

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0245/2023
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	12.06.2023	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

- **Beschluss zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 5583 – Bockenberg 2 – 1. Änderung**
- **Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5584 – Bockenberg 3 –**
- **Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung**
- **Beschluss zur Offenlage**
- **Kenntnisnahme des Entwurfs des städtebaulichen Vertrags**

Beschlussvorschlag:

- I. Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss beschließt den vom Planungsausschuss gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) gefassten Aufstellungsbeschluss zum

Bebauungsplan Nr. 5583 – Bockenberg 2 – 1. Änderung

aufzuheben und das Verfahren einzustellen.

- II. Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, den

Bebauungsplan Nr. 5584 – Bockenberg 3 –

gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

- III. Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, das Verfahren zur Aufstellung des

Bebauungsplans Nr. 5584 – Bockenberg 3 –

unter Berücksichtigung des Ergebnisses aus der frühzeitigen Beteiligung fortzusetzen.

IV. Der Entwurf des

Bebauungsplans Nr. 5584 – Bockenberg 3 –

ist mit seiner Begründung und den bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

V. Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss nimmt den Entwurf des städtebaulichen Vertrags zum

Bebauungsplan Nr. 5584 – Bockenberg 3 –

zur Kenntnis.

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die Erweiterung der Kindertagesstätte sowie die Zulässigkeit weiterer Nutzungen auf dem Betriebsgelände der Firma Miltenyi Biotec in Moitzfeld planungsrechtlich zu ermöglichen. Der Änderungsbereich befindet sich im rechtskräftigen Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 5583 – Bockenberg 2 –.

Kurzzusammenfassung:

Kurzbegründung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Kita-Erweiterung auf dem Miltenyi-Campus geschaffen werden. Da die zunächst angedachte Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5583 -Bockenbergl 2- geltendem Recht widerspricht, wird das Änderungsverfahren (Aufstellungsbeschluss 03.12.2020) eingestellt und ein eigenständiges Verfahren eingeleitet und die Offenlage vorbereitet.

Risikobewertung:

(...)

Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

keine Klimarelevanz:	positive Klimarelevanz:	negative Klimarelevanz:
	Mit der Festsetzung von Dachbegrünung und der Vereinbarung von PV-Anlagen und Ausgleichsmaßnahmen werden die Klimaauswirkungen abgemildert.	Mit der Planung werden über 2500 m ² mehr versiegelt als die ursprüngliche Planung zulässt. Zudem wird im geringen Umfang in den Waldrand eingegriffen.

Weitere notwendige Erläuterungen:

(...)

Finanzielle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Mehrerträge:		Mehraufwendungen:	
		lfd. Jahr	Folgejahre	lfd. Jahr	Folgejahre
konsumtiv:	X				
investiv:	X				
planmäßig:	X				
außerplanmäßig:	X				

Weitere notwendige Erläuterungen:

(...)

Personelle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Einsparungen:	Einstellungen:

planmäßig	X		
außerplanmäßig:	X		
kurzfristig:	X		
mittelfristig:	X		
langfristig:	X		

Weitere notwendige Erläuterungen:

(...)

Sachdarstellung/Begründung:

Zu I. Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses

Mit Beschluss vom 03.12.2020 beauftragte der Planungsausschuss die Verwaltung, den Bebauungsplan Nr. 5583 – Bockenberg 2 – 1. Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB aufzustellen und die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen (Drs. 0435/2020). Mit der Änderung sollte die Erweiterung der Kindertagesstätte im Westen des Miltenyi Campus ermöglicht werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5583 – Bockenberg 2 – ließ eine solche Weiterentwicklung aufgrund der festgesetzten Bauflächen und Baugrenzen nicht zu.

Der Aufstellungsbeschluss wurde bekannt gemacht und die frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

Das Bundesverwaltungsgericht konkretisierte zwischenzeitlich den Anwendungsbereich von § 13a BauGB. Für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind nur die tatsächlichen Verhältnisse maßgeblich und nicht der planungsrechtliche Status einer zu überplanenden Fläche. Daraus ergibt sich, dass sich die neue Planung trotz des bestehenden Planungsrechts außerhalb des zusammenhängenden Siedlungsbereichs befindet und ein Normalverfahren durchzuführen ist.

Da der Bebauungsplan vor diesem Hintergrund erneut aufzustellen ist, kann der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 5583 – Bockenberg 2 – 1. Änderung aufgehoben werden. Siehe Anlage 1.

Zu II. Aufstellung

Die Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans gelten trotz geänderter planungsrechtlicher Rahmenbedingungen fort: Mit der Fertigstellung des Haus 7 erwächst ein zusätzlicher Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen auf dem Gelände der Firma Miltenyi Biotec in Moitzfeld auf dem Bockenberg. Um die Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte und ergänzende Nutzungen im Biotechnologiesektor zu ermöglichen, ist die Änderung des bestehenden Planungsrechts im Westen des Plangebiets notwendig.

Mit dem neuen Aufstellungsbeschluss können verschiedene Rahmenparameter erfüllt werden:

- Der Aufstellungsbeschluss leitet ein Normalverfahren nach § 2 Abs. 1 BauGB ohne beschleunigte Verfahrensschritte ein.

- Der Geltungsbereich wird verkleinert und passgerechter an das Planvorhaben angepasst.
- Anstelle einer Änderung des Bebauungsplans Nr. 5583 – Bockenberg 2 – wird ein eigenständiger Bebauungsplan aufgestellt. Der Bebauungsplan Nr. 5584 – Bockenberg 3 – setzt als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet für Biotechnologieunternehmen fest, um emissionsarme Gewerbetriebe flexibel zu ermöglichen. In dem zuvor festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet ist der zulässige Spielraum an Nutzungen sehr weit gefasst, so dass die im Norden gelegene Klinik durch aufwändige Lärmschutzmaßnahmen geschützt werden müsste.

Der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans ist in Anlage 1 einzusehen. Er liegt im Westen, innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5583 und umfasst mit knapp 0,5 ha lediglich Teilflurstücke des gesamten Firmengeländes.

Zu III. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 5583 – Bockenberg 2 – 1. Änderung im Zeitraum vom 07.01.2021 bis zum 12.02.2021 auf Grundlage eines städtebaulichen Vorentwurfs (Anlage 2) durchgeführt. Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen eingereicht.

Von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange gingen sechs planungsrelevante Stellungnahmen ein. In erster Linie wurden der erneute Eingriff in den zuvor festgesetzten Waldrand und die zusätzliche Bodenversiegelung beanstandet. Um den Eingriff abzumildern, forderten die Behörden die Auseinandersetzung mit einem Alternativstandort und die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen. Zudem sind u.a. Hinweise zum Bodenschutz und der ehemaligen Bergwerksnutzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung kann auch für die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 5584 – Bockenberg 3 – herangezogen werden. Wenn die frühzeitige Beteiligung zuvor auf einer anderen Grundlage erfolgt ist, kann gem. § 3 Abs. 1 S. 3 Nr. 2 BauGB von einer erneuten Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden.

Die Inhalte der Stellungnahmen sind in Kurzfassung mit den jeweiligen Abwägungsvorschlägen der Verwaltung in Anlage 3 dargestellt.

Die Verwaltung schlägt vor, auf Grundlage des Ergebnisses der frühzeitigen Beteiligung das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5584 – Bockenberg 3 – fortzuführen.

Zu IV. Offenlage

Auf Grundlage der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und der Ergebnisse des aktualisierten Schallgutachtens wurden ein Bebauungsplanentwurf mit textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht erarbeitet (Anlage 4-7). Als Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Biotechnologieunternehmen“ fest. So ist nicht nur die anvisierte Kitaerweiterung zulässig, sondern auch weitere Nutzungen können im Bereich der Biotechnologie flexibel ermöglicht werden. Festgesetzte Schallemissionskontingente verhindern die Beeinträchtigung der nördlich gelegenen Rehaklinik.

Anschaulich wird das anvisierte Planvorhaben in den Anlagen 8-10. Um die bestehende Kita zu vergrößern, ist ein Erweiterungsbau (Haus 8) im Außenbereich geplant, der zum einen oberhalb des Geländes an die bestehende Kita (Haus 3) im Erdgeschoss und zum anderen

unterhalb der Geländeoberfläche an das derzeit im Bau befindliche Haus 7 auf der Ebene -3 angeschlossen werden soll. Das neue Gebäude wird dabei so in den Hang geschoben, dass die unterste Ebene unter der neu anzulegenden Straße hindurchführt und aufgrund der Hanglage südlich der Straße wieder zum Vorschein kommt. Zur Gewährleistung einer barrierefreien Zugänglichkeit wird außerdem ein Zugangsgebäude zu Haus 7 in den Geltungsbereich des Verfahrens mit aufgenommen.

Neben den entsprechenden Räumlichkeiten für die Erweiterung der Kindertagesstätte sieht das Vorhaben außerdem eine Mensa mit Küche und Nebenräumen sowie Erholungs- und Fitnessangebote für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vor.

Mit den hier vorgestellten Unterlagen soll die zweite Beteiligungsstufe, die Offenlage, durchgeführt werden. Auch hier haben die Öffentlichkeit sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut die Möglichkeit ihre Anregungen und Bedenken vorzutragen.

Zu V. Entwurf des städtebaulichen Vertrags

Zur Förderung und Sicherung der mit dem Bebauungsplan Nr. 5584 – Bockenbergr 3 – verfolgten Ziele sollen seitens der Miltenyi Biotec Verpflichtungen in Form eines städtebaulichen Vertrags übernommen werden. Hierzu zählen in erster Linie die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die mit dem Eingriff in Natur und Landschaft erforderlich werden. Zudem regelt der Vertrag die ordnungsgemäße Entwässerung, die Gestaltung der Kita-Freianlagen sowie die Verpflichtung zur Errichtung von PV-Anlagen. Zur Sicherung der Maßnahmen werden Sicherheitsleistungen vereinbart.

Der Entwurf des städtebaulichen Vertrags steht den Fraktionsmitgliedern im Ratsinformationssystem zur Verfügung.

Anlagen

Öffentlich zugängliche Anlagen im Ratsinformationssystem

Anlage 1: Übersichtsplan Geltungsbereich BP Nr. 5583 – Bockenberg 2 – 1. Änderung (Aufhebung) + Geltungsbereich BP Nr. 5584 – Bockenberg 3 – (Aufstellung)

Anlage 2: Übersichtsplan städtebaulicher Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung

Anlage 3: Abwägungstabelle Behörden und TÖBs

Anlage 4: Bebauungsplanentwurf

Anlage 5: Legende zum Bebauungsplanentwurf

Anlage 6: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf

Anlage 7: Begründung + Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf

Anlage 8: Darstellung Gebäude

Anlage 9: Schnitt Gelände und Gebäude

Anlage 10: Freianlagenplanung Kita Vorentwurf

Nur für Fraktionsmitglieder im Ratsinformationssystem einsehbar

(Die Gutachten und Fachbeiträge werden im Rahmen der Offenlage der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt)

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Schallgutachten
- Entwässerungskonzept
- Artenschutzgutachten
- Städtebaulicher Vertrag in Entwurfsfassung mit Flächen für PV-Anlagen