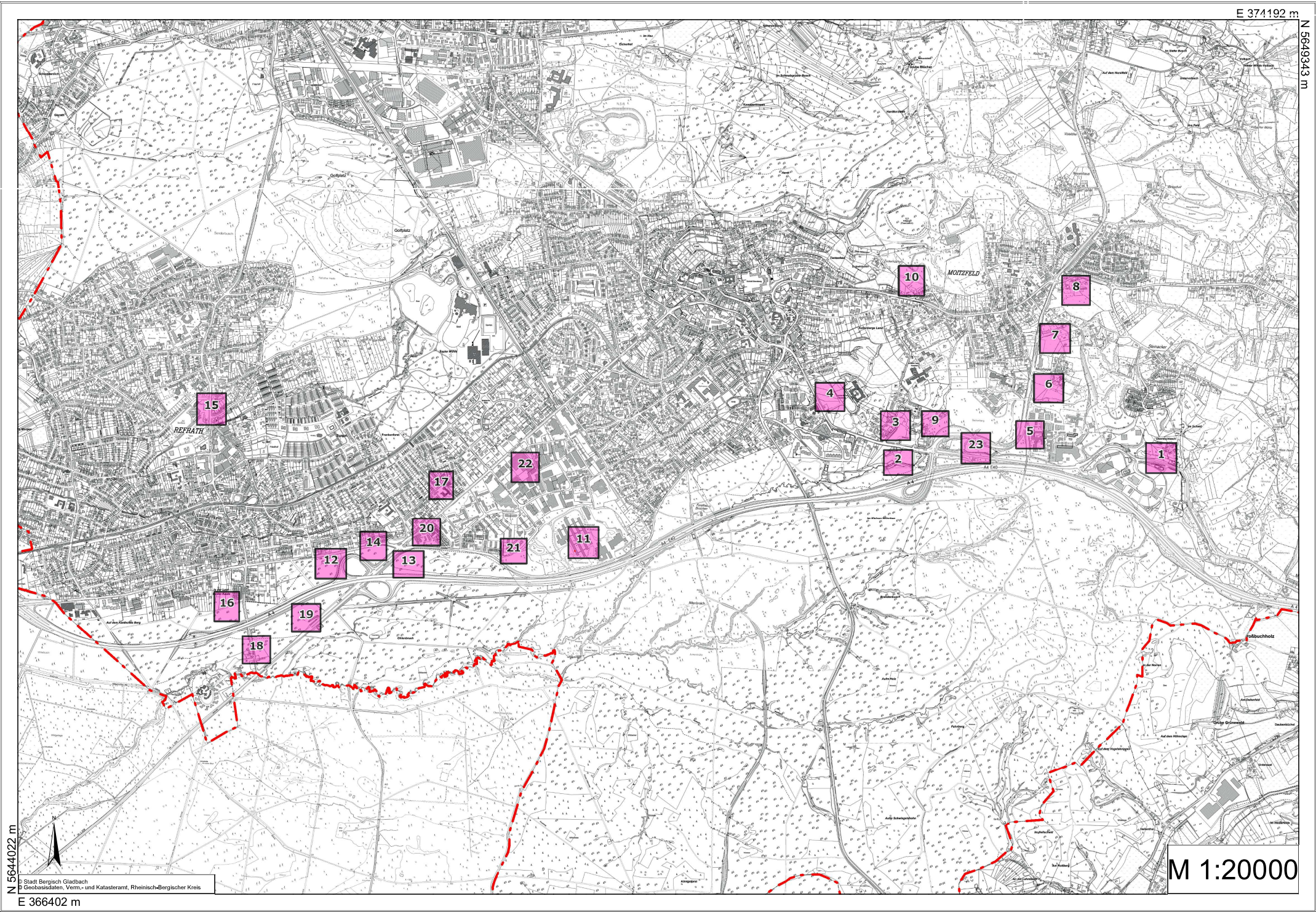
Die Gefahrenbewertung für das südliche Stadtgebiet zeigt, dass der Gefahrenwert in den Schnittbereichen von Lückerath, Bensberg, Kaule und Frankenforst sowie im südwestlichen Refrath und nördlichen Bockenberg am höchsten ist. Von dem Planstandort der neuen Feuer- und Rettungswache Süd sind in der Modellrechnung alle diese Bereiche und die Siedlungsbereiche darüber hinaus in der vorgegeben Hilfsfrist von 8 Minuten zu erreichen. Vom derzeitigen Standort in Bensberg kann das bevölkerungsreiche Refrath nicht innerhalb der Hilfsfrist erreicht werden. Die fristgerechte Abdeckung von Refrath durch den neuen Standort führt zu verlängerten Anfahrtszeiten in den östlichen, weniger besiedelten Stadtteilen, deren Versorgung aber ergänzend durch ehrenamtliche Einsatzkräfte erfolgen kann. Die unterschiedliche Abdeckung der Gefahrenbereiche zeigt sich auch in der Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner, die in der Hilfsfrist erreicht werden können. Vom alten Standort können 35.522 Personen, vom neuen Standort 44.985 Personen in der Frist erreicht werden.

Fazit

Die Alternativenprüfung hatte zum Ziel, einen Standort für den Neubau der Feuer- und Rettungswache Süd zu finden, der den Eingriff in Natur und Landschaft möglichst geringhält und die funktionalen Erfordernisse der Feuerwehr erfüllt. Es hat sich herausgestellt, dass alle Kriterien nicht vollumfänglich erfüllt werden können. Das Grundstück Nr. 14 an der Autobahnauffahrt Bergisch Gladbach-Frankenforst entspricht den Anforderungen der Feuerwehr, hat aber trotz der artenschutzrechtlichen Unbedenklichkeit einen Eingriff in den Waldbestand zur Folge. Auch wenn der Eingriff den gesetzlichen Regelungen entsprechend ausgeglichen wird, entfällt ein Teil des Baumbestandes unwiederbringlich. In diesem Fall wird die Dringlichkeit einer neuen Feuer- und Rettungswache und der damit verbundenen Menschenrettung über den Schutz des Waldes gestellt.

Mit der Alternativenprüfung wurde die Notwendigkeit der Waldumwandlung i.S. des § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB dargelegt.

PLANDARSTELLUNG STANDORTPRÜFUNG FEUERWACHE SÜD IN BERGISCH GLADBACH (siehe dazugehörige Bewertungsmatrix)

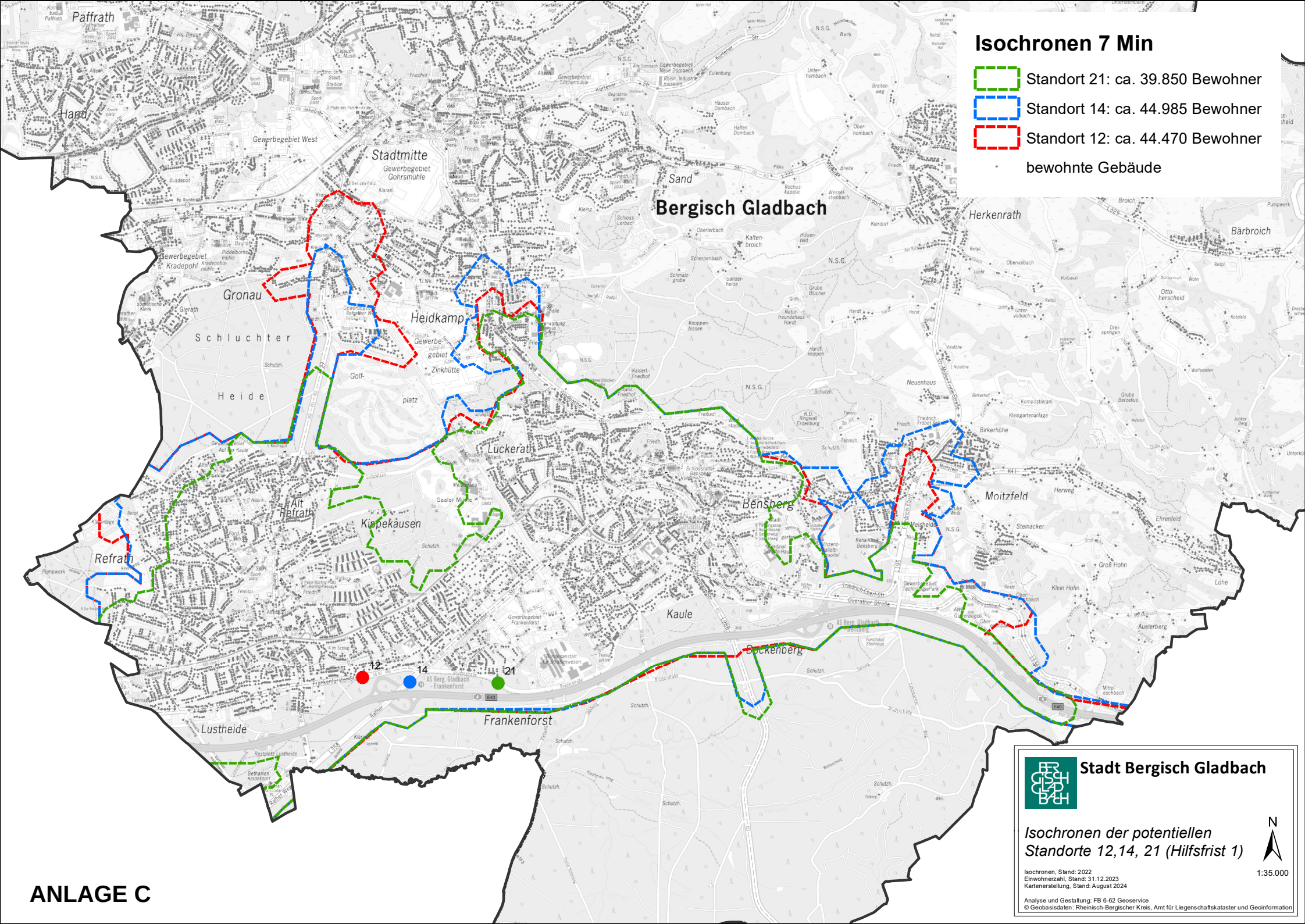


BEWERTUNGSMATRIX STANDORTPRÜFUNG FEUERWACHE SÜD IN BERGISCH GLADBACH

(siehe dazugehörige Plandarstellung)

NR.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
BEZEICHNUNG	Obereschbach	Pferdewiese	Vinzent-Palotti Str.	Kardinal-Schulte Haus	Wanderparkplatz Vielhauer RVK-Tankstelle	Meisheide I	Meisheide II	Steinacker	Bockenberg Gaststätte	Wipperfürther Str. / Kardinal-Schulte Str.
KRITERIUM										
Hilfsfrist (HF)	nein (Entfernung BAB)	mittel (Entfernung Refrath)	mittel (Entfernung Refrath)	nein (Entfernung BAB)	nein	nein (Entfernung BAB)	nein (Entfernung BAB)	nein (Entfernung BAB)	mittel (Entfernung Refrath)	nein (Entfernung BAB)
1. Kaufabfrage	nicht geprüft	Absage	Absage	Absage	Absage	nicht geprüft	nicht geprüft	nicht geprüft	ja	NEU
Größe	ja	ja	ja (Schnitt ggf. problematisch)	ja	bedingt (Schnitt problematisch)	ja	ja	ja	nein	ja
Topographie	ja (eben)	ja (eben)	bedingt (hangig)	bedingt (hangig)	bedingt (hangig und Siefen)	bedingt (hangig)	nein (hangig)	bedingt (hangig)	nein (Anwohnerstraße und Steilhänge)	nein (stark hangig)
Ökologie	ja	ja (Wiese), LSG	ja (Wiese)	ja (Wiese), LSG	bedingt (Wald, LSG)	ja (Wiese)	ja (Wiese)	ja (Wiese), LSG	bedingt (Bebauung & Wald)	ja (Wiese), LSG
techn. bebaubar	ja	ja	ja	ja	ja	nein (Hochspannung)	ja	ja	nein	nein, 119 kV Hochspannungsleitung (Schutzstreifen)
2. Kaufanfrage	entfällt wegen HF	Absage	entfällt wg. Geplanter Eigenutzung	entfällt Denkmalschutz	nein, Erbpacht durch RVK, Doppelnutzung nicht möglich	Bebauungsplan Nr. 5540 - Meisheide II- im Verfahren	entfällt wegen HF	entfällt wegen HF	entfällt zu klein	erwerbbar

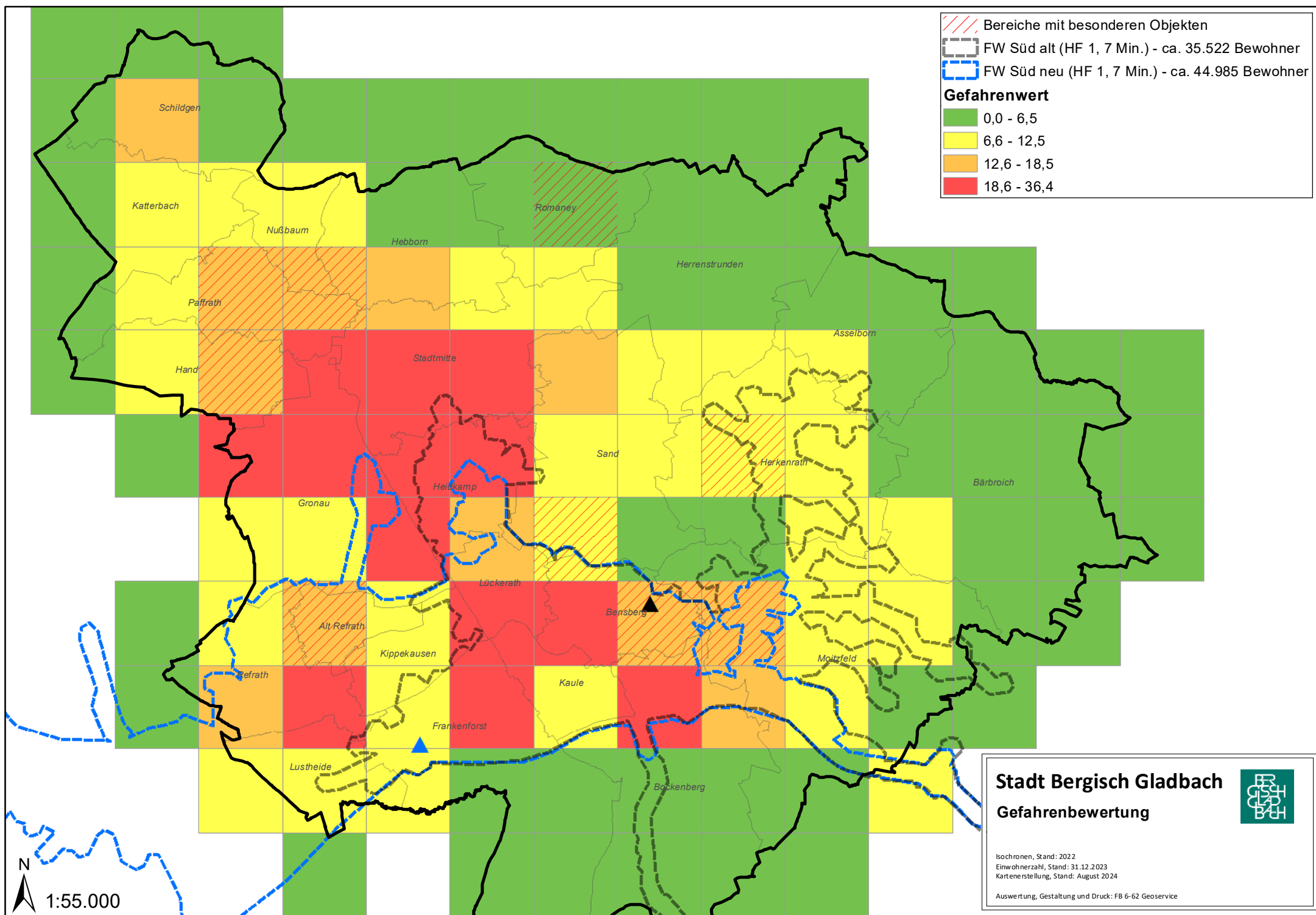
NR.	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
BEZEICHNUNG	BAST	Gewerbegebiet FNP Frankenforst	Brüderstraße "Anschluss Bahndammtrasse"	Frankenforster Str. / Rather Weg	Steinbreche FWH Refrath	Neufeldweg nördlich BAB	Im Hain (Kirche)	Rather Weg /Neufeldweg	Rather Weg / westl. AS BAB 4	Rowa Wagner Frankenforster / Brüderstr.	BAST westl.	Gewerbegebiet Kölner Straße	Vielhauer II
KRITERIUM													
Hilfsfrist (HF)	nein (Entfernung BAB)	mittel (Entfernung BAB)	ja	ja	nein (Entfernung BAB)	nein (Entfernung BAB)	nicht geprüft wg. Absage	nein (Entfernung BAB)	ja	ja	nein (Entfernung BAB)	nein (Entfernung BAB)	nein
1. Kaufabfrage	Absage	NEU	nicht geprüft	ja	ja (städtisch)	NEU	NEU	NEU	NEU	NEU	NEU	nein (Entfernung BAB)	NEU
Größe	ja	ja	ja	ja	nein (Abstandsflächen)	ja	nein	ja	ja	ja	ja	nein	nein
Topographie	ja (eben)	ja (eben)	ja (eben)	ja (eben)	ja (eben)	ja (eben)	ja (eben)	ja	ja	ja (eben)	ja (eben)	ja (eben)	nein
Ökologie	bedingt (Park)	bedingt (Wald, LSG)	bedingt (Artenschutz, Wald, LSG)	bedingt (Wald, LSG)	ja	bedingt (Wald)	ja	Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung, LSG	FFH-Gebiet	ja	bedingt (Artenschutz, Wald, LSG)	ja	bedingt (Artenschutz, Wald, LSG)
techn. bebaubar	ja	ja	ja	ja	ja	ja	nein (Denkmalschutz)	ja	ja	ja	ja	nein-ist bebaut	nein
2. Kaufanfrage	Absage	entfällt wegen HF	entfällt wegen Artenschutz	erwerbbar	entfällt wegen HF	entfällt wegen HF	Absage	Absage, Leute wollen wohnen bleiben	entfällt wg. NSG	Absage	nein wg. HF 1 (Entfernung BAB)	nein wg. HF 1 (Entfernung BAB)	erwerbbar



Isochronen 7 Min

- Standort 21: ca. 39.850 Bewohner
 - Standort 14: ca. 44.985 Bewohner
 - Standort 12: ca. 44.470 Bewohner
- bewohnte Gebäude





Stadt Bergisch Gladbach

Gefahrenbewertung



Isochronen, Stand: 2022
Einwohnerzahl, Stand: 31.12.2023
Kartenerstellung, Stand: August 2024

Auswertung, Gestaltung und Druck: FB 6-62 Geoservice