Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister

Federführender Fachbereich	Drucksachen-Nr.
PG/6-611	**668/2008**

X	**Öffentlich**
	Nichtöffentlich

Beschlussvorlage

Beratungsfolge ∀	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	**02.12.2008**	**Entscheidung**

Tagesordnungspunkt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5538 - Meisheide -
- Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 03.04.2008 (PLA) und 24.04.2008 (Rat)
- Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung
- Beschluss einer Ergänzungsvereinbarung zum Durchführungsvertrag

Beschlussvorschlag:
@->

I. Die im Planungsausschuss am 03.04.08 und der Rat am 24.04.08 gefassten Satzungsbeschlüsse zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.5538 -Meisheide- werden aufgehoben.

II. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.5538 -Meisheide- ist unter Beifügung seiner Begründung, des Vorhaben- und Erschließungsplans vom 14.11.08 und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen erneut gem. §4aAbs.3 BauGB auszulegen.

Die Dauer der Auslegung ist auf 14 Tage zu verkürzen.

III. Die Ergänzungsvereinbarung zum Durchführungsvertrag vom 09.05.08 wird in der vorliegenden Fassung beschlossen.

<-@

Sachdarstellung / Begründung:
@->

Zu I

Der Planungsausschuss und der Rat der Stadt Bergisch Gladbach haben am 03.04.08 und am 24.04.08 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) Nr.5538 -Meisheide- als Satzung beschlossen. Die Satzung wurde noch nicht bekannt gemacht. Parallel zum Bebauungsplanverfahren reichte der Vorhabenträger im Februar 2008 einen dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) entsprechenden Bauantrag ein. Auf der Grundlage dieses Bauantrages erfolgte die Teilbaugenehmigung für die Erdarbeiten und die Baustelleneinrichtung.

Nach dem Satzungsbeschluss hat der Vorhabenträger seine Pläne für das Porsche-Zentrum Bergisches Land geändert und einen neuen Bauantrag gestellt. Mit der Änderung wurde das Bauvolumen des Porsche-Zentrums so deutlich reduziert und die Nutzungsstruktur so verändert, dass das Bauvorhaben nicht mehr mit dem ursprünglichen VEP als Bestandteil des VBP übereinstimmt. Die Änderungen werden im Einzelnen unter II dargestellt. **Mit der Änderung des VEP wird es erforderlich und ist beabsichtigt das Verfahren zum VBP mit einer erneuten öffentlichen Auslegung wieder aufzunehmen. Zur Wiederaufnahme des Verfahrens wird die Aufhebung der Satzungsbeschlüsse des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.5538 -Meisheide- notwendig.** Der Aufhebungsbeschluss und der Beschluss zur Ergänzungsvereinbarung werden dem Rat zusammen mit dem erneuten Satzungsbeschluss vorgelegt.

Zu II

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP) besteht aus 3 Elementen,
- dem eigentlichen Vorhaben, dargestellt im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP),
- dem hierauf aufbauenden Satzungsplan (VBP) mit Textteil und seiner Begründung und
- dem Durchführungsvertrag.

Zur Abwägung von Belangen wurden im Verfahren zum VBP Nr.5538 -Meisheide- weiterhin
- ein landschaftspflegerischer Begleitplan und
- ein Lärmgutachten erstellt.

Die Änderungen im VEP lösen demzufolge eine Kettenreaktion in den aufgezeigten Verfahrensbestandteilen aus. Die Änderungen sind nachfolgend unter den einzelnen Verfahrensbestandteilen aufgelistet. Zum optischen **Vergleich** können weiterhin die bereits vorliegenden Unterlagen aus der 1. öffentlichen Auslegung hinzugezogen werden. Die Vorlage zur 1. öffentlichen Auslegung hat die **Drucksachennummer 517 / 2007.**

Städtebaulich relevante Änderungen des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP)

Aus Kostengründen wurde das Bauvolumen des Porsche-Zentrums deutlich reduziert und die Nutzungen innerhalb des Gebäudes umorganisiert. **Der VEP ist als Anlage 1 - 3 der Vorlage beigefügt**. Er beschränkt sich auf die städtebaulich relevanten Teile, den Lageplan, die Ansichten und Schnitte. Im Nachfolgenden sind seine städtebaulich bedeutsamen Änderungen einzeln nach den jeweiligen Geschossen und Ansichten aufgeführt.

Im **Untergeschoss (UG)** ist die Reduzierung der Bauflächen am deutlichsten ausgefallen, was eine Reduzierung der Brutto-Geschoss-Fläche von 1.699,75 m² auf 1.309,95 m² zur Folge hat.

- Die Ausstellungsfläche entfällt komplett. Der Kundeneingang wird jetzt ausschließlich zur Serviceabwicklungen frequentiert und verschiebt sich etwas in nördliche Richtung.
- Mit dem Wegfall der Ausstellungsflächen entfällt auch das südliche Vordach zur Gebrauchtwagenpräsentation komplett. Eine Stützmauer bleibt jedoch, mit geringfügiger Veränderung von Form und Lage, bestehen.
- Das Ersatzteillager wird in östliche Richtung verschoben, dadurch wird das UG deutlich reduziert.
- Die Kfz-Werkstattarbeitsplätze werden von 8 auf 10 erweitert. Die Zufahrt wird von der Ost- auf die Nordfassade verlegt. Fenster mit Lüftungsfunktion sind nach wie vor an der Ost- und Nordfassade vorgesehen, jedoch in veränderter Form und Lage.
- Der Raum zur Frühanlieferung wird von der nördlichen Fassade auf die süd-östliche Ecke verlegt. Der Fahrweg der LKW und Kleintransporter verkürzt sich somit deutlich.
- Beide Direktannahmen werden in südliche Richtung (Richtung Zufahrt Meisheide) verschoben, die Zufahrt von der Ostfassade bleibt unverändert.
- Der Gebäudeteil mit Waschhalle, Aufbereitung, Fotopräsentation / Unfallfahrzeug wird etwas in östliche Richtung verschoben. Der Vorsprung im Bereich Fotoraum wird zurückgenommen.

Das ursprünglich zwischen UG und EG geplante **Zwischengeschoss** entfällt komplett.

Im **Erdgeschoss (EG)** erhöht sich die Brutto-Geschoss-Fläche geringfügig, von 1.226,89 m² auf 1.274,25m².
- Büro-, Sozial- und Nebenräume wurden in Anzahl und Flächen reduziert und folgen einer Neustrukturierung.
- Der Schauraum im nördlichen Bereich verzichtet auf Vorsprünge und folgt nun einer Rechteckform.
- Im südlichen Bereich der Schaufensterfassade ist eine Präsentationsfläche für bis zu acht Ausstellungsfahrzeuge auf dem ehemaligen Vordach des UGs vorgesehen.

Die **Galerie** innerhalb des Gebäudes wird von 483,59 m² auf 217,84 m² reduziert.

In den **Ansichten** wurde die Attikahöhe und damit die wahrnehmbare Gebäudehöhe von 7,40 m auf 7,00 m, bezogen auf +/- 0,00 reduziert.
- Weiterhin verändern sich Material und Farbe des Gebäudes. An der Nord und Ostseite ist wie im UG eine horizontale Trapezblech-Metallfassade im Farbton schwarz/grau vorgesehen. Die Lochblechverkleidung im Bereich des ehemaligen Vordachs Kellergeschoss entfällt, die Stützmauer wird komplett in Sichtbeton ausgeführt.
- Die Fensteröffnungen und -größen sind entsprechend der Nutzungen verändert und neu gegliedert.

Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP) Nr.5538 -Meisheide-
Der VBP ist als Anlage 4 – 6 der Vorlage beigefügt. Im nachfolgenden sind seine wesentlichen Änderungen entsprechend seiner Bestandteile einzeln aufgeführt.

Änderungen in der Planzeichnung,
bei der überbaubaren Fläche:
- Die Baugrenze folgt nunmehr exakt der äußeren Gebäudekontur des VEPs. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit 1.737 m² deutlich kleiner als im ersten Entwurf und halten keinerlei Reserven mehr vor.
- Das Gebäude ist minimal zur nördlichen Grundstücksgrenze gedreht.
- Eine ursprünglich süd/östlich des Hauptkörpers festgesetzte Baufläche fällt ganz weg. Hier bleibt jedoch eine Geländemodellierung räumlich wirksam, da hinter einer Stützmauer das Gelände bis auf die EG-Ebene angehoben wird. Die hierdurch im EG entstehende Terrasse dient der

Präsentation von bis zu 8 Fahrzeugen. Siehe auch Schaubild in der Anlage 8. Die Lage dieser Stützmauer und damit die Begrenzung der Rampe hat sich geringfügig verändert.

bei der Art der Nutzung: GE, private Grünfläche, Ausgleichsmaßnahme

- Durch die Gebäudedrehung verkleinert sich die Gewerbefläche (GE) um 3m² auf 6.810 m² und die nördliche private Grünfläche und damit die Ausgleichsmaßnahme Sichtschutzpflanzung vergrößern sich entsprechend auf 267 m².

beim Maß der Nutzung: GRZ, Gebäudehöhen

- Die GRZ ist entsprechend der Baufläche auf 0,3 verkleinert worden.
- Die festgesetzte Gebäudeoberkante ist um 1,5 m OK = 224,50 m üNN verringert (vorher: 226,0 m üNN). Die Höhe des Erdgeschossfußbodens bleibt mit 217,5 m üNN gleich.
- Der nördlich an den Hauptgebäudekörper angefügte Bauteil Unfallfahrzeuge / Waschhalle wird auf seine tatsächliche Höhe von 217,50 m üNN reduziert. Hier befindet sich im EG eine Terrasse. Siehe auch Schaubild in der Anlage 9. Die überbaubaren Flächen mit unterschiedlichen Höhen sind im Plan mit einer „Knödellinie“ voneinander abgegrenzt.

bei den Lärmpegelbereichen (LPB)

- Der Verlauf der Lärmpegelbereiche ist dem neuen Verlauf der Baugrenze angepasst.

den Stellplätzen

- In der Planzeichnung sind auf der EG-Ebene an der Nordwestecke der überbaubaren Fläche neu 8 Stellplätze ausgewiesen, die ursprünglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche lagen.
- Auf der UG-Ebene kommen östlich an der überbaubaren Fläche sieben neue Stellplätze hinzu (Nr. 33 – 39) hinzu, da die hier ursprünglich liegende Werkstattzufahrt verlegt wurde.
- Gleichzeitig entfallen auf der UG-Ebene die Ausstellungsstellplätze für Neuwagen an der Stützmauer (ehemals Ausstellungshalle).
- Innerhalb der restlichen Stellplatzflächen sind die Stellplatzbreiten dem Lageplan des Vermessers angepasst worden. Die Anzahl der Stellplätze bleibt jedoch gleich.
- In der Darstellung wird nunmehr zwischen Stellplätzen allgemein und Stellplätzen für die Ausstellung von Fahrzeugen unterschieden. Die allgemeinen Stellplätze sind durchnummeriert.
- Im VBP sind insgesamt 102 Stellplätze dargestellt. Hierin enthalten sind Mitarbeiter- und Kundenparkplätze, Stellplätze für die Anlieferung, Stellplätze für Gebrauchtwagen und Vorführwagen.

bei den Ausgleichsmaßnahmen

- Die private Grünfläche PG2 erhält wegen der Änderung der Ausgleichsmaßnahme eine neue Zweckbestimmung „Wiese mit Gehölzgruppen“. Bisher war hier eine Obstwiese festgesetzt.

bei der Dachform

- Entsprechend der Darstellungen im VEP wird klarstellend nunmehr die Dachform „Flachdach – FD“ festgesetzt.

bei der Vermaßung

- Die Vermaßung ist entsprechend der Neuplanung geändert.

bei den Geländehöhen / Böschungen / Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Bei den festgesetzten Höhenkoten haben sich keinerlei relevante Änderungen ergeben.
- Soweit sich in den Schnitten zum VEP trotzdem Änderungen in den Böschungsneigungen ergeben, liegt dies daran, dass sich die Lage des Böschungsfußes verändert hat. Die Darstellung der Böschung hat im alten und im neuen VBP keinen Festsetzungscharakter.
- Die Darstellungen ohne Festsetzungscharakter (gestrichelte Linien) dienen dem Verständnis der Planung. Sie wurden wie die Vermassung an die aktuelle Planung angepasst.

Die **Legende zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan** wurde entsprechend der zuvor dargestellten Planänderungen ergänzt oder geändert.

Änderungen in den textlichen Festsetzungen

Unter 1.2 (Maß der baulichen Nutzung)

- wurde die Liste der beispielhaften Gebäudeteile, die ausnahmsweise die festgesetzten Höhen überschreiten dürfen um das „Geländer“ ergänzt. Hier ist eine Klarstellung wegen der begehbaren eingeschossigen Gebäudeteile erforderlich.

- Die GRZ ist wie im bereits im Plan von 0,4 auf 0,3 reduziert. Die für ihre Berechnung maßgebliche GE-Fläche ist ebenfalls auf 6.810m² dem Plan entsprechend angepasst.

Unter 1.3 (Stellplätze und Garagen, Ausstellungsflächen)

- Die Festsetzung ist entsprechend der unterschiedlichen Darstellung dahingehend ergänzt, dass nun auch die Stellplätze mit der Zweckbestimmung „Ausstellungsfläche, Präsentation“ bis zu 1 m verschoben werden dürfen.

Unter 1.4.1 (Pflanzlisten)

- ist die Liste B „Obstgehölze“ entfallen, da die entsprechende Ausgleichsmaßnahme geändert wurde. Die Liste B enthält nunmehr folgende Hochstämme: Traubeneiche (Quercus petraea), Buche (Fagus sylvatica). Pflanzqualität: Hochstamm, mit Drahtballen, 3x verpflanzt, Stammumfang 18 - 20 cm.

Unter 1.4.2 (Private Grünflächen)

- Die Maßnahme der Privaten Grünfläche 2 ist von „Obstwiese“ zu „Wiese mit Gehölzgruppen“ geändert. Aufgrund der steileren Böschung kann hier keine Obstwiese mehr angepflanzt werden.

Unter 1.4.4 (Externe Ausgleichsmaßnahmen)

- Entsprechend der neu erstellten Ausgleichsbilanzierung hat sich das externe Ausgleicherfordernis von 14.500 Punkten auf 14.692 Punkte erhöht.

Um Rechtsklarheit zu schaffen ist weiterhin die **Verfahrensleiste** um die Spalte „Vorhaben- und Erschließungsplan/ Durchführungsvertrag“ ergänzt worden. Hier wird darauf hingewiesen, dass zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5538 Meisheide der Stadt Bergisch Gladbach der Vorhaben- und Erschließungsplan "Porsche Zentrum Bergisches Land" vom 14.11.08 sowie der Durchführungsvertrag vom 09.05.08 und sein Ergänzungsvertrag gehören. Das Datum des Ergänzungsvertrages wird nach Unterzeichnung des Vertrages nachgetragen.

Die **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.5538 -Meisheide-** ist entsprechend der dargestellten Änderungen überarbeitet worden. Da sie lediglich die Planung erläutert, jedoch keinen Rechtscharakter besitzt, wird auf eine detaillierte Darstellung aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet.

Überarbeitung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages

Während die FFH-Verträglichkeitsprüfung von den Planungsänderungen unberührt blieb, wurde wegen des Austauschs der Augleichsmaßnahme eine Anpassung des Landschaftspflegerischen Begleitplans erforderlich. Da sich im gesamten Text zahlreiche Querverweise zu der geänderten Ausgleichsmaßnahme befanden, wurde keine Ergänzung erstellt, sondern der komplette Fachbeitrag überarbeitet.

Insbesondere haben sich **Veränderungen bei der Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ab Seite 25** ergeben**. In der Eingriffsbilanzierung** dargestellt **in Tabelle B im Anhang des Gutachtens** ergibt sich nunmehr ein Defizit von 14.692 Ökopunkten (entgegen 14.520 Ökopunkten im ersten Gutachten). Die externe Ausgleichsmaßnahme findet weiterhin in der Grube Weiß statt. Das hierfür vorgesehene Ersatzgeld ist auf 2,17€ je Ökopunkt festgesetzt. Damit wird nunmehr eine Ersatzgeldsumme von 31.882€ (gegenüber 31.508€) fällig. Als Folge der Eingriffsbilanzierung **Der landschaftspflegerische Fachbeitrag vom November 2008 ist den Fraktionen in Kopie zugegangen.**

Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens

Nachdem sich die Cubatur des Porschezentrums wesentlich verkleinert hat und die Nutzungsstrukturen innerhalb des Gebäudes verändert wurde, hat der Gutachter anhand des ihm vorliegenden 3-dimensionalen Berechnungsmodells die Auswirkungen auf die festgelegten Immissionsstandorte überschlägig überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass die geplanten

Änderungen gemäß Änderungsprotokoll vom November 2008 nicht dazu führen, dass sich die Gesamtbeurteilungspegel an den untersuchten Immissionsorten pegelbestimmend auswirken. **Die Stellungnahme vom 14.11.08 ist den Fraktionen zugegangen.**

In der **Anlage 7 – 9** sind **der Vorlage** weiterhin **zur Veranschaulichung des Vorhabens 3D Darstellungen** beigefügt. Diese sind nicht Bestandteil des VEP. **In der Sitzung wird der Vorhabenträger die Änderungen seines Vorhabens vortragen.**

Zu III

Die Änderungen des Bauvorhabens und damit des VEP´s erfordern eine Anpassung der Teile des Durchführungsvertrags, in denen eine direkte Beziehung zum VBP hergestellt wird.

Durch die Veränderung der Böschungsneigung zur Siedlung Meisheide hin, wird eine andere Ausgleichsmaßnahme erforderlich. Die Änderungen der Ausgleichsmaßnahme sind unter II dargelegt. Demzufolge verändern sich Ausgleichsbilanz und die Kosten der Maßnahmen. Letztere wiederum machen eine Änderung der Bürgschaftssumme erforderlich. Diese Änderungen werden in einem Ergänzungsvertrag zusammengefasst und zurzeit rechtlich geprüft. Der Ergänzungsvertrag liegt zur Sitzung vor.

Der Beschluss zum Ergänzungsvertrag wird zu diesem frühen Zeitpunkt (normalerweise zum Satzungsbeschluss) notwendig, da parallel zum Beschluss zur öffentlichen Auslegung unter nachfolgendem Tagesordnungspunkt eine Baugenehmigung gem. §33 (2) BauGB beschlossen werden soll.

<-@