

ERLÄUTERUNGEN

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vorhabenbezogenen Bebauungsplan)

Nr. 5540 - Meisheide II -

in Bergisch Gladbach - Bensberg

Plangebiet

Das Plangebiet liegt in Bergisch Gladbach Bensberg und umfasst im Wesentlichen den Bereich zwischen der Friedrich-Ebert-Straße im Westen, der Straße Meisheide im Norden, dem östlich angrenzenden Wohngebiet sowie Grünflächen im Süden.

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich nördlich der Straße 'Meisheide' das Porsche Zentrum Bensberg. Östlich des Plangebiets liegt 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.

Anlass und Ziel der Planung

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

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.

Städtebauliches Konzept

Bebauungs- und Nutzungskonzept

Der Neubau der Werkstatt ist unmittelbar südlich der Straße 'Meisheide' geplant 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 nördlich des Plangebiets bestehenden Porsche Zentrums, so dass die Neubebauung nicht näher an das Wohngebiet 'Meisheide' heranrückt als die bereits bestehende Bebauung. Die südliche Grenze des Neubaus bildet der Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung.

Die Grundfläche des Baukörpers beträgt ca. 2.100 m² und liegt fast vollständig auf der aktuell bestehenden, temporären Stellplatzfläche. Im ca. 7,0 m hohen Erdgeschoss sind die Werkstattflächen inkl. Lagerbereich sowie Werkstattleiterbüro des Porsche Zentrums vorgesehen. Auf dem Hauptbaukörper sind entlang der Friedrich-Ebert-Straße zwei zusätzliche, ca. 12,0 m tiefe Büroggeschosse vorgesehen. Hier sind auf etwa der Hälfte des 1. Büroggeschosses die zur Werkstatt gehörigen Sozialräume vorgesehen. Dieser Bereich ist über ein Treppenhaus mit dem Werkstattgeschoss verbunden. Die übrigen Flächen des 1. Büroggeschosses sowie das komplette 2. Büroggeschoss stehen zur freien Vermietung zur Verfügung. Die Gesamthöhe des Neubaus inkl. Büroggeschosse beträgt ca. 14,0 m. Aufgrund des Geländehöhenunterschieds des Plangebiets zur Friedrich-Ebert-Straße von ca. 7,0 m liegt die Erdgeschossfußbodenhöhe des 1. Büroggeschosses etwa auf dem Straßenniveau der Friedrich-Ebert-Straße. Durch die Aufstockung der Werkstatt wird zum einen der Bereich entlang der Friedrich-Ebert-Straße städtebaulich betont und zum anderen dringend benötigte Gewerbeflächen in einem verkehrsgünstig gelegenen Teil des Stadtgebiets geschaffen. Das städtebauliche Konzept sieht in den beiden Büroggeschossen insgesamt ca. 1.100 m² Bruttogeschossfläche (BGF) für Büronutzungen vor. Südlich des Werkstattgebäudes ist eine sogenannte Quarantäne-Box vorgesehen. Dies ist eine Garage für bis zu drei Unfallfahrzeuge, die insbesondere aus sicherheitstechnischen aber auch optischen Gründen abgeschlossen sowie getrennt von den übrigen Fahrzeugen untergebracht werden sollen.

Erschließungskonzept

Die Erschließung der Werkstatt erfolgt über eine östlich des Baukörpers und parallel zur Friedrich-Ebert-Straße geplanten Privatstraße, die an die Straße 'Meisheide' anbindet. Die Einmündung zur Planstraße liegt auf Höhe der bestehenden Zufahrt zum Porsche Zentrum, nördlich der Straße. Der Querschnitt der Planstraße beträgt 7,5 m und ermöglicht gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ein Nebeneinanderfahren von zwei LKW. Die Planstraße 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 Planstraße und dem angrenzenden Gelände so gering wie möglich gehalten.

Die fußläufige Erschließung der beiden auf dem Werkstattgebäude geplanten, zusätzlichen Büroggeschosse erfolgt über die Friedrich-Ebert-Straße.

Der Großteil der für die Werkstatt sowie die Büronutzungen erforderlichen Stellplätze wird in zwei Parkgeschossen plus Parkdeck östlich der Planstraße untergebracht. Die Parkgeschosse werden in die bestehende Topographie eingelassen, so dass die untere Parkebene nahezu vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegt und ist daher kaum sichtbar. Dadurch können die entstehenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild und v.a. die optische Wahrnehmung vom Wohngebiet 'Meisheide' aus auf ein Minimum reduziert werden. Die Oberkante des Parkdecks liegt auf derselben Höhe wie die Ausbauhöhe der Planstraße. Das Parkdeck kann daher direkt über die Planstraße angefahren werden. Die Zu- und Abfahrt der unteren Parkebene erfolgt von Süden über eine Rampe als Verlängerung der Planstraße. 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. Das städtebauliche Konzept sieht insgesamt 134 Stellplätze im Plangebiet vor.

Ein Teil der Stellplätze wird mit der erforderlichen Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität im Sinne des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG) ausgestattet.

Durch die Stapelung der für die geplanten Nutzungen notwendigen Stellplätze kann die Flächeninanspruchnahme im Vergleich zu einer ebenerdigen Unterbringung von Stellplätzen auf

ein Minimum reduziert werden. Der Bereich unterhalb der Hochspannungsfreileitung bleibt dadurch weitestgehend unberührt.

Begrünungskonzept

Zwischen dem Parkhaus und dem Wohngebiet 'Meisheide' ist die Anlage einer Gehölzfläche geplant, die zum einen die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe teilweise ausgleichen und zum anderen die Auswirkungen auf das Landschaftsbild mindern soll. Zudem wird der Übergang des Baugebiets zum Landschaftsraum so modelliert, dass im Süden und Osten auf Stützwände o.ä. verzichtet werden kann. Die Ostfassade des Parkhauses wird zur Minderung der optischen Beeinträchtigung der östlich angrenzenden Wohnbebauung begrünt.

Die Dachflächen der Werkstatt sowie des Bürogebäudes sind mit einer extensiven Dachbegrünung in Kombination mit aufgeständerten Photovoltaikanlagen geplant.

Umweltbelange

Flora und Fauna

Durch die geplante Baugebietsentwicklung gehen auf den noch unversiegelten Flächen sowie im Bereich der Böschung zur Friedrich-Ebert-Straße bestehenden Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Im weiteren Verfahren wird daher eine Artenschutzprüfung durchgeführt, um zu ermitteln, ob mit der Umsetzung des Vorhabens sogenannte planungsrelevante Arten, also besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten betroffen sind und ggf. Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

Circa 250 m östlich des Plangebiets liegt das Naturschutz- und FFH-Gebiet 'Tongrube Weiß'. Dabei handelt es sich um eine ehemalige Erzabbaugrube, in der Bleiglanz und Zinkblende geschürft wurden. Das Gebiet der Grube Weiß ist im Rahmen der Rekultivierung mit Erdaushub verfüllt worden. Bedeutende Strukturen sind heute eine aufgelassene Blei-Zinkgrube mit einer Bruchsteinhalde, Ruderalflächen, verbuschte Hänge und zwei Klärteiche. Eine Verträglichkeitsvorprüfung wird untersuchen, ob das Bauvorhaben negative Auswirkungen auf das FFH-Gebiet hat.

Im Süden grenzt das Plangebiet an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Bergische Hochfläche“. Zum innerhalb des LSG verlaufenden Siefen hält die geplante Bebauung jedoch mindestens 70 m Abstand. Negative Auswirkungen auf das LSG bzw. den Siefen sind nicht zu erkennen.

Das Plangebiet ist etwa zur Hälfte bereits durch die bestehende ca. 2.500 m² große Stellplatzfläche versiegelt. Dennoch wird insbesondere im südlichen Bereich, unterhalb der Hochspannungsleitung bisher unversiegeltes Weideland teilweise überbaut. Die durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 14 BNatSchG auszugleichen. Daher wird im weiteren Verfahren ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit einer entsprechenden Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Es ist vorgesehen, den Ausgleichsbedarf durch Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets, z.B. einer Gehölzfläche im Osten und Dachbegrünung, sowie durch gegebenenfalls Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Bergisch Gladbach auszugleichen.

Landschaft und Ortsbild

Das Vorhaben wird eine deutliche Veränderung des bisherigen Orts- und Landschaftsbildes verursachen. Ein Teil der bisherigen Weidefläche östlich der Friedrich-Ebert-Straße wird künftig durch eine Bebauung geprägt sein. Insbesondere auf die im Gelände tieferliegenden Wohngrundstücke des Wohngebiets 'Meisheide' wird die geplante Bebauung eine deutliche Wirkung entfalten. Aufgrund der Geländehöhenunterschiede werden von der Friedrich-Ebert-Straße

aus lediglich die beiden oberen Geschosse der Neubebauung wahrgenommen. Um die Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild zu mindern, ist östlich der Planstraße die Anlage einer 10 m breiten Gehölzfläche vorgesehen. Zudem ist eine Begrünung der Dachflächen geplant.

Boden

Das Plangebiet ist bereits mit einer ca. 2.500 m² großen Stellplatzfläche befestigt. In diesem Bereich hat der Boden bereits seine natürlichen Funktionen verloren. Mit der Umsetzung des Vorhabens ist die Inanspruchnahme weiterer Flächen und damit der dauerhafte Verlust der natürlichen Bodenfunktionen verbunden. Der genaue Umfang der Bodenversiegelung wird im weiteren Verfahren ermittelt. Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten vor.

Niederschlagswasser

Gemäß § 44 des Landeswassergesetzes NW (LWG) ist das Niederschlagswasser von neu erschlossenen Gebieten zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Oberflächengewässer einzuleiten. Daher werden im weiteren Verfahren Versickerungsversuche auf dem Gelände stattfinden, die der Frage nachgehen, ob das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert oder zumindest auf dem Grundstück zurückgehalten werden kann. Es ist vorgesehen, das Niederschlagswasser über naturnah gestaltete Teiche und/ oder Biotope zurückzuhalten und, wenn möglich, zu versickern. Diese Art der Niederschlagsentwässerung hat neben wasserwirtschaftlichen Vorteilen auch positive Auswirkungen auf Flora und Fauna sowie das Landschaftsbild. Die Teiche/ Biotope können mit Versickerungsmulden und -rigolen kombiniert werden. Durch das geplante System aus offenen Teichen und Wasserläufen können zudem Aufenthaltsorte für Mitarbeiter und Besucher der Gewerbenutzungen entstehen.

Die Entwässerungsplanung wird im weiteren Verfahren durch einen Fachplaner ausgearbeitet und mit den zuständigen Stellen der Stadt Bergisch Gladbach abgestimmt.

Schallimmissionen

Die geplanten gewerblichen Nutzungen verursachen Schallemissionen, die gemäß TA Lärm zu bewerten sind. Im weiteren Verfahren wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt, welche die Auswirkungen des Vorhabens auf die in der Umgebung befindlichen schutzbedürftigen Nutzungen, insbesondere das Wohngebiet 'Meisheide' und die Reha-Klinik Bensberg, untersucht und ggf. Schutzmaßnahmen formuliert.

Luft und Klima

Die klimatischen Funktionen des Plangebietes sind einem Ausgleichsraum mit geringer Bedeutung zuzuordnen. Dennoch sind ausgleichende Maßnahmen, wie zum Beispiel Dachbegrünungen vorgesehen.

Artenschutz

Im Mai 2021 wurde bereits ein FFH-Verträglichkeitsvorprüfung vom Büro die Gesellschaft für Umweltplanung aus Bonn durchgeführt. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass eine Beeinträchtigung des FFH Gebietes Grube Weiß, insbesondere der planungsrelevanten Art Gelbbauchunke *Alytes obstetricans* nicht zu erwarten ist. Im weiteren Verfahren sollte die FFH Verträglichkeitsprüfung um die Prüfprotokolle der Artenschutzprüfung ergänzt werden.

Schriftliche Stellungnahmen richten Sie bitte an die Stadtverwaltung, Fachbereich 6 – Stadtplanung, 51439 Bergisch Gladbach oder per E-Mail an stadtplanung@stadt-gl.de.