

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister

Federführender Fachbereich PG/6-611	Drucksachen-Nr. 7/2009	
Beschlussvorlage	☒ Öffentlich	
	☐ Nichtöffentlich	
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	03.02.2009	Beratung
Rat	17.02.2009	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5538 - Meisheide -
- Beschluss zu Stellungnahmen aus der 2. öffentlichen Auslegung
- Beschluss des ergänzten Durchführungsvertrages
- Beschluss als Satzung

Beschlussvorschlag:

@->

- I.** Den im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.5538 -Meisheide- gem. §3 Abs.2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen der Einwender
- B1 Rodja-Claus Rösener wird teilweise entsprochen.
B2 Bürgerinitiative zur Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzflächen, vertreten durch Dipl.-Kff. Regine Rösener wird teilweise entsprochen.
B3 Rodja-Claus Rösener wird teilweise entsprochen.
- T1 Landesbetrieb Straßen NRW, Regionalniederlassung Rhein-Berg wird entsprochen.
T2 Rheinisch-Bergischer Kreis wird teilweise entsprochen.
T3 Wehrbereichsverwaltung West wird entsprochen.
- II.** Der Durchführungsvertrag vom 09.05.08 wird mit seinen Ergänzungen zusammengefasst. Die Zusammenfassung vom 01.12.08 wird als Ergänzungsvertrag beschlossen.
- III.** Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.5538 -Meisheide- wird gem. §10 BauGB und §§7 und 41 Gemeindeordnung NW mit seiner Begründung nach §9 Abs.8 BauGB und dem dieser Vorlage beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen.

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Zu I

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.5538 -Meisheide- hat gemäß Planungsausschussbeschluss vom 02.12.08 **in der Zeit vom 15.12.08 bis einschl. 02.01.09 erneut öffentlich ausgelegt**. Die 2. öffentliche Auslegung wurde entgegen des Beschlusses des Planungsausschusses wegen der Feiertage um die Jahreswende um eine Woche verlängert. In diesem Zeitraum gingen 3 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Nachfolgend werden die Stellungnahmen in einer Kurzfassung aufgeführt und abgewogen. **Alle Schreiben sind den Fraktionen als Kopie zugegangen**. Die Einwender wiederholen in der Regel bereits vorgebrachte Bedenken und Anregungen aus den vorhergegangenen Beteiligungsverfahren und gehen sehr stark auf Details in der Ausbauplanung ein. Letztere sind in der Regel nicht Gegenstand von Bauleitplanverfahren. Da es sich im vorliegenden Fall um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und parallel bereits der Bauantrag vorliegt, wird trotzdem in der Abwägung auch auf Ausbaudetails eingegangen.

B 1 Rodja-Claus Rösener, 51429 Bergisch Gladbach mit Fax vom 16.12.2008

Kurzfassung:

Es bestehen Bedenken gegen die Planung, da

- die Straße Meisheide mit zu starkem Gefälle ausgebaut wird und dies im Winter zu erheblicher Rutschgefahr führt, Kinder bergab die Gefahr nicht abschätzen können und daher unfallgefährdet sind, durch die Belastung der Bremsen von LKW's erhebliche Gefahren ausgehen und durch das Anfahren am Berg zusätzliche Lärmemissionen entstehen.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Straße Meisheide wies bereits vor ihrem Umbau eine Längsneigung von 13 % am unteren Ende bis zu einem Maximum von 17 % kurz vor der ehemaligen Kuppe auf. Somit wurde die max. zulässige Längsneigung von 12 % nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST 2006) bereits im Ausgangszustand überschritten. Eine solche Situation ist im Bergischen keinesfalls untypisch und landschaftsbedingt.

Grund für diese bereits damals die Richtlinien übersteigende Längsneigung ist der starke Höhenunterschied zwischen der Wohnbebauung Meisheide und der Friedrich-Ebert-Str., als Haupteinfahrungsstraße. Nur mit diesen Längsneigungen war eine Anbindung überhaupt erst möglich.

Zudem handelt es sich bei der RAST um eine Richtlinie und nicht um eine gesetzliche Vorgabe. Von Richtlinien kann in begründeten Ausnahmefällen durchaus abgewichen werden. Für die Anbindung der Wohnbebauung war dies unbedingt erforderlich.

Im Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.5538 -Meisheide- wurde bei der Ausbauplanung der Straße Meisheide auf eine Entschärfung der Situation besonderen Wert gelegt. Die neue Straße, die sich in der Örtlichkeit bis auf die Deckschicht (vier Zentimeter) schon zeigt, weist im Maximum nur noch ein Längsgefälle von 14,5 % auf, und zwar vom unteren Umbauanfang bis zum Beginn der Ausrundung (Kuppe) vor der Kreuzung. Ab hier verringert sich die Neigung wieder bis zum Rand der Landesstraße. Das ehemals starke Gefälle wurde demnach nicht verstärkt, sondern durch die Umbaumaßnahme im Einmündungsbereich zur Friedrich-Ebert-Str. sogar deutlich verbessert.

B 2 Bürgerinitiative zur Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Meisheide, vertreten durch Dipl.-Kff. Regine Rösener, 51429 Bergisch Gladbach per Bote am 18.12.2008

Kurzfassung:

Die Einwender wiederholen im Wesentlichen ihre Einwände aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

Es bestehen Bedenken gegen die Planung, da

- sich wegen der besonderen topografischen Verhältnisse (Trichterform) die Lärmimmissionen im Tal potenzieren und für die Anwohner der Meisheide und die Lebewesen des FFH-Gebietes Grube Weiß zu einer unzumutbaren Lärmbelastung führen,
- das nächtliche Anliefern von Waren eine unzumutbare und nicht hinnehmbare Lärmbelastung darstellt,
- das Ansiedeln von Gewerbebetrieben in der Meisheide durch die erhöhte Lärm-/Verkehrsentwicklung zu einem erheblichen Wertverlust der Lebens- und Wohnqualität und damit zu einer Wertminderung der Immobilien führt,
- durch die Versiegelung großer Flächen des Porsche-Zentrums das Regenwasser nicht mehr versickern kann, mit hoher Geschwindigkeit den Berg hinunterläuft und Schäden an den Wohnhäuser der Meisheide verursacht,
- befürchtet wird, dass die für den Parkplatz aufgeschütteten Böschungen starken Regenfällen nicht stand halten und dies zu katastrophalen Folgen für die unmittelbar dahinter liegenden Häuser führt,
- das vorhandene Kanalsystem der Straßen Barbarastraße und Finkenschlag für Mehrwasser aus dem Plangebiet nicht ausreichend dimensioniert ist,
- durch den Wegfall von öffentlichen Parkplätzen im oberen Teil der Straße Meisheide und durch den erhöhten Parkdruck während Sonderaktionen bei Porsche erhebliche Verkehrsbelastungen in der Meisheide befürchtet werden,
- der anliefernde LKW-Verkehr auf der Straße Meisheide die einzige Zu- und Abfahrt zum Wohngebiet Meisheide blockiert,
- die Schulkinder aus der Meisheide durch das Verlegen einer Fußgängerampel gefährdet werden,
- befürchtet wird, dass sich die Verkehrssituation für Rettungsfahrzeuge verschärft,
- die besonderen Witterungsverhältnisse der Meisheide (hohe Luftfeuchte, schnelles Überfrieren, Schnee bleibt länger liegen) im Zusammenwirken mit der stark abschüssigen Straße nicht ausreichend berücksichtigt wurde und daher eine Gefährdung der Anwohner durch rutschende LKW befürchtet wird,
- die Böschungen des Parkplatzes nunmehr extrem steiler geplant sind und dort nicht Obstbäume sondern einzelne Gehölzgruppen angepflanzt werden sollen,
- mit den Baumaßnahmen zum Porsche-Zentrum die Straße Meisheide ein stärkeres Gefälle erhalten hat, (textgleich mit dem Schreiben B 1)

Es wird empfohlen,

- eine gutachterliche Gesamtbewertung der Umweltbelange mit den notwendigen Zielrichtungen eines Landschafts- und Tierartenschutzes nachzuholen,
- das Porsche-Zentrums direkt von Friedrich-Ebert-Str. anzubinden.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Bei der Wohnsiedlung Meisheide handelt es sich keinesfalls, wie von den Einwendern dargestellt um eine ruhige Wohngegend. Vielmehr besteht eine Immissionsvorbelastung. Die Siedlung liegt in unmittelbarer Nähe der stark befahrenen Friedrich-Ebert-Str. (L195) und im weiteren Umfeld befinden sich mit gewerblichen Nutzungen der Technologiepark, der städtische Betriebshof und der Bebauungsplan (BP) Nr. 5582 -Bockenbergl 1- (Biotec-Campus). Weiterhin ist der Planbereich von Fluglärm betroffen. Zusätzlich bestanden bis 2005 weitere

Rechte für die Ansiedlung von Gewerbe durch den BP 33/1 im Bereich der ehemaligen Grube Weiß. Erst mit der Unterschutzstellung der Grube Weiß wurde dieser Plan aufgehoben.

Im Zuge des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) Nr.5538 -Meisheide- wurden mehrere Schalltechnische Untersuchungen erstellt (Schalltechnische Untersuchung ADU Cologne vom 27.09.07, zusätzliche Untersuchung im April 2008 aufgrund der Verschiebung der Lage der Wertstoffcontainer, schalltechnische Stellungnahme vom 14.11.08 zu den Änderungen nach der 1. Offenlage – alles zusammengefasst in der schalltechnischen Untersuchung ADU Cologne vom 12.12.08). Zur Kumulation von Immissionen liegen bereits Gutachten aus den benachbarten Bauleitplanverfahren vor, die dem Gutachter für seine Untersuchung zur Verfügung standen. Die schalltechnischen Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass die einschlägigen Orientierungswerte der TA Lärm an allen Immissionsorten (Wohnhäuser Meisheide 3, 5, 8, 15 und Friedrich-Ebert-Straße 60) deutlich unterschritten werden. Das bedeutet nicht, dass die gewerblichen Aktivitäten aus dem geplanten Porsche-Zentrum überhaupt nicht in den angrenzenden Wohngebieten wahrgenommen werden können. Die noch wahrnehmbaren Geräusche liegen jedoch weit unter der Schwelle, die in den einschlägigen Regelwerken als zumutbar angesehen wird. Das Gutachten verfügt aufgrund der gesicherten Datenbasis über eine hohe Prognosesicherheit.

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde eine FFH- Verträglichkeitsuntersuchung erarbeitet, die nachweist, dass durch das Vorhaben keine Beeinträchtigung des FFH- Gebietes zu befürchten ist. Bei der Betrachtung der auf das FFH-Gebiet einwirkenden Lärmimmissionen ist auch beachtlich, dass die gewerblichen Aktivitäten schon aufgrund der Entfernung zu den schutzwürdigen Lebensräumen dort überhaupt nicht wahrgenommen werden können (z.B. Überlagerung durch Straßenverkehrslärm).

Der Vorwurf bezüglich der nachträglich legitimierten Nachtanlieferung geht sachlich in die Irre. In allen Fassungen des VBP Nr.5538 -Meisheide- ist eine Anlieferung mit LKW (z.B. Fahrzeuge für den Verkauf, Gebrauchtwagen etc.) nachts (22:00 – 06:00 Uhr) nicht zulässig. Eine Nachtanlieferung durch PKW's (Sprinter für Kleinteile) war und ist jedoch in allen Planständen rechtlich möglich, da von diesen die einschlägigen Orientierungswerte der TA Lärm nicht überschritten werden. Im überarbeiteten VBP befindet sich die Nachtanlieferung durch die veränderte Lage der Nachtanlieferung direkt im Einfahrtsbereich zum Parkplatz. Gegenüber der Vorgängerversion muss nunmehr nicht mehr der ganze Parkplatz überfahren werden. Hierdurch verbessert sich die Situation für die Wohnanlieger.

Der VBP trifft Festsetzungen mit Nachbar schützendem Charakter. Zwischen der Ortslage Meisheide und dem ca. 5 m höher gelegenen geplanten Betriebsgelände des Porsche-Zentrums ist eine 15 – 21 m breite begrünte Böschung vorgesehen (Wiese mit Gehölzgruppen), die Distanz zwischen dem Betriebsgelände und der benachbarten Wohnsiedlung Meisheide schafft. Angesichts der Höhenbeschränkung für das Porsche-Zentrum ist mit keiner Verschattung der angrenzenden Wohngebäude zu rechnen. Das geplante Gebäude ist in etwa so hoch wie die heute vorhandenen Straßenbäume an der Friedrich-Ebert-Straße. Leuchtwerbeanlagen dürfen nur in einer Weise errichtet werden, dass jegliche Beeinträchtigung benachbarter Wohnnutzungen vermieden wird. Negative Auswirkungen durch den Gewerbelärm sind ebenfalls nicht zu befürchten, tatsächlich verringert sich die Gesamtlärmbelastung in der Ortslage durch die abschirmende Wirkung des geplanten Baukörpers. Für einen finanziellen Verlust (Wertminderung) der Eigentümer sind angesichts der Vorbelastung und der angepassten Planung keinerlei Anzeichen erkennbar. Zum Hinweis, dass eine Wertminderung sich in Gegenden, die von vorneherein als Mischgebiet mit gewerblichen Bauflächen ausgewiesen sind, erheblich niedriger ausfallen würden, als dies in der Meisheide der Fall ist, ist des Weiteren anzumerken, dass der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen darstellt (GIB). Hier ist es damit auch Ziel der Raumordnung Gewerbeflächen zu entwickeln.

Der VBP trifft zwar keine Festsetzungen zur Regenwasserbewirtschaftung, das Entwässerungskonzept wurde jedoch im Verfahren zum VBP Nr.5538 -Meisheide- erstellt und ist Gegenstand der Baugenehmigung. Für das Porsche-Zentrum liegen ein abgestimmtes

Entwässerungsgesuch, sowie die entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis bei der Stadt vor (Schreiben des Rheinisch-Bergischen Kreises vom 15.11.2007). Da gerade der Sicherheitsaspekt gegenüber den Anliegern bei der Abstimmung eine große Rolle gespielt hat, ist eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohngebäude durch das Porsche-Zentrum unwahrscheinlich.

Das Niederschlagsbeseitigungskonzept für das Porsche-Zentrum sieht vor, das unbelastete Wasser von Dachflächen (ca. 1.560 m²) über eine Rigole östlich des geplanten Gebäudes (unter den Parkplätzen) in die angetroffene klüftige Sandsteinbank zu versickern. Das auf dem restlichen Betriebsgelände anfallende Oberflächenwasser wird gesammelt und einem Staukanal auf dem Gelände zugeführt (Regenrückhaltung). Um die Sicherheit für die weiter talwärts liegende Wohnbebauung zu erhöhen, wurde der Staukanal stark überdimensioniert und ein zusätzlicher Notüberlauf in die vorhandene Entwässerungsleitung der Straße Meisheide vorgesehen. Aus dem Staukanal wird das Niederschlagswasser einer Pumpstation auf dem Betriebsgelände zugeführt und von dort über eine Pumpleitung in den bestehenden Regenwasserkanal in der Straße Im Finkenschlag eingeleitet. Eine zweite Pumpe mit der gleichen Leistungsfähigkeit übernimmt beim Versagen der Grundpumpe diese Aufgabe. Ein technischer Ausfall aller Pumpen wird als eher unwahrscheinlich angesehen. Im Gebäude ist die Option für ein Notstromaggregat gegeben. Die Entwässerungsmulde am Fuße der angeschütteten, begrünten Böschung dient ausschließlich zur Ableitung / Teilversickerung des dort anfallenden Niederschlagswassers, also des Wassers, das in der Böschung nicht sowieso versickert oder von den Pflanzen aufgenommen wird. Die Mulde hat zusätzlich einen Notüberlauf in die vorhandene Straßenentwässerung.

Das Schmutzwasser des Porsche-Zentrums wird ordnungsgemäß vorbehandelt, einer zentralen Pumpstation auf dem Betriebsgelände zugeführt und anschließend über eine Pumpleitung in die städtische Schmutzwasserkanalisation in der Straße Im Finkenschlag eingeleitet (DN 300, ca. 150 m weiter nordwestlich). Das vorhandene Kanalsystem in der Straße Im Finkenschlag ist ausreichend dimensioniert, eine Einleitungsgenehmigung liegt vor.

Das vorliegende Bodengutachten widmet sich auch der Fragen der Standsicherheit des Hanges und betont die hohen bautechnischen Anforderungen an dieses Erdbauwerk. Eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohngebäude ist bei sorgfältiger Umsetzung dieser Hinweise ausgeschlossen. Die Standsicherheit des Erdbauwerks ist darüber hinaus Gegenstand der nachfolgenden Baugenehmigung.

Alle erforderlichen Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden werden auf dem Betriebsgelände des Porsche-Zentrums 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 und umweltschützenden Gründen nicht Ziel einer Straßenplanung sein, einzelne Großereignisse abzudecken. Die Möglichkeit, PKW's im öffentlichen Straßenland abzustellen, entfällt aus Gründen der Verkehrssicherheit im oberen Teil der Straße Meisheide auf einer Länge von ca. 60 m zukünftig ganz. Hier befanden sich jedoch auch bisher keine offiziellen Parkplätze.

Die Anlieferung des Porsche-Zentrums erfolgt über die aufgeweitete Einmündung der Straße Meisheide. Die eigentliche Betriebszufahrt befindet sich ca. 50 m von der Einmündung entfernt. Die Lieferfahrzeuge entladen auf dem Betriebsgelände. Behinderungen der Anwohner oder von Rettungsfahrzeugen sind nicht zuletzt wegen des geringen Verkehrsaufkommens auf der Straße Meisheide unwahrscheinlich. Durch die geplante und bereits in der Ausführung befindliche Aufweitung des Straßenraumes im oberen Teil der Meisheide entsteht auch genug

Bewegungsraum, um ggf. den fließenden Verkehr an einem liegen gebliebenen Fahrzeug vorbeizuleiten. Dies ist insbesondere deswegen von Belang, weil die Straße Meisheide die einzige Erschließungsmöglichkeit für die Ortslage Meisheide darstellt. Die Erreichbarkeit der Ortslage auch für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ist damit gewährleistet.

Die Verbesserung der gesamten Kreuzungssituation macht es vertretbar, dass die bisherige Fußgängerampel auf der Friedrich-Ebert-Str. um ca. 40m nach Süden verlegt wird. Dieser gegenüber heute scheinbare Umweg verkleinert sich deutlich, wenn man berücksichtigt, dass der vorhandenen Fußweg sich südlich der Straße Meisheide befindet, der Fußgänger also zukünftig in direkter Verlängerung dieses Fußweges mit einer Lichtsignalanlage und einer Querungshilfe über die stark befahrene Friedrich-Ebert-Str. geführt wird. Dort ist ein Fußweg bis zur Barbarastraße vorhanden. Mit entsprechender Anleitung ist diese Veränderung auch von einem Grundschulkind zu erfassen.

Hinsichtlich der genauen Lage der Fußgängerquerung wurden im Vorfeld der Bebauungsplanung mehrere Varianten geprüft. Der geplante Fußgängerüberweg kann grundsätzlich sowohl nördlich als auch südlich der Einmündung Meisheide liegen. Da vom Landesbetrieb Straßenbau NRW aus Gründen der Verkehrssicherheit eine vollständig beampelte Kreuzung mit separater Linksabbiegespur aus nördlicher Richtung gefordert wird, müssen die Konsequenzen dieser Linksabbiegespur für die Fußgängerquerung beachtet werden. Würde man den Fußgängerüberweg nördlich der Straße Meisheide belassen, müssten die Fußgänger insgesamt vier Fahrspuren in einem Zug überqueren, was aus Gründen der Verkehrssicherheit ohne Querungshilfe abzulehnen ist. Eine Querungshilfe an dieser Stelle ist jedoch nur möglich, wenn die Friedrich-Ebert-Straße um eine weitere Spur aufgeweitet würde, damit Linksabbieger und Fußgängerfurt nebeneinander zu liegen kommen. Die weitere Aufweitung der Friedrich-Ebert-Straße hätte aufgrund der bestehenden Querneigung für die Straße Meisheide im Mündungsbereich eine steilere Längsneigung zur Folge. Diese Nachteile der Straßenplanung werden als unverhältnismäßig erachtet. 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.

Während die Straße Meisheide ausschließlich der Erschließung der direkten Anlieger dient, hat die Friedrich-Ebert-Str. als Autobahnzubringer überregionale Bedeutung. Der Landesbetrieb Straßen NRW, Regionalniederlassung Rhein Berg hat als Baulasträger der Friedrich-Ebert-Str. ausdrücklich eine direkte Anbindung von dieser abgelehnt, um die Funktion dieser Straße nicht zu beeinträchtigen. Die Straße Meisheide dient als öffentlich gewidmete Straße allen Anliegern, also auch der Vorhabenträgerin. Somit stellt sich lediglich die Frage, ob ihr aktueller Ausbau geeignet ist, den Mehrverkehr aufzunehmen, und ob die vom Mehrverkehr ausgehenden Emissionen für die Anwohner der Siedlung Meisheide zumutbar sind.

Die Straße Meisheide stellt wie viele Straßen im Bergischen erhöhte Ansprüche an die Sorgfalt der Verkehrsteilnehmer, gerade unter winterlichen Witterungsbedingungen. Evtl. Nutzungsbeschränkungen im öffentlichen Straßenraum, die speziell die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes an der Meisheide betreffen, lassen sich aus dieser Tatsache nicht ableiten. Durch die geplante Aufweitung des Straßenraumes im oberen Teil der Meisheide entsteht auch genug Bewegungsraum, um ggf. den fließenden Verkehr an einem liegen gebliebenen LKW vorbeizuleiten.

In der Ausarbeitung der Planung hat sich gezeigt, dass die ursprünglich geplante Mulde in der Örtlichkeit zu Problemen beim Wasserabfluss führt. Weiterhin lösten im Baugenehmigungsverfahren die angeschütteten Böschungen Abstandflächen zu den Nachbargrundstücken aus. Dies führte dazu, dass der ursprüngliche Böschungsfuß verschoben werden musste. Bei gleich bleibender Höhenlage des Parkplatzes hat sich damit die Böschungsneigung erhöht. Soweit diese Böschungen im Vorhaben und Erschließungsplan (VEP) zur 2. öffentlichen Auslegung zeichnerisch falsch und damit steiler als tatsächlich dargestellt waren, wurden diese zwischenzeitlich korrigiert und den tatsächlichen Verhältnissen

angepasst. Der VEP wie zum Satzungsbeschluss dargestellt ist Grundlage der Baugenehmigung.

Unabhängig hiervon ist auf den steileren Böschungen die Anlage einer Obstwiese fachlich nicht sinnvoll (schlecht zu pflegen, Obst rollt nach unten usw.) Zukünftig soll hier eine extensiv gepflegte Wiese mit Baum- und Strauchgruppen die Eingrünung übernehmen. Hierbei ist beachtlich, dass eine Obstwiese große Wiesenanteile hat, die Begrünung also auch in der Vorgängerversion nicht blickdicht war.

Die Straße Meisheide wies bereits vor ihrem Umbau eine Längsneigung von 13 % am unteren Ende bis zu einem Maximum von 17 % kurz vor der ehemaligen Kuppe auf. Somit wurde die max. zulässige Längsneigung von 12 % nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST 2006) bereits im Ausgangszustand überschritten. Eine solche Situation ist im Bergischen keinesfalls untypisch und landschaftsbedingt. Grund für diese bereits damals die Richtlinien übersteigende Längsneigung ist der starke Höhenunterschied zwischen der Wohnbebauung Meisheide und der Friedrich-Ebert-Str., als Haupterschließungsstraße. Nur mit diesen Längsneigungen war eine Anbindung überhaupt erst möglich.

Zudem handelt es sich bei der RAST um eine Richtlinie und nicht um eine gesetzliche Vorgabe. Von Richtlinien kann in begründeten Ausnahmefällen durchaus abgewichen werden. Für die Anbindung der Wohnbebauung war dies unbedingt erforderlich.

Im Verfahren zum VBP Nr.5538 -Meisheide- wurde bei der Ausbauplanung der Straße Meisheide auf eine Entschärfung der Situation besonderen Wert gelegt. Die neue Straße, die sich in der Örtlichkeit bis auf die Deckschicht (vier Zentimeter) schon zeigt, weist im Maximum nur noch ein Längsgefälle von 14,5 % auf, und zwar vom unteren Umbauanfang bis zum Beginn der Ausrundung (Kuppe) vor der Kreuzung. Ab hier verringert sich die Neigung wieder bis zum Rand der Landesstraße. Das ehemals starke Gefälle wurde demnach nicht verstärkt, sondern durch die Umbaumaßnahme im Einmündungsbereich zur Friedrich-Ebert-Str. sogar deutlich verbessert.

Im Verfahren zum VBP Nr.5538 -Meisheide- wurde eine FFH- Verträglichkeitsuntersuchung erarbeitet, die nachweist, dass durch das Vorhaben keine Beeinträchtigung des FFH- Gebietes zu befürchten ist. Weiterhin gehen der Landschaftspflegerische Fachbeitrag und der Umweltbericht ausführlich auf die Belange des Umweltschutzes ein. Den Ergebnissen dieser Fachbeiträge stimmt die Untere Landschaftsbehörde beim Kreis, zuletzt im Schreiben vom 02.01.09 ausdrücklich zu. Es ist nicht erkennbar in welchem Bereich noch Untersuchungsdefizite bestehen sollen und damit sind weitere Gutachten unzumutbar.

Kurzfassung:

Soweit der Einwender Stellung zu den durchgeführten Bauarbeiten bezieht und Fragen zur Ausführungsplanung hat, sind diese nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Sie wurden an die Baugenehmigungsbehörde weitergeleitet.

Es bestehen Bedenken gegen die Planung, da

- die im Niederschlagswasserbeseitigungskonzept zum Porsche-Zentrum als Notüberlauf geplante in der Straße Meisheide vorhandene Rigole hierzu nicht geeignet ist (zu gering dimensioniert, friert zu, entwässert direkt ins FFH-Gebiet) und damit eine Gefahr für die Bewohner der Meisheide besteht,
- eine geplante Regenwasserversickerung auf dem Porsche-Gelände über das Grundwasser schadstoffbelastetes Wasser ins FFH-Gebiet führt,
- durch den Wegfall von öffentlichen Parkplätzen im oberen Teil der Straße Meisheide und durch den erhöhten Parkdruck während Sonderaktionen bei Porsche erhebliche Verkehrsbelästigungen in der Meisheide zu befürchten sind,
- durch Sonderveranstaltungen des Porsche-Zentrums entstehenden Lärmbelästigungen im Lärmgutachten nicht berücksichtigt wurden.

Die Stadt wird aufgefordert,

- dafür Sorge zu tragen, dass die Anwohner der Meisheide sowie deren Gäste nach Bau des Porsche-Zentrums ausreichend Parkflächen zu Verfügung haben,
- das Porsche-Zentrum direkt über die Friedrich-Ebert-Str. anzubinden,

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP) Nr.5538 -Meisheide- trifft zwar keine Festsetzungen zur Regenwasserbewirtschaftung, das Entwässerungskonzept wurde jedoch im Verfahren zum VBP Nr.5538 -Meisheide- erstellt und ist Gegenstand der Baugenehmigung. Für das Porsche-Zentrum liegen ein abgestimmtes Entwässerungsgesuch, sowie die entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis bei der Stadt vor (Schreiben des Rheinisch-Bergischen Kreises vom 15.11.2007). Da gerade der Sicherheitsaspekt gegenüber den Anliegern bei der Abstimmung eine große Rolle gespielt hat, ist eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohngebäude durch das Porsche-Zentrum unwahrscheinlich.

Das Niederschlagsbeseitigungskonzept für das Porsche-Zentrum sieht – wie der Einwender richtig darstellt – eine Kombination von Versickerung, Rückhaltung und Pumpen in den bestehenden Regenwasserkanal in der Straße Im Finkenschlag vor. Um die Sicherheit für die weiter talwärts liegende Wohnbebauung zu erhöhen, wurde der Staukanal stark überdimensioniert und ein zusätzlicher Notüberlauf in die vorhandene Entwässerungsleitung der Straße Meisheide vorgesehen. Diese wiederum mündet in ein städtisches Versickerungsbecken östlich der Bebauung. Zusätzlich übernimmt eine zweite Pumpe beim Versagen der Grundpumpe deren Aufgabe. Ein Zufrieren unterirdisch verlegter Rohrleitungen kann ausgeschlossen werden, ebenso ein zeitliches Zusammentreffen von Frost und abzuleitenden Extremniederschlägen. Das Rückhaltesystem für einen Teil des auf dem Porsche-Gelände anfallenden Oberflächenwassers ist unter Berücksichtigung einer erhöhten Sicherheit für die Aufnahme von Regenereignissen ausgelegt, die statistisch gesehen alle 10 Jahre einmal auftreten können. Im Regelfall liegt die Bemessung derartiger Einrichtungen bei 5-jährigen Ereignissen.

Die Entwässerungsmulde am Fuße der angeschütteten, begrünten Böschung dient ausschließlich zur Ableitung / Teilversickerung des dort anfallenden Niederschlagswassers, also des Wassers, das in der Böschung nicht sowieso versickert oder von den Pflanzen aufgenommen wird. Die Mulde hat zusätzlich einen Notüberlauf in die vorhandene Straßenentwässerung.

Mit diesem auf Sicherheit bauenden Niederschlagswasserbeseitigungskonzept verbessert sich die Situation der unterhalb des Porsche-Zentrums liegenden Wohnsiedlung Meisheide deutlich gegenüber der Ist-Situation. Zum heutigen Zeitpunkt läuft in Extremwetterlagen nicht nur das gesamte Niederschlagswasser des Ackers (laut Gutachten Boden mit schlechter Versickerungsqualität) ungebremst den Hang hinunter, sondern zusätzlich entwässert die Friedrich-Ebert-Str. ins Seitenbankett.

Das über die Rigolenanlage zu versickernde Oberflächenwasser kommt ausschließlich aus unbelasteten Dachflächen des Porsche-Zentrums. Das übrige Oberflächenwasser aus Zufahrt und Hofflächen wird in einer Regenrückhaltung zwischengespeichert. In dieser Anlage wird sich schwerkraftbedingt z.B. der Reifenabrieb, Staub und Sand als Schlamm auf der Sohle ablagern. Da zwischen Sohle und Notüberlauf ein Höhenunterschied von 2,3 m besteht, kann ein schädlicher Austrag für den Notüberlauf ebenfalls ausgeschlossen werden. Eine Verunreinigung des Grundwassers und damit des FFH-Gebietes ist daher nicht zu befürchten. Die Entwässerungskonzeption wurde intensiv mit den zuständigen Behörden hinsichtlich des Sicherheitsaspektes gegenüber den Anliegern und auf eine Umweltverträglichkeit hin abgestimmt.

Alle erforderlichen Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden werden auf dem Betriebsgelände des Porsche-Zentrums 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 und umweltschützenden Gründen nicht Ziel einer Straßenplanung sein, einzelne Großereignisse abzudecken. Die Möglichkeit, PKW's im öffentlichen Straßenland abzustellen, entfällt aus Gründen der Verkehrssicherheit im oberen Teil der Straße Meisheide auf einer Länge von ca. 60 m zukünftig ganz. Hier befanden sich jedoch auch bisher keine offiziellen Parkplätze.

Während die Straße Meisheide ausschließlich der Erschließung der direkten Anlieger dient, hat die Friedrich-Ebert-Str. als Autobahnzubringer überregionale Bedeutung. Der Landesbetrieb Straßen NRW, Regionalniederlassung Rhein Berg hat als Baulastträger der Friedrich-Ebert-Str. ausdrücklich eine direkte Anbindung von dieser abgelehnt um die Funktion dieser Straße nicht zu beeinträchtigen. Die Straße Meisheide dient als öffentlich gewidmete Straße allen Anliegern, also auch der Vorhabenträgerin. Somit stellt sich lediglich die Frage, ob ihr aktueller Ausbau geeignet ist den Mehrverkehr aufzunehmen und ob die vom Mehrverkehr ausgehenden Emissionen für die Anwohner der Siedlung Meisheide zumutbar sind.

Eine Berücksichtigung von Sonderveranstaltungen ist im Lärmgutachten nicht möglich, da die auftretenden Lärmimmissionen nicht herangezogen werden können (Programm jeder Sonderveranstaltung ist unterschiedlich). Der Betreiber des Porsche-Zentrums muss im Falle derartiger Veranstaltungen die einschlägigen gesetzlichen Regelungen einhalten, Genehmigungen einholen, Rücksicht gegenüber der Nachbarschaft üben und die Verkehrssicherheit gewährleisten. Weitergehende Regelungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

B 4 Ergänzend zur Abwägung aus der 1. öffentlichen Auslegung unter B4
Beatrix Beuthner-Brendel, Jürgen Brendel, Overather Str. 91, 51492 Bergisch Gladbach
mit Fax vom 11.12.2007

Wiederholung der Kurzfassung:

Es bestehen Bedenken gegen die Planung, da

- das Grundstück der Mandanten auf 3 Seiten von Verkehr umschlossen und damit bereits heute unerträglich und unzumutbar mit Lärm- und Abgasen belastet ist.

Es wird angeregt,

- zur Konfliktlösung durch städtebauliche Maßnahmen das Verkehrsaufkommen auf ein verträgliches Maß zu reduzieren.

Ergänzende Stellungnahme des Bürgermeisters:

Die Einwender haben im Rahmen mehrerer Bauleitplanverfahren im Umkreis des Verkehrsknotens Autobahnanschluss / Overather Str. / Friedrich-Ebert-Str. inhaltlich die gleichen Bedenken gegen die Planung vorgetragen. Im Verfahren des BP Nr. 5342 -Vinzenz-Pallotti-Straße- wurde daher das Grundstück der Einwender in die Prüfung des durch die Planung erforderlichen Lärmsanierungserfordernisses eingestellt. Das hierzu in Auftrag gegebene Gutachten wird in diesem Verfahren ausführlich dargestellt.

Bei Lärmvorbelastungen kommt es im der Abwägung zum Bebauungsplan regelmäßig darauf an, ob durch die Planung verursacht eine wesentliche Veränderung (eine Erhöhung von 3 dB(A)) erfolgt. Dass dies für das Grundstück der Einwender nicht der Fall ist, wurde bisher aufgrund des zu erwartenden Verkehrs angenommen und nunmehr gutachterlich ermittelt. In diesem Gutachten wurde für das Grundstück der Einwender eine Vorbelastung von 71dB am Tag und 63dB in der Nacht festgestellt. In der Prognose der Auswirkungen durch die Planung verändern sich diese Werte nicht, d. h. es wurde auch keine marginale Veränderung festgestellt. Da die aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.5538 -Meisheide- zu erwartenden Verkehrsmengen deutlich geringer sind als die aus dem BP Nr. 5342 -Vinzenz-Pallotti-Straße-, kann in diesem Verfahren von der gleichen Annahme ausgegangen werden. Hiermit werden die Prognosen Verkehrsgutachten des Ingenieurbüros für konzeptionelle Verkehrsplanung Blanke, Bochum vom Dezember 2004 bestätigt, dass die Entwicklung der einzelnen geplanten Gewerbegebiete am betrachteten Knotenpunkt zu vergleichsweise geringen und damit nicht wahrnehmbaren Veränderungen der Emissionsbelastungen führen wird.

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und die Fachbereiche innerhalb der Verwaltung wurden mit Schreiben vom 12.12.08 und 08.12.08 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Von diesen gingen innerhalb der Frist 2 und nach Ablauf der Frist 1 für die Planung relevante Stellungnahmen ein. Die Verwaltung empfiehlt alle Stellungnahmen in die Abwägung einzustellen. Nachfolgend werden die Stellungnahmen in einer Kurzfassung aufgeführt und abgewogen. **Alle Stellungnahmen sind den Fraktionen in Kopie zugegangen.**

T 1 Landesbetrieb Straßen NRW, Regionalniederlassung Rhein-Berg, Postfach 100662, 51606 Gummersbach
mit Schreiben vom 12.12.07

Kurzfassung:

Keine Einwände sofern keine Änderungen in Bezug auf die Erschließung zur L 195 erfolgen.

Es wird auf die rechtsverbindliche Verwaltungsvereinbarung Nr.1563 zum Ausbau des Knotenpunktes hingewiesen.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Zur 2. öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr.5538 -Meisheide- haben sich in Bezug auf die Erschließung zur L 195 keine Änderungen ergeben. Die Regelungen des Durchführungsvertrages zum Ausbau des Verkehrsknotens Friedrich-Ebert-Str. / Meisheide und die Verwaltungsvereinbarung Nr.1563 haben Bestand.

**T 2 Rheinisch-Bergischer Kreis, Abt. 67 Planung und Landschaftsschutz, Postfach 200450, 51434 Bergisch Gladbach
mit Schreiben vom 11.12.07**

Kurzfassung:

Untere Landschaftsbehörde

Grundsätzlich keine Bedenken, Aufrechterhaltung vorangegangener Stellungnahmen sofern diese nicht berücksichtigt wurden.

Es wird angeregt,

- für die nördlich angrenzenden Flächen eine Erschließung für eine gewerbliche Nutzung planerisch zu sichern.
- wegen der besonderen topografischen Lage, die Gestaltung der Baukörper an die Landschaft anzupassen.
- den landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bestandteil des Bebauungsplans zu machen und dessen Regelungen zur Pflanzqualität und zur extensiven Nutzung der Kompensationsflächen in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Untere Umweltschutzbehörde

Keine Bedenken, Aufrechterhaltung vorhergegangener Stellungnahmen

Es wird darauf hingewiesen, dass

- der Netzplan des Kanalnetzes gem. § 58.1 LWG um die Fläche der Planung zu erweitern ist.
- für die geplante Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswasser der Dachflächen auf dem Grundstück ein gesonderter wasserrechtlicher Erlaubnisantrag nach §2, 3 und 7 WHG vorzulegen ist.
- eventuell erforderliche Maßnahmen zum Erfordernis zeitlich befristeter Grundwasserabsenkungen zu treffen sind.
- eine Prüfung zur Zulässigkeit von Kellerausbauten oder von Maßnahmen zur Sicherung gegen Grundwasser erforderlich ist.

Es wird angeregt,

- erforderliche Maßnahmen verbindlich in die Festsetzungen der Planung aufzunehmen.

Kreisstraßenbau- und Unterhaltung, ÖPNV und Verkehr

Aufrechterhaltung vorhergegangener Stellungnahmen

- Es wird angeregt, die geplante Lichtsignalanlage auf der Friedrich-Ebert-Str. mit den bereits vorhandenen zu koordinieren.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Zu Stellungnahme der:

Unteren Landschaftsbehörde

In Vorfeld zur Änderung des Flächennutzungsplans war die vom Kreis vorgeschlagene Erweiterung der gewerblichen Flächen in nördliche Richtung eine der diskutierten Planvarianten. Da sie jedoch nicht auf bestehende Erschließungen aufbauen kann (ein weiterer Anschluss an die Friedrich-Ebert-Str. wird vom Landesbetrieb Straßen NRW, als Baulastträger dieser Straße abgelehnt), wird eine neue aufwendige Erschließung erforderlich. Der schonende Umgang mit Grund und Boden war ein Grund dafür, bereits in der FNP Änderung auf die Gewerbegebietserweiterung nach Norden zu verzichten. Weitere Gründe waren die Wünsche aus der Politik, wenigstens in einem Teilbereich den Ausblick in die Landschaft zu erhalten und den Ortsteil Meisheide nicht mit Gewerbeflächen zu umschließen.

Mit seiner Lage am Hang und wegen seiner Fernwirkung kommt dem Änderungsbereich ohne Zweifel eine besondere Bedeutung im Landschaftsbild zu. Der Umweltbericht zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.5538 -Meisheide- geht daher auf diesen Belang ausführlich ein. Die Eingriffe ins Landschaftsbild können nach der Standortentscheidung für Gewerbeflächen nicht vermieden werden. Zur Minimierung des Eingriffes geht die Planung so weit wie möglich auf das nach Osten abfallende Gelände ein. So wird ein erster Höhenunterschied innerhalb des geplanten Gebäudes durch eine Erschließung von zwei Ebenen abgefangen. Um größere Anschüttungen zu vermeiden wird auch die sich anschließende Parkplatzfläche weiter abgestuft. Mit einer Sichtschutzhecke an der nördlichen Grenze des Betriebsgeländes und einer Wiese mit Gehölzpflanzungen als Übergang zur Ortslage Meisheide erfolgt eine weitestgehende Eingrünung der Gewerbefläche. Weiterhin werden die Gebäudehöhe und die Werbeanlagen als im Landschaftsbild wirksame Elemente beschränkt. Bei der äußeren Gestaltung des Gebäudes waren grundsätzliche Architekturvorgaben der Porsche AG in die Abwägung einzustellen. Der Planungsausschuss hat diese Vorgaben mit Beschluss vom 02.11.09 wegen der Fernwirkung des Gebäudes dahingehend eingeschränkt, dass die nach Osten gerichtete Fassade nicht mit einer dunklen Metallfassade versehen, sondern hell gestaltet wird. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch die äußere Gestaltung des Porschezentrums ist nicht zu befürchten.

Alle planungsrelevanten Inhalte der ökologischen Fachbeiträge werden im Umweltbericht nach BauGB zusammengefasst und sind damit Teil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht regelmäßig aus 3 Elementen, dem eigentlichen Vorhaben- und Erschließungsplan, dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Durchführungsvertrag. Um die eigentliche Satzung nicht zu überfrachten, sichert der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Flächen der im landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellten Ausgleichsmaßnahmen als private Grünflächen und weist ihnen textlich die entsprechenden Maßnahmen gem. §9 Abs.1 Nr.20 zu. Details zur Herstellung und Pflege werden im Durchführungsvertrag geregelt. Der landschaftspflegerischen Begleitplan ist als Bezug für die Maßnahmen Anlage zum Durchführungsvertrag.

Unteren Umweltschutzbehörde

Ein abgestimmtes Entwässerungsgesuch sowie die entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis liegen mit Schreiben des Rheinisch-Bergischen Kreises vom 15.11.2007 für das Vorhaben Porsche-Zentrum vor. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung. Er weist jedoch auf das vorliegende Bodengutachten hin. Einzelheiten zur zeitlich befristeten Grundwasserabsenkungen sind Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens.

Der Netzplan des Kanalnetzes wird gem. § 58.1 LWG um die Fläche der Planung erweitert. Der Änderungsantrag zur Einleiterlaubnis soll in Kürze dem Kreis zugeleitet werden.

Kreisstraßenbau- und Unterhaltung, ÖPNV und Verkehr

Für die Koordinierung der geplanten Ampel mit den vorhandenen, wurde eine Lichtsignaltechnische Berechnung durch das Büro PVT, Essen erstellt und dem Landesbetrieb Straßen NRW zur Abstimmung vorgelegt. Die Vereinbarungen zu einer Koordinierung der Lichtsignalanlagen zwischen dem Landesbetrieb und der Stadtverwaltung werden wie alle weiteren zu erbringenden Erschließungsleistungen über den Durchführungsvertrag an die Vorhabenträgerin weitergegeben.

T 3 Wehrbereichsverwaltung West, Postfach 301054, 40410 Düsseldorf mit Schreiben vom 08.01.08

Kurzfassung:

Es wird darauf hingewiesen,

- dass bei Überschreitung der Höhe von baulichen Anlagen von 20m die Genehmigungsunterlagen der Wehrbereichsverwaltung zur Prüfung zuzuleiten sind.

Stellungnahme des Bürgermeisters:

Für das Porsche-Zentrum war im ersten Entwurf eine Höhe von max. 226,0 m üNN festgesetzt. Bei einer Geländehöhe an der höchsten Stelle von 217,48m üNN entsprach dies einer Gebäudehöhe von 8,62 m. Die festgesetzte Gebäudeoberkante wurde zur 2. öffentlichen Auslegung um 1,5 m OK = 224,50 m üNN verringert. Selbst mit den zulässigen Aufbauten in einer Größenordnung von max. 2,00m Höhe wird zu keinem Zeitpunkt eine Höhe von 20m erreicht.

Zu II

Um für das Porschezentrum unmittelbar nach der 2. öffentlichen eine Baugenehmigung gem. §33 BauGB erteilen zu können, hat der Planungsausschuss bereits in seiner Sitzung am 02.12.08 über die Ergänzungen des Durchführungsvertrags beschlossen. Der Beschluss wird hier zur Weiterleitung an den Rat wiederholt.

Die Änderungen des Bauvorhabens und damit des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) erforderten eine Anpassung der Teile des Durchführungsvertrags, in denen eine direkte Beziehung zum VEP hergestellt wird.

Durch die Veränderung der Böschungsneigung zur Siedlung Meisheide hin, wurde eine andere Ausgleichsmaßnahme erforderlich. Die interne Ausgleichsmaßnahme „Obstwiese“ wurde durch die Maßnahme „Wiese mit Gehölzgruppen“ ausgetauscht. Demzufolge veränderten sich die Ausgleichsbilanz und die Kosten der Maßnahmen. Letztere wiederum machten eine Änderung der Bürgschaftssumme erforderlich. Diese Änderungen wurden, aus Gründen der Übersichtlichkeit, in den Durchführungsvertrag vom 09.05.08 Vertrag eingearbeitet und rechtlich geprüft. Der Ergänzungsvertrag datiert vom 01.12.08 (Unterschrift des Vorhabenträgers). **Der Durchführungsvertrag wurde den Fraktionen als Kopie übersandt.**

Zu III

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 lösten eine Kettenreaktion in den aufgezeigten Verfahrensbestandteilen aus. Diese wurden im Planungsausschuss in seiner Sitzung am 02.12.08 ausführlich dargelegt.

Auf Beschluss des Planungsausschusses wurde im VEP noch vor der öffentlichen Auslegung die Ansicht der Ostfassade geändert. Die hier ausdrücklich gewünschte helle Fassadengestaltung hat zur 2. öffentlichen Auslegung mit ausgegangen. Weitere Änderungen gegenüber der im Planungsausschuss am 02.12.08 vorgelegten Planung haben sich in Bezug auf die Darstellung der Böschung im Lageplan zum VEP und im VBP ergeben. Da angeschüttete Böschungen Abstandsflächen auslösen, mussten auch an der nördlichen Grundstücksgrenze die Böschungen des Parkplatzes des Porschezentrums zurückgenommen und zum Teil durch eine Stützmauer ersetzt werden. Diese Planänderung erfolgte noch vor der 2. öffentlichen Auslegung und konnte ebenfalls der Öffentlichkeit zur Kenntnis gegeben werden. Der entsprechend geänderte Lageplan trägt das

Datum vom 11.12.08 und ist in der Anlage 1 der Vorlage beigelegt. Der zugehörige VBP trägt ebenfalls das Datum vom 11.12.08 und ist als Anlage 4 der Vorlage beigelegt.

In der weiteren Diskussion mit dem Vorhabenträger zu den Böschungsneigungen, wurde festgestellt, dass diese in den Plänen zum Vorhaben- und Erschließungsplan zeichnerisch falsch dargestellt wurden. Da es sich hierbei um eine redaktionelle Änderung handelt, wurde diese zwischenzeitlich im VEP vorgenommen, sodass dieser Vorlage zur Klarstellung der der Baugenehmigung zugrunde liegende VEP beigelegt ist. Die geänderten Schnitte in der Anlage 2 und 3 der Vorlage tragen das Datum vom 17.12.08.

Zum **schalltechnischen Gutachten** wurde in der letzten Sitzung des Planungsausschuss vom Gutachter aus terminlichen Gründen eine ergänzende Stellungnahme zu den Planänderungen abgegeben. Mit Datum vom 12.12.08 **wurde das Gesamtgutachten überarbeitet und ebenfalls den Fraktionen in Kopie übersandt.**

Als Anlage sind der Vorlage beigelegt:

der Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand nach der 2. öffentlichen Auslegung wie oben dargestellt (VEP, Anlage 1- 3)

**der vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Textteil Stand 11.12.08 (VBP, Anlage 4 - 5).
und seine Begründung gem. §9 Abs.8 BauGB (Anlage 6)**

←-@