

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0025/2024
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	06.03.2024	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	19.03.2024	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

**Bebauungsplan Nr. 5584 – Bockenberg 3 –
Beschluss der Abwägung
Zustimmung zum städtebaulichen Vertrag
Beschluss des Bebauungsplans als Satzung**

Beschlussvorschlag:

- I. Der Rat beschließt die Abwägung der im Rahmen der Beteiligungen nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB) abgegebenen Stellungnahmen zum

Bebauungsplan Nr. 5584 – Bockenberg 3 –

gemäß den Anlagen 3 und 4.

- II. Der Rat stimmt dem städtebaulichen Vertrag zum

Bebauungsplan Nr. 5584 – Bockenberg 3 –

mit den in der Sachdarstellung aufgeführten Kerninhalten zu.

- III. Der Rat beschließt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 7 Gemeindeordnung NRW den

Bebauungsplan Nr. 5584 – Bockenberg 3 –

als Satzung mit seiner Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB.

Kurzzusammenfassung:

Kurzbegründung:

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 –. In der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses soll nun der das Verfahren abschließende Satzungsbeschluss beraten werden, bevor die Sitzungsvorlage dem Rat der Stadt Bergisch Gladbach zur Beschlussfassung vorgelegt wird.

Risikobewertung:

(...)

Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

keine Klimarelevanz:	positive Klimarelevanz:	negative Klimarelevanz:
	Mit der Festsetzung von Dachbegrünung sowie 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:

Die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 5584 hat keine Auswirkungen auf den städtischen Haushalt. Es ist kein Neu- oder Ausbau öffentlicher Erschließungsanlagen erforderlich. Die in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan entstehenden Kosten werden vollständig durch die Firma Miltenyi übernommen.

Personelle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Einsparungen:	Einstellungen:
planmäßig	X		
außerplanmäßig:	X		
kurzfristig:	X		
mittelfristig:	X		
langfristig:	X		

Weitere notwendige Erläuterungen:

(...)

Sachdarstellung/Begründung:

Einleitung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5584 – Bockenberg 3 – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Kita-Erweiterung auf dem Miltenyi-Campus in Moitzfeld auf dem Bockenberg geschaffen werden (Anlagen 1 und 2). Nachdem das Verfahren zunächst als BP Nr. 5583 – Bockenberg 2 – 1. Änderung eingeleitet und die frühzeitige Beteiligung durchgeführt wurde, beschloss der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss mit einem erneuten Aufstellungsbeschluss das Verfahren BP Nr. 5584 – Bockenberg 3 – als eigenständiges Verfahren fortzuführen. Der Bebauungsplan war zuletzt Gegenstand der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses am 12.06.2023 (Drucksachen-Nr. 0245/2023), in der neben dem Aufstellungsbeschluss auch die öffentliche Auslegung beschlossen wurde.

Zu I. Beschluss der Abwägung

Mit dem Beschluss des Bebauungsplans als Satzung entscheidet der Rat nun zugleich über die bauleitplanerische Abwägung. Abwägungsmaterialien sind neben den eigentlichen Planunterlagen und den planungsrelevanten Regelungen des städtebaulichen Vertrags insbesondere die Vorschläge der Verwaltung zum Umgang mit den Stellungnahmen aus den öffentlichen Beteiligungen des Bebauungsplanverfahrens. Die Stellungnahmen sind zusammen mit den jeweiligen Abwägungsvorschlägen der Verwaltung in tabellarischer Form aufgeführt und der Vorlage als Anlage 3 (frühzeitige Beteiligung) und Anlage 4 (Offenlage) beigelegt. Die Originalschreiben aus den Beteiligungen können im städtischen Ratsinformationssystem eingesehen werden.

Frühzeitige Beteiligung

Gemäß Beschluss des Planungsausschusses vom 03.12.2020 (Drucksachen-Nr. 0435/2020) wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 07.01 bis zum 12.02.2021 durchgeführt. Parallel dazu wurde den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Von der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Von Seiten der Träger öffentlicher Belange wurden sieben abwägungsrelevante Stellungnahmen eingereicht (Anlage 3). Da sich das planerische Konzept nicht geändert hat, kann auf die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung auch nach Umstellung des Verfahrens zurückgegriffen werden.

Inhaltlich bezogen sich die Stellungnahmen auf den Eingriff in den vormals festgesetzten Waldrand und die zusätzliche mit der Planung verbundene Bodenversiegelung. Um den Eingriff abzumildern, forderten die Behörden die Auseinandersetzung mit einem Alternativstandort und die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen.

Offenlage

Auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts und der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht erarbeitet. In der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Planungsausschusses am 12.06.2023 wurde die Verwaltung mit der Durchführung der Offenlage beauftragt (Drucksachen-Nr. 0245/2023). Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 17.07.2023 bis zum 18.08.2023. Parallel dazu wurde den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Drei Träger öffentlicher Belange reichten planungsrelevante Stellungnahmen ein (Anlagen 4). Aus der Öffentlichkeit sind wiederholt keine Stellungnahmen eingegangen.

Da der Standort der Planung beibehalten wurde, bezogen sich die Stellungnahmen weiterhin auf den Eingriff in den bestehenden Waldrand und die damit verbundenen Ausgleichsmaßnahmen. Zudem wurde auf die Notwendigkeit einer aktualisierten und erweiterten Artenschutzprüfung II hingewiesen. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde die Einigkeit erzielt, die Artenschutzprüfung vor dem Bauantragsverfahren neu zu erstellen und etwaige Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung aufzunehmen. Die Forderung ist durch eine Regelung im städtebaulichen Vertrag gesichert und der Bebauungsplan wird erst in Kraft gesetzt, wenn die Artenschutzprüfung ohne Bedenken abgeschlossen werden konnte.

Zu II: Zustimmung zum städtebaulichen Vertrag

Flankierend zu den im Bebauungsplan verankerten Festsetzungen wird die Stadt Bergisch Gladbach mit der Firma Miltenyi einen städtebaulichen Vertrag abschließen, um die planungsrechtlichen Regelungen zu ergänzen, zu präzisieren und zu sichern. Der Inhalt der Bestimmungen ist im Folgenden dargestellt. Der von der Firma Miltenyi unterzeichnete Vertrag kann im Ratsinformationssystem eingesehen werden.

Artenschutz

Im städtebaulichen Vertrag ist geregelt, dass ein aktualisiertes und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmtes Artenschutzgutachten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und spätestens bis Ende des Jahres 2024 zu erbringen ist. Eine Baugenehmigung ohne Artenschutzgutachten wird ausgeschlossen.

Eingriffsausgleich

Im Vertrag wird der Eingriffsausgleich über das städtische Ökokonto und die Herstellung der Dachbegrünung geregelt. Die Sicherstellung der Forderungen erfolgt über eine Bürgschaft.

Freianlagenplanung

Die Firma Miltenyi verpflichtet sich, zur Minderung der Eingriffe im Plangebiet und zur Gewährleistung einer hohen ökologischen und gestalterischen Qualität, eine

Freianlagenplanung durch ein dementsprechend qualifiziertes Büro für Landschaftsarchitektur erstellen zu lassen.

Eingriffsminderung Flächenversiegelung

Wenn die Grundflächenzahl ausnahmsweise überschritten wird (Festsetzung Nr. 1.2.5), ist die Kompensation der Überschreitung durch Reduzierung der Flächenversiegelung an anderer Stelle im Gebiet nachzuweisen und zu sichern.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmtes Entwässerungskonzept ist bei der Bauantragsstellung zu beachten.

Errichtung von Photovoltaikanlagen

Auf 30 % der Bruttodachflächen sind PV-Anlagen zu errichten. Bei Zuwiderhandlung wird eine Vertragsstrafe fällig.

Zu III: Beschluss des Bebauungsplans als Satzung

Die gesetzlichen Voraussetzungen für einen Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 5584 – Bockenbergr 3 – liegen vor. Mit dem Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 7 Gemeindeordnung NRW und der Bekanntmachung des Bebauungsplans wird die planungsrechtliche Grundlage zum Bau der Kitaerweiterung auf dem Miltenyi-Gelände geschaffen. Siehe Anlagen 5 bis 8.

Anlagen

Anlagen zur Vorlage

- Anlage 1 Übersichtsplan
- Anlage 2 Städtebauliches Konzept
- Anlage 3 Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung
- Anlage 4 Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage
- Anlage 5 Bebauungsplan Übersichtsplan
- Anlage 6 Bebauungsplan Legende
- Anlage 7 Bebauungsplan Textliche Festsetzungen
- Anlage 8 Bebauungsplan Begründung

Im Ratsinformationssystem (nicht öffentlich)

- Städtebauliche Vertrag mit Anlagen
 - o Vertragsgebiet
 - o Bebauungsplan
 - o Begründung
 - o Landschaftspflegerische Fachbeitrag
 - o Freianlagenplanung
 - o Entwässerungskonzept
 - o Vertrag zu BP5583
 - o Herleitung Vertragsstrafe zu PV-Anlagen

- Schreiben Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- Schreiben Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
- Artenschutzgutachten aus dem Jahr 2013
- Schallgutachten