

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0123/2014
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Planungsausschuss	01.04.2014	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Bebauungsplan Nr. 5583 - Bockenberg 2 - - Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans

Nr. 5583 – Bockenberg 2 –

auf der Grundlage der beiden Varianten zum Vorentwurf fortzusetzen und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mittels Aushang.

Sachdarstellung / Begründung:

Planungsanlass

Die Firma Miltenyi Biotec GmbH hat sich 1996 am heutigen Standort angesiedelt. Seitdem ist das Unternehmen stetig gewachsen, sowohl am Hauptsitz in Bensberg (Entwicklung und Produktion) als auch in Niederlassungen auf der ganzen Welt. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Firma wurde für den Standort Bensberg erstmals 2006 ein Bebauungsplan aufgestellt (BP Nr. 5582 – Bockenberg 1 –). 2012 kam mit dem Bebauungsplan Nr. 5580 – Bockenberg Haus 4 – ein weiterer Bauleitplan hinzu, um der sich sehr dynamisch entwickelnden Expansion des Unternehmens planungsrechtlich den Boden zu bereiten.

Die Miltenyi Biotec GmbH hat an ihrem Standort in Bensberg in den letzten Jahren Forschung und Produktion kontinuierlich erweitert. Miltenyi Biotec ist mit einem Marktanteil von rund 70 Prozent weltweit führend im Bereich der Trennung und Analyse von Zellen sowohl in der Forschung als auch für klinische Anwendungen im Bereich der Zelltherapie. Der weitere Ausbau des Standortes in Bensberg ist für das Unternehmen erforderlich, um hoch qualifizierte Arbeitsplätze, die bisher in verschiedenen angemieteten Objekten untergebracht sind, auf dem eigenen Gelände ansiedeln zu können.

Bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5580 – Bockenberg Haus 4 – wurde deutlich, dass die Entwicklung des Unternehmens in wenigen Jahren wieder an ihre planungsrechtlichen Grenzen stoßen würde. Man hat daher gleich im Anschluss an dieses Bebauungsplanverfahren das Büro „H + B Stadtplanung“ aus Köln beauftragt, sich im Rahmen einer Machbarkeitsstudie Gedanken über langfristige Entwicklungsoptionen am Standort zu machen. Der im Zuge der Machbarkeitsstudie erstellte städtebauliche Entwurf über das gesamte Areal der Firma Miltenyi soll die Grundlage bilden für ein drittes Bebauungsplanverfahren Nr. 5583 – Bockenberg 2 –, das planungsrechtlich über einen längeren Zeitraum die bauliche Erweiterung des Unternehmens sichern soll.

Für das städtebauliche Konzept wurde ein grundsätzlicher Ansatz gewählt unter Einbeziehung *aller* zwischenzeitlich im Eigentum der Fa. Miltenyi befindlichen Flächen:

- Grundstücksteile aus dem Bestand der Reha-Klinik, die sich nördlich des Miltenyi-Campus befindet,
- Die Geltungsbereiche der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 5582 – Bockenberg 1 – und Nr. 5580 – Bockenberg Haus 4 –,
- Reserveflächen im Wald südlich des heutigen Miltenyi-Campus.

Städtebauliches Konzept

Die geplante Entwicklung des Miltenyi-Campus auf dem Bockenberg erfolgt eingebettet in einen Grüngürtel, der vor allem aus dem bestehenden, zwischen dem Miltenyi-Gelände und der Friedrich-Ebert-Straße gelegenen Wald besteht. Dieser wird lediglich in den für die Erschließung notwendigen Korridoren durchbrochen. Innerhalb des Campus ist eine durchgehende Begrünung aus Baumpflanzungen, sowie einer das Gelände zum Waldbestand abgrenzenden Pufferzone vorgesehen.

Die Gebäudestruktur ist innerhalb eines durch die bestehende Bebauung bereits vorgegebenen Rasters vorgesehen. Dieses ermöglicht die Verbindung der Gebäude untereinander in den Untergeschossen bzw. über Tunnel und trägt somit auch zur Reduzierung von Verkehr auf dem Gelände bei.

Das vorhandene Quartier mit den Häusern 1-4 bildet den Kernbereich der weiteren Entwicklung des Miltenyi-Campus und wird baulich mit der Fertigstellung des Hauses 4 abgeschlossen. Nördlich des Hauses 1 erfolgt die Erweiterung nur noch durch Neubau des Hauses 5. Grundstücksarrondierungen unter Einbeziehung ehemaliger Flächen der Reha-Klinik ermöglichen es, die überbaubaren Flächen im Bereich des Hauses 5 nach Norden zu erweitern und im Gegenzug Teile des Baumbestandes zu erhalten, die nach dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 5582 überbaubar sind. Die Häuser 1 – 5 bilden zusammen den Planbereich 1.

Ausgehend von den Darstellungen des Regionalplanes wird die Erweiterung des Betriebsgeländes nach Süden auf dem Bockenberg vorgesehen (Planbereich 2). Die für die Bebauung vorgesehene Fläche von 3,1 ha (Bruttobauland) ergibt sich aus der Abgrenzung des zu erhaltenden Waldbestandes und der Topographie am Hang. Für die Bebauung wird eine vergleichbare Struktur vorgesehen, wie sie mit den Häusern 2 und 4 im Neubau geschaffen wurde bzw. derzeit geschaffen wird. Auf diesen Grundlagen wurden zwei Vorentwurfsvarianten für das Bebauungsplanverfahren entwickelt:

Variante 1

Südwestlich von Haus 2 sind in der Höhe gestaffelte Baukörper vorgesehen, die nördlich und südlich der zentralen Erschließungsachse liegen. Diese bilden eine nach Südwesten ausgerichtete Zeilenstruktur aus. Dadurch werden Durchblicke zwischen den einzelnen Gebäuden und Baukörpern möglich. Die Bebauungsstruktur ist insgesamt, entsprechend der Leitidee des Campus, in Einzelbaukörper aufgelöst und gegliedert. Die Haupteerschließung erfolgt in dieser Variante über eine neu geplante Zufahrtsstraße, die in Höhe des heutigen Betriebstors in Richtung Süden verläuft. Die Zufahrt soll oberhalb des hier bestehenden Waldweges geführt werden, wobei der Großbaumbestand weitestgehend erhalten bleiben soll. Die Anbindung der vorhandenen Zufahrt zur Tiefgarage muss entsprechend verändert werden. Entlang der neuen Erschließungsstraße wird außerhalb des zu erhaltenden Baumbestandes eine Erweiterung des Campus mit maximal dreigeschossigen Einzelgebäuden vorgesehen, die sich am Verlauf der Höhenlinien orientieren.

Variante 2

Variante 2 unterscheidet sich von der ersten Variante im Wesentlichen durch die Erschließungslösung sowie durch die Baustruktur im südöstlich von Haus 2 gelegenen Baufeld. Die vorhandene Zufahrt der Tiefgarage wird als Teil der neuen Hauptzufahrt genutzt. Statt der geschwungenen, dem Hangverlauf folgenden Gebäudestruktur ist hier eine Bebauung mit einzelnen im Hang versetzt angeordneten Baukörpern in aufgelockerter Struktur vorgesehen. Die Gebäude werden von einem Fußweg umrundet.

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Anbindung des Campus erfolgt auch zukünftig allein über die bisherige Zufahrt von der Friedrich-Ebert-Straße über eine lichtsignalgesteuerte Kreuzung. Der Landesbetrieb Straßenbau hatte sich in der Vergangenheit immer wieder kritisch zu Erweiterungsabsichten der Fa. Miltenyi geäußert im Hinblick auf die damit verbundene zusätzliche Verkehrs-

belastung auf der Landesstraße L 195. Zur Ermittlung der mit der Umsetzung der nun anstehenden Planung (Planbereiche 1 und 2) zu erwartenden Verkehrsmengen wurde daher bereits im Rahmen der Machbarkeitsstudie im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens eine Verkehrliche Stellungnahme durch das Büro ISAPLAN erarbeitet.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass auf der Landesstraße trotz der Verkehrszunahme durch die Erweiterung des Miltenyi-Campus kaum Leistungseinbußen zu erwarten sind. In der Nachmittagsspitzenstunde (16.00 bis 17.00 Uhr) wird für den Prognose-Fall Planbereich 1 wie auch für den Prognose-Fall Planbereich 2 die Qualitätsstufe B („zweitbeste“ von sechs Stufen) erreicht. Nur in der morgendlichen Spitzenstunde (7.00 bis 8.00 Uhr) sinkt die Verkehrsqualität auf die Stufe C (Prognose-Fall Planbereich 1) bzw. die immer noch auskömmliche Qualitätsstufe D (Prognose-Fall Planbereich 2). Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass aufgrund der vorhandenen verkehrsabhängigen Schaltung der Signalanlage später in der Realität eine bessere Qualität des Verkehrsablaufs erreicht werden kann als in der Prognose-Rechnung.

Zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit bei Realisierung des Planbereichs 2 wird eine Aufweitung des Einmündungsquerschnitts vorgeschlagen, die eine separate Linksabbiegerspur für den in die Friedrich-Ebert-Straße einfahrenden Verkehr ermöglicht. Diese Straßenaufweitung ist bereits im städtebaulichen Vorentwurf wie auch in der Verkehrsberechnung berücksichtigt.

Für das Haus 5 wird eine Anlieferungszufahrt von Norden vorgesehen. Diese Lösung dient dazu, die Anlieferungsverkehre außerhalb der Hauptzufahrt in das Betriebsgelände zu bündeln und diese verkehrlich zu entlasten.

Ruhender Verkehr

Die bestehenden Parkraumkapazitäten im Betriebsgelände sind mit der Errichtung des Hauses 4 ausgelastet. Um weitere Reserven zu schaffen, wurde der Parkplatz im Norden des Betriebsgeländes im Jahr 2013 um ca. 50 Stellplätze erweitert. Noch einmal ca. 80 zusätzliche Stellplätze sind südlich der vorhandenen Zufahrt an der Friedrich-Ebert-Straße vorgesehen. Diese 130 Stellplätze reichen aus, um den durch Haus 5 hinzu kommenden Bedarf abzudecken. Für alle weiteren Entwicklungsschritte werden zusätzliche Stellplatzflächen benötigt. Diese sollen im Planbereich 2 vorrangig in Tiefgaragen untergebracht werden.

Technische Infrastruktur

Die bestehenden Kapazitäten der Ver- und Entsorgungsanlagen reichen für die Anbindung der Häuser 4 und 5 aus. Eine dauerhafte Entwässerungslösung für das Regenwasser mit gedrosselter Ableitung des unverschmutzten Regenwassers in die südlich gelegenen Siefen ist für alle Erweiterungsschritte einschließlich des Hauses 5 erforderlich. Hierfür werden derzeit die erforderlichen Planungsleistungen erbracht. Der Erweiterungsbereich südlich des Bestandes (Planbereich 2) ist derzeit nicht erschlossen. Die Ver- und Entsorgungsanlagen müssen als betriebsinterne Netzerweiterungen neu hergestellt werden.

Umweltbelange

Im weiteren Verlauf des Aufstellungsverfahrens zum BP Nr. 5583 – Bockenberg 2 – wird eine Umweltprüfung durchgeführt. In dieser werden die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter geprüft und bewertet sowie eine Artenschutzprüfung vorgenommen. Zur Einschätzung des Untersuchungsbedarfs wurden im Rahmen eines Fachbeitrags zunächst die betroffenen Umweltbelange zusammengestellt.

Der Bockenberg wird in den Daten des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) zum Biotopverbund als „Fläche von besonderer Bedeutung“ eingestuft, während der Königsforst südlich der Autobahn 4 als Fläche mit „herausragender Bedeutung“ dargestellt wird. Da das lokale Biotopverbundsystem westlich, nördlich und östlich des Planbereichs 2 durch Siedlungsbereiche weitgehend unterbrochen ist, bezieht sich die Bedeutung der Fläche für den Biotopverbund im Wesentlichen auf die Verbindungen nach Süden, Richtung Königsforst. Diese Verbindung ist allerdings ebenfalls bereits durch 3 Straßen (Friedrich-Ebert-Straße/L195, die L136 und die Autobahn 4) erheblich eingeschränkt. Eine Verbindung wird durch die beiden vom Bockenberg nach Süden fließenden namenlosen (Quell)-Bäche und den Böttcherbach geschaffen, wenngleich auch diese die Straßen verrohrt unterqueren. Darüber hinaus haben die Straßen für Vögel, Fledermäuse und flugfähige Insekten zwar teilweise eine Barrierewirkung, und bedingen ein erhöhtes Kollisionsrisiko für manche Arten, ein Populationsaustausch bzw. eine (Mit-) Nutzung des Plangebiets und des Königsforstes über die Straßen hinweg ist für diese Tiergruppen aber wahrscheinlich.

Das Plangebiet liegt innerhalb der 300 m Schutzzone des FFH-Gebietes „Königsforst“. Das FFH-Gebiet „Tongrube Weiß“ liegt mit einem Mindestabstand von ca. 400 m östlich des Plangebiets. In Bezug auf das FFH-Gebiet „Königsforst“ ist bereits 2010 eine FFH-Vorprüfung erstellt worden. Auf der Grundlage der nun vorliegenden städtebaulichen Vorentwurfsplanung ist in den kommenden Wochen eine FFH-Prüfung zu erarbeiten.

Im Landschaftsplan „Südkreis“ von 2008 wird der Planbereich 2 südlich der heutigen Bestandsbebauung des Miltenyi-Campus dem Landschaftsschutzgebiet GL_2.2-3 "Bergische Hochfläche" zugeordnet. Der Planbereich 2 überplant ca. 4 ha Waldflächen, die sich aus unterschiedlichen Biotoptypen zusammensetzen. Im Wesentlichen werden dabei die weniger hochwertigen und jüngeren Waldtypen beansprucht. Im weiteren Planverfahren ist ein Konzept für die Kompensation der zu erwartenden Eingriffe zu erstellen.

Im Zuge der städtebaulichen Machbarkeitsstudie wurde in 2013 bereits eine Artenschutzprüfung (Stufen 1 und 2) durchgeführt. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass einige geschützte Fledermaus- und Vogelarten von der Planung betroffen sind. Die hochwertigen Lebensräume (Altwaldbestände) können jedoch bei Realisierung des Planentwurfes erhalten und aufgewertet werden. Die Lebensraumfunktion bleibt im räumlichen Zusammenhang mit den hochwertigen und großflächigen Wäldern (Königsforst) in der Umgebung erhalten. Bei Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird davon ausgegangen, dass diese Arten durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt werden und keine Zugriffsverbote nach BNatSchG § 44 ausgelöst werden.

Das geplante Bebauungsplangebiet ist durch öffentlichen Straßenverkehrslärm, Fluglärm und Gewerbelärm vorbelastet. Unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung sind die künftigen Gewerbeflächen zu kontingentieren. Hierbei sind lärmempfindliche Nutzungen wie Rehabilitations-Klinik, Wohngebäude, Kindergarten und Betriebsstätten der Miltenyi GmbH zu berücksichtigen.

Planverfahren

Nachdem das Haus 4 errichtet ist und nach Plan Ende 2014 bezugsfertig sein soll, laufen bei Miltenyi Biotec bereits die Planungen für Haus 5. Im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung haben sich fünf Architekturbüros zwischen Anfang November 2013 und Ende Januar 2014

damit beschäftigt, auf der Grundlage eines anspruchsvollen Anforderungskatalogs eine Planung für Haus 5 zu erarbeiten. Ein Ergebnis liegt derzeit noch nicht vor. Der städtebauliche Vorentwurf zum Bebauungsplan enthält folglich für Haus 5 noch keine konkrete Bauform (wie für die Häuser 1-4). Nach Sichtung der in der Mehrfachbeauftragung eingereichten Arbeiten ist jedoch absehbar, dass die geschwungene Form in Variante 1 des Vorentwurfs wohl nicht zum Tragen kommt. Stattdessen ist schon aufgrund der notwendigen funktionalen Anschlüsse zur Bestandsbebauung (unterirdische Verbindungen) mit einer orthogonalen Form zu rechnen.

Sofern der Planungsausschuss dem Beschlussvorschlag der Verwaltung folgt, wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Träger öffentlicher Belange im April / Mai stattfinden. Auf der Grundlage der Vorentwurfsplanung und der zu erwartenden Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung werden dann die erforderlichen Gutachten sowie der Entwurf des Bebauungsplans erstellt. Parallel dazu ist die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans vorzubereiten. Hierzu sind noch Abstimmungen mit der Bezirksregierung Köln erforderlich, die die Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung bestätigen muss, bevor FNP-Änderung und Bebauungsplan im Parallelverfahren in die öffentliche Auslegung gehen können. Im Regionalplan sind die Flächen bereits als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt, sodass die Planungsabsicht grundsätzlich den Zielen der Landes- und Regionalplanung entspricht.

Eine Verkleinerung des städtebaulichen Vorentwurfes in seinen beiden Varianten ist der Vorlage beigelegt. Die Verwaltung empfiehlt dem Planungsausschuss, das Verfahren zum BP Nr. 5583 –Bockenbergr 2 – mit dem Beschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

Anlagen

- Übersichtsplan
- Vorentwurf Variante 1
- Vorentwurf Variante 2