

Beschlussvorlage
öffentlich

Drucksachen-Nr. 0358/2022

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss		Entscheidung

Tagesordnungspunkt

VBP Nr. 5540 - Meisheide II -
- Beschluss über die Ergebnisse der frühzeitigen
Öffentlichkeitsbeteiligung
- Beschluss zur Offenlage

Beschlussvorschlag:

I. Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, das Verfahren zur Aufstellung des

Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5540 - Meisheide II -

unter Berücksichtigung des Beratungsergebnisses fortzusetzen.

II. Der Entwurf des

Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5540 - Meisheide II -

ist mit seiner Begründung und den bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Kurzzusammenfassung:

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5540 - Meisheide II - wird der Neubau der Werkstatt für das Porsche-Zentrum Bensberg unmittelbar südlich der Straße „Meisheide“ verfolgt. Auf Basis des Vorentwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5540 - Meisheide II - wurde die frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Zeit vom 10.01.2022 bis 04.02.2022 durchgeführt. Der auf Grundlage des Vorentwurfes, der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der vorliegenden Gutachten ausgearbeitete Bebauungsplanentwurf soll nunmehr öffentlich ausgelegt werden.

Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

keine Klimarelevanz:	positive Klimarelevanz:	negative Klimarelevanz:
		x

Weitere notwendige Erläuterungen:

Klimaschutz: Der Bausektor ist mit einer der größten Treibhausgas-Emittenten auf globaler Ebene und trägt damit massiv zum Klimawandel bei. Die Photovoltaik auf dem Dach des Hauptgebäudes stellt eine alternative Energiequelle dar. Durch die kompakte Bauform soll der Flächenverbrauch zumindest reduziert werden. Die nur bedingt vorhandene Anbindung an den ÖPNV lässt vermuten das Mitarbeitenden und Besucher bevorzugt den MIV nutzen werden.

Klimafolgenanpassung: Dachbegrünung, Beachtung des 100-jährlichen Niederschlagwasserereignisses, u.a. dienen dem Umgang mit den Folgen des Klimawandels.

Finanzielle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Mehrerträge:		Mehraufwendungen:	
		lfd. Jahr	Folgejahre	lfd. Jahr	Folgejahre
konsumtiv:	x				
investiv:	x				
planmäßig:					
außerplanmäßig:					

Weitere notwendige Erläuterungen:

Beim Vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernimmt der Vorhabenträger sämtliche Kosten. Durch das Vorhaben können Arbeitsplätze gehalten und ein Steuerzahler an die Stadt gebunden werden. Dies wird sich vermutlich positiv auf die Ertragslage auswirken.

Personelle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Einsparungen:	Einstellungen:
planmäßig	x		
außerplanmäßig:			
kurzfristig:			
mittelfristig:			
langfristig:			

Sachdarstellung/Begründung:

Zu I. Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5540 - Meisheide II - war zuletzt Gegenstand der Sitzung des Planungsausschusses am 02.12.2021 (Drucksachen-Nr. 0517/2021). Gemäß Beschluss des Planungsausschusses wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 10.01.2022 bis 04.02.2022 durchgeführt. Zugleich wurde den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen von Seiten der Bürger 9 Stellungnahmen ein. Von den Trägern öffentlicher Belange gingen 13 abwägungsrelevante Stellungnahmen ein. Die Inhalte der Stellungnahmen sind in Kurzfassung mit den jeweiligen Abwägungsvorschlägen des Bürgermeisters in den Anlagen 7 und 8 dargestellt. Die Verwaltung schlägt vor, auf der Grundlage des Ergebnisses der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung das Verfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5540 - Meisheide II - fortzusetzen.

Durch die frühzeitige Beteiligung haben sich für den Vorentwurf (vgl. Anlage 2) Änderungen hinsichtlich des Entwässerungskonzepts ergeben. Dieses wurde präzisiert, auf ein Starkregenereignis mit 100-jährlicher Eintrittswahrscheinlichkeit hin bemessen und ergänzt. Das städtebauliche Konzept wurde ansonsten in seinen Grundzügen beibehalten, und die Festsetzungen für den Bebauungsplan wurden daraus entwickelt.

Zu II. Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5540 - Meisheide II - wurden nach Beauftragung durch den Vorhabenträger verschiedene Gutachten und Konzepte erstellt, die nachfolgend aufgelistet und deren Ergebnisse in die Erstellung des Bebauungsplanes eingeflossen sind. Für Details wird auf die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht (Teil B der Begründung) verwiesen.

- Umweltbericht (Teil B der Begründung)
- FFH-Verträglichkeitsprüfung
- Artenschutzprüfung
- Schalltechnisches Fachgutachten
- Hydrogeologisches Gutachten
- Entwässerungskonzept
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Die Konzepte, Gutachten und eingereichten Stellungnahmen können im städtischen Ratsinformationssystem eingesehen werden.

Planungsrelevante Vorgaben

Regionalplanung und Flächennutzungsplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilbereich Region Köln, stellt den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach stellt im Geltungsbereich des

Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5540 - Meisheide II - im Westen gewerbliche Baufläche (G) und Osten und Westen Fläche für die Landwirtschaft dar.

Die Planung ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt und entspricht den Zielen der Raumordnung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz NRW.

Natur- und Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans „Südkreis“. Hier ist für den südlichen Teil des Plangebiets das Landschaftsschutzgebiet „Bergische Hochfläche (2-2-3)“ dargestellt. Die Schutzausweisung erfolgt zur Erhaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft als ökologischer Ausgleichsraum, als ländlicher Erlebnisraum sowie für die Land- und Forstwirtschaft.

Hochspannungsfreileitung

Im Zentrum quert die 110-kV-Hochspannungsfreileitung Köln/ Mülheim – Untereschbach der RWE Deutschland AG das Plangebiet. Im Westen befindet sich zudem ein dazugehöriger Strommast innerhalb der Plangebietsfläche. Innerhalb eines beidseitig entlang der Leitung jeweils 18,5 m breiten Schutzstreifens dürfen Gebäude eine Höhe von 7,0 m über der Erdoberkante nicht überschreiten. Das direkte Umfeld des Mastes ist in einem Umkreis von 15,0 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Erläuterung der Planung

Bebauung- und Nutzungskonzept

Der Neubau der Werkstatt für das Porsche-Zentrum Bensberg ist unmittelbar südlich der Straße „Meisheide“ vorgesehen und erstreckt sich entlang der zur Friedrich-Ebert-Straße bestehenden Böschung. Die östliche Gebäudekante liegt dabei etwa in einer Flucht mit dem östlichen Gebäudeabschluss des bestehenden Porsche Zentrums, das nördlich des Plangebiets liegt.

Die Grundfläche des Hauptbaukörpers beträgt ca. 2.100 m² und liegt fast vollständig auf der aktuell vorhandenen, temporären Stellplatzfläche. Im ca. 7,0 m hohen Erdgeschoss sind die Werkstattflächen inkl. Lagerbereich sowie Werkstattleiterbüro des Porschezentrums vorgesehen. Auf dem Hauptbaukörper sind entlang der Friedrich-Ebert-Straße zwei zusätzliche ca. 12,0 m tiefe Bürogeschosse vorgesehen. Hier sind auf etwa der Hälfte des 1. Bürogeschosses die zur Werkstatt gehörigen Sozialräume vorgesehen. Dieser Bereich ist über ein Treppenhaus mit dem Werkstattgeschoss verbunden. Die übrigen Flächen des 1. Geschosses sowie das komplette 2. Geschoss stehen zur freien Vermietung zur Verfügung. Die Gesamthöhe des Neubaus inkl. Bürogeschosse beträgt ca. 14,8 m.

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Werkstatt erfolgt über eine östlich des Baukörpers und parallel zur Friedrich-Ebert-Straße geplante private Erschließungszuwegung, die an die Straße Meisheide anbindet. Die Einmündung zur Erschließungsfläche liegt ungefähr auf Höhe der bestehenden Zufahrt zum Porsche Zentrum, nördlich der Straße. Der Querschnitt der Erschließungsfläche beträgt 7,5 m. Die Erschließungsfläche greift die vorhandene Topographie auf, indem sie entsprechend des bereits vorhandenen Gefälles nach Süden hin leicht abschüssig errichtet wird. Dadurch wird der Höhenunterschied zwischen der Ausbauhöhe der internen Erschließungsfläche und dem angrenzenden Gelände so gering wie möglich gehalten.

Die fußläufige Erschließung der beiden auf dem Werkstattgebäude geplanten, zusätzlichen Bürogeschosse erfolgt über eine Anbindung an die Straße Meisheide.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird der Großteil der Stellplätze in zwei Parkgeschossen plus Parkdeck östlich der Erschließungsfläche untergebracht. Die Parkgeschosse werden in die bestehende Topographie eingelassen, so dass die untere Parkebene nahezu vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegt und daher nicht in Erscheinung tritt. Die Oberkante des Parkdecks liegt auf gleicher Höhe wie die Erschließungsfläche, so dass dieses direkt über diese angefahren werden kann. Die Zu- und Abfahrt der unteren Parkebene erfolgt von Süden über eine Rampe als Verlängerung der Erschließungsfläche. Die mittlere Parkebene, in der ausschließlich die Stellplätze für die Büronutzungen untergebracht werden sollen, wird hingegen von der Straße „Meisheide“ angefahren, um eine vom Werkstattgrundstück unabhängige Erschließung sicherzustellen. Die beiden anderen Parkebenen dienen ausschließlich der Unterbringung der Stellplätze der Werkstatt. Zusätzlich zu den Parkebenen sind vor dem Werkstattgebäude 12 Senkrechtparkplätze vorgesehen. Ein Teil der Stellplätze soll mit der erforderlichen Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität im Sinne des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG ausgestattet werden.

Ver- und Entsorgung/ Entwässerung

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Neubebauung wird in einen zentralen, ca. 480 m² großen Teich geleitet. Es wird in diesem naturnah gestalteten Teich gesammelt und bereits teilweise versickert. Das Oberflächenwasser des Garagengebäudes wird in eine Mulde östlich des Garagengebäudes geleitet. Das gesammelte Niederschlagswasser wird nachfolgend in ein Versickerungsbecken geleitet und dort vollständig versickert. Die Bemessung ist anhand eines 100-jährlichen Starkregenereignisses erfolgt. Daher werden die anfallenden Niederschlagsmengen auch bei Starkregenereignissen schadlos auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten werden können und eine Überflutung angrenzender Grundstücke wird verhindert.

Das durch die geplanten Gewerbenutzungen anfallende Schmutzwasser kann wie das Schmutzwasser des nördlich bestehenden Porsche Zentrums über eine Pumpstation mit einer Fördermenge von 10 l/s in den öffentlichen Kanal in der Straße „Im Finkenschlag“ eingeleitet werden.

Die Netzanschlüsse des Plangebiets für Wasser, Wärme, Telekommunikation werden über die Leitungen in der Straße Meisheide geschaffen.

Energiekonzept

Die Stromversorgung wird über eine eigene, regenerative Energiegewinnung durch Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) auf den gesamten Dachflächen inkl. Vordach des geplanten Werkstatt- und Bürogebäudes erfolgen. Die gesamte Dachflächengröße beträgt ca. 2.100 m² (Werkstatt- und Bürogebäude inkl. Vordach). Es ist davon auszugehen, dass durch die große Anzahl an PV-Anlagen ein Stromüberschuss erzeugt werden kann. Die PV-Anlagen werden mit einer Dachbegrünung kombiniert. Durch die Kühlwirkung der Begrünung verbessert sich die Leistung der PV-Module.

Der Anordnung auf den Hauptdachflächen wurde gegenüber einer Anordnung der Module über dem Garagengebäude der Vorzug gegeben. Das hat vorwiegend nachbarschützende Gründe. Aufgrund der Hanglage ist das Garagengebäude ohne Überdachung für die hangabwärts gelegene Nachbarschaft nur sehr geringfügig sichtbar. Mit einer PV-Überdachung würde die Bebauung um mehr als 4 Meter höher und deutlich sichtbar.

Desweiteren sind Blendeffekte morgens und vormittags zu befürchten. Zudem war zu beachten, dass die Module über der Garage durch die geplante Baumreihe künftig teilweise verschattet würden und das Fehlen einer unterlagernden Dachbegrünung ebenfalls den Ertrag mindern würde.

Die PV-Anlagen auf den Dachflächen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan zeichnerisch dargestellt. Die Verpflichtung zur Herstellung der PV-Anlagen wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Zur Wärmeversorgung/ Kühlung werden Wärmepumpen zum Einsatz kommen.

Umweltbelange

Lärmschutz

Das schalltechnischen Fachgutachten der Accon Consult GmbH (Berichts-Nr. ACB 0222 - 409218 – 278) kommt zu dem Ergebnis, dass von dem Vorhaben keine unverträglichen Lärmemissionen ausgehen. Hierbei sind die Richtwerte nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) maßgebend. Für das östlich des Plangebiets bestehende Wohngebiet Meisheide gelten die Richtwerte eines allgemeinen Wohngebiets, die bei 55 dB(A) für den Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) und 40 dB(A) für den Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) liegen. Für die westlich der Friedrich-Ebert-Straße bestehende Reha-Klinik Bensberg gelten strengere Richtwerte von 45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts. Die Berechnungsergebnisse der schalltechnischen Untersuchung ergaben, dass die Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung an allen Immissionsorten um mindestens 5 dB(A) tags bzw. bis zu 6 dB(A) nachts unterschritten werden.

Die berechneten Immissionspegel werden nur eingehalten, wenn die im Gutachten beschriebenen

- betrieblichen Abläufe, Arbeitsvorgänge
- Liefermengen und -Zeiten sowie das Pkw-Aufkommen
- Lage der Außenquellen (Klimageräte, Wärmepumpen)

eingehalten werden. Hierzu erfolgen Regelungen im Durchführungsvertrag.

Aufgrund des Lärmeintrag von der Friedrich-Ebert-Straße sind passive Schallschutzmaßnahmen an den geplanten Gebäuden mit Aufenthaltsräumen (Büroflächen, Sozialräume etc.) erforderlich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft hierzu eine entsprechende Festsetzung.

Artenschutz

Zum Bebauungsplanverfahren wurde durch die Gesellschaft für Umweltplanung eine Artenschutzprüfung, Stufe 1 (ASP I) durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Berücksichtigung von Schutzmaßnahmen durch die Planung keine Betroffenheit streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ausgelöst wird und keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

Gemäß den Empfehlungen der ASP I werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindliche Regelungen zur Ausrichtung und Anordnung von Leuchtwerbeanlagen getroffen. Zudem wird durch ein Beleuchtungskonzept, das im Durchführungsvertrag geregelt wird, eine insektenfreundliche Beleuchtung sichergestellt und eine Dauerbeleuchtung sowie die generelle Beleuchtung zum Landschaftsraum bzw. FFH-Gebiet ausgeschlossen.

Zudem werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hinweise bzgl. der gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG gesetzlich vorgeschriebenen Gehölzrodungszeiten, zur Einhaltung der

Immissionsrichtwerte für Beleuchtungsanlagen gemäß der Lichtrichtlinie NRW im Durchführungsvertrag/ Baugenehmigungsverfahren und zum Verzicht auf stark transparente und reflektierende Glasfronten aufgenommen.

Kompensationskonzept

Zur Minderung und Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie den Boden sind Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und vertragliche Regelungen im Durchführungsvertrag vorgesehen. Dies sind im Wesentlichen folgende Maßnahmen:

- Private Grünfläche

Die private Grünfläche wird von baulichen Anlagen wie zum Beispiel Stellplätzen freigehalten und hat damit eine positive Wirkung für das Landschaftsbild. Eine spezifische Bewirtschaftung wird nicht vereinbart. Die Fläche hat damit mindestens die Qualität eines Intensivrasens.

- Anpflanzen eines Gehölzstreifens und einer Baumreihe

Die Anpflanzungen sollen die Bebauung nach Osten, zur Talseite hin optisch abschirmen und haben damit eine günstige Wirkung für das Landschaftsbild. Zugleich tragen sie zum Biotopwertausgleich im Plangebiet bei.

- Dachbegrünung

Die Dachbegrünung führt zu einer verbesserten Abflussverzögerung bei Niederschlägen und trägt zum Ausgleich innerhalb des Plangebiets bei.

Innerhalb des Plangebiets wird mit dem Durchführungsvertrag als Teil der Vorhabenkonzeption die naturnahe Herstellung der Anlagen für die Regenentwässerung vereinbart.

Aus gestalterischen Gründen und zur Verbesserung des Mikroklimas wird zudem eine Begrünung der talseitigen (östlichen) Fassade des Garagengebäudes festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet verbleibt ein Biotopwertdefizit von 11.795 Biotopwertpunkten. Deshalb werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets im Durchführungsvertrag vereinbart. Die externe Kompensation erfolgt aus dem städtischen Ökokonto im Ausgleichsgebiet Voislöhe durch Grünlandextensivierung. Auf einer bisher intensiv genutzten Weide wird eine Glatthaferwiese entwickelt. Diese Maßnahme dient auch der Kompensation der durch die zusätzliche Versiegelung ausgelösten Beeinträchtigung der Bodenfunktion im Plangebiet. Den Böden der Ausgleichsfläche, die intensiv beweidet wurden, werden durch die extensive Bewirtschaftung natürliche Lebensraumfunktionen für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen zurückgegeben.

Wasser

Zum Schutz des Grundwassers sowie des nahegelegenen Eschbachs vor Schadstoffeinträgen in Havariefällen ist geplant, durch den Einsatz von Schiebern an den Zuläufen zu den Versickerungsanlagen den Eintritt von Schadstoffen in den Boden zu verhindern. Die eventuell auftretenden Kontaminationen können so in den Gräben bzw. Leitungen verbleiben und ordnungsgemäß beseitigt werden.

Weitere Umweltbelange

Weitere Umweltbelange wie insbesondere Klima, Luftqualität und die menschliche Gesundheit, auch im Hinblick auf die vorhandene Hochspannungsleitung, sind durch die Planung nicht oder nur unwesentlich betroffen.

Durchführungsvertrag

Durch den Durchführungsvertrag, der vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans zwischen der Stadt Bergisch Gladbach und der Thilo und Tobias Kamps Grundstücksgemeinschaft (Vorhabenträgerin) abgeschlossen werden soll, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, das Vorhaben innerhalb eines Zeitraums von höchstens vier Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans zu errichten.

Zusätzlich zu den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden folgende wesentliche Inhalte im Durchführungsvertrag geregelt:

- Durchführung des Vorhabens, Realisierungszeitraum
- Erschließung, insbesondere naturnah gestaltete Entwässerungsanlagen für das Niederschlagswasser
- Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, sowie in den Boden
- Herstellung von Photovoltaikanlagen
- Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen
- Umsetzung von Artenschutzmaßnahmen, insbesondere:
 - Beleuchtungskonzept
 - Vogelschutzgerechte Glasfassaden
- Umsetzung von Grundwasserschutzmaßnahmen

Weiteres Vorgehen

Der auf Grundlage des Vorentwurfes, der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der vorliegenden Gutachten ausgearbeitete Bebauungsplanentwurf soll nunmehr öffentlich ausgelegt werden. Weitere Details sowie Einzelheiten zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes können der Begründung entnommen werden.

Anlagen

- Anlage 1: Übersichtsplan
- Anlage 2: Vorentwurf Variante 'Parkebenen' (Stand: frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung)
- Anlage 3a: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Anlage 3b: Legende zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- Anlage 4a: Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans
- Anlage 4b: Legende zum Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 5: Textliche Festsetzungen
- Anlage 6: Begründung gem. § 3 (2) BauGB
- Anlage 7: Abwägung Behörden und TÖB
- Anlage 8: Abwägung Öffentlichkeit