

**Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin**

Federführender Fachbereich Stadtplanung	Drucksachen-Nr. 323/2003	
	<input checked="" type="checkbox"/>	Öffentlich
	<input type="checkbox"/>	Nicht öffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	26.06.2003	Beratung
Hauptausschuss	08.07.2003	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Rahmenplanung Bensberg
- Handlungsraum Arbeiten / Gewerbe**

Beschlussvorschlag:

- I. Die im Übersichtsplan in der Anlage 7 der Vorlage dargestellten Bereiche sind über Bauleitplanverfahren zu Gewerbeflächen zu entwickeln. Die Verwaltung wird beauftragt die erforderlichen Gutachten und hier insbesondere das Verkehrsgutachten zur Auslastung des Autobahnanschlusses Moitzfeld in Auftrag zu geben.
- II. Planungsziel für den Bebauungsplan Nr.5539 -Obereschbach- ist die Schaffung kleinteiliger Gewerbeflächen für Handwerk und Büronutzungen.
- III. Grundlage für die Erschließung des Bockenbergs ist das in der Anlage 8 der Vorlage dargestellte Rahmenkonzept. Planungsziel für den Bockenberg ist die Schaffung von Gewerbeflächen für innovative Unternehmen der Branchen High Tech, Medi Tech, Bio Tech und Medien. In Ergänzung zum Technologiepark ist ein Gewerbegebiet mit Park ähnlichem Charakter anzustreben.

Sachdarstellung / Begründung:

Die Stadt ist dabei eine Rahmenplanung für Bensberg zu erstellen. Aus der Bestandsanalyse zur Rahmenplanung haben sich unterschiedliche Handlungsräume und damit Bearbeitungsschwerpunkte ergeben. In seiner Sitzung am 11.12.01 beschloss der Hauptausschuss u.a. die im Plan in der **Anlage 1 der Vorlage** dargestellten **Handlungsräume** zu vertiefen. Dem Planungsausschuss lag die Vorlage zur Beratung in seiner Sitzung am 18.09.01 vor. Die Handlungsräume werden zurzeit entsprechend ihrer Dringlichkeit bearbeitet.

Besteht Bedarf für neue Gewerbeflächen in Bensberg?

Die Wirtschaftsstruktur von Bergisch Gladbach ist historisch unterschiedlich geprägt. Während im Wohnplatz Bergisch Gladbach sich entlang der Strunde produzierendes Gewerbe mit Tuch-, Öl- und Papiermühlen entwickelte, hatte Bensberg seinen Schwerpunkt im Bergbau. Die Beschäftigungsentwicklung in den letzten 20 Jahren zeigt jedoch einen stetigen Rückgang im Bereich des verarbeitenden Gewerbes und einen Anstieg im Dienstleistungssektor. Bedingt ist diese Entwicklung zum einen durch die allgemeinen Veränderungen der Wirtschaftsstruktur, in Bergisch Gladbach speziell jedoch auch durch das Fehlen von geeigneten Flächen für das produzierende Gewerbe. Im Stadtgebiet sind kaum noch, vom produzierenden Gewerbe in der Regel benötigte, große zusammenhängende Flächen in der Ebene vorhanden. So ist der **Anteil der Gewerbe und Industrieflächen am Gesamtstadtgebiet mit ca. 3,8%** auch **sehr gering**. Wegen seiner besonders schönen Lage in bewegter Landschaft hat sich Bergisch Gladbach immer mehr **zur „Wohnstadt“ entwickelt**.

Das **Räumlich funktionale Entwicklungskonzept Bergisch Gladbach (1988)** und die **Strukturuntersuchung Moitzfeld (1992)** weisen bereits auf eine **Stagnation bei der Entwicklung von Gewerbeflächen** hin. Die vorhandenen Gewerbegebiete seien nahezu völlig belegt. Unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse, des hohen Waldanteils, und der tatsächlichen Verfügbarkeit der wenigen Restflächen werde davon ausgegangen, dass kaum noch geeignete Flächenreserven vorhanden sind. Der Bockenberg westlich der Friedrich-Ebert-Straße wird als mögliche Ansiedlungsfläche für kleine und mittlere Gewerbebetriebe angesehen. 10 Jahre später stellt das **Gewerbeflächenkonzept für den Rheinisch-Bergischen Kreis (2001)** weiterhin geringe Flächenreserven in den vorhandenen Gewerbegebieten der Stadt Bergisch Gladbach fest. Als Potentialflächen sind dort neben dem Bockenberg auch Flächen in Obereschbach dargestellt.

Mit der Ansiedlung von Siemens-Interatom an der Friedrich-Ebert-Str. erhielt Bensberg ein Standbein in der High-Tech-Industrie. In seiner Nachfolge zieht seit 1995 der Technologie Park mit Gründerzentrum neue innovative Unternehmen an. **Für die Branchen High Tech, Medi Tech, Bio Tech und Medien hat Bensberg wegen seiner verkehrsgünstigen und landschaftlich schönen Lage zunehmend an Attraktivität gewonnen**. Um die stark expandierenden Unternehmen an den Standort zu binden wurde der Bebauungsplan (BP) Nr. 5537 –Technologie Park-, Teil 2 im Januar 2000 rechtsverbindlich. Nachdem hier die Flächen ausgereizt sind, gilt es die **Synergieeffekte durch Ausweisung von neuen Gewerbeflächen im Umfeld zu nutzen**. Mit dem BP Nr. 5537 –Technologie Park-, Teil 1 wurde 1999 großflächiger Einzelhandel (Knauber Markt) an der Overather Str. angesiedelt.

Eckpfeiler der Bergisch Gladbacher Wirtschaft sind die **mittelständischen Gewerbebetriebe**. Ca. 4300 Unternehmen sind im gesamten Stadtgebiet, zum Teil in Wohnlagen, angesiedelt. Dies führt wegen der Emissionen immer wieder zu Konflikten. Expansionsflächen sind selten vorhanden. Die **Standortsicherung** solcher Unternehmen ist ein besonderes Anliegen der städtischen Wirtschaftsförderung. Hierzu wird es erforderlich kleinteilige **Grundstücksflächen von 500 – 2000m²** zu schaffen.

Welche Bindungen und Potentiale sind im Handlungsraum Arbeiten/Gewerbe zu beachten?

Die Entwicklung von Gewerbeflächen im Handlungsraum ist **aus städtebaulicher Sicht sinnvoll**, da:

- in Bensberg **keine Reserveflächen für Gewerbe** vorhanden sind und daher Ansiedlungs- oder Expansionswünsche von Firmen nicht erfüllt werden können,
- der Gebietsentwicklungsplan als übergeordnete Planung hier für Bensberg die **letzten Gewerbeflächen** zulässt,
- Obereschbach durch die L136 und der Bockenberg und die Meisheide durch L195 (Friedrich-Ebert-Str.) **sehr gut an die nahe A 4 angebunden** sind,
- es sich um stark **durch Verkehrslärm vorbelastete Bereiche** handelt, die für Wohnnutzungen ungeeignet sind,
- der **Gewerbestandort Technologie Park arrondiert** wird und damit eine Gewerbekonzentration stattfindet,
- weitere **zukunftsweisende und arbeitsplatzintensive Firmen** angesiedelt werden können,
- **ausreichend Abstand zu Wohnbereichen** gewahrt werden kann.

Der **Gebietsentwicklungsplan (GEP)** unterscheidet in seinen Darstellungen die Bereiche östlich von denen westlich der Friedrich-Ebert-Str.. Während der gesamte Bockenberg als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen ist, sind die Bereiche Meisheide, Technologiepark und Obereschbach als Fläche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Laut GEP sollen in der Bauleitplanung innerhalb des ASB u.a. „...gewerbliche Bauflächen für die Bestandssicherung und Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe und für die Ansiedlung neuer, überwiegend nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe“ festgesetzt werden. Damit **ist die Entwicklung von Gewerbeflächen im Bereich Bockenberg, der Meisheide und in Obereschbach mit den Zielen der Landesplanung vereinbar**. Die Anpassung wurde von der Bezirksplanungsbehörde für die Planungsbereiche Obereschbach und Bockenberg1 bereits schriftlich bestätigt.

Aus der Örtlichkeit ergeben sich für die Entwicklung von Gewerbeflächen folgende Bindungen und Restriktionen:

- Der gesamte Bereich Obereschbach, sowie Teile des Bockenbergs und der Meisheide liegen im Landschaftsschutz, **Anlage 2 der Vorlage**. Mündlich wurde von der höheren Landschaftsbehörde eine **Herausnahme aus dem Landschaftsschutz mit Auflagen** (z.B. Grünsteifen entlang der Overather Str., Schutz der Siefen) **in Aussicht gestellt**. Einzelheiten werden in den nachfolgenden Bebauungsplänen geregelt.
- Große Teile des Untersuchungsbereiches befinden sich im **300m Schutzstreifen der innerhalb der Tranche 2 an die EU gemeldeten Gebiete** Nr. DE-5009-301 (Tongrube Weiß), Nr. DE- 5008-302 (Königsforst), **Anlage 3 der Vorlage**. Während dadurch der Bereich **Meisheide** wegen seiner unmittelbaren Nähe zur Tongrube Weiß **in weiten Teilen zur Tabufläche** wird, ergibt sich für **Obereschbach**, trotz Nähe zum Königsforst und zur Grube Weiß wegen der trennenden Wirkung der Overather Str. und der A 4, **nur ein erhöhter Abwägungsbedarf**.
- Eine natürliche Wasserscheide verläuft im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße. Der Bereich westlich der Friedrich-Ebert-Straße entwässert über den Böttcherbach, den Flehbach und die Strunde in den Rhein. Der Bockenberg fällt von Norden nach Süden stark ab und ist von mehreren Quellsiefen durchzogen. Diese sind Anlass dafür, dass der Bockenberg zum Einzugsbereich der **Wassergewinnungsanlage Erker Mühle** gehört. Nach der Wasserschutzgebietsverordnung vom 26.04.93 liegt das Plangebiet in der äußeren **Wasserschutzzone III b, Anlage 4 der Vorlage**. Dies bedeutet eine **Einschränkung hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser**. Nach der Verordnung ist das Versickern von Niederschlagswasser aus Gewerbegebieten nicht zulässig. In Abstimmung mit der Betreiberin der Wassergewinnungsanlage, der GEW können die Schutzansprüche der Verordnung mit entsprechenden Maßnahmen jedoch

auch in einem Gewerbegebiet eingehalten werden. In den nachfolgenden Bebauungsplänen **werden Niederschlagswasserbeseitigungskonzepte erforderlich.**

- Die **Schmutzwasserentsorgung** des Handlungsraumes Arbeiten/Gewerbe erfolgt über die Kanäle in der Friedrich-Ebert-Str. und Overather Str. **zur Kläranlage Leimbach in der Stadt Overath.** Große Teile des Plangebietes sind nicht im Generalentwässerungsplan der Stadt Overath enthalten. Nach Absprachen mit dem technischen Beigeordneten der Stadt Overath **wird der Generalentwässerungsplan der Stadt Overath** für alle geplanten Gewerbeflächen auf dem Bockenbergr und in Obereschbach **angepasst.** Weiterhin wird der **Nutzungsvertrag** zwischen den Städten in Bezug auf die Einleitmenge (Erhöhung der Nutzungsgebühr) **überarbeitet.** Die Kosten hierfür übernimmt die Stadt Bergisch Gladbach.
- Große Teile des Handlungsraumes Arbeiten/Gewerbe sind als **Wald** im Sinne des Bundeswaldgesetzes einzustufen, **Waldfunktionskarte Anlage 5 der Vorlage.** Hier werden **Waldumwandlungen** und **Ersatzaufforstungen** erforderlich.
- Der Handlungsraum Arbeiten/Gewerbe umfasst **ökologisch hochwertige Flächen, siehe Umwelterheblichkeitsuntersuchung.** Alle ökologischen Belange sind überwindbar, werden jedoch in Bauleitplanverfahren zu einem **erheblichen Ausgleichserfordernis** führen. Da innerhalb des Untersuchungsgebietes nur begrenzt aufwertbare Flächen vorhanden sind, müssen für **Ausgleichsmaßnahmen externe Flächen** gefunden werden. In direktem Zusammenhang können die Erhaltungsmaßnahmen der Tongrube Weiß herangezogen werden. Einzelheiten ergeben sich in den nachfolgenden Bebauungsplänen.
- Der Handlungsraum Arbeiten und Gewerbe wird von der von zwei überregional bedeutsamen Straßen der Friedrich-Ebert Str. (L 195) und der Overather Str. (L 136) durchzogen und von der A 4 tangiert. Durch die **Tallage** der A 4, der Overather Str. und Teilen der potentiellen Gewerbeflächen entsteht eine besondere **Lärmproblematik,** die in den nachfolgenden Bebauungsplänen untersucht werden muss.
- Die Anschlussstelle Moitzfeld der A 4 ist schon heute in den Spitzenstunden stark belastet, so dass sich **Rückstaus auf den Autobahnrampen** bilden. Die Hauptzubringer Friedrich-Ebert Str. (L 195) und der Overather Str. (L 136) werden im Zufahrtbereich zur Autobahn mit Ampeln geregelt, jedoch auch hier bilden sich in den Spitzenstunden lange Staus. **Der Landesbetrieb Straßenbau NRW fordert** bei weiteren Gewerbeansiedlungen im Einzugsbereich der Anschlussstelle ein **Verkehrsgutachten.** Das Gutachten soll Aufschluss geben über die Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der Anschlussstelle im Hinblick auf zusätzliche Verkehrsbelastungen.
- Die **Topografie** im Handlungsraum ist durch exponierte Höhen- und Hanglagen geprägt, **Anlage 6 der Vorlage.** Die Overather Str. liegt mit Höhen zwischen 162m und 175m ü.NN im Tal. Von hier aus steigt das Untersuchungsgebiet nach Norden zum Bockenbergr auf ca. 220m ü.NN und in Obereschbach nach Süden auf 175m ü.NN an. Diese Hänge wiederum werden von Quellsiefen durchzogen. Ein so bewegtes Gelände ist **nicht für produzierendes Gewerbe mit hohem Flächenverbrauch in der Ebene geeignet.** Die Hänge im Untersuchungsgebiet sind auch in großen Entfernungen noch sichtbar. **Zum Schutz des Landschaftsbildes** sollten daher die **Gebäudehöhen begrenzt werden.**
- Wegen des **hohen Erschließungsaufwandes** sind Gewerbeflächen in solchen Lagen erfahrungsgemäß teuer. Nicht zuletzt aus diesem Grund wurden nach einer Kosten-/Nutzenanalyse erste Versuche zur Erschließung des Bockenbergrs für Gewerbe Anfang der 90iger Jahre wieder eingestellt. **Für die neuen Branchen High Tech, Medi Tech, Bio Tech und Medien** sind sie trotzdem **attraktiv,** da diese einen geringen Flächenverbrauch haben und ihre Mitarbeiter hohe Ansprüche an das Arbeitsumfeld stellen.

Wie sind die ökologischen Belange einzuschätzen?

Zur Beurteilung der ökologischen Belange wurde mit Datum vom **23.05.02** eine **Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP)** für den Untersuchungsraum Arbeiten/Gewerbe erstellt. **Diese ist den Fraktionen in Kopie zugegangen.**

Die UEP lässt erhebliche Auswirkungen des Vorhabens auf alle untersuchten Umweltbereiche erwarten. Dabei ist die Intensität der Auswirkungen von der Art und dem Umfang des Eingriffes und von der Inanspruchnahme empfindlicher bzw. hochwertiger Bereiche abhängig. Erhebliche Auswirkungen lassen sich im Sinne einer Eingriffsminimierung vermindern, wenn folgende Vorstellungen berücksichtigt werden:

- An den Rändern der Gewerbeflächen sollte zu den angrenzenden Nutzungen eine Abschirmung durch Erhaltung bzw. Anpflanzung von Gehölzsäumen geschaffen werden,
- die Gewerbestandorte sollten möglichst ökologisch weniger wertvolle Flächen, wie z.B, Grünland, Fichtenforste bzw. junge Aufforstungen in Anspruch nehmen.
- Biotope mit besonders hoher ökologischer Bedeutung wie bewaldete Siefen und typische, alte Laubwälder sollten mit ausreichenden Pufferzonen erhalten bleiben.
- Innerhalb der Gewerbestandorte ist eine Versickerung des Niederschlagswassers zur Erhaltung der aktuellen Grundwasserverhältnisse, insbesondere im Einzugsbereich der Bäche, auf grundwasserbeeinflussten Böden sowie im Geltungsbereich der Wasserschutzzone von großer Bedeutung. Zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens sollte im weiteren Verfahren im Bereich potentieller Gewerbestandorte ein hydrogeologisches Gutachten erstellt werden.
- Der Schutz des Bodens ist grundsätzlich durch Maßnahmen wie Sicherung offenerdiger Flächen, dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort, möglichst lockere Bauweise und die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien zu erreichen. Weiterhin muss im Hinblick auf geplante Gewerbestandorte der gesamte Bereich gemäß den Vorgaben der BBodSchV sowie der geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen untersucht bzw. bewertet werden.
- Im Rahmen des Klimaschutzes ist das lufthygienische Regenerationspotential und die Immissionsschutzfunktion der Waldbereiche, insbesondere entlang der A 4 zu beachten.
- Zur Erhaltung des Biotopverbundes der westlichen und östlichen Waldbereiche sollte der Waldgürtel zwischen dem Bereich Meisheide und dem Technologiepark erhalten bleiben.

Das Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) wurde zuletzt am 27.07.2001 geändert. Gemäß § 3 b Abs. 1 UVPG dieser Fassung besteht die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) auch auf der Ebene der Bauleitplanung (bisher nur bei der konkreten Objektplanung), wenn die in der Anlage 1 des Gesetzes aufgeführten Vorhaben bestimmte Größen- oder Leistungswerte erreichen oder überschreiten. Von der Art der Vorhaben ist für den Handlungsraum die Ziff. 18.7 dieser Anlage maßgeblich: "Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen" für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird,..., mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Bau-nutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 100.000 m² ".

Zwar ist davon auszugehen, dass im weiteren Verfahren im Untersuchungsraum Planungsrecht über mehrere Bebauungspläne geschaffen wird, die einzeln nicht die Größe zur UVP-Pflicht erreichen. Nach §3 Abs.2 UVPG besteht jedoch auch bei kumulierenden Vorhaben, und hier sind auch die bestehenden Bebauungspläne einzubeziehen, die Verpflichtung zur UVP, wenn sie in einem engen räumlichen Zusammenhang stehen und einem vergleichbaren Zweck dienen. Dieses ist aufgrund der Planungsabsichten, Erweiterung und Neuanlage von Gewerbe und aufgrund des zusammenhängenden Untersuchungsraumes gegeben. **Für die nachfolgenden Bebauungspläne besteht die Pflicht zur Durchführung einer UVP im Sinne des UVPG.**

Welche Flächen im Handlungsraum Arbeiten/Gewerbe sind mittelfristig für Gewerbezwecke aufzuschließen?

In einem weiteren Schritt wurden größere zusammenhängende Flächen (ca. 10 ha) im Untersuchungsraum Arbeiten/Gewerbe ausgewählt, die unter Berücksichtigung der dargestellten Bindungen und Restriktionen eine ökonomische Aufschließung für Gewerbenutzungen erwarten lassen.

Wegen seiner unmittelbaren Nähe zum FFH Gebiet Grube Weiß und zu Wohnbauflächen, jedoch auch wegen der verhältnismäßig kleinen Fläche schied dabei der Bereich Meisheide für eine weitere Betrachtung aus. Als **potentielle Gewerbeflächen** verbleiben ein Bereich in **Obereschbach** und ein Bereich auf dem **Bockenberg, Anlage 7 der Vorlage**. In diesen Bereichen erscheint eine mittelfristige Aufschließung auch wegen der **geringen Anzahl von Grundstückseigentümern** realistisch. In **Obereschbach** verfügt zusätzlich die **Stadt** über **2,6 ha**.

Das **Plangebiet Obereschbach** ist **ca. 15 ha** groß und liegt zwischen der Overather Str. (L 136) und der A 4. Im Südosten wird es vom Siefen des Eschbaches begrenzt. Für die Erschließung des bisherigen Außenbereiches wird ein Bebauungsplanverfahren erforderlich. Ca. 4,8 ha des Plangebietes befinden sich im Eigentum der AVEA (Anlagenbetriebe zur Verwertung und Entsorgung von Abfällen, ehemalige BAV) und so sind es nicht zuletzt deren Expansionswünsche, die dem Bebauungsplan Priorität geben. Das Verfahren zum **Bebauungsplan Nr. 5539 -Obereschbach** wird mit dem Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung in der Sitzung des Planungsausschusses am 26.06.03 begonnen. **Ziel der Planung ist hier die Schaffung kleinteiliger Gewerbeflächen zwischen 500-2000m² für Handwerk und Handel.**

Das **Plangebiet Bockenberg** ist **ca. 17 ha** groß und liegt südlich der Ortslage Moitzfeld zwischen der Friedrich-Ebert-Str. (L 195) und dem Tal des Böttcherbaches. Auf dem Gelände des ehemaligen Amtes für Studien und Übungen der Bundeswehr hat sich hier bereits die Firma Miltenyi Biotec GmbH mit ihrer Entwicklung und Produktion angesiedelt. Als eines der erfolgreichsten deutschen Biotechnologieunternehmen expandiert die Firma sehr stark. Das Gelände der Firma ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen, baulichen Erweiterungswünschen konnten daher in der Vergangenheit nicht entsprochen werden. Um den **Standort der Firma Miltenyi Biotec GmbH zu sichern** wurde im Vorgriff auf die Rahmenplanung kurzfristig die Aufstellung eines Bebauungsplans (BP) erforderlich. Hierzu wurde der **Bockenberg entsprechend der zu erwartenden Probleme in 3 Teilbereiche unterteilt, Anlage 7 der Vorlage**. Für den **BP Nr. 5582 - Bockenberg 1- (ca. 4 ha)** fand die **öffentliche Auslegung in der Zeit vom 13.03.-14.04.03** statt. Hiermit hat das Verfahren einen Stand erreicht, der Baugenehmigungen auf der Grundlage des §33 BauGB ermöglicht.

Wie ist der Bockenberg zum Gewerbestandort zu entwickeln? Wie sollen die Übergangsbereiche zur Ortslage genutzt werden?

Das Verfahren Bebauungsplan Nr. 5582 -Bockenberg 1- machte deutlich, das es bei der Planung von Gewerbeflächen auch darum geht die Übergangsbereiche zur Ortslage neu zu ordnen. Zur weiteren Untersuchung des **Bockenbergs** hat die Stadt daraufhin im Oktober 2002 ein **Rahmenkonzept** an das Planungsbüro Coersmeier, Köln vergeben. Dieses wird im nachfolgenden als **Anlage 8 - 9 der Vorlage** vorgestellt. Das Rahmenkonzept Bockenberg verfolgt ein **Doppelstrategie**:

- Kompakte, landschaftsverträgliche Gewerbenutzung im Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen,
- Neuordnung des angrenzenden Außenbereichs zur Vermeidung von Immissionskonflikten und zur Bereitstellung evtl. ergänzender Infrastrukturmaßnahmen.

Entwicklung neuer Gewerbestandorte

Der Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung liegt an der Friedrich-Ebert-Straße, in unmittelbarer Nachbarschaft zum vorhandenen Technologiepark Bergisch Gladbach. Hier sollen in zwei Entwicklungsschritten

- Bockenberg 1 (Umnutzung des ehem. Amtes für Studien und Übungen der Bundeswehr, Bebauungsplan Nr. 5582)
 - Bockenberg 2 (Waldflächen südlich davon)
- ca. 60. 000 m² BGF Gewerbeflächen** entstehen (Forschung und Entwicklung, Labore, Büros,

Produktions- und Lagerflächen). Im Bereich **Bockenberg 1** stützt sich die **Erschließung** auf vorhandene Straßen und stadtechnische Infrastruktur, um die wirtschaftliche Belastung des Projektes und gleichzeitig den Eingriff in Natur und Landschaft zu begrenzen. Im Bereich **Bockenberg 2** muss die Erschließung vollständig neu erstellt werden. Das Rahmenkonzept schlägt eine **gemeinsame Anbindung der Gewerbestandorte über die vorhandene Zufahrt an der Friedrich-Ebert-Straße** vor. Alternative Erschließungskonzepte müssen im folgenden Bebauungsplanverfahren geprüft werden.

Der Städtebauliche Entwurf sieht einen intensiv begrünten, aufgelockerten „**Campus im Wald**“ vor, der sich in die Landschaft einfügt und die Topografie respektiert. Die Gebäude werden zu kompakten, orthogonalen Baufeldern senkrecht zu den Höhenlinien zusammengefasst. Dazwischen entstehen zusammenhängende Parkflächen mit direktem Anschluss an den umgebenden Wald. Als zentrales, identitätsstiftendes Freiraumelement wird eine großzügige „grüne Mitte“ vorgeschlagen, um die sich die Baufelder gruppieren (Lichtung, See).

Entflechtung von Gemengelage, Neuordnung des Außenbereichs

Zwischen den räumlich zusammenhängenden Ortsteilen Moitzfeld und Bensberg einerseits und dem geplanten Gewerbestandort am Bockenberg andererseits befinden sich einzelne verstreute Siedlungsansätze, die auch im Interesse einer geordneten Siedlungsentwicklung langfristig neu geordnet werden sollten. Zur Absicherung des geplanten Gewerbestandortes ist es sinnvoll, bereits heute absehbare Immissionskonflikte zu vermeiden.

Grundsätzlich kommt es darauf an, die **vorhandenen Wohnansätze nicht weiter zu verfestigen** und jegliche Neuansiedlung von Wohnungen im heutigen Außenbereich zu verhindern.

Da der Gesamtraum durch die konzentrierte Gewerbeansiedlung erheblich an Gewicht gewinnen wird, ist es daneben notwendig, langfristige Reserveflächen für eine Ergänzung der Verkehrsinfrastruktur vorzuhalten. Dabei lassen sich folgende Teilräume unterscheiden:

Zwischen der Rehaklinik und der Ortslage Moitzfeld befinden sich einzelne Wohngebäude, die u.a. auf Notwohnungen oder Wochenendhäuser zurückgehen, wie sie bis zur Ansiedlung der Rehaklinik Ende der 60er Jahre noch häufiger in dem betrachteten Raum anzutreffen waren. Dieser Standort im Außenbereich sollte aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu expandierenden Gewerbebetrieben nicht weiter verfestigt werden, auch wenn durch geeignete Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5582 ein tatsächlicher Planungskonflikt (im planungsrechtlichen Sinne) nicht vorliegt. Insbesondere die Erweiterungsmöglichkeiten der Rehaklinik werden durch diese Bebauung eingeschränkt.

Die **Rehaklinik** ist laut Aussagen der Eigentümerin und dem Betreiber im Fortbestand zu sichern. Die sich hieraus ergebenden Emissionskonflikte (heranrückende gewerbliche Nutzung) sind im Bebauungsplan Nr. 5582 -Bockenberg 1- zu bewältigen. Weiterhin wird es erforderlich in einem Bebauungsplanverfahren Erweiterungsflächen für die Rehaklinik zu schaffen. Für den Fall, dass die Rehaklinik an diesem Standort aufgegeben wird, sind auch Nutzungen im Zusammenhang der angrenzenden gewerblichen Nutzungen denkbar.

Westlich des geplanten Gewerbestandortes befinden sich am Ende eines privaten Fahrweges **am Böttcherbach drei Wohngebäude auf einer kleinen Lichtung im Wald**, die nur mangelhaft erschlossen sind. Hier wird im folgenden Bebauungsplanverfahren zu prüfen sein, ob von dieser Bebauung Planungsbeschränkungen für die gewerbliche Nutzung ausgehen.

Unmittelbar an der Autobahnzufahrt befindet sich die **Gemengelage Haus Bockenberg** (Schießsportanlage, Gaststätte, Wohnungen). Aufgrund der engen Verflechtung von emittierenden Nut-

zungen und Wohnungen, der räumlichen Enge und der erheblichen Lärmbelastung durch die umgebenden Straßen ist eine verträgliche Entwicklung dieses Bereiches ausgeschlossen. Die vorhandene Bebauung ist darüber hinaus aufgrund ihrer z.T. geringen Gestaltqualität nicht geeignet, den Standort Bockenberg als attraktiven Hightech Standort mit überregionaler Bedeutung aufzuwerten.

Östlich der Gemengelage Haus Bockenberg befinden sich **zwei Wohnhäuser unmittelbar neben den Hauptverkehrsstraßen**. Diese Grundstücke sind an drei Seiten von Verkehr umschlossen und aufgrund der erheblichen Lärm- und Abgasbelastung als Wohnstandort völlig ungeeignet. Gegenwärtig passieren etwa 80.000 KFZ täglich diesen Bereich. Nach Ausbau der A4 wird sich die Verkehrsbelastung noch einmal verstärken.

Unmittelbar vor den Toren Bensbergs soll eine Freifläche entlang der Overather Straße für eine langfristig geplante **Haltestelle der Stadtbahnlinie 1**, bzw. für ergänzende Parkplätze vorgehalten werden.

Anlagen