

**Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister**

Federführender Fachbereich Planung	Drucksachen-Nr. 517/2007	
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	18.10.2007	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5538 - Meisheide -
- Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung -
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

Beschlussvorschlag:

@->

Gem. §3 Abs.2 BauGB ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.5538 -Meisheide- mit seiner Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

I. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP) Nr.5538 -Meisheide- lag dem Planungsausschuss zuletzt in seiner Sitzung am 16.08.07 zum Beschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vor. Die frühzeitige Beteiligung dient dazu, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und ihre voraussichtlichen Auswirkungen zu unterrichten. Dies geschah durch **Aushang in der Zeit vom 20.08. – 07.09.2007**. Gleichzeitig hing im Parallelverfahren die Änderung Nr. 167 /5538 - Meisheide- des Flächennutzungsplans aus. Während dieses Zeitraums gingen **6 Stellungnahmen von Bürgern** zu den Verfahren ein, davon ein Schreiben einer Bürgerinitiative und ein Schreiben einer Rechtsanwaltskanzlei im Auftrag dieser Bürgerinitiative. Da dem Schreiben der Bürgerinitiative eine Unterschriftenliste von Bürgern im Umfeld des Vorhabens beiliegt, kann davon ausgegangen werden, dass diese Interessen von Bürgern bündelt. Inhaltlich und in ihrem Detaillierungsgrad sind die Stellungnahmen im Wesentlichen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.5538 -Meisheide- zuzuordnen. Soweit die Inhalte der Schreiben für das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans relevant sind, werden diese in gleicher Sitzung dort behandelt. Weiterhin greifen viele Stellungnahmen dem nächsten Planungsschritt, der öffentlichen Auslegung, vor. **Alle Schreiben sind den Fraktionen in Kopie zugegangen**. Im Folgenden sind die eingegangenen Stellungnahmen thematisch zusammengefasst und den jeweiligen Bauleitplanverfahren zugeordnet.

Immissionen

Die Bürger befürchten, dass sich durch die Ansiedlung von Gewerbe ihre Wohnsituation in Bezug auf die Immissionen (Lärm und Luft) verschlechtern wird und halten dies für unzumutbar. Für die Wohnsiedlung Meisheide wird dabei die besondere Lage im Tal eines Trichters angeführt. Weiterhin wird auf die kumulative Wirkung von Lärmimmissionen hingewiesen.

Eine Immissionsvorbelastung im Bereich des VBP Nr.5538 -Meisheide- ist unbestritten. Der Planbereich liegt an der stark befahrenen Friedrich-Ebert-Str. (L195) und im weiteren Umfeld befinden sich mit gewerblichen Nutzungen der Technologiepark, der städtische Betriebshof und der BP Nr. 5582 -Bockenbergr 1- (Biotec-Firma Miltenyi). Weiterhin ist der Planbereich von Fluglärm betroffen.

Mit ihren Forderungen nach einem Lärmgutachten greifen die Bürger dem nächsten Planungsschritt, der öffentlichen Auslegung vor. Zur öffentlichen Auslegung wird in einem Bebauungsplanverfahren regelmäßig ein Lärmgutachten erstellt, welches die von der Planung ausgehenden Emissionen und auf sie einwirkenden Immissionen untersucht. Das Gutachten zum Porsche-Zentrum liegt zwischenzeitlich vor. Sein Ergebnis ist kurz in dieser Vorlage unter „V. Zusammenfassung der vorliegenden Gutachten“ zusammengefasst. Weiterhin wird in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.5538 -Meisheide- und hier insbesondere im Umweltbericht (Anlage 12 der Vorlage) ausführlich auf die vorgefundene und prognostizierte Immissionssituation eingegangen. Das Gutachten kann von den Bürgern zur öffentlichen Auslegung eingesehen werden. Zur Kumulation von Immissionen liegen bereits Gutachten aus anderen Bauleitplanverfahren vor, die dem Gutachter zu Verfügung standen.

Natur und Landschaft / Landschaftsbild

Die Bürger befürchten, dass die Belange von Natur und Landschaft nicht ausreichend gewürdigt werden und weisen auf das angrenzende FFH-Gebiet Grube Weiß hin.

Auch hier greifen die Bürger dem nächsten Planungsschritt vor, indem sie gutachterliche Untersuchungen zur Umwelt verlangen. Das Plangebiet wird bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt und hat damit erfahrungsgemäß keine hohe ökologische Bedeutung. Wegen seiner Lage am Hang kommt jedoch seiner Fernwirkung eine besondere Bedeutung zu. Die Auswirkungen der

geplanten Gewerbeansiedlung auf das Landschaftsbild wurden im Umweltbericht besonders hervorgehoben und als erhebliche Umweltauswirkung i.S.d. BauGB erkannt. Aufgrund der exponierten Lage des Grundstückes lassen sich die Auswirkungen nicht vollständig ausgleichen. Um dennoch eine möglichst verträgliche landschaftliche Einbindung zu gewährleisten, wurde die Gebäudehöhe auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt und die Möglichkeiten der Außenwerbung eingeschränkt. Zusätzlich wurden umfangreiche Pflanzmaßnahmen zur Eingrünung des Betriebsgeländes vorgesehen (Sichtschutzhecke, Obstwiese etc.). Der Umweltbericht zum VBP Nr.5538 -Meisheide- (Anlage 12) geht ausführlich auf die Belange von Natur und Landschaft ein. Der Änderungsbereich befindet sich in der 300m Schutzzone um das FFH-Gebiet „Tongrube Weiß“ DE-5009-301. Dies ist nicht automatisch ein Ausschlusskriterium für gewerbliche Nutzungen, vielmehr wird eine FFH-Vorprüfung erforderlich. Aufgabe der FFH-Vorprüfung ist es die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter des jeweiligen Gebietes zu prüfen. Schutzziel des FFH-Gebiets „Tongrube Weiß“ sind Amphibien wie die Gelbbauchunke. Auf die FFH-Vorprüfung wird kurz in der Vorlage unter „V. Zusammenfassung der vorliegenden Gutachten“ eingegangen. Sie kann von den Bürgern zur öffentlichen Auslegung eingesehen werden. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.5538 -Meisheide- wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt. Sein Inhalt ist kurz in dieser Vorlage unter „V. Zusammenfassung der vorliegenden Gutachten“ zusammengefasst. Das Gutachten kann von den Bürgern zur öffentlichen Auslegung eingesehen werden.

Erschließung

Verkehr

Die Bürger befürchten Verkehrsprobleme durch die Ansiedlung von Gewerbeflächen sowohl auf der Friedrich-Ebert-Str. als auch auf der Straße Meisheide. Hierbei wird zum einen die Verkehrszunahme im Allgemeinen genannt, zum anderen werden jedoch auch Details der Verkehrsplanung kritisiert. Es wird befürchtet, dass sich der Parkdruck im öffentlichen Straßenraum durch die Ansiedlung von Porsche erhöht und die Verkehrssicherheit durch den Anlieferverkehr abnimmt. Weiterhin wird dargelegt, dass durch die Verlegung der Lichtsignalanlage Kinder auf ihrem Schulweg verunsichert und damit gefährdet werden.

Das Plangebiet ist über die Friedrich-Ebert-Str. optimal an das überörtliche Straßennetz einschließlich der BAB 4 angebunden. Die Anbindung des Vorhabens an dieses Straßennetz wurde im Vorfeld zum Verfahren mit dem Baulastträger, dem Landesbetrieb Straßen NRW abgestimmt. Dies wird vom Landesbetrieb in seiner Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.5538 -Meisheide- bestätigt. So sind die geplante Linksabbiegespur und die Lichtsignalanlage eine Forderung des Landesbetriebes. Gegenwärtig wird von einem projektbedingten Verkehrsaufkommen von ca. 150 KFZ DTV ausgegangen. Dies entspricht in etwa dem Verkehrsaufkommen der Ortslage Meisheide und kann angesichts der Vorbelastung auf der Friedrich-Ebert-Straße (ca.14.000 KFZ DTV) rechtlich vernachlässigt werden. Einzelheiten zur Verkehrsplanung sind der Beschreibung zum VEP (Anlage 9) und der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.5538 -Meisheide- (Anlage 14) zu entnehmen.

Auch die Anlieferung erfolgt über die aufgeweitete Einmündung der Straße Meisheide. Die eigentliche Betriebszufahrt befindet sich ca. 60 m von der Einmündung entfernt. Die Lieferfahrzeuge entladen auf dem Betriebsgelände. Behinderungen der Anwohner oder von Rettungsfahrzeugen sind ausgeschlossen.

Alle erforderlichen Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden werden auf dem Betriebsgelände nachgewiesen. Der Stellplatznachweis erfolgt auf der Grundlage der Bauordnung NRW unter besonderer Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse des Einzelfalls im Baugenehmigungsverfahren. Dass es bei größeren Veranstaltungen vereinzelt einmal vorkommt, dass einzelne Besucher ihr Fahrzeug im öffentlichen Straßenraum abstellen, kann hingegen nicht ausgeschlossen werden. Genau so, wie es nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Gäste von Bewohnern der Meisheide entlang der Straße bei größeren Feiern ihre Fahrzeuge abstellen. Der

öffentliche Straßenraum dient der Allgemeinheit, er ist nicht Rechtsraum von Einzelnen. Soweit in solchen Fällen das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme nicht greift, kann ordnungsrechtlich, z.B. durch Parkverbote eingegriffen werden. Es darf aus ökonomischen Gründen nicht Ziel einer Straßenplanung sein, einzelne Großereignisse abzudecken. Die Möglichkeit, PKW im öffentlichen Straßenland abzustellen, entfällt aus Gründen der Verkehrssicherheit im oberen Teil der Straße Meisheide auf einer Länge von ca. 60 m zukünftig ganz.

Die Lichtsignalanlage wird lediglich um wenige Meter verlegt. Mit entsprechender Anleitung ist diese Veränderung auch von einem Grundschulkind zu erfassen. Die Verkehrssicherheit wird beim Queren zusätzlich durch eine Querungshilfe auf der Friedrich-Ebert-Str. erhöht. Die Erschließungsplanung wurde mit den einschlägigen Fachdienststellen einvernehmlich abgestimmt. Auch die Kreispolizeibehörde hat in ihrer Stellungnahme keine Sicherheitsbedenken geäußert.

Soweit der Umbau des Einmündungsbereichs der Straße Meisheide nicht Gegenstand des VBP ist, werden die Details im Durchführungsvertrag geregelt.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Bürger weisen darauf hin, dass es in der Vergangenheit in der Wohnsiedlung Meisheide zu Problemen mit Grundwasser kam und sie befürchten, dass sich diese durch die Ansiedlung von Gewerbe verschärfen.

Auch ein Bodengutachten ist regelmäßig Gegenstand des nächsten Planungsschrittes. Auf das zwischenzeitlich vorliegende Bodengutachten wird kurz in der Vorlage unter „V. Zusammenfassung der vorliegenden Gutachten“ eingegangen. Es kann von den Bürgern zur öffentlichen Auslegung eingesehen werden. Im Zuge der Erschließungsplanung wurden geeignete Maßnahmen ergriffen, die eine Beeinträchtigung der weiter unten am Hang gelegenen Wohnhäuser ausschließen (z.B. Überdimensionierung des Regenrückhaltebeckens, zusätzliche Mulde am Fuße der Böschung mit Notüberlauf in die vorhandene Regenwasserkanalisation). Hierauf wird in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.5538 -Meisheide- in der Anlage 14 der Vorlage ausführlicher eingegangen. Der Bebauungsplan trifft zwar keine Festsetzungen zur Regenwasserbewirtschaftung, das Entwässerungskonzept wird jedoch Gegenstand des Durchführungsvertrags sein. Für die geplante Teilversickerung des Regenwassers ist darüber hinaus eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die ebenfalls Auflagen zur Betriebssicherheit der Anlage formulieren wird.

Wohnwert / Werteverluste / Standsicherheit der Anschüttungen

Verursacht durch die Nachbarschaft von Gewerbeflächen befürchten die Einwender eine Minderung ihres Wohnwerts und Wertverluste für ihre Immobilien. Weiterhin befürchten sie, dass es durch die für das Porschezentrum erforderlichen Böschungen zu Erdfließen und damit zu einer Gefahr für die Siedlung Meisheide kommen wird.

Nicht nur der Bereich des Vorhabens, sondern auch das Umfeld ist durch Lärm stark vorbelastet und bereits durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Aus der Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt, setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.5538 -Meisheide- einen ca. 15 – 21m breiten Grünstreifen als Abstandsgrün zwischen dem Wohnen in der Meisheide und dem gewerblichen Vorhaben fest. Seine Bepflanzung ist im Landschaftspflegerischen Begleitplan ausführlich dargelegt (Kurzfassung unter „V. Zusammenfassung der vorliegenden Gutachten“). Zur Abwägung der Lärmimmissionen liegt weiterhin ein Gutachten vor (Kurzfassung unter „V. Zusammenfassung der vorliegenden Gutachten“) auch hieraus lassen sich für die Bewohner der Meisheide keine unzumutbaren Beeinträchtigungen und Werteverluste erkennen. Allein durch die geringfügige Zunahme des durch das Vorhaben ausgelösten Verkehrs ist auch für die Anwohner an der Friedrich-Ebert-Str. keine wahrnehmbare Verschlechterung der Lärmsituation zu befürchten. Hier ergeben sich jedoch an drei Wohngebäuden (Friedrich-Ebert-Straße 58 und 60 sowie Barbarastr. 40) durch Schallreflexion und die geplante Lichtsignalanlage Erhöhungen der Lärmimmissionen um 3dB, die einen Anspruch auf Lärmsanierungen begründen. Einzelheiten

regelt der Durchführungsvertrag. Alle Gutachten können zur öffentlichen Auslegung von den Bürgern eingesehen werden. Angesichts der Höhenbeschränkung für die baulichen Anlagen ist mit keiner Verschattung der benachbarten Wohngebäude zu rechnen. Die geplanten Gebäude sind in etwa so hoch wie die heute vorhandenen Straßenbäume an der Friedrich-Ebert-Straße.

Wie bereits in anderen Verfahren zu Bebauungsplänen geschehen, haben auch Anwohner in ca. 700m Entfernung zum Plangebiet am Verkehrsknoten Autobahnanbindung Overather Str. 89 und 91 eine Wertminderung ihrer Wohnnutzung durch das Vorhaben geltend gemacht. Hier liegt ebenfalls verursacht durch Verkehrslärm eine hohe Immissionsvorbelastung vor. Diese hat sich durch die historische Straßenentwicklung in diesem Bereich über Jahrzehnte entwickelt und ist nicht ursächlich in Verbindung zu bringen mit der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.5538 -Meisheide-. Alle Straßen im Verkehrsknoten sind in der Baulast des Landesbetriebs Straßen NRW. Damit ist dieser auch Ansprechpartner bei einem eventuell vorliegenden Sanierungsanspruch. Der Mehrverkehr aus dem Plangebiet ist in Bezug auf seine Emissionen bei der Vorbelastung zu vernachlässigen, er ist vielmehr unter allgemeine Zunahme des Verkehrsaufkommens einzuordnen. Gleichwohl bemüht sich die Stadt weiterhin um eine zufrieden stellende Lösung des Problems mit allen Beteiligten.

Wie dem Bodengutachten (Kurzfassung unter „V. Zusammenfassung der vorliegenden Gutachten“) zu entnehmen ist, werden zur Sicherung der Böschung in der Tat besondere Maßnahmen erforderlich soweit der VBP hierzu keine Maßnahmen treffen kann, erfolgen Regelungen im Durchführungsvertrag.

Alternativstandorte

Zu grundsätzlichen Alternativstandorten für Gewerbeflächen wird ausführlich unter dem Tagesordnungspunkt Änderung Nr. 167 / 5538 -Meisheide- des Flächennutzungsplans in gleicher Sitzung Stellung bezogen.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde auch ein Alternativstandort zur Ansiedlung des Porschezentrums im Bereich „Haus Bockenberg“ untersucht (BP Nr. 5342 -Vinzenz-Pallotti-Str.-). Dieser Standort wurde zunächst auch von Porsche bevorzugt. Leider führten alle Überlegungen zu keinem akzeptablen Ergebnis (zu geringe Grundstücksgröße, Nachbarschaftsprobleme, keine leistungsfähige Erschließung, Beeinträchtigung ökologisch hochwertiger Flächen etc.).

II. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 08.08.07 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.5538 -Meisheide- informiert. Von diesen gingen insgesamt 8 Schreiben mit Relevanz für das Verfahren ein. Auch hier greifen die Stellungnahmen zum Teil dem nächsten Planungsschritt vor. Da sich die Stellungnahmen mit den gleichen Themen (Nähe zum FFH Gebiet, Landschaftsbild, Verkehrssituation) beschäftigen wie die der Bürger, werden im Weiteren nur noch abweichende Themen aufgearbeitet. **Alle Stellungnahmen sind den Fraktionen in Kopie zugegangen.**

Der Geologische Dienst NRW weist auf die Hochwertigkeit der Böden im Plangebiet hin. Dieser Hinweis wurde im Bodengutachten des Büros Slach GmbH vom Juli 2007 bestätigt. Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf den Boden werden im Umweltbericht (Anlage 12) ausführlich dargestellt und als erhebliche Umweltauswirkung i.S.d. BauGB erkannt. Die Qualität der Böden hat erheblichen Einfluss auf den Umfang der Ausgleichsmaßnahmen. Das Gutachten kann zur öffentlichen Auslegung eingesehen werden.

Die Untere Landschaftsbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises regt eine FFH-Vorprüfung und einen Landschaftspflegerischen Begleitplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.5538

-Meisheide- an. Beide sind Bestandteil des nächsten Planungsschrittes und werden zur öffentlichen Auslegung dem Kreis zur Verfügung gestellt.

Die Untere Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises weist darauf hin, dass der Netzplan des Kanalnetzes gem. § 58.1 LWG um die geplanten Gewerbeflächen zu erweitern und für die geplante Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswasser der Dachflächen auf dem Grundstück des Porsche-Zentrums ein gesonderter wasserrechtlicher Erlaubnis Antrag nach §2, 3 und 7 WHG vorzulegen ist. Die geplanten gewerblichen Flächen werden in der hydraulischen Berechnung berücksichtigt. Der Erlaubnis Antrag nach §2, 3 und 7 WHG ist Gegenstand des Bauantragsverfahrens. Die Erschließungsplanung wurde vom Ingenieurbüro Stapelmann und Bramey in enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden erarbeitet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft keine Regelungen zum Baugrund oder zum Entwässerungskonzept. Diese werden Gegenstand des Durchführungsvertrages sein. Das Bodengutachten wird zur öffentlichen Auslegung dem Kreis zur Verfügung gestellt.

Die IHK begrüßt zwar das Vorhaben, befürchtet jedoch, dass im weiteren Plangebiet Einzelhandel angesiedelt werden könnte. Sie regt an Einzelhandel auszuschließen.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.1 ist in dem eingeschränkten Gewerbegebiet lediglich eine KFZ- Werkstatt bzw. KFZ- Handel zulässig. Weitergehende Aussagen zum zulässigen Warensortiment sind nicht erforderlich.

Der Hinweis aus der Stadtverwaltung darauf, dass im Plangebiet eventuell der Bergbau umgegangen sei, wurde überprüft und von der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie nicht bestätigt. Die Eigentümerin des Bergbaufeldes die Umicore hat mitgeteilt, dass solche auch nicht geplant sind.

Der Landesbetrieb Straßen NRW weist auf die abgesprochenen Maßnahmen auf der Friedrich-Ebert-Str. hin und darauf, dass diese im Rahmen einer anstehenden Asphaltanierung bereits im Vorgriff auf den VBP durch den Landesbetrieb erstellt werden könnten.

Die zuständigen Stellen in der Stadtverwaltung und die Vorhabenträgerin sind über die anstehende Sanierung informiert. Die von der Vorhabenträgerin zu erbringenden Erschließungsleistungen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Die Landwirtschaftskammer hat Bedenken gegen die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in gewerbliche Flächen vorgetragen, da einem Vollerwerbsbetrieb für seine Milchviehhaltung erforderliche Futterflächen verloren gehen und eine zusammenhängende landwirtschaftliche Fläche zerschnitten wird.

Der grundsätzliche Konflikt zwischen den konkurrierenden Freiraumansprüchen von Gewerbe und Landwirtschaft wurde bereits auf der Ebene des Regionalplanes ausgetragen und mit der Darstellung eines „Gewerbe- und Industriebereiches“ (GIB) zugunsten einer gewerblich orientierten Entwicklung entschieden. Wenngleich die Bedeutung von landwirtschaftlichen Flächen, insbesondere wegen ihrer starken Inanspruchnahme in den letzten Jahrzehnten, nicht verkannt wird, stellt die Stadt Bergisch Gladbach im Falle der Flächennutzungsplanänderung, wegen der Knappheit von Gewerbeflächen im Stadtgebiet und der Eignung des Standortes für gewerbliche Flächen (gute Erschließung, Nutzung bereits stark vorbelasteter Bereiche, Abstand zur Wohnbebauung, geringer Eingriff in Natur und Landschaft) die Belange der Landwirtschaft zurück. Bisher konnte wegen des engen Zeitkorridors nicht der Nachweis erbracht werden, ob die ca. 1,1ha für den nicht benannten Vollerwerbsbetrieb zur Existenzsicherung tatsächlich erforderlich sind. Dies wird im weiteren Verfahren überprüft werden. Da es sich offensichtlich um Pachtland handelt und die Eigentümer zurzeit an die kamps®-gruppe verkaufen, kann dies jedoch bezweifelt werden.

Die Feuerwehr weist auf erforderliche Löschwassermengen, Feuerwehrezufahrten und –aufstellflächen hin.

Erforderliche Löschwassermengen, Feuerwehrezufahrten und –aufstellflächen sind soweit nicht schon im Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgesprochen Gegenstand des nachfolgenden Bauantragverfahrens.

Der Bergische Naturschutzverein e.V. wirft der Stadt Konzeptlosigkeit bei der Auswahl der Änderungsfläche und Planung auf dem Prinzip zufälliger Nachfrage vor.

Die Stadt Bergisch Gladbach ist seit Jahren bemüht, im Interesse der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der herrschenden Gewerbeflächenknappheit auch kleinere Gewerbeflächenreserven in geeigneten Lagen zu aktivieren. Hierbei spielt nicht zuletzt eine verkehrsgünstige Lage zum Autobahnanschluss Moitzfeld eine große Rolle. Dass die Stadt hierbei immer wieder von konkreten Ansiedlungswünschen eingeholt wird, bestätigt lediglich, dass tatsächlich ein großer Bedarf an Gewerbeflächen besteht. Nachdem sich in allen bereits im Verfahren befindlichen Bauleitplänen die ursprünglich angestrebte Gewerbeflächengröße in der Abwägung aller Belange deutlich reduziert hat, kann die Stadt bei ihrer Flächenaktivierung auch nicht auf Flächen verzichten, die in der Rahmenplanung Bensberg noch nicht von Bedeutung waren. Im vorliegenden Fall treffen die in der Rahmenplanung aufgestellten Kriterien für Gewerbestandorte in Bensberg jedoch auch zu.

III. Vorhabensbeschreibung / vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Durchführungsvertrag

Vorhabenträgerin im Sinne des BauGB ist kamps[®]-gruppe mit Sitz in Bergkamen. Sie beabsichtigt, das bestehende Porschezentrum Bergisches Land aus Kürten-Neuensaal nach Bensberg an die Friedrich-Ebert-Straße zu verlagern. Hierzu führt sie das Verfahren zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch. **Das Verfahren beinhaltet 3 Elemente, den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP, Anlage 1- 11 der Vorlage), den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Textteil und Begründung (VBP, Anlage 12 – 14)) und den Durchführungsvertrag (liegt noch nicht vor).**

Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die unmittelbare objektbezogene Planung und Durchführung eines konkreten Bauvorhabens samt Erschließungsanlage durch einen Vorhabenträger in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde. Von Vorteil in einem solchen Verfahren ist das Wissen um ein ganz konkretes Vorhaben, was die Abwägung aller Belange erheblich erleichtert. Dies führt in der öffentlichen Diskussion jedoch auch häufig dazu, dass man sich in Details verstrickt. Das Vorhaben ist in der Anlage 1 – 11 ausführlich dargelegt, sodass im Weiteren lediglich auf Veränderungen gegenüber der Fassung zum Aufstellungsbeschluss eingegangen wird, und hier auch nur auf Veränderungen, die für die Öffentlichkeit relevant sind.

Zur Überwindung der ca. 14 m Höhendifferenz von der Friedrich-Ebert-Straße zur Siedlung Meisheide wurde ein abgestuftes Höhenkonzept gewählt, mit dem Ziel, den östlichen Rand der befestigten Freiflächen so niedrig wie möglich anzuordnen und damit den Höhenunterschied zur Ortslage Meisheide so weit wie möglich zu verringern:

- das Erdgeschoss des geplanten Autohauses wird ca. 1 m unterhalb der Friedrich-Ebert-Straße angeordnet (217,50 m üNNH),
- östlich des geplanten Gebäudes wird die Erschließungsebene um ein Geschoss abgesenkt. Man betritt das Gebäude sozusagen im Untergeschoss. Hier sind auch die Zugänge zur Werkstatt und zu den anderen technischen Bereichen (ca. 212,0 m üNNH),
- im weiteren Verlauf nach Osten werden die Parkplätze weiter abgesenkt (Entwässerungsgefälle, Abstufung), so dass der östliche Rand des Parkplatzes auf ca. 210,6 m üNNH zu liegen kommt.

Damit liegt der Parkplatz etwa 5 m oberhalb und etwa 15 – 21 m von der vorhandenen Stützmauer entfernt, die heute den privaten Parkplatz östlich des Plangebietes gegen den Hang abgrenzt. Eine weitere Absenkung der Außenanlagen ist mit den betrieblichen Anforderungen nicht vereinbar. In Bezug auf den Betriebsablauf hat die Vorhabenträgerin die Kritik der Bürger aufgenommen und entschieden, die Anlieferungen mit PKW- Transportern nur tagsüber stattfinden zu lassen. Auch an der Farbgebung hat die Investorin nach der Kritik aus der Öffentlichkeit gearbeitet, soweit das Porsche-Design dies zuließ. Damit der Baukörper wegen seiner 3-Geschossigkeit nach Osten nicht zu dominant wirkt, erhalten die Obergeschosse zum Werkstatthof eine helle Putzfassade.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.5538 -Meisheide- enthält mit seinem Textteil in der Anlage 11 – 13 alle bodenrelevanten Festsetzungen. Seine Begründung (Anlage 14) erläutert ausführlich Verfahren und Inhalte des VBP und macht die Abwägung nachvollziehbar. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Die Vorhabenträgerin muss nachweisen, dass sie über die überplanten Grundstücke verfügt. Dies kann sie immer als Eigentümerin, es sind jedoch auch andere Verfügbarkeitsnachweise, wie bei noch nicht vollzogenem Verkauf, die Auflassungsvormerkung im Grundbuch denkbar. **Der Nachweis ist bis dato nicht erbracht.**

Soweit der VBP Einzelheiten zur Erschließung und zum Vorhaben nicht regelt, wird der Durchführungsvertrag zu einem wichtigen Bestandteil im Verfahren. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.5538 -Meisheide- liegt bisher kein Entwurf für einen Durchführungsvertrag vor. Ein solcher wird neben allgemeinen Regelungen im vorliegenden Fall auf jeden Fall folgende Inhalte haben:

- eine exakte Beschreibung des Vorhabens, mit seiner Durchführungsverpflichtung.
- Art und Umfang der Erschließungsteile, Verkehr und Entwässerung mit entsprechender Kostenverteilung.
- aufbauend auf den landschaftspflegerischen Begleitplan Maßnahmen zur Eingriffsminimierung, sowie zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft (interne wie externe).
- durch das Vorhaben ausgelöste erforderliche Maßnahmen zu Lärmsanierung und deren Kostenverteilung.
- weitere Inhalte können sich durch die Abwägung ergeben.

- Sicherheitsleistungen (Bürgschaften) der Vorhabenträgerin zur Sicherung der einzelnen Maßnahmen.

Der Durchführungsvertrag wird spätestens zum Satzungsbeschluss vorliegen.

IV. Ziele der Raumordnung / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln (Teilabschnitt Region Köln, 2001) ist das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen dargestellt (GIB). **Mit Schreiben vom 22.08.07 hat die Bezirksregierung Köln die Anpassung der Änderung Nr. 167 / 5538 -Meisheide- des Flächennutzungsplans an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestätigt.**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bergisch Gladbach weist den Planbereich bisher als Flächen für die Landwirtschaft aus. **Die Änderung Nr. 167 / 5538 -Meisheide- des Flächennutzungsplans findet im Parallelverfahren statt, siehe Vorlage in gleicher Sitzung.**

V. Zusammenfassung der vorliegenden Gutachten

Bodengutachten

Der vorhabenbezogene B-Plan beinhaltet keine im Altlastenkataster registrierte Verdachtsfläche. Daher dient das **Bodengutachten des Büros Slach GmbH vom Juli 2007** in erster Linie dazu einen Überblick über die Untergrundverhältnisse im Plangebiet zu liefern und umfassende Angaben zur Versickerungsfähigkeit, zum Baugrund und zur Umwelthygiene zu machen. Auf Grund der örtlichen Nähe zur Grube Weiß bzw. des bekannten Erzganges wurden im Rahmen der vom Planungsträger durchgeführten Bodenuntersuchungen auch umweltgeologische Aspekte überprüft. Sowohl die wenigen Aufschüttungen als auch die vorgefundenen anstehenden Bodenschichten weisen laut Gutachter keinerlei umweltgeologische Besonderheiten auf. Ebenso unauffällig bleibt die chemische Analytik. Aus umweltgeologischer Sicht bestehen insofern für die geplanten Nutzungen keinerlei Einschränkungen. Eine Kennzeichnung des Plangebietes oder Teilen davon ist nicht erforderlich.

Nach Umsetzen der Planung wird auf der gesamten Fläche eine völlige Veränderung der vorhandenen Bodensituation erfolgen (Abgrabung hangseitig, Auffüllung talseitig!). Hierzu sind laut Gutachter zusätzliche Bodenverbesserungs- und -stabilisierungsmaßnahmen oder sogar ein Bodenaustausch erforderlich.

Zur Baugrunderschließung wurden insgesamt 22 Kleinrammbohrungen bis in eine Tiefe von 6,20m, 20 hiervon in einem Bohrraster gleichmäßig über das gesamte Bebauungsplangebiet verteilt mit Abständen von ca. 25 m in Ost-West-Richtung und von 31,5m in Nord-Süd-Richtung, sowie 5 schwere Rammsondierungen bis in eine Tiefe von 6,50m unter bestehender Geländeoberkante niedergebracht und 5 Baggerschürfe ca. 3m tief, in einer angetroffenen Sandsteinbank, zur großflächigeren Erschließung des Grundgebirges. In keiner der niedergebrachten Bohrungen wurde freies Untergrundwasser angetroffen. Alle Schichtglieder wurden mit bergtrocken bis stark feucht angesprochen. Hohe Wassergehalte treten insbesondere in der sandigen Schluffschicht und im östlichen Bereich auf. Hier ist in dem Hang morphologisch eine flache Mulde ausgebildet, die unter Umständen durch einen erhöhten Wasserabfluss entstanden ist. Zur Ermittlung der hydraulischen Leitfähigkeit des Untergrundes wurden Versickerungsversuche durchgeführt, die zu Ergebnis hatten, dass lediglich eine kleine Fläche im nördlichen mittleren Planbereich zur Versickerung geeignet ist.

Einzelheiten sind dem Gutachten und der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.5538 -Meisheide- zu entnehmen. **Es ist den Fraktionen in Kopie zugegangen und kann zur öffentlichen Auslegung eingesehen werden.**

Schalltechnische Untersuchung

Aufgabe des Gutachtens war es, die von dem geplanten Porsche-Zentrum ausgehenden Gewerbelärmimmissionen zu ermitteln und beurteilen. Die **schalltechnische Untersuchung mit Datum vom 25.09.07 des Gutachterbüros ADU cologne** kommt zu dem Ergebnis, dass die berechneten Beurteilungspegel an allen betrachteten Immissionsorten die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschreiten. Damit muss eine Vorbelastung durch andere gewerbliche Geräusche i.d.R. nicht detailliert erfasst werden, um die Zulässigkeit des Vorhabens unter Lärmimmissionsschutzgesichtspunkten zu prüfen. Vorsorglich hat der Gutachter dennoch eine Berechnung der gewerblichen Lärmimmissionen durch vorhandene und planerisch festgelegte umliegende Gewerbegebiete vorgenommen. Im Ergebnis ist das Vorhaben nach TA Lärm Pkt. 3.2.1 genehmigungsfähig.

Im Bereich des Plangebiets liegt eine starke Lärmvorbelastung durch Verkehrslärm vor. Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 werden sowohl im Bestand als auch im Planfall an allen Immissionsorten überschritten. Die Berechnungen zur Lärmprognose zeigen verschiedene Einflüsse der Planung auf diese Verkehrslärmsituation. Für die Wohnhäuser in der Siedlung Meisheide wirkt das Vorhaben abschirmend. Für die Wohnhäuser westlich der Friedrich-Ebert-Straße erhöhen sich die Schallimmissionen aufgrund der Reflexionswirkung des geplanten Gebäudes und insbesondere durch die geplante Ampel. Für die Wohnhäuser Friedrich-Ebert-Str. 58, Friedrich-Ebert-Str. 60 und Barbarastr. 40 ergibt sich dabei eine Erhöhung um mehr als 3dB, sodass vor Durchführung der Straßenbaumaßnahme für diese Lärmschutzmaßnahmen zu treffen bzw. Entschädigungen zu regeln sind.

Aufgrund der Lärmvorbelastung greifen für das Porsche-Zentrum ebenfalls erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung von Ausbauteilen.

Einzelheiten sind dem Gutachten und der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.5538 -Meisheide- zu entnehmen. **Es ist den Fraktionen in Kopie zugegangen und kann zur öffentlichen Auslegung eingesehen werden.**

FFH Verträglichkeitsvoruntersuchung

Das Plangebiet liegt innerhalb der 300m Schutzzone um das FFH-Gebiet DE-5009-301 „Tongrube Weiß“. Um die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzziele des FFH Gebiets beurteilen zu können, wurde eine **FFH Verträglichkeitsvoruntersuchung durch die Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung, Bonn** durchgeführt. Bestandteil der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung ist eine faunistische Einschätzung, die von PROBION, Remagen im Juli 2007 durchgeführt wurde. Hierbei wurde der Untersuchungsraum deutlich größer angelegt, als das eigentliche Plangebiet. Die FFH Verträglichkeitsvoruntersuchung mit Datum **vom 21.09.2007** kommt zu dem Ergebnis, dass für das FFH-Gebiet in den maßgeblichen Bestandteilen (FFH.Lebensräume, geschützte Tierarten gem. FFH-Richtlinien) keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Entwicklungsziel des FFH-Gebiets ist der Erhalt einer stabilen Gelbbauchunken-Population. Ihre Wanderkorridore befinden sich in ausreichender Entfernung zum Vorhaben. Einzelheiten sind dem Gutachten und der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.5538 -Meisheide- zu entnehmen. **Es ist den Fraktionen in Kopie zugegangen und kann zur öffentlichen Auslegung eingesehen werden.**

Landschaftspflegerischer Begleitplan

Der landschaftspflegerische Begleitplan wurde mit Datum von 21.09.07 ebenfalls durch die Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung, Bonn erstellt. Er beinhaltet eine Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und beschreibt das Vorhaben und seine Auswirkungen. Dies geschieht parallel auch im Umweltbericht. Sein wesentlichster Bestandteil ist jedoch die Darstellung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen. Weiterhin enthält er eine Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung. Die Bilanzierung kommt zu dem Ergebnis, das neben den Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet (Anlage einer Obstwiese zwischen Porschezentrum und Wohnsiedlung Meisheide und einer Abpflanzung gegen angrenzende landwirtschaftliche Flächen in nördliche Richtung) ein Defizit von 14.520 Punkten verbleibt. Zum Ausgleich dieses Defizits sollen aus dem Ökokonto der Stadt Bergisch Gladbach Maßnahmen aus der Grube Weiß dem Vorhaben zugeordnet werden. Einzelheiten sind dem Gutachten und der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.5538 -Meisheide- zu entnehmen. **Es ist den Fraktionen in Kopie zugegangen und kann zur öffentlichen Auslegung eingesehen werden.**

Die Verwaltung empfiehlt dem Planungsausschuss im weiteren Verfahren den Vorhaben- und Erschließungsplan und den hieraus entwickelten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.5538 -Meisheide- mit seiner Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Daten öffentlich auszulegen.

<-@