Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0309/2021
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	22.06.2021	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5540 – Meisheide II –

- Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 5540 – Meisheide II – vom 04.07.2018**
- Beschluss zur Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5540 – Meisheide II –**

Beschlussvorschlag:

- I. Der am 04.07.2018 gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom Planungsausschuss gefasste Aufstellungsbeschluss zum

Bebauungsplan Nr. 5540 - Meisheide II -

wird aufgehoben.

- II. Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, den

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5540 - Meisheide II -

gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen und das Verfahren gemäß § 12 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5540 - Meisheide II - ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Werkstatt des in Bergisch Gladbach - Moitzfeld ansässigen Porsche-Zentrums sowie für Büroflächen.

Der Geltungsbereich liegt in Bergisch Gladbach - Moitzfeld und umfasst im Wesentlichen den Bereich zwischen der Friedrich-Ebert-Straße im Westen, der Straße

Meisheide im Norden sowie Grünflächen im Süden und Osten.

Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 Baugesetzbuch).

Sachdarstellung / Begründung:

Zu I.:

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan (BP) Nr. 5540 - Meisheide II - vom 04.07.2018 umfasste im Wesentlichen den Bereich zwischen der Friedrich-Ebert-Straße im Westen, der Straße Meisheide und dem 'Porschezentrum' Bensberg im Norden, dem östlich angrenzenden Wohngebiet und dem Technologiepark im Süden (s. Anlage 1).

Anlass war ein Antrag der kamps®-gruppe mit Sitz in Bergkamen vom 17.05.2018 auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens mit dem Ziel einer Entwicklung der im Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach dargestellten Grundstücksteile mit Gewerbe.

Die positive wirtschaftliche Entwicklung des 'Porschezentrums Bensberg' hat eine vollständige Auslastung der auf dem Grundstück stehenden Stellplatzflächen zur Folge. Um kurzfristig diese Situation für den betriebsinternen und auch den Kunden-Fahrverkehr zu entlasten, wurde ein zeitlich befristeter Mitarbeiterstellplatz auf dem südlich der Straße Meisheide angrenzenden Grundstück errichtet.

Der Verwaltung liegt nun seit dem 26.04.2021 ein Antrag der kamps®-gruppe auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP) vor.

Da die Stadt Bergisch Gladbach seit vielen Jahren die Sicherung und schrittweise Weiterentwicklung von Gewerbeflächen verfolgt und sich der Vorhabenträger zur Kostentragung und Durchführung des Vorhabens verpflichtet, soll das Verfahren im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingeleitet werden. Im Zuge dessen wird die Größe des Plangebietes und damit der bisherige Geltungsbereich reduziert. Die Verwaltung empfiehlt daher den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 5540 - Meisheide II - aufzuheben.

Zu II.:

Anlass der Planung, städtebauliche Zielsetzung

Anlass der Planung ist ein Antrag der kamps®-gruppe vom 26.04.2021 auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP).

Das Plangebiet liegt in Bergisch Gladbach - Moitzfeld und umfasst im Wesentlichen den Bereich zwischen der Friedrich-Ebert-Straße im Westen, der Straße Meisheide im Norden sowie Grünflächen im Süden und Osten (s. Anlage 2).

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich nördlich der Straße 'Meisheide' das 'Porschezentrum Bensberg'. Östlich des Plangebiets liegt in 50 m Entfernung das Wohngebiet Meisheide. Westlich der Friedrich-Ebert-Straße erstrecken sich die Siedlungsflächen des Ortsteils Moitzfeld mit weiteren Wohngebieten, der Reha-Klinik Bensberg sowie den Betriebsflächen von Miltenyi Biotec. Mit dem Technologiepark befinden sich ca. 150 m südlich des Plangebiets weitere Gewerbeflächen im Umfeld.

Die Porsche Deutschland GmbH hat für ihre Standorte als Reaktion auf veränderte Kundenbedürfnisse sowie allgemeine, globale Veränderungen das Konzept 'Destination Porsche' entwickelt. Dieses sieht am Standort in Bergisch Gladbach - Moitzfeld neben einer Neuordnung des Schauraums auch eine praxisgerechte und zukunftsfähige Neugestaltung der im Untergeschoss bestehenden Werkstatt vor. Die neue Werkstatt soll sich vor allem an den technologischen Fortschritt in der Elektromobilität als neue Antriebstechnologie anpassen. Die Umsetzung der von Porsche Deutschland verpflichtend vorgegebenen

Grundlagen für den Umbau ist jedoch nicht auf dem bestehenden Betriebsgrundstück möglich. Um den Werkstatt-Service sowie den Vertrieb weiterhin an einem Standort zu bündeln, ist daher ein Neubau der Werkstatt auf dem bereits größtenteils als temporäre Stellplatzfläche genutzten Grundstück südlich des Porsche Zentrums bzw. der Straße 'Meisheide' vorgesehen

Mit dem VBP Nr. 5540 - Meisheide II - soll nun die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung einer Werkstatt des in Moitzfeld ansässigen Porsche-Zentrums sowie für Büroflächen geschaffen werden.

Auswirkungen auf das Klima und die Umwelt sind zu erwarten und werden im weiteren Verfahren untersucht, in der Abwägung berücksichtigt und im Umweltbericht dargestellt.

Kostentragung und Durchführungsverpflichtung

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verpflichtet sich der Vorhabenträger, die kamps®-gruppe mit Sitz in Bergkamen, zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten sowie zur Durchführung des Vorhabens in einer bestimmten Frist.

Nachweise über die Grundstücksverfügbarkeit sowie die finanzielle Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers liegen vor. Eine Planungsvereinbarung zur Tragung der Planungskosten ist bereits geschlossen worden.

Im weiteren Verfahren schließt die Stadt Bergisch Gladbach einen Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger ab, in dem alle technischen Einzelheiten, die Kostenverteilung und die Umsetzungsfristen geregelt werden.

Die Stadt Bergisch Gladbach verfolgt seit vielen Jahren die Sicherung und schrittweise Weiterentwicklung von Gewerbeflächen. Aufgrund des für Gewerbebetriebe attraktiven Standortes mit Anschluss an die Bundesautobahn A4 sowie aufgrund des bereits vorhandenen Gewerbeansatzes empfiehlt die Verwaltung die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5540 - Meisheide II -.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan befindet sich zurzeit nicht in der Priorität 1 der zu bearbeitenden Bebauungspläne der Stadtplanung. Sofern das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5540 - Meisheide II - zügig weiterbearbeitet werden soll, wird somit ein bisher prioritäres Verfahren ruhen müssen.

Anlagen

- Übersichtsplan Geltungsbereich (Aufstellungsbeschluss vom 04.07.2018)
- Übersichtsplan Geltungsbereich (Aufstellungsbeschluss vom 22.06.2021)
- Auszug aus dem zurzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach