

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Planung		Drucksachen-Nr. 488/2002
		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich
		<input type="checkbox"/> Nicht öffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss		Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 5582 - Bockenberg I -
 - Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

Beschlussvorschlag

Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung Träger öffentlicher Belange das Verfahren zur Aufstellung des **Bebauungsplans Nr. 5582 -Bockenberg 1-** fortzusetzen und ein Lärmgutachten, eine Umweltverträglichkeitsprüfung, einen landschaftspflegerischen Begleitplan und ein hydrogeologisches Gutachten erstellen zu lassen.

Sachdarstellung / Begründung

In seiner Sitzung am 27.06.02 beauftragte der Planungsausschuss die Verwaltung, auf der Grundlage des Vorentwurfes vom 27.05.02 für den Bebauungsplan Nr. 5582 -Bockenberg 1- die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB mittels Aushang und Versammlung durchzuführen.

Daraufhin hing der Entwurf zum Bebauungsplan in der Zeit vom 01.07.02 bis 02.08.02 öffentlich aus. Die Bürgerversammlung fand am 10.07.02 statt. Das **Protokoll der Bürgerversammlung** ist als **Anlage 1 der Vorlage** beigelegt. Während der Beteiligungsfrist gingen des Weiteren 3 Schreiben und nach Ablauf der Frist 1 Schreiben von Bürgern ein. Eine Kopie aller Schreiben ist den Fraktionen zugegangen.

Sowohl in der Bürgerversammlung, als auch mit schriftlichen Einwänden haben sich in erster Linie die Bürger geäußert, welche direkt von der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5582 –Bockenberg 1- betroffen sind. **Wesentlich Änderungen für die Inhalte des Bebauungsplanes haben sich durch ihre Einwände nicht ergeben**, der Entwurf des Bebauungsplans ist zur Erinnerung als **Anlage 2** der Vorlage beigelegt.

Der Bebauungsplan überplant zwei Einfamilienhäuser, Friedrich-Ebert-Str. 68a und 68b, mit gewerblicher Nutzung. Die Eigentümer sehen hierin eine Verschlechterung ihrer Wohnsituation, die bereits durch die starke Verkehrsbelastung der Friedrich-Ebert-Str. geprägt ist. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für eine geordnete Erweiterung der Firma Miltenyi am alten Standort schaffen, um auf diese Weise ein zukunftsorientiertes Unternehmen am Standort Bensberg zu halten. Daher wurden in erster Linie Flächen in unmittelbarer Zuordnung zu den bestehenden Betriebsteilen in die Neuordnung einbezogen. Die vorhandene Wohnbebauung ist trotz Überplanung in ihrem Bestand gesichert, wenngleich sich das Umfeld durch das heranrückende Gewerbe verändert. **Inwieweit das Nebeneinander von Wohnen / Rea-Klinik auf der sensiblen Seite und Gewerbe als Emissionsverursacher auf der anderen Seite im Plangebiet möglich ist und welche Maßnahmen (Lärmschutz, Beschränkung der gewerblichen Nutzung) erforderlich werden, soll mit Hilfe eines Lärmgutachtens geklärt werden.** Auf den Konflikt in Bezug auf die Art der Nutzung hat auch das Staatliche Umweltamt hingewiesen und Emissionsminderungsmaßnahmen vorgeschlagen. Im Hinblick auf eine grundlegende Lösung, hat die Firma Miltenyi Ankaufsverhandlungen aufgenommen.

Hiermit kommt sie den Bestrebungen der Stadt entgegen langfristig den gesamten Bockenberg für Gewerbeansiedlungen zu erschließen. **Entgegen der Meinung der Bürger verfügt die Stadt Bergisch Gladbach nur noch begrenzt über Gewerbeflächen.** Wie die Voruntersuchungen zur Rahmenplanung Bensberg zeigen (siehe auch TOP 6 der Tagesordnung des Planungsausschusses am 18.04.02), befinden sich u.a. auf dem Bockenberg die letzten Flächen in Bensberg aus denen sich nennenswerte Gewerbeflächen entwickeln lassen. Nicht unwesentlich ist hierbei die Tatsache, das Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung angepasst werden müssen. Als solche weist der Gebietsentwicklungsplan den Bockenberg als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) aus. Innerhalb der ASB sollen in der Bauleitplanung u.a. festgesetzt werdengewerbliche Bauflächen für die Bestandssicherung und Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe und für die Ansiedlung neuer, überwiegend nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe. Die Anpassungsbestätigung für den Bereich des Bebauungsplan Nr. 5582 -Bockenberg 1- der Bezirksregierung Köln liegt mit Schreiben vom 02.04.02 vor. Von den Bürgern vorgeschlagene Alternativstandorte sind nicht zuletzt wegen des Entwicklungsgebotes auszuschließen. **Während für andere Bereiche des Bockenbergs noch umfangreiche Untersuchungen und Verhandlungen, insbesondere in Bezug auf die Umweltverträglichkeit, erforderlich sind, lässt sich das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 5582 -**

Bockenberg 1- kurzfristig für eine gewerbliche Nutzung aufschließen. Dies und der **dringende Erweiterungsbedarf der Firma Miltenyi** haben die Stadt bewogen das Verfahren vorzuziehen.

Auch der nördlich an das Plangebiet angrenzende Eigentümer, Friedrich-Ebert-Str.60 befürchtet Beeinträchtigungen seiner Wohnnutzung durch das Heranrücken des Gewerbegebietes. Der Stadt liegt als Übergangslösung (während der Bauarbeiten am Hauptgebäude) der Bauantrag für einen Parkplatz auf dem Acker unter der Hochspannungsleitung vor. Zur Wahrung der nachbarrechtlichen Belange (Lärm- und Sichtschutz) sieht das Vorhaben einen **begrüntem Wall** vor. Dieser Wall **wird in den Bebauungsplan übernommen und damit langfristig gesichert.**

Die Anlieger des Weges **Meisheider Wald** haben darüber hinausgehend **Bedenken gegen die Schließung dieser Privatstraße.** Die Str. Meisheider Wald befindet sich im Eigentum der Firma Miltenyi. Sie ist nicht öffentlich gewidmet. Geh- und Fahrrechte sind bisher privatrechtlich, durch Grunddienstbarkeiten, für die Anlieger gesichert. Soweit die Planung die Aufgabe des Privatweges vorsieht, **wird eine öffentlich rechtliche Sicherung der Erschließung der Anlieger des Weges Meisheider Wald durch Baulast oder Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich. Zwei mögliche Erschließungsvarianten,** eine über die Zufahrt der Reha-Klinik mit Anschluss an die Friedrich-Ebert-Str. und eine mit Anschluss an die Str. Finkenschlag, **werden zurzeit geprüft.** Eine Anbindung weiterer Bauflächen über den Weg Meisheider Wald an die Friedrich-Ebert-Str. wird vom Straßenbaulastträger, dem Landesbetrieb Straßenbau aus Gründen der Verkehrssicherheit abgelehnt.

Ein Baugebiet ist erst dann in vollem Umfang nutzbar, wenn die Erschließung gesichert ist. Zur technischen Erschließung gehört, dass das Baugebiet an das allgemeine Straßennetz angeschlossen ist, mit Strom, Wasser, Telefon, Gas und Wärme versorgt wird und das Abwasser abgeleitet wird. In der Vergangenheit gab es bereits Beschränkungen bei Baugenehmigungen im Bereich des Weges **Meisheider Wald**, da diese Voraussetzungen nicht uneingeschränkt vorliegen. Insbesondere sind die Anwohner **bisher nicht an den Abwasserkanal angeschlossen.** Entsprechende **Planungen des Abwasserwerkes werden mit der Erschließung des Bebauungsplan Nr. 5582 -Bockenberg 1- koordiniert.**

Der Bebauungsplan nimmt in seiner aktuellen Fassung zwei Teilflächen der Reha Klinik in Anspruch, Teile des Klinik Parks im südlichen Bereich an der gemeinsamen Grenze zur Firma Miltenyi und die private Erschließungsstraße einschließlich Böschung östlich der Erschließungsstraße. Die Erschließungsstraße soll zukünftig zusätzliche Erschließungsaufgaben übernehmen. **Mit der Eigentümerin, dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, wird hierüber zurzeit verhandelt.** Die Vereinbarungen werden entsprechend in den Bebauungsplan übernommen oder in einem separat zu schließenden städtebaulichen Vertrag geregelt. Bei der Wahl der zukünftigen Grundstücksgrenze wurde darauf geachtet, dass die funktionalen Notwendigkeiten der Klinik nicht beeinträchtigt werden (Parkplatz, Wegenetz, Parkgestaltung).

Die Grundstücksgesellschaft Technologiepark regt neben einer Plangebietsausweitung auf den gesamten Bockenberg an die Anzahl der **zulässigen Geschosse zu erhöhen.** Wie bereits die Umwelt-erheblichkeitsuntersuchung vom 23.05.02 darlegt, hat der Bockenberg nicht zuletzt wegen seiner Topographie und seiner Wirkung im Landschaftsbild eine hohe ökologische Bedeutung. Aufgabe der Planung ist es den Konflikt notwendige Gewerbeflächen / ökologische Belange zu bewältigen und den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren. Mit **der Beschränkung auf max. drei Geschosse** wird ein landschaftlich angepasstes Gesamtkonzept angestrebt, dass sich dem prägenden Baumbestand und der topografischen Ausgangssituation unterordnet. Der geplante „Campus im Wald“ verzichtet bewusst auf Fernwirkung und berücksichtigt die Umfeldansprüche hochwertiger High Tech Unternehmen (naturnahes Arbeitsumfeld, angenehme Atmosphäre). Es stellt in seiner Kleinteiligkeit einen bewussten Kontrast zum gegenüberliegenden hochverdichteten und überwiegend versiegelten Technologiepark dar. Das geplante Gewerbegebiet wird vor allem sehr arbeits-

platzintensive Betriebe aufnehmen. Bei einer weiteren Intensivierung könnte der Stellplatzbedarf der Mitarbeiter zu Konflikten führen. Der Bebauungsplan schlägt eine verträgliche Dichte vor, die sowohl den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Nutzer, als auch den Anforderungen des Orts- und Landschaftsbildes gerecht wird.

Da die **Parzelle Nr.2844** im nördlichen Plangebiet als wirtschaftliche Einheit dem Grundstück Im Finkenschlag 3 zuzuordnen ist, **wird sie aus dem Planbereich herausgenommen.**

Mit Schreiben vom 12.06.02 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.1 BauGB und die Fachaufgaben innerhalb der Verwaltung an der Planung beteiligt. Hier gingen bis zum 15.07.02 Stellungnahmen ein

- von der RWE Net AG,
- vom Landesbetrieb Straßenbau NW,
- von der Arbeitsgemeinschaft der Naturschutzverbände,
- vom Rheinisch-Bergischen Kreis,
- vom Fachbereich 3, Allgemeine Ordnungsbehörde und
- vom Fachbereich 7, Abwasserwerk.

Nach Ablauf der Frist wurden folgende weitere Eingänge registriert

- vom Staatlichen Forstamt Bergisch Gladbach,
- vom Staatlichen Umweltamt Köln und
- dem Fachbereich 3, Feuerwehr.

Alle Schreiben sind den Fraktionen ebenfalls in Kopie zugegangen.

Das nördliche Plangebiet wird von dem 2 x 18,50 m = 37,00 m breiten Schutzstreifen **einer 110 kV Hochspannungsfreileitung** gekreuzt. Nach Verhandlung **ist die RWE Net AG jedoch damit einverstanden, dass innerhalb des Schutzstreifens Gebäude bis zu einer Gesamthöhe von 227,50 m üNN errichtet werden.** Der Bebauungsplan sieht in diesem Bereich eine flächige Bebauung vor, die überwiegend Lager- und Produktionsräume und eine Tiefgarage aufnimmt.

Der **Landesbetrieb Straßenbau NW** weist darauf hin, dass keine weiteren Einmündungen auf die Friedrich-Ebert-Str. zugelassen und keine Kosten für Lärmschutzmaßnahmen übernommen werden.

Der **Kreis, Untere Landschaftsbehörde** und die **Arbeitsgemeinschaft der Umweltverbände** weisen auf die hohe ökologische Bedeutung des Bockenbergs hin, haben jedoch keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 5582 -Bockenberg 1-. Sie regen an im weiteren Verfahren eine **Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)** durchzuführen und einen **landschaftspflegerischen Begleitplan** zu erstellen. Sie befürworten eine Verdichtung der Gewerbeflächen und eine intensive Gliederung durch Grünflächen. Gleichzeitig machen sie Vorschläge für die Grüngestaltung des Plangebietes. Das Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) regelt Erfordernis und Verfahren einer UVP. Hiernach sind Städtebauprojekte für die im bisherigen Außenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird mit einer Größe von 100 000m² UVP-pflichtig. Der Bebauungsplan Nr. 5582 -Bockenberg 1- erreicht diese Größenordnung nicht. Da jedoch davon ausgegangen wird, dass durch weitere gewerbliche Bebauungspläne im unmittelbaren Umfeld in der Kumulation die Größe erreicht oder gar überschritten wird, **wird aus Gründen der Rechtssicherheit eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt.** In einem **landschaftspflegerischen Begleitplan** werden die Ausgleichsmaßnahmen bestimmt und dargestellt. Hier finden auch die bereits in Baugenehmigungsverfahren geregelten Ausgleichsmaßnahmen Berücksichtigung. Da u.a. vom Kreis angeregt wurde den Ausgleich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet durchzuführen, wird geprüft inwieweit Maßnahmen aus dem „FFH Gebiet Grube Weiß“ herangezogen werden können.

Da es sich bisher um einen Außenbereich handelt und kein Regenwasserkanal vorhanden ist fordern sowohl das **Abwasserwerk** als auch die **Untere Wasserbehörde ein Bewirtschaftungskon-**

zept für das anfallende Niederschlagswasser auf der Grundlage gutachterlicher Stellungnahmen. Erforderliche Abstimmungen wurden bereits eingeleitet und als Grundlage hierfür ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag gegeben. Hierin soll auch die von der **Feuerwehr** geforderte **Löschwassermenge** berücksichtigt werden. Da sich das Plangebiet in der **Wasserschutzzone IIIB des Wasserwerks Erker Mühle** befindet, finden alle Maßnahmen zur Entwässerung auch in enger Abstimmung dem Betreiber des Wasserwerks Erker Mühle, der Rhein Energie AG, statt. Nach bisherigem Kenntnisstand werden für die Abwasserbeseitigung keine Regelungen aufgrund des Gentechnikgesetzes erforderlich

Im hydrogeologischen Gutachten werden gleichzeitig eventuell vorhandene **Vorbelastungen aufgrund der militärischen Vornutzung** mituntersucht. Auf solche hatte das **Staatliche Umweltamt** hingewiesen. Im Altlastenkataster der Stadt Bergisch Gladbach ist innerhalb des Plangebietes kein Eintrag vorhanden. Damit erscheint es wenig wahrscheinlich, dass sich im Plangebiet Altablagerungen (z.B. verfüllte Gruben oder Siefen, Halden) oder Altstandorte (z.B. aufgegebene Industriestandorte, ehemalige Tankstellen) befinden.

Das **Staatliche Forstamt** hat ebenfalls keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Es fordert jedoch für alle Waldflächen, für die noch keine Waldumwandlungsgenehmigung vorliegt eine **Ersatzaufforstung**. Im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplans wird auf die bereits vollzogenen Umwandlungen und auf den noch ausstehenden Ausgleichsbedarf eingegangen.

Soweit sich aus den laufenden Abstimmungen weitere Erkenntnisse für die Planung ergeben wird hierüber in der Sitzung berichtet.

Die Verwaltung empfiehlt das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 5582 -Bockenbergr 1- mit dem Ziel Schaffung von Gewerbeflächen unter Berücksichtigung der ökologischen Gegebenheiten fortzusetzen.

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: | |