

## Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0525/2022  
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	29.11.2022	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	13.12.2022	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5540 - Meisheide II**  
**- Beschluss der Abwägung**  
**- Zustimmung zum Durchführungsvertrag**  
**- Beschluss als Satzung**

### Beschlussvorschlag:

- I. Der Rat beschließt die Abwägung der im Rahmen der Beteiligungen nach den §§ 3 und Baugesetzbuch (BauGB) abgegebenen Stellungnahmen zum  
**vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5540 - Meisheide II -**  
gemäß den Anlagen 2 bis 5.
- II. Der Rat stimmt dem Durchführungsvertrag zum  
**vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5540 - Meisheide II -**  
mit den in der Sachdarstellung aufgeführten Kerninhalten zu.
- III. Der Rat beschließt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 7 Gemeindeordnung NRW den  
**vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5540 - Meisheide II -**  
als Satzung mit seiner Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB.

## Kurzzusammenfassung:

### **Kurzbegründung:**

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 frühzeitige 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 hat in der Zeit vom 06.09.2022 -bis 07.10.2022 öffentlich ausgelegen. Unter Zugrundelegung des Abwägungsergebnisses der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander soll der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5540 - Meisheide II - nunmehr als Satzung beschlossen 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 und ggf. an den Gebäudefassaden 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, dass Mitarbeitende 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
<b>konsumtiv:</b>	X				
<b>investiv:</b>	X				
<b>planmäßig:</b>	X				
<b>außerplanmäßig:</b>	X				

### **Weitere notwendige Erläuterungen:**

Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5540 - Meisheide II - hat keine Auswirkungen auf den städtischen Haushalt. Es ist kein Neu- oder Ausbau öffentlicher Erschließungsanlagen erforderlich. Die in Zusammenhang mit dem Neubau entstehenden Kosten werden vollständig durch den Vorhabenträger übernommen.

## Personelle Auswirkungen:

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

#### Weitere notwendige Erläuterungen:

Planmäßig entsprechend der Priorisierung der Bebauungspläne.

### Sachdarstellung/Begründung:

#### Zu I. Beschluss der Abwägung

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP) Nr. 5540 - Meisheide II - sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Werkstatt des in Moitzfeld ansässigen Porsche-Zentrums sowie für Büroflächen geschaffen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan war zuletzt Gegenstand der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses am 23.08.2022 (Drucksachen-Nr. 0358/2022), in der der Beschluss über die öffentliche Auslegung gefasst wurde.

Mit dem Beschluss des Bebauungsplans als Satzung entscheidet der Rat nun zugleich über die bauleitplanerische Abwägung. Abwägungsmaterialien sind neben den eigentlichen Planunterlagen (s. Kap. III) und den planungsrelevanten Regelungen des Durchführungsvertrags (s. Kap. II) insbesondere die Vorschläge der Verwaltung zum Umgang mit den Stellungnahmen aus den öffentlichen Beteiligungen des Bebauungsplanverfahrens (s. Kap. I). Die Stellungnahmen sind zusammen mit den jeweiligen Abwägungsvorschlägen der Verwaltung in tabellarischer Form aufgeführt und der Vorlage als Anlagen 2 und 3 (frühzeitige Beteiligung), 4 und 5 (Offenlage) beigefügt. Die Originalschreiben aus den Beteiligungen können im städtischen Ratsinformationssystem eingesehen werden.

#### Frühzeitige Beteiligung

Gemäß Beschluss des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses vom 02.12.2021 (Drucksachen-Nr. 0517/2021) wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 10.01.2022 bis 04.02.2022 durchgeführt. Parallel dazu wurde den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 11.01.2022 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. (Anlagen 2 und 3).

#### Offenlage

In der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses am 23.08.2022 wurde der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5540 - Meisheide II - gefasst (Drucksachen-Nr. 0358/2022). Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 06.09.2022 bis 07.10.2022. Parallel dazu wurde den von der Planung berührten Behörden

und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Aus der Öffentlichkeit gingen 2 Stellungnahmen und von den Trägern öffentlicher Belange gingen 6 Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Inhalten ein (Anlagen 4 und 5).

Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und aus der öffentlichen Auslegung können von den Fraktionen im Ratsinformationssystem eingesehen werden.

## **Zu II: Zustimmung zum Durchführungsvertrag**

Im Satzungsverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5540 - Meisheide II - wird die Erstellung und der Abschluss eines Durchführungsvertrages gemäß §12 Abs.1 BauGB zwischen dem Vorhabenträgerin und der Stadt erforderlich. **Der Durchführungsvertrag ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.**

Der Vorhabenträgerin verpflichtet sich in dem Durchführungsvertrag gegenüber der Stadt zur

- Übernahme der Kosten und Durchführung des Vorhabens, Realisierungszeitraum  
Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung im Vertragsgebiet. Das Vorhaben umfasst ein Werkstattgebäude (Erdgeschoss) mit Büroflächen (1. und 2. Obergeschoss), ein Garagengebäude mit Parkdeck, die Entwässerungsanlagen, sowie Nebenanlagen gemäß VEP. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 12 Monate nach dem Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vollständige und genehmigungsfähige Bauanträge für den Hochbau einzureichen.
- Erstellung einer naturnah gestalteten Entwässerungsanlage für das Niederschlagswasser  
Gemäß VEP sind die dort enthaltenen Mulden und Versickerungsanlagen sowie der Rückhalteteich spätestens 18 Monate nach Genehmigung fertigzustellen.
- Übernahme der Kosten und Durchführung des Ausgleichs der Eingriffe in Natur und Landschaft, sowie in den Boden  
Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet (unter anderem Baumpflanzungen, Heckenpflanzung, Dachbegrünung) sowie zur Zahlung des Ablösebetrags für den externen Ausgleich innerhalb des städtischen Ausgleichsgebiets „Voislöhe“ (Ökokonto) durchzuführen
- Herstellung von Photovoltaikanlagen zur Sicherstellung der lokalen Energieversorgung auf Grundlage erneuerbarer Energien  
Im Durchführungsvertrag ist die Errichtung von PV-Anlagen mit einer Leistung von mindestens 365 kWp geregelt (gem. Beschluss des SPLA vom 23.08.2022). Dies geschieht primär auf den Dachflächen des Bürogebäudes und des Werkstattgebäudes. Je nach Leistung der Module auf den Dachflächen können gemäß Planeintrag im Vorhaben- und Erschließungsplan zusätzlich die Südfassaden für PV-Anlagen genutzt werden, um die erforderliche Mindestleistung zu erreichen (s. Anlage 7iv).
- Umsetzung von Artenschutzmaßnahmen, insbesondere:
  - Beleuchtungskonzept  
Gemäß den Ergebnissen der Artenschutzprüfung wird eine insektenfreundliche Beleuchtung vorgesehen. Der Nachweis erfolgt mit den Genehmigungsunterlagen.
  - Vogelschutzgerechte Glasfassaden  
Vorgesehen ist der Verzicht auf große sowie auf spiegelnde Verglasungen. Bei Fensterfronten ab 4 m<sup>2</sup> werden Schutzmaßnahmen wie Rasterungen oder vorgesetzte Blenden vorgesehen.

### **Zu III: Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Satzung**

Nach Abwägung der in der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen haben sich folgende redaktionellen Änderungen bzw. Ergänzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5540 - Meisheide II -, seiner Begründung, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem landschaftspflegerischen Begleitplan ergeben:

- Herausnahme der Bezeichnung 'Quarantänebox' aus dem VEP  
Hiermit wird die Stellungnahme der Westnetz GmbH aus der Offenlage berücksichtigt. Die Quarantäne für Unfallfahrzeuge ist auf dem bestehenden Betriebsgelände bereits gewährleistet, auf einen Neubau mit dieser Nutzung kann verzichtet werden. Das vorgesehene Nebengebäude soll jetzt als Lager genutzt werden. Eine Änderung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach der Offenlage war hierzu nicht erforderlich.
- Ergänzung der Nachrichtlichen Übernahme gem. § 9 Abs. 6 hinsichtlich der Bebauung und Bepflanzungen unterhalb der Hochspannungstrasse  
Auf Anregung der Westnetz GmbH wurden die bereits im Textteil des Bebauungsplans enthaltenen Angaben ergänzt, unter anderem durch die Regelungen zur Höhe der Bepflanzungen sowie zur Art der Bedachung im Schutzstreifen der Hochspannungsleitung.
- Präzisierung/ Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 8 zu Gehölzpflanzungen im Schutzstreifen der Hochspannungsleitung  
Gemäß den bestehenden und nachrichtlich übernommenen Regelungen für den Schutzstreifen wurde die Höhenbegrenzung der Bepflanzung auf 3 m, verbunden mit einer Angabe geeigneter Arten zur Klarstellung auch in der Festsetzung Nr. 8 ergänzt.
- Überarbeitung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung im LBP und der Begründung zum VBP einschl. Umweltbericht  
Gemäß einer Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wurde die Bilanz um den Ausgleich für Maßnahmen ergänzt, die im Rahmen der Baugenehmigung für den bestehenden Parkplatz im Plangebiet festgelegt, aber bisher nicht umgesetzt wurden.

Unter Zugrundelegung des Abwägungsergebnisses der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander empfiehlt die Verwaltung, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5540 - Meisheide II - als Satzung zu beschließen.

### **Anlagen**

1. Übersichtsplan

### **Zu I. Abwägung der Stellungnahmen**

2. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Beteiligung)
3. Stellungnahmen der Öffentlichkeit (frühzeitige Beteiligung)
4. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Offenlage)
5. Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Offenlage)

### **Zu III. Beschluss des Bebauungsplans**

6. Vorhabenbezogener Bebauungsplan
  - 6.1. Planzeichnung
  - 6.2. Legende
  - 6.3. Textliche Festsetzungen
  - 6.4. Begründung
7. Vorhaben- und Erschließungsplan
  - 7.1. Planzeichnung

- 7.2 Legende
- 7.3 Ansichten (West und Ost)
- 7.4 Ansichten (Süd und Nord)

**Nicht öffentlich im Ratsinformationssystem:**

- Durchführungsvertrag
- Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB / gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB / gem. § 4 Abs. 2 BauGB