

**Stadt Bergisch Gladbach  
Der Bürgermeister**

<b>Federführender Fachbereich</b> <b>Planung</b>	<b>Drucksachen-Nr.</b> <b>373/2007</b>	
	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Öffentlich</b>
	<input type="checkbox"/>	<b>Nichtöffentlich</b>
<b>Beschlussvorlage</b>		
<b>Beratungsfolge</b> ▼	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Art der Behandlung</b> (Beratung, Entscheidung)
<b>Planungsausschuss</b>	<b>16.08.2007</b>	<b>Entscheidung</b>

**Tagesordnungspunkt**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5538 - Meisheide -  
- Beschluss zur Aufstellung  
- Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

**Beschlussvorschlag:**

@->

- I. Gemäß §2 in Verbindung mit § 12 sowie der §§8 ff Baugesetzbuch (BauGB) ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.5538 -Meisheide- als verbindlicher Bauleitplan aufzustellen.  
Der Bebauungsplan liegt in Bergisch Gladbach Bensberg nördlich des Technologie-Parks zwischen Friedrich-Ebert-Straße und der Wohnsiedlung Meisheide.  
Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§9 Abs.7 BauGB).
  
- II. Die grundsätzlichen Ziele des Vorhaben- und Erschließungsplans werden befürwortet.  
Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.5538 -Meisheide- ist die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches durch Aushang durchzuführen.

<-@

## Sachdarstellung / Begründung:

@->

### Zu I

**Die kamps®-gruppe mit Sitz in Bergkamen beabsichtigt, das bestehende Porschezentrum Bergisches Land aus Kürten-Neuensaal nach Bensberg an die Friedrich-Ebert-Straße zu verlagern (Höhe der Wohnsiedlung Meisheide).** Da in diesem Bereich bisher kein Planungsrecht besteht, hat sie der Stadt Bergisch Gladbach einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vorgelegt und **beantragt die Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP).**

Die Stadt Bergisch Gladbach verfolgt seit vielen Jahren die Sicherung und schrittweise Weiterentwicklung der vorhandenen Gewerbeflächen rund um die Autobahnanschlussstelle Moitzfeld. Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Im Regionalplan ist der Bereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dargestellt. Eine Anfrage nach §32 LPlG wurde am 28. Juni 2007 an die Bezirksregierung gestellt. Eine Anpassungsbestätigung liegt noch nicht vor. Der Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach stellt den Bereich als Flächen für die Landwirtschaft dar. **Eine Flächennutzungsplanänderung soll im Parallelverfahren durchgeführt werden.** Sie ist Gegenstand der Tagesordnung in gleicher Sitzung.

**Übersichtsplan** ist als **Anlage 1 der Vorlage** beigefügt.

### Zu II

Auf dem ca. 1,0 ha großen Grundstück soll auf einer Grundfläche von ca. 1.700 m<sup>2</sup> ein **Gebäude mit Ausstellungshallen für Sportwagen und einer Werkstatt** entstehen. Durch die Topografie bedingt stellt sich das Gebäude an der Friedrich-Ebert-Str. 2-geschossig und von der Siedlung Meisheide 3-geschossig dar. Das Gebäude wird von 2 Ebenen erschlossen. Auf Höhe der Friedrich-Ebert-Str. sind Ausstellungsflächen, Büros und Sozialräume geplant. Hier befinden sich darüber hinausgehend 21 Kundenparkplätze. Im Souterrain - ca. 5 m unterhalb der Friedrich-Ebert-Str. - sind eine Werkstatt, verschiedene Lager- und Technikflächen, sowie eine weitere Ausstellungsfläche untergebracht. Hier befindet sich ein Parkplatz mit 76 Stellplätzen, die zum Teil als Ausstellungsflächen genutzt werden. **Die Pläne zum Vorhaben** sind als **Anlage 2 – 5 der Vorlage** beigefügt.

Die **Verkehrerschließung** des Vorhabens erfolgt auf Höhe des unteren Parkplatzes von der Straße Meisheide. Von dort wird auch die obere Parkplatzebene an der Friedrich-Ebert-Straße angefahren. In Abstimmung mit dem Baulastträger, dem Landesbetrieb Straßenbau, Regionalniederlassung Rhein Berg wird der Einmündungsbereich der Straße Meisheide auf die Friedrich-Ebert-Str. (L 195) ausgebaut, d.h. hier sind eine Lichtsignalanlage, eine Linksabbiegespur und eine Querungshilfe für Fußgänger geplant. Der **städtebauliche Entwurf zum Vorhaben** ist als **Anlage 6 – 7 der Vorlage** beigefügt.

Das anfallende **Schmutzwasser** wird ordnungsgemäß vorbehandelt, einem zentralen Pumpenschacht auf dem Betriebsgelände zugeführt und anschließend über eine Pumpleitung in die städtische Schmutzwasserkanalisation in der Barbarastraße/Im Finkenschlag eingeleitet. Das unbelastete **Niederschlagswasser** aus den Dachflächen wird über eine Rigole unterhalb der unteren Parkplatzzfläche in die angetroffenen Sandsteinschichten versickert (klüftige Sandsteinbank). Das verbleibende Oberflächenwasser von den Verkehrswegen/Parkplätzen und Böschungen wird gesammelt und einem Staukanal auf dem Betriebsgelände zugeführt (Regenrückhaltung). Von dort wird das Niederschlagswasser über eine Pumpleitung dem bestehenden Regenwasserkanal in der Barbarastraße/Im Finkenschlag zugeführt. Das Entwässerungskonzept wurde mit der Stadt und dem Kreis, Untere Wasserbehörde abgestimmt.

Das Plangebiet wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt (Wiese, Maisacker). Es liegt innerhalb der **300m Schutzzone um das FFH Gebiet Grube Weiß**. Daher wurde eine Voruntersuchung zur FFH-Verträglichkeit durchgeführt. Aus naturschutz- und umweltfachlicher Sicht ist aufgrund der insgesamt eher geringen bis mittleren ökologischen Bedeutung der Fläche von einem eher geringen Konfliktpotenzial auszugehen. Der Eingriff in Natur und Landschaft kann auf der Fläche nicht ausgeglichen werden. Eine **Kompensation** wird daher voraussichtlich über das **Ökokonto der Stadt Bergisch Gladbach** erfolgen.

In einer **schalltechnischen Untersuchung** im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens kommt zu dem Ergebnis, dass alle einschlägigen Orientierungswerte der TA Lärm auch unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung des Standortes z.B. durch den Technologiepark Bergisch Gladbach an den nächstgelegenen Wohnnutzungen deutlich eingehalten werden können. Die Untersuchung berücksichtigt sämtliche einschlägigen Lärmquellen (z.B. Anlieferungen, Besucherverkehr, Betrieb der Werkstatt, Waschplatz etc.).

Alle Gutachten einschl. der FFH-Vorprüfung werden dem Planungsausschuss zur öffentlichen Auslegung vorgelegt.

Die kamps®-gruppe als Vorhabenträgerin ist bereit und in der Lage, das geplante Vorhaben fristgerecht umzusetzen. Die Vorhabenträgerin übernimmt alle Planungs- und mit der Planung verbundenen Folgekosten, z.B. Umbau des Einmündungsbereichs der Straße Meisheide in die Friedrich-Ebert-Str.. Dies ist in einem am 17.07.07 abgeschlossenen **Vorvertrag** geregelt. Im weiteren Verfahren schließt die Stadt Bergisch Gladbach mit der Vorhabenträgerin einen **Durchführungsvertrag** inkl. Erschließungsregelungen ab. In diesem werden alle technischen Einzelheiten, die Kostenverteilung und die Umsetzungsfristen geregelt.

**Die Verwaltung empfiehlt dem Planungsausschuss das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.5538 -Meisheide- mit dem Aufstellungsbeschluss und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB einzuleiten.**

Anlagen

<-@