

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0417/2011
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	04.10.2011	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 5580 - Bockenberg Haus 4 -- Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beschlussvorschlag:

- I.** Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung auf der Basis des zum Haus 4 der Miltenyi Biotec GmbH vorgelegten Entwurfs (Anlage 1 - 3 der Vorlage) ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

- II.** Für den
BP Nr. 5580 -Bockenberg, Haus 4- (Anlage 4 der Vorlage)
ist die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches durch Aushang durchzuführen. Der Aushang ist auf 14 Tage zu begrenzen.

Sachdarstellung / Begründung:

Planungsanlass / Planverfahren

Der Bebauungsplan (BP) Nr. 5582 -Bockenberg I- wurde am 24.06.06 rechtsverbindlich. Er sichert Planungsrecht für den Hauptsitz der Miltenyi Biotec GmbH in Bergisch Gladbach Moitzfeld. In den 5 Jahren seit Rechtskraft des BPs ist das Unternehmen nicht zuletzt durch die Übernahme anderer Firmen sehr stark expandiert.

Gleichzeitig **haben sich die Planungsziele zur Nutzung des Firmengeländes** deutlich **verändert**, hin zu einer Konzentration der Gebäude im zentralen Bereich mit großflächigen unterirdischen Verbindungen. Dies hat zur Folge, dass im BP Nr. 5582 -Bockenberg I- Baugenehmigungen nur noch mit Befreiungen erteilt werden können.

Parallel **entwickelte sich** durch Grundstückszuerwerb **die bauliche Tätigkeit der Miltenyi Biotec GmbH immer weiter auf das Gelände der benachbarten Reha-Klinik und in den angrenzenden BP 83**, der hier jedoch Grünflächen (im Bestand Wald) vorsieht. Dies ist nunmehr der Anlass dafür, ein Bauleitplanverfahren für das aktuell geplante Haus 4 durchzuführen.

Das **schnelle Wachstum des Unternehmens lässt es ratsam erscheinen, für evt. spätere Erweiterung des Hauses 4 Bauflächen zu bevorraten**. Daher wurde zur Schaffung des Planungsrechts, trotz des Vorhabensbezugs das **Instrument des Bebauungsplans gewählt**. **In einem Vorvertrag hat sich die Miltenyi Biotec GmbH verpflichtet alle Kosten des Verfahrens**, einschließlich, die der notwendigen Gutachten **zu übernehmen**. Mit dem Verfahren wurde von der Miltenyi Biotec GmbH ein externes Planungsbüro beauftragt. Dieses wird auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchführen.

Erforderliche **Ausgleichsmaßnahmen und** durch die Planung für die Allgemeinheit entstehende **Folgemeasures** und ihre Kosten **sollen im weiteren Verfahren in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt werden**. Ein Städtebaulicher Vertrag wird also weitestgehend den im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan üblichen Durchführungsvertrag ersetzen. **Verzichtet wird lediglich auf die Umsetzungsverpflichtung**. Der Stadt dürften bei Nichtumsetzung des Hauses 4 jedoch keine Nachteile entstehen.

Der Bebauungsplan wird unter der Bezeichnung **BP Nr. 5580 -Bockenberg, Haus 4-** geführt. Er ist **aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und hat eine Gesamtgröße von ca. 5.700 qm**. Davon liegen ca. 3.200 qm im Geltungsbereich des BP Nr. 5582 -Bockenberg I- und ca. 800 qm im BP Nr. 83. Für weitere ca. 1.700 qm auf dem Gelände der Reha-Klinik wird erstmalig Planungsrecht geschaffen.

Das Verfahren soll mit der **frühzeitigen Bürgerbeteiligung** begonnen werden. Um der Miltenyi Biotec GmbH in ihrem Zeitplan entgegenzukommen, wurde diese jedoch **auf 2 Wochen verkürzt**. Dies ist zu rechtfertigen, **da sich die Planungsziele des BP Nr.5580 -Bockenberg, Haus 4- auf die Nachbargebiete und den bestehenden BP Nr. 5582 -Bockenberg I- nur unwesentlich auswirken**. Weiterhin fand erst 2010 die frühzeitige Beteiligung zur 171. Änderung des FNP -Bockenberg II- statt und selbst das Verfahren zum

BP Nr. 5582 -Bockenberg I- ist noch in Erinnerung, da es erst 5 Jahre zurückliegt.

Vorhabensbeschreibung

Das geplante **Gebäude (Haus 4)** soll oberhalb des Firmenkindergartens (Haus 3) errichtet werden. Hierzu wurde an dieser Stelle ein Altgebäude abgerissen. Das Haus 4 ist als U mit der Öffnung nach Westen zum angrenzenden Wald angelegt und wird unterirdisch großflächig mit den Häusern 1 (Altbau) und 2 (Neubau) verbunden. Hierzu wird das Haus 1 unterbaut. Darüber entsteht mit teilweiser natürlicher Belichtung ein zweites Tiefgeschoss. Oberirdisch wirksam sind der südliche Flügel mit 3 und der nördliche und östliche mit 4 Geschossen. Damit wirkt das Gebäude oberirdisch als Solitär und ist in der Höhe mit dem Gelände abgestaffelt. **Siehe Anlage 1 – 3** der Vorlage.

Das geplante Gebäude wird oberirdisch von der Friedrich-Ebert-Straße über die vorhandene Privatstraße und unterirdisch über die vorhandenen Gebäude 1 und 2 erschlossen. **Die für die Nutzung des Hauses 4 notwendigen Stellplätze werden an anderer Stelle auf dem Firmengelände untergebracht.** Zwischen dem geplanten Haus 4 und dem bestehenden Haus 1 entsteht ein etwas höher liegender Platz. Dieser ist über Stufen von der Privatstraße zu erreichen.

Umweltbelange

Im Aufstellungsverfahren zum BP Nr.5580 -Bockenberg, Haus 4- **wird eine Umweltprüfung durchgeführt.** In dieser werden die Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter geprüft und bewertet und eine Artenschutzprüfung vorgenommen.

Hierbei müssen als Grundlage zur Abwägung die bereits für den BP Nr. 5582 -Bockenberg I- vorliegenden Gutachten, der Landschaftspflegerische Begleitplan, das Lärmgutachten und das Entwässerungskonzept überarbeitet werden.

Nach erstem Augenschein bestehen die folgenden potenziellen Betroffenheiten:

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich des Landschaftsplans „Südkreis“ und nicht innerhalb der 300 m Schutzzone der im Umfeld vorhandenen FFH-Gebiete, jedoch **innerhalb der Wasserschutzzone IIIb der Wassergewinnungsanlage „Erker Mühle“.** Für die Planung **müssen ca. 800 qm Wald in Anspruch genommen werden.** Darüber hinausgehend **rücken mit der Planung Gewerbeflächen näher an die vorhandene Reha-Klinik** heran. Diese Angaben zum Untersuchungsumfang der Umweltprüfung werden in der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB soweit erforderlich ergänzt.

Eine **Verkleinerung des städtebaulichen Vorentwurfes** ist der **Vorlage als Anlage 4** beigefügt. **Die Verwaltung empfiehlt dem Planungsausschuss das Verfahren zum BP Nr. 5580 –Bockenberg, Haus 4- mit dem Beschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB einzuleiten.**