

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0573/2011
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	01.12.2011	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 5580 - Bockenberg Haus 4 -- Beschluss zur Aufstellung- Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung- Beschluss zur öffentli- chen Auslegung

Beschlussvorschlag:

- I Gemäß §2 in Verbindung mit den §§8 ff BauGB ist der Bebauungsplan
Nr. 5580 -Bockenberg, Haus 4-
als verbindlicher Bauleitplan im Sinne von §30 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan)
aufzustellen.

Das Plangebiet befindet sich südlich des Ortsteils Bergisch Gladbach Moitzfeld. Es wird im Nordosten durch die bestehende Parkanlage der Rehabilitationsklinik Bensberg und im Südwesten durch die bestehende Bebauung der Firma Miltenyi Biotec GmbH begrenzt.

Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§9 Abs.7 BauGB).

- II. Gemäß §3 Abs.2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplans
Nr. 5580 -Bockenberg, Haus 4-
mit seiner Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Sachdarstellung / Begründung:

Der Bebauungsplan (BP) Nr. 5580 -Bockenberg, Haus 4- hat dem Planungsausschuss (PLA) zuletzt in seiner Sitzung am 04.10.2011 unter TOP Nr.4 vorgelegen. **Vom PLA wurde in dieser Sitzung ein Konzept zur Standortentwicklung der Firma Miltenyi gefordert.** Eine solche Forderung enthielt in seiner ursprünglichen Fassung auch der Vorvertrag zum BP Nr.5580 -Bockenberg, Haus 4-. Danach sollte das Gesamtkonzept bis zum Satzungsbeschluss des BP Nr.5580 -Bockenberg, Haus 4- der Stadt Bergisch Gladbach vorliegen. **Die Firma Miltenyi hat nicht nur diesen Passus aus dem Vertrag genommen, sondern hat bisher auch mit keinem Zeichen signalisiert, dass sie der Anforderung des Ausschusses nachkommen wird.** Gleichwohl legt sie nunmehr den Bebauungsplanentwurf zum Beschluss der öffentlichen Auslegung vor.

Zu I. Planungsanlass / Räumlicher Geltungsbereich / Größe des Plangebietes

Die Firma Miltenyi Biotec GmbH beabsichtigt in schrittweiser Expansion des Betriebsgeländes nunmehr das Haus 4 zu errichten. Entgegen erster Bauanträge ist dieses Gebäude inzwischen so groß geplant, dass die Grenzen des BP Nr. 5582 -Bockenberg I- deutlich in Richtung Reha-Klinik und angrenzende Waldflächen überschritten werden. Gleichzeitig haben sich die Planungsziele zur Nutzung des Firmengeländes verändert, hin zu einer Konzentration der Gebäude im zentralen Bereich mit großflächigen unterirdischen Verbindungen. Dies hat zur Folge, dass Baugenehmigungen nur noch mit Befreiungen oder gar nicht erteilt werden können. Aus den vorgenannten Gründen wird für das Haus 4 der neue Bebauungsplan Nr. 5580 aufgestellt. **Die Planungsziele sind der Begründung im Anhang 4 der Vorlage zu entnehmen.**

Das **Plangebiet** befindet sich südlich des Ortsteils Bergisch Gladbach Moitzfeld. Es wird im Nordosten durch die bestehende Parkanlage der Rehabilitationsklinik Bensberg und im Südwesten durch die bestehende Bebauung der Firma Miltenyi Biotec GmbH begrenzt. Es hat sich nach Rücknahme von Flächen nördlich des bestehenden Gebäudes Haus 1 **nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung auf eine Gesamtgröße von ca. 5.160 qm verkleinert.** Davon liegen ca. 2.940 qm im Geltungsbereich des BP Nr.5582 -Bockenberg I- und ca. 780 qm im BP Nr.83. Für weitere ca. 1.440 qm auf dem Gelände der Reha-Klinik wird erstmalig Planungsrecht geschaffen. **Plangebietsbegrenzung ist als Anlage 1 der Vorlage beigefügt.**

Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs.1 BauGB hat durch **Aushang in der Zeit vom 10.10.2011- 24.10.2011** stattgefunden. Er wurde auf 14 Tage verkürzt, um die Firma Miltenyi im Hinblick auf eine kurzfristige Umsetzung des Hauses 4 zu unterstützen. Während des Aushangs sind **keine Stellungnahmen, aus der Öffentlichkeit zur Planung eingegangen.**

Die **Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Fachbereiche innerhalb der Verwaltung** wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB **mit Schreiben vom 19.09.2011 von der Planung unterrichtet**. Innerhalb der Beteiligungsfrist sind **7 Schreiben** mit relevanten Planungsaussagen eingegangen. Diese sind **den Fraktionen als Kopie zugegangen**. Ihre Inhalte sind nachfolgend thematisch zusammen gefasst.

Verkehr

Insbesondere die Stellplatzsituation auf dem und um das Gelände der Firma Miltenyi wird von einigen Behörden als unbefriedigend empfunden. Der Rheinisch Bergische Kreis befürchtet, dass Wildparken entlang der L195 dazu führt, dass dort der fließende Verkehr gefährdet wird. Weiterhin weist der Umweltbereich der Stadt Bergisch Gladbach darauf hin, dass durch das in den Waldflächen entlang des Siefens praktizierte Wildparken nicht nur die Waldbäume und der Siefen, sondern über den Wirkpfad Wasser auch das FFH-Gebiet Königsforst beeinträchtigt werden. Dem entsprechend **wird ein Stellplatznachweis für alle bereits vorhandenen und aktuell geplanten Nutzungen gefordert. Der Umgang mit den notwendigen Stellplätzen soll ein wesentlicher Bestandteil des Konzepts zur Standortentwicklung der Firma Miltenyi sein.**

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Krefeld (Autobahnamt) weist darauf hin, dass der **Verkehrsknoten Autobahnabfahrt Moitzfeld / Friedrich-Ebert-Str. / Overather Straße stark belastet ist und dass die Kosten für durch die Planung verursachte Beeinträchtigungen an diesem von der Stadt zu übernehmen seien**. Das gleiche gilt für die Kosten, der evtl. im Plangebiet erforderlichen Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen. Da ähnliche Stellungnahmen auch in allen Bauleitplanungen rund um den Verkehrsknoten abgegeben wurden, beschäftigt sich die Stadt bereits seit einem Jahrzehnt mit dieser Thematik. Seit 2002 sind in von der Stadt Bergisch Gladbach beauftragten Gutachten die Auswirkung städtischer Planungen auf den Verkehrsknotenpunkt untersucht worden. So wurde im Zuge der Aufstellung des BP Nr.5582 -Bockenbergr I- ein Verkehrsgutachten erstellt, das in seiner Prognose nachwies, dass sich der BP nicht wesentlich auf die Leistungsfähigkeit des Knotens auswirkt. Da der BP Nr. 5580 –Bockenbergr, Haus 4- nur geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten über das bereits bestehende Baurecht hinaus eröffnet, entsteht durch die Planung keine wesentlich veränderte Verkehrsmenge und Verkehrssituation. Eine Steigerung des Verkehrsaufkommens um ca. 190 Kfz/Tag liegt im Toleranzbereich der Leistungsfähigkeit von signalisierten Verkehrsknoten. Auch ist die Belastung des Verkehrsknotens nicht ursächlich einem einzelnen Bebauungsplan zuzuweisen, vielmehr handelt es sich um ein stetig gewachsenes, allgemeines Verkehrsproblem, für das nicht die Stadt Bergisch Gladbach am Ende des Autobahnzubringers verantwortlich gemacht werden kann. In einem Gespräch Anfang Dezember mit dem Landesbetrieb soll erneut das Thema besprochen werden. Die Firma Miltenyi hat sich vertraglich verpflichtet alle Folgekosten aus dem Bebauungsplanverfahren zu übernehmen. **Soweit es eine Rechtsgrundlage für die Forderung des Landesbetriebes gibt, können dem entsprechend solche Kosten weitergegeben werden.**

Auch die Niederlassung Gummersbach des Landesbetriebs Straßenbau NRW (zuständig für die Landstraßen) wiederholt seine Stellungnahme aus anderen Bauleitplanverfahren. Sie macht ihre Zustimmung zum BP Nr. 5580 -Bockenbergr, Haus 4- davon abhängig, **dass das Gelände der Firma Miltenyi nur über eine Einfahrt erschlossen wird. Auch soll die vorhandene Privaterschließung in eine öffentlich gewidmete Straße umgewandelt werden.**

Weiterhin wird für den vorhandenen Einmündungsbereich Privatstraße / L195 ein Verkehrsgutachten gefordert, um die Belastbarkeit dieser Kreuzung nachzuweisen. Die Planung sieht keine Veränderung der Erschließung vor. Für die Forderung nach einer Umwandlung fehlt eine Rechtsgrundlage. In Anbetracht dessen, dass der überwiegende Teil der überbaubaren Fläche des BP Nr. 5580 -Bockenberg, Haus 4- bereits Gegenstand des rechtsverbindlichen BP Nr. 5582 -Bockenberg I- ist und damit nur wenig Mehrverkehr entsteht, wird die Forderung nach einem weiteren Gutachten als unverhältnismäßig angesehen.

Ökologie

Von mehreren Behörden wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone 3B der Wassergewinnungsanlage „Erker Mühle“ befindet. Der Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen des BP Nr. 5580 -Bockenberg, Haus 4- übernommen. Die entsprechende Verordnung ist im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Weiterhin ist mehrfach der Hinweis auf Böden der Schutzstufe 1 eingegangen. Der Bodenschutz wird im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung dargelegt, Anlage 4 der Vorlage.

Die Untere Landschaftsbehörde beim Kreis fordert eine FFH-Vorprüfung durchzuführen und empfiehlt eine Ausgleichsmaßnahme im Bereich des Böttcherbachs. Die nächstgelegenen FFH-Gebiete sind das FFH-Gebiet DE-5009-301 „Tongrube Weiß“ mit einem Mindestabstand von ca. 600 m östlich und das FFH-Gebiet DE-5008-302 „Königsforst“ sowie das in diesem Bereich flächengleiche Vogelschutzgebiet DE-5008-401 „VSG Königsforst“ mit einem Mindestabstand von ca. 450 m südlich gelegen. Das Plangebiet liegt damit nicht in der 300m Schutzzone der FFH-Gebiete, für die eine FFH-Vorprüfung erforderlich wird. Wie im Umweltbericht dargestellt ist eine Beeinträchtigung eines dieser FFH- bzw. Vogelschutzgebiete durch die Planung nicht zu erwarten. Als Ausgleichsmaßnahmen sind im Plangebiet Dachbegrünungen vorgesehen. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird aus dem Ökokonto der Stadt ausgeglichen. Einzelheiten werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Untere Umweltschutzbehörde beim Kreis weist darauf hin, dass das Bauvorhaben von der am 11.11.2010 erteilten wasserrechtlichen Erlaubnis abweicht. Im Ergänzungsgutachten vom 14.10.11 hat das Gutachterbüro ISAPLAN festgestellt, dass mit einer Vergrößerung der vorhandenen Mulde um 64m² die Beseitigung des Niederschlagswassers aus dem BP Nr. 5580 -Bockenberg, Haus 4- sichergestellt ist. Die wasserrechtliche Erlaubnis wird entsprechend geändert.

Zu II. Zusammenfassung der erstellten Gutachten

Nachdem sich die Miltenyi Biotec GmbH im Vorvertrag verpflichtet hat, die Kosten für im Verfahren erforderliche Gutachten zu übernehmen, wurden die Gutachten von dort beauftragt und in der Stadtverwaltung auf ihre Plausibilität geprüft. Wegen des engen Zeitplans mussten erforderliche Gutachten bereits parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in Auftrag gegeben werden. Die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegan-

genen Stellungnahmen bestätigen die Entscheidung in Bezug auf erforderliche Gutachten. Ihre Inhalte sind im Ergebnis wiedergegeben. Hierbei wurden die bereits aus dem BP Nr. 5582 -Bockenbergr I- vorliegenden Gutachten aktualisiert und ergänzt.

Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP)

Der LBP hat gemäß den gesetzlichen Anforderungen zum Ziel, unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, auszugleichen, bzw. durch geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen Ersatz zu schaffen. Die Bewertung des Eingriffs und Ermittlung des Kompensationsbedarfes erfolgte nach der Arbeitshilfe der Landesregierung NRW „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“.

Im **Landschaftsplan „Südkreis“**, rechtskräftig seit 22.07.2008, wird das **Plangebiet** dem Innenbereich zugeordnet, **gehört also zu keinem Schutzgebiet**. Die nächstgelegenen FFH-Gebiete sind das **FFH-Gebiet DE-5009-301 „Tongrube Weiß“ mit einem Mindestabstand von ca. 600 m** östlich und das **FFH-Gebiet DE-5008-302 „Königsforst“** sowie das in diesem Bereich flächengleiche **Vogelschutzgebiet DE-5008-401 „VSG Königsforst“ mit einem Mindestabstand von ca. 450 m** südlich gelegen. Es werden keine Gewässer beeinträchtigt, die in Richtung FFH-Gebiet fließen. **Eine Beeinträchtigung eines dieser FFH- bzw. Vogelschutzgebiete durch die Planung ist nicht zu erwarten**. In südöstlicher Richtung beginnt in ca. 900 m Entfernung das **§ 62 Biotop GB-5009-077**. **Eine Beeinträchtigung dieser Nasswiese durch die Planung ist nicht zu erwarten**.

Ein Teil des Eingriffsraumes war mit einem Altgebäude bebaut und teilweise als Rasenfläche mit Einzelbäumen gestaltet (2.937 m²). Außerdem wird ein Teil des Parks der nördlich angrenzenden Kurklinik in Anspruch genommen (ca. 1.425 m²). Dabei handelt es sich um einen strukturreichen Park mit Altbäumen. **Eine aus ökologischer Sicht wertvolle Fläche stellt der Laubmischwald mittleren Alters im Nordwesten des Geltungsbereichs dar, in dessen Randbereich ebenfalls ca. 800 m² überplant werden**. Auf 2.937 m² des BP Nr. 5580 -Bockenbergr, Haus 4- überplant dieser den **BP Nr. 5582 -Bockenbergr I-**. In diesem Überschneidungsbereich werden u.a. die **dort festgesetzten Kompensationsmaßnahmen Grünfläche F und anteilig E (550 m² extensive Wiese mit Einzelbäumen) überplant**. Die im BP Nr. 5582 -Bockenbergr I- festgesetzte extensive **Dachbegrünung (20 – 70 % je nach Gebäudehöhe) muss ebenfalls mit Inkrafttreten des BP Nr. 5580 -Bockenbergr, Haus 4- ausgeglichen werden**, da sie als Kompensationsfläche gewertet wurde.

Insgesamt werden durch BP Nr. 5580 -Bockenbergr, Haus 4 **maximal 4.124 m² (GRZ = 0,8) schutzwürdige fruchtbare Böden versiegelt** und dessen Funktionen damit nachhaltig zerstört. Die vorgesehene extensive Dachbegrünung auf 750 m² kompensiert in kleinerem Umfang auch Bodenfunktionsverluste.

Das gesamte Plangebiet gehört zur Zone III b des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes „Erker Mühle“. Die Wasserschutzgebietsverordnung Erker Mühle vom 26. April 1993“ ist zu beachten. Da die Planung teilweise **Unterkellerungen bis ca. 12 m unter Geländeoberkante** vorsieht, ist eine **geringfügige Ablenkung ggf. vorhandenen Hangzugswassers nicht ganz auszuschließen**. Die **Grundwasserneubildung** im Gebiet wird planbedingt **nicht verringert, da das Dach- und Oberflächenwasser aus dem Geltungsbereich komplett in Mulden und Rigolen südlich der vorhandenen Häuser 2 und 3**, die projektbedingt vergrößert werden, **versickert** wird.

Durch die Neuversiegelung und die Inanspruchnahme von Wald und Parkflächen wird es zu einer sehr **geringfügigen Veränderung des Mikroklimas** im Eingriffsraum kommen.

Das **Landschaftsbild wird geringfügig beeinträchtigt**, da das geplante 5-stöckige, stufig in den Hang integrierte Gebäude und die bereits vorhandenen Gebäude der Firma Miltenyi Biotec rundum von Wald umgeben und damit optisch abgeschirmt sind. Lediglich nach Nordosten bestehen Sichtbeziehungen zur Reha-Klinik.

Da zum **Zeitpunkt der Geländebegehung am 30.09.2011 der Bestand (Wald, Park, Gebäude) bereits gerodet bzw. abgerissen war**, wurde er aus älteren Kartierungen und Bewertung des angrenzenden Waldes und verbliebenen Parks rekonstruiert. Hiernach **hätte potentieller Schlaf- und Jagdraum für geschützte Tierarten vorhanden sein können**. Da jedoch unmittelbar nördlich, westlich, südwestlich, südlich und südöstlich an das Miltenyi- Gelände Wald angrenzt, sind für eventuell verdrängte Arten ortsnah Ausweichmöglichkeiten vorhanden. **Die Artenschutzprüfung hat ergeben, dass planungsrelevante Arten nicht durch das Vorhaben so beeinträchtigt werden, dass Verbotstatbestände nach § 44 oder § 19 BNatSchG erfüllt werden.**

Nach Abzug der **internen Ausgleichsmaßnahme (extensive Dachbegrünung** von mindestens 35 % auf Dächern von Hauptbaukörpern, 20 % auf Dächern von unterirdischen Lager- und Produktionsebenen) besteht ein **Kompensationsdefizit von 7.762 Biotopwertpunkten**. Dieser Ausgleich wird **aus dem Ökokonto der Stadt** getätigt. **Einzelheiten hierzu werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.**

Aktualisierung des Lärmgutachtens aus dem BP Nr. 5582 -Bockenberg I-

Da die geplante Baufläche nicht nur deutlich größer ist als im rechtsverbindlichen BP Nr. 5582 -Bockenberg I-, sondern auch näher an die vorhandene Reha-Klinik (sensibelste Nutzung im Umfeld) heranrückt, wurde auf jeden Fall eine Aktualisierung des aus dem Verfahren zum BP Nr. 5582 -Bockenberg I- vorhandenen Lärmgutachtens erforderlich.

Der rechtsverbindliche BP Nr. 5582 -Bockenberg I- besitzt zum Thema Schallschutz Festsetzungen von Emissionskontingenten (IFSP) für definierte Teilflächen GE 1 bis GE 6 und Festsetzungen zu Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.

Der Planbereich des hier zu betrachtenden BP Nr. 5580 -Bockenberg, Haus 4- liegt in der Teilfläche GE 5 dieses Planes, ragt jedoch nach Norden über diese Teilfläche hinaus. Das Emissionskontingent pro qm im GE 5 des BP Nr. 5582 -Bockenberg I- beträgt **42 dB(A) tags und 36 dB(A) nachts, und es wurde einheitlich der Lärmpegelbereich IV festgesetzt. In der Aktualisierung ergibt sich keine Änderung des Lärmkontingents**, es wird in den BP Nr. 5580 –Bockenberg, Haus 4- übernommen. Obwohl inzwischen keine IFSP mehr vergeben werden, sondern LEK (Lärmemissionskontingente) gemäß DIN 45691, hat sich der Gutachter wegen der Vergleichbarkeit auf dem gesamten Firmengelände für diese Vorgehensweise entschieden.

An der Rehabilitationsklinik Bensberg bleiben die Richtwerte für Kurgebiete der TA Lärm von 45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts weiterhin sicher eingehalten. Da sich die notwendigen Stellplätze zum Haus 4 außerhalb des Plangebietes befinden und somit aus-

schließlich Haustechnik zum Haus 4 Geräusche verursachen kann, sollten die IFSP auch für die Planung auskömmlich sein.

Auch bezüglich des Lärmpegelbereichs gemäß DIN 4109 bleibt es, geprägt durch die im GE-Gebiet zulässigen Außenpegel, beim Bereich IV.

Aktualisierung der Grundlagen für die Wasserrechtliche Erlaubnis

Die mit Aktenzeichen 66-11-11-00386-03 am 11.11.2010 erteilte wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser bezieht sich auf die Planung des Hauses 4 in der Fassung aus dem Jahre 2010. Zwischenzeitlich sind die Planungen überarbeitet worden und der Grundriss von Haus 4 hat sich vergrößert, ebenso wie die im Außenbereich befestigten Terrassen und Wegeflächen. Es ergeben sich somit zusätzliche befestigte Flächen, welche in der vorliegenden Erlaubnis nicht berücksichtigt worden sind. Aus diesem Grund muss ein Änderungsantrag zur bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis eingereicht werden.

Die Niederschlagseinzugsfläche des BP Nr. 5580 -Bockenbergr, Haus 4- setzt sich wie folgt zusammen:

Die bebaubaren Flächen betragen 4.124 m². Von dieser Fläche entfallen 384 m² auf das Gebäude 1, welches bei der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis bereits berücksichtigt wurde. Es verbleiben somit 3.740 m² bebaubare Fläche für das Haus 4. Hiervon sind 700 m² als begrünte Dachfläche geplant und 3.040 m² als undurchlässige Dach- oder Hofffläche.

In der wasserrechtlichen Erlaubnis sind 1.740 m² undurchlässige Fläche bereits berücksichtigt. **Der einzureichende Änderungsantrag zur wasserrechtlichen Erlaubnis muss sich demnach auf zusätzliche 700 m² Gründach und zusätzliche (3.040 m² – 1.740 m²) 1.300 m² befestigte Fläche beziehen.**

Das Regenwasser soll über bereits vorhandene Sammelleitungen der Mulde 1 zugeführt und in diese oberirdisch eingeleitet werden. Um die zusätzlich anfallende Wassermenge aus zusätzlichen 2.000 m² Fläche aufzunehmen, **müssten die Mulde um 64 m² und die darunter liegende Rigole um 92 m³ Speichervolumen vergrößert werden.**

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag wurde dem AUKV vorgestellt und ist über diesen den Fraktionen in Kopie zugegangen. Soweit die Gutachten (Lärm, Versickerung) jedoch lediglich bereits vorhandene aktualisieren sind diese nicht dem Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz und Verkehr (AUKV) vorgelegt, jedoch den Fraktionen im Planungsausschuss in Kopie übersandt worden.

Die Verwaltung empfiehlt dem Planungsausschuss den BP Nr.5580 -Bockenbergr, Haus 4- gemäß §3 Abs.2 BauGB für die Dauer eines Monats mit seiner Begründung öffentlich auszulegen. Eine Verkleinerung des Satzungsplans, seiner textlichen Festsetzungen sowie die Begründung sind als Anlage 2 – 4 der Vorlage beigefügt.