

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0532/2024
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	07.11.2024	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	10.12.2024	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

- Bebauungsplan Nr. 5345 – Mobilhof am Technologiepark –**
- Beschluss der Abwägung**
- Zustimmung zum städtebaulichen Vertrag**
- Beschluss des Bebauungsplans als Satzung**

Beschlussvorschlag:

- I. Der Rat beschließt die Abwägung der im Rahmen der Beteiligungen nach den §§ 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) abgegebenen Stellungnahmen zum
Bebauungsplan Nr. 5345 – Mobilhof am Technologiepark –
gemäß den Anlagen 2 bis 4.
- II. Der Rat stimmt dem städtebaulichen Vertrag zum
Bebauungsplan Nr. 5345 – Mobilhof am Technologiepark –
mit den in der Sachdarstellung aufgeführten Kerninhalten zu.
- III. Der Rat beschließt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 7 Gemeindeordnung NRW den
Bebauungsplan Nr. 5345 – Mobilhof am Technologiepark –
als Satzung mit seiner Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB.

Kurzzusammenfassung

Kurzbegründung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2496 – Mobilhof am Technologiepark – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Busbetriebshofs der Regionalverkehr Köln GmbH (RVK) neben dem Technologiepark Bergisch Gladbach geschaffen werden. Mit dem Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung und nach erfolgter Genehmigung der parallel dazu durchgeführten FNP-Änderung Nr. 02/5345 können die Bauleitplanverfahren abgeschlossen werden.

Risikobewertung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5345 sind unmittelbar keine Risiken verbunden. Da die Regionalverkehr Köln GmbH ein öffentliches Verkehrsunternehmen ist, geht die Stadt davon aus, dass die Finanzierung des Busbetriebshofs gesichert ist. Das Baugrundstück ist allseitig durch Verkehrsachsen umgrenzt, eine nachträgliche räumliche Expansion des Betriebsgeländes ist nicht möglich. Angesichts der örtlichen Gegebenheiten (erhebliche Geländeneigung des Plangebietes, eine zur Overrather Straße steil abfallende Böschung) handelt es sich um eine anspruchsvolle Bauaufgabe.

Auswirkungen Klimarelevanz

	positiv	nicht relevant	negativ	Alternative/ Begründung
Klimaschutz	x			Bei der Produktion der für den Neubau benötigten Baumaterialien werden große Mengen an CO ₂ -ausgestoßen. Auf der anderen Seite trägt das Bauvorhaben dazu bei, dass die RVK auf Linienbusse mit Brennstoffzellentechnik umstellen kann und dadurch erhebliche Mengen an CO ₂ -Emissionen im Verkehr eingespart werden können. Eine Bilanzierung, inwiefern sich diese Auswirkungen gegeneinander aufrechnen lassen, ist mit vertretbarem Aufwand nicht zu leisten.
Energiewende	x			Seit dem 1.1.2024 besteht bei der Errichtung von gewerblich genutzten Gebäuden für Dachflächen eine Solarpflicht (§ 42a Bauordnung NRW). Durch die Umstellung der Linienbusse auf Fahrzeuge mit

				Brennstoffzellentechnik und die Produktion von Wasserstoff durch Elektrolyse auf dem Betriebsgrundstück wird die Energiewende beschleunigt.
Natürliche Ressourcen			x	Bei der Herstellung der Baumaterialien für den Busbetriebshof werden im erheblichen Maße natürliche Ressourcen (Kalkstein, Kies, Sand, Metalle u.a.) verbraucht.
Flächenverbrauch			x	Aufgrund nicht verfügbarer Alternativstandorte im Innenbereich werden mit dem Neubauvorhaben Flächen im baulichen Außenbereich „verbraucht“, eine ehemalige Waldfläche in ein nahezu vollständig versiegeltes Betriebsgrundstück umgewandelt.
Biodiversität			x	Angesichts der allseitig angrenzenden Verkehrsachsen (L 195, L 136, Zufahrt zum Betriebsgrundstück) ist die Biodiversität im Plangebiet gemindert. Nähere Informationen zur Artenvielfalt können der artenschutzrechtlichen Vorprüfung entnommen werden.
Klimawandel-anpassung		x		Der Klimawandel ist vor allem durch die Zunahme von Extremwetterereignissen und einem Anstieg der Durchschnittstemperatur geprägt. Im Gegensatz zu Tallagen im Stadtgebiet ist das Plangebiet von Starkregenfällen nur unterdurchschnittlich betroffen. Mit dem Neubau des Busbetriebshofs verschiebt sich das Klima im Plangebiet vom Offenland- zum Stadtklima, das Baugebiet wird Bestandteil der städtischen Wärmeinsel. Die offenen Bushallen und die H ₂ -Elektrolyse-Anlagen sind technisch auch für Extremwetterlagen ausgelegt, das Bauvorhaben insofern resilient gegenüber den Folgen des Klimawandels.

Finanzielle Auswirkungen

	Auswirkungen	Mehrerträge		Mehraufwendungen	
		lfd. Jahr	Folgejahre	lfd. Jahr	Folgejahre
konsumtiv					
investiv					
planmäßig					
außerplanmäßig					

Erläuterung

Die Kosten für den Ausbau der Zufahrt zu dem zukünftigen Betriebsgrundstück der Regionalverkehr Köln GmbH werden, mit Ausnahme des erstmalig hergestellten Straßenentwässerungskanal, von der Vorhabenträgerin übernommen. Die Herstellung des Straßenentwässerungskanal wird durch die Stadt vorfinanziert. Da es sich bei dem Regenwasserkanal um eine beitragsfähige Erschließungsanlage handelt, werden für den Bau des Kanals von den Anliegern Erschließungsbeiträge nach BauGB erhoben.

Personelle Auswirkungen

	Auswirkungen	Einsparungen	Einstellungen
planmäßig	X		
außerplanmäßig			
kurzfristig			
mittelfristig			
langfristig			

Erläuterung

Planmäßig entsprechend der Priorisierung der Bebauungspläne.

Sachdarstellung/Begründung:

Zu I. Beschluss der Abwägung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5345 – Mobilhof am Technologiepark – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Busbetriebshofs der Regionalverkehr Köln GmbH (RVK) neben dem Technologiepark Bergisch Gladbach geschaffen werden.

Mit dem Beschluss des Bebauungsplans als Satzung entscheidet der Rat zugleich über die bauleitplanerische Abwägung. Abwägungsmaterialien sind neben den eigentlichen Planunterlagen (s. Kap. III) und den planungsrelevanten Regelungen des städtebaulichen Vertrags (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 beigelegt. Die Stellungnahmen im Original können von den Ratsfraktionen im städtischen Ratsinformationssystem eingesehen werden.

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Zeitraum vom 4.1. bis zum 5.2.2022 per Aushang und durch die Einstellung der Planunterlagen auf der Homepage der Stadt Bergisch Gladbach. Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben, Stellungnahmen abzugeben.

Von Seiten der Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt 15 planungsrelevante Stellungnahmen ein, davon drei außerhalb der Frist. Aufgrund der hohen Planungsrelevanz wurden die Stellungnahmen berücksichtigt. Zudem ging eine Stellungnahme von Seiten der Öffentlichkeit ein. Die Inhalte der Stellungnahmen sind in Kurzfassung mit den jeweiligen Abwägungsvorschlägen in den Anlagen 2 und 3 dargestellt.

Offenlage

In der Sitzung am 9.11.2023 fasste der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss den Beschluss zur Offenlage (Drucksache-Nr. 535/2023). Die Offenlage wurde nach den geänderten Bestimmungen des Baugesetzbuches durchgeführt. Seit der Rechtskraft des sog. „Gesetzes zur Digitalisierung im Bauleitplanverfahren“ am 7.7.2023 müssen die Unterlagen der Offenlage online veröffentlicht werden. Dieses wurde in den vergangenen Jahren von der Verwaltung bereits praktiziert. Nach den gesetzlichen Vorschriften müssen Gemeinden zudem mindestens „eine weitere leicht zu erreichende“ Zugangsmöglichkeit zu den Planunterlagen anbieten. Die Verwaltung hält hierzu den langjährig praktizierten Aushang im Flur des 5. Obergeschosses des Rathauses Bensberg aufrecht.

Eine neue Regelung betrifft zudem die Abgabe der Stellungnahmen, die in „elektronischer Form“ – bislang ausschließlich über E-Mails – abgegeben werden sollen. Auch hier hat der Gesetzgeber die bestehende Praxis in den Kommunen als verpflichtende gesetzliche Vorschrift übernommen.

Die Verwaltung führte die Offenlage vom 27.11.2023 bis zum 3.1.2024 durch. Parallel dazu wurde den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Von den Trägern öffentlicher Belange gingen elf Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Inhalten ein. Zusätzlich berücksichtigt und abgewogen wurde eine nicht fristgemäß eingegangene Stellungnahme der Bundesnetzagentur. Von Seiten der Öffentlichkeit gingen zur Offenlage keine Stellungnahmen ein. Die Inhalte der Stellungnahmen der Offenlage sind in Kurzfassung mit den jeweiligen Abwägungsvorschlägen in der Anlage 4 dargestellt.

Zu II: Zustimmung zum städtebaulichen Vertrag

Um die Umsetzung der Planung zu sichern, schließt die Stadtverwaltung mit der Regionalverkehr Köln GmbH einen städtebaulichen Vertrag ab. Die wesentlichen planungsrelevanten Bestandteile des städtebaulichen Vertrags sind

- a) die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen,
- b) Maßnahmen zum Artenschutz und
- c) der naturschutzrechtliche Ausgleich.

Darüber hinaus enthält der Vertrag Regelungen zur Kostenübernahme durch die Projektträgerin (d).

Zu a) Zu den Baumaßnahmen in der bestehenden Erschließungsstraße (auch „Steinhaus genannt, deshalb im Weiteren als „Steinhaus“ bezeichnet) gehören:

- die Aufweitung der Einmündung in die Friedrich-Ebert-Straße (L 195),
- die Verbreiterung der Fahrbahnen,
- die Überplanung der straßenbegleitenden Parkplätze,
- die Anlage eines Gehweges auf der Seite des Technologieparks und

- der Bau eines Straßenentwässerungskanal.
- Zu b) Die Regionalverkehr Köln GmbH verpflichtet sich, die in den Hinweisen des Bebauungsplans unter 5.1 bis 5.4 aufgeführten Artenschutzmaßnahmen (Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag, Anbringen von Fledermauskästen, Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln) umzusetzen.
- Zu c) Der naturschutzrechtliche Ausgleich des Eingriffs erfolgt über das städtische Ökokonto mit waldbaulichen Maßnahmen in den Ausgleichsgebieten „Voislöhe Wald West“ und „Voislöhe Wald Ost“.
- Zu d) Die RVK übernimmt die Kosten für den Ausbau der Straße Steinhaus mit Ausnahme des Straßenentwässerungskanal.

Zu III: Beschluss des Bebauungsplans als Satzung

Änderungen gegenüber der Offenlage

Umweltgutachten

Die Straße Steinhaus und das Betriebsgrundstück der Regionalverkehr Köln GmbH werden zukünftig in den Siefen des Böttcher Bachs entwässert. Um die Auswirkungen der Einleitung auf die im Böttcher Bach lebende Edelkrebs-Population zu minimieren, reduziert die Projektträgerin die Einleitmengen durch eine stärkere Drosselung, ein erweitertes Rückhaltevolumen und die Nutzung von Brauchwasser. Die Umweltgutachten, die die Auswirkungen auf den Edelkrebs thematisieren (FFH-Vorprüfung, artenschutzrechtliche Vorprüfung) sowie das Entwässerungskonzept wurden nach der Offenlage entsprechend aktualisiert.

Pflanzliste

Auf Anregung der Unteren Landschaftsbehörde wurde die Liste der entlang der Friedrich-Ebert-Straße (L 195) zur Abschirmung des Busbetriebshofs anzupflanzenden Pflanzenarten angepasst. Nach den neuen Regelungen des Baugesetzbuchs konnte trotz geänderter textlicher Festsetzung (Nr. 6.5) auf eine erneute Offenlage verzichtet werden.

Standort des H₂-Elektrolyseurs

Dem Bebauungsplanentwurf zur Offenlage lag eine aus einem Generalunternehmerwettbewerb hervorgegangenen Entwurfsplanung zu Grunde, die die Anlagen zur Herstellung und Lagerung von Wasserstoff (H₂-Elektrolyseur, H₂-Tanks) im Westen des Plangebietes vorsah. Mit Konkretisierung des Entwurfs wurden die Anlagen aus funktionalen, wirtschaftlichen und zeitlichen Gründen unmittelbar an die Straße Steinhaus auf das Dach des Betriebsgebäudes verlagert. Diese Verlagerung wurde durch ein aktualisiertes Schallgutachten berücksichtigt. Die Bebauungsplanfestsetzungen konnten diesbezüglich unverändert beibehalten werden.

Festsetzungen des Bebauungsplans

Auf konkrete Bauvorhaben abgestellte Bauleitplanverfahren werden in der Regel zeitlich parallel zur Qualifizierung des Hochbaus durchführt. Die Regionalverkehr Köln GmbH hat auf der Grundlage eines vorgeschalteten Teilnehmerwettbewerbs einen Generalplaner beauftragt. Bei der Hochbauplanung ist die Leistungsphase 2 („Vorentwurfsplanung“ nach HOAI) abgeschlossen.

Die durch ein Stadtplanungsbüro getroffenen, mit der Stadt abgestimmten textlichen und zeichnerischen Festsetzungen orientieren sich eng an dem der Verwaltung vorgelegten Hochbauentwurf. Bei den gewählten Festsetzungen verbleibt ein gewisser Spielraum für

Änderungen, die sich bei der weiteren Ausgestaltung des Hochbauentwurfs ergeben können. Der Bebauungsplan Nr. 5345 ist ein „Angebotsbebauungsplan“, der allerdings mit der Festsetzung eines „Sondergebietes Mobilhof“ die Art der baulichen Nutzung stark eingrenzt und auf die spezifischen Bedürfnisse eines Mobilhofs ausgerichtet ist.

Umsetzung

Über den städtebaulichen Vertrag hinaus gibt es zwei weitere Vertragswerke im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 5345.

Vertrag über die Gründung einer Abwassergemeinschaft

Die Straße Steinhaus weist im vorderen Abschnitt zwischen der Einmündung in die L 195 und der zum Forsthaus Steinhaus führenden Brücke über die Overather Straße / A 4 aktuell keine ordnungsgemäße Straßenentwässerung auf. Aufgrund des großen Höhenunterschiedes zwischen der Straße Steinhaus und der im Mittel etwa 20m darunter liegenden Overa-ther Straße verbleibt zur Straßenentwässerung als einzige Möglichkeit eine Entwässerung über das Betriebsgrundstück der RVK in den westlich davon gelegenen Siefen des Böttcher Baches. Die Stadtverwaltung hat hierzu mit Einverständnis des Rheinisch-Bergischen Kreises mit der Regionalverkehr Köln GmbH einen Vertrag über die Gründung einer Abwassergemeinschaft abgeschlossen, in dem vor allem die Kostentragung für den Bau des öffentlichen Straßenentwässerungskanal durch die Stadt und die Einleitung in den Siefen mit einer Führung des Kanals über das Privatgrundstück geregelt wird.

Verwaltungsvereinbarung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW

Nach Inbetriebnahme des Bushofs der RVK fahren auf der Straße Steinhaus erstmals Linienbusse. Die Einmündung der Straße Steinhaus in die Friedrich-Ebert-Straße (L 195) muss daher aufweitet werden. Da die L 195 in diesem Abschnitt außerhalb der geschlossenen Ortschaft liegt und damit in der Straßenbaulastträgerschaft des Landesbetriebs Straßen NRW, muss für die Aufweitung zwischen der Stadt und dem Landesbetrieb eine Verwaltungsvereinbarung abgeschlossen werden. Die Stadtverwaltung befindet sich diesbezüglich in Verhandlungen mit dem Landesbetrieb. Die wesentlichen Unterlagen der Vereinbarung (Straßenplanung, Markierungs- und Beschilderungsplan, Sicherheitsaudit, erweiterte Verkehrsverträglichkeitsuntersuchung des Knotenpunktes Friedrich-Ebert-Straße (L 195) / Overather Straße (L 136) an der Anschlussstelle Bensberg der A 4) liegen dem Landesbetrieb bereits vor. Sowohl das Verkehrsgutachten für die Einmündung der Zufahrt in die L 195 einschließlich der angrenzenden Knotenpunkte (Richtung Moitzfeld bis Porschezentrum Meisheide) als auch das Gutachten für den Knotenpunkt L 195 / L 136 an der Anschlussstelle Bensberg der A 4 ergaben, dass die verkehrliche Leistungsfähigkeit der L 195 auch nach Umsetzung des Bauprojektes ohne größere Qualitätseinbußen gewährleistet werden kann und Qualitätsstufen (QSV) von A bis C im Umfeld des Betriebsgrundstücks bzw. B bis D an dem Knoten der Anschlussstelle Bensberg erreicht werden.

Genehmigungsverfahren

Der Rat hat in seiner Sitzung am 1.10.2024 die für die Ansiedlung des Busbetriebshofs durchgeführte Änderung des Flächennutzungsplans Nr. 02/5345 (Drucks.-Nr. 388/2024) beschlossen. Die entsprechenden Unterlagen mit den Nachweisen über das Planverfahren werden zeitnah der Bezirksregierung zur Genehmigung vorgelegt. Die Bezirksregierung hat für die Genehmigung maximal einen Monat Zeit. Bei dem Beschluss des Bebauungsplans Nr. 5345 als Satzung kann dieser nach Abschluss des FNP-Genehmigungsverfahrens durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt werden.

Die Regionalverkehr Köln GmbH beabsichtigt, aus förderrechtlichen Gründen die Errichtung der H₂-Elektrolyse-Anlage zeitlich vorzuziehen. Genehmigungsbehörde für Anlagen dieser Art ist die Bezirksregierung Köln. Für das Genehmigungsverfahren für die übrigen hochbaulichen Anlagen des Busbetriebshofs ist die Stadt Bergisch Gladbach zuständig.

Satzungsbeschluss

Die Voraussetzungen für einen Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 5345 liegen nun vor. Der Bebauungsplan kann auf der Grundlage des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch und § 7 Gemeindeordnung NRW als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan, sämtliche Gutachten sowie die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen können von den Ratsfraktionen im städtischen Ratsinformationssystem eingesehen werden.

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)

Zu III. Beschluss des Bebauungsplans

5. Planzeichnung
6. Legende
7. Textliche Festsetzungen
8. Begründung