

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Stadtplanung		Drucksachen-Nr. 344/2002
		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich
		<input type="checkbox"/> Nicht öffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	27.06.2002	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 5582 - Bockenberg I -
 - Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

Beschlussvorschlag

Der Planungsausschuss erklärt sich mit den grundsätzlichen Zielen der Planung Bebauungsplan Nr. 5582 -Bockenberg 1- einverstanden.
 Er beauftragt die Verwaltung die Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs.1 BauGB mittels Aushang und Versammlung durchzuführen. Abweichend von der „Satzung zur Regelung des Verfahrens der Beteiligung der Bürger“ ist die Bürgerversammlung vor den Ferien durchzuführen.

Sachdarstellung / Begründung

Planungsanlass

Südlich der Ortslage Moitzfeld ist auf dem Gelände des ehemaligen Amtes für Studien und Übungen der Bundeswehr seit 1996 die Firma Miltenyi Biotec GmbH angesiedelt. Seit ihrer Gründung 1989 als "Spin-off" der Universität zu Köln ist die Firma zu einem von Deutschlands erfolgreichsten neuen Biotechnologieunternehmen herangewachsen. Die Miltenyi Biotec GmbH hat ihren Hauptsitz mit Entwicklung und Produktion in Bergisch Gladbach Bensberg und entwickelt hier Systeme zur magnetischen Sortierung von Zellen (MACS), die weltweit in der immunologischen Erforschung von z.B. Krebs, AIDS, Allergien sowie Infektions- und Autoimmunerkrankungen eingesetzt werden. Die Firma expandiert sehr stark und beschäftigt am hiesigen Standort zurzeit ca.300 Mitarbeiter in Entwicklung, Produktion, Vermarktung und Vertrieb. Darüber hinaus hat das Unternehmen Vertriebsniederlassungen in den USA, Großbritannien, Frankreich, Italien, Spanien und China.

Das Gelände der Firma Miltenyi Biotec GmbH ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. In der Vergangenheit wurde ihr wachsender Flächenbedarf durch Um- und Ausbauten der vorhandenen Gebäude und in jüngster Zeit zunehmend durch Provisorien kompensiert. **Um den Standort der Firma Miltenyi Biotec GmbH in Bensberg zu sichern und um die dynamische Unternehmensentwicklung zu unterstützen, wird die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5582 –Bockenberg 1- erforderlich.**

Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt auf dem Bockenberg, südlich der Ortslage Moitzfeld zwischen der Friedrich-Ebert-Str. und der Rehaklinik. Es hat eine Flächengröße von ca. 4,2ha und ist im Osten, im Süden und im Westen von Waldflächen umgeben. Innerhalb des Plangebietes befinden sich die bebauten und befestigten Bereiche zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und der Rehaklinik, sowie die des ehemaligen Amtes für Studien und Übungen der Bundeswehr. Im nördlichen Plangebiet befindet sich unter einer Hochspannungsleitung eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. **Ein Übersichtsplan ist als Anlage 1 der Vorlage beigelegt.**

Anpassung an die Ziele übergeordneter Planungen, Entwicklung aus dem FNP

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) ist der Planbereich als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Innerhalb der ASB sollen in der Bauleitplanung u.a. gewerbliche Bauflächen für die Bestandssicherung und Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe und für die Ansiedlung neuer, überwiegend nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe festgesetzt werden.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bergisch Gladbach ist das nördliche Plangebiet als Wohnbaufläche und das südliche Plangebiet als Grünfläche dargestellt. **Die Änderung Nr. 143 / 5582 – Bockenberg 1- des FNP wird im Parallelverfahren durchgeführt. Mit Schreiben vom 02.04.02 wurde die Anpassung an die Ziele der Landesplanung von der Bezirksregierung Köln bestätigt.**

Innerhalb der Rahmenplanung Bensberg wird zurzeit der Handlungsraum Arbeiten/Gewerbe vertieft. Mitteilung über erste Untersuchungsergebnisse erhielt der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 18.04.02 unter TOP 6. Hiernach befinden sich die letzten zur Entwicklung von Gewerbegebieten geeigneten Flächen in Bensberg auf dem Bockenberg und in Obereschbach. Für die Standorte spricht insbesondere ihre verkehrsgünstige Lage. Die hohe ökologische Bedeutung des Handlungsraumes Ar-

beiten/Gewerbe lässt erhebliches Konfliktpotential in nachfolgenden Bauleitplanverfahren erwarten. Eine deutliche Ausnahme bildet, wegen seiner starken bauliche Prägung, das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 5582 -Bockenberg 1-. Zusätzlich greift hier der Landschaftsschutz nicht. **Daher erscheint es vertretbar, parallel zur Ausarbeitung des Rahmenkonzeptes Arbeiten/Gewerbe für den Bockenberg, das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 5582 -Bockenberg 1- einzuleiten. Die Planinhalte sind mit den Zielvorgaben der Rahmenplanung abgestimmt.** Das Rahmenkonzept Arbeiten/Gewerbe wird dem Planungsausschuss in seiner nächsten Sitzung vorgestellt.

Planung und Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 5582 -Bockenberg 1- wird von dem Stadtplanungsbüro Prof. Ulrich Coersmeier GmbH, Köln erstellt. Die Planung erfolgt in Abstimmung mit der Firma Miltenyi Biotec GmbH. **Eine Planverkleinerung ist als Anlage 2 und seine textlichen Erläuterungen als Anlage 3 der Vorlage beigefügt.**

Die Verwaltung empfiehlt in einem ersten Verfahrensschritt den Bürgern den Vorentwurf zum Bebauungsplan mittels Aushang und Versammlung vorzustellen. Laut Satzung der Stadt soll die Bürgerversammlung 14 Tage nach Beginn des Aushangs erfolgen. **Wegen der beginnenden Sommerferien empfiehlt die Verwaltung im vorliegenden Fall von dieser Regel abzusehen und die Bürgerversammlung in der ersten Aushangwoche, vor den Ferien durchzuführen.** Die Trägern öffentlicher Belange und die Fachbereiche der Verwaltung wurden bereits schriftlich in das Verfahren einbezogen.

Vorläufige Bewertung der Erschließung / der Umwelterheblichkeit des Vorhabens

Alle Straßen im Plangebiet befinden sich bisher in Privatbesitz. Inwieweit öffentliche Erschließungsflächen erforderlich werden, ist Prüfgegenstand des weiteren Bebauungsplanverfahrens. Die Verkehrsanbindung an die Friedrich-Ebert-Str. wird als Bestandteil des Rahmenkonzeptes für den gesamten Bockenberg geprüft.

Gegenwärtig wird das Schmutzwasser der Firma Miltenyi und der Rehaklinik über den Kanal in der Friedrich-Ebert-Str. der Kläranlage Lehmbach in der Gemeinde Overath zugeführt. In der Firma Miltenyi Biotec GmbH fallen keine belasteten Abwässer an. Der Bockenberg wurde im Generalentwässerungsplan der Stadt Bergisch Gladbach für Regenwasser nicht berücksichtigt. Ein Regenwasserkanal ist nicht vorhanden. Das anfallende Regenwasser versickert vor Ort. Im Bereich der Friedrich-Ebert-Str. verläuft eine natürliche Wasserscheide. Dementsprechend entwässert der Bereich westlich der Friedrich-Ebert-Str. und damit das Plangebiet über den Böttcherbach, den Frankenforstbach bzw. die Strunde in den Rhein. Im weiteren Verfahren wird in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes erforderlich. **Eine Stellungnahme des Abwasserwerkes ist den Fraktionen in Kopie zugegangen.** Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIB der Wassergewinnungsanlage Erker Mühle.

Innerhalb des Plangebietes ist keine Altlastenverdachtsfläche registriert. Durch die Vielzahl der auch in der unmittelbaren Nachbarschaft befindlichen ehemaligen Gruben muss jedoch im gesamten Plangebiet mit Schwermetallbelastungen gerechnet werden. Im weiteren Verfahren wird geprüft inwieweit sich aus der militärischen Vornutzung Altlastenbelastungen ergeben.

Südlich an das Plangebiet grenzen landschaftsgeschützte Waldflächen an. Im Plangebiet selbst befinden sich jedoch keine Schutzflächen. Einzelne schützenswerte Bäume und Baumgruppen sollen im Verfahren berücksichtigt werden.

Gem. §3 Abs.1 UVPG besteht die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), wenn die in der Anlage 1 aufgeführten Vorhaben bestimmte Größen- oder Leistungswerte überschreiten. Zwar ist das Plangebiet mit einer Flächengröße von ca.42.000m² (Städtebauprojekte im Außenbereich mit einer festgesetzten Grundfläche von 100.000m²) für sich alleine nicht UVpflichtig, jedoch ist davon auszugehen, dass durch weitere Verfahren im Handlungsraum Arbeiten/Gewerbe (enger räumlicher Zusammenhang, vergleichbarer Zweck) in der Kumulation eine UVP-Pflicht entsteht. **Um kein Rechtsrisiko einzugehen, empfiehlt die Verwaltung für den Bebauungsplan Nr. 5582 - Bockenberg 1- eine UVP durchzuführen.** Da die Abwägung der Umweltbelange bei der Stadt Bergisch Gladbach schon immer sehr ausführlich erfolgte, ergibt sich durch die UVP keine wesentliche Erhöhung des Arbeitsumfanges.

Die in der Nähe befindliche Tongrube Weiß wurde in der Tranche 2 an die EU als FFH-Gebiet Nr. DE-5009-301 gemeldet, der Königforst als FFH-Gebiet Nr. DE-5008-302. Ihre 300m Schutzabstände enden deutlich außerhalb des Plangebietes. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung wird damit nicht erforderlich.

Für den Bebauungsplan Nr. 5582 -Bockenberg 1- ist eine schalltechnische Beurteilung zu erstellen. Bereits heute lässt sich erkennen, dass die vorhandene Gemengelage (Rehaklink, Gewerbe) aus der Sicht des Immissionsschutzes als problematisch zu bewerten ist

Die zur Rahmenplanung Bensberg erstellte Umwelterheblichkeitsprüfung vom 23.05.02 ist den Fraktionen in Kopie zugegangen.

Anlagen

Finanzielle Auswirkungen:

- | | |
|---|------|
| 1. Gesamtkosten der Maßnahme: | EURO |
| 2. Jährliche Folgekosten: | EURO |
| 3. Finanzierung: | |
| - Eigenanteil: | EURO |
| - objektbezogene Einnahmen: | EURO |
| 4. Veranschlagung der Haushaltsmittel:
mit | EURO |
| 5. Haushaltsstelle: | |