

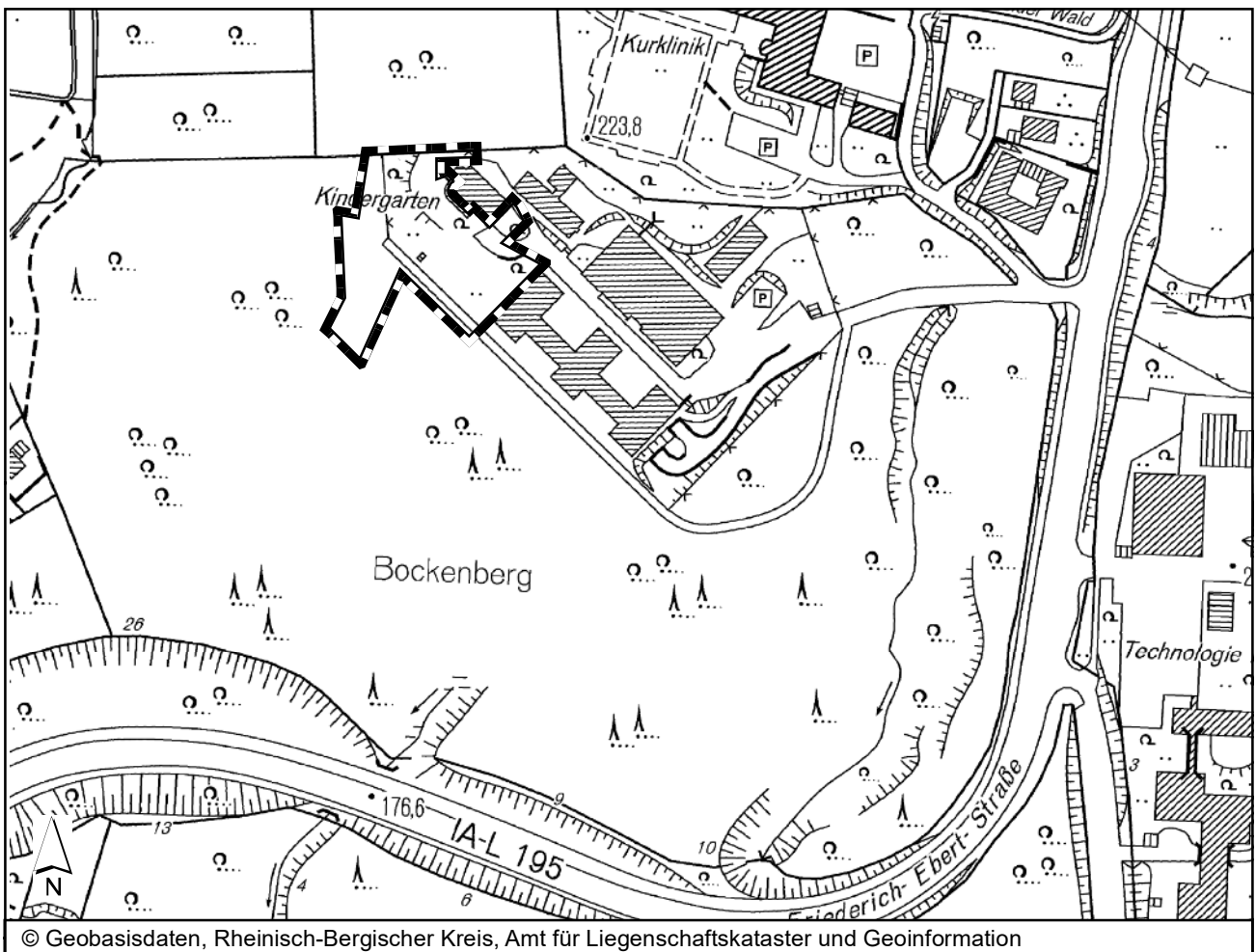
Information

zur städtebaulichen Planung

Bebauungsplan Nr. 5583
- Bockenberg 2 - 1. Änderung

Frühzeitige Beteiligung

Bergisch Gladbach - Moitzfeld



Weitere Auskunft erteilt:

Rathaus Bensberg
Desirée Frei
Raum 504
Tel: 02202 / 14 -1206

ERLÄUTERUNGEN

Zur

1. Änderung des

Bebauungsplans Nr. 5583

– Bockenberg 2 –

in Bergisch Gladbach, Moitzfeld

Die Firma Miltenyi Biotec hat sich 1996 am heutigen Standort in Moitzfeld, am Bockenberg angesiedelt und ist seitdem als global agierendes Unternehmen für Biotechnologie und Biomedizin zu einem führenden Anbieter von Produkten zur magnetischen Zellsortierung und -analyse gewachsen. Mit über 3.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern weltweit, davon über 2.500 in Bergisch Gladbach, hat sich das Unternehmen zu einer festen Größe in der Biotechnologie-Branche entwickelt.

Aktuell gilt für das Betriebsgelände in Bergisch Gladbach der Bebauungsplan Nr. 5583 –Bockenberg 2–, der seit dem 27.08.2016 rechtswirksam ist (Anlage 7).

Aufgrund des bereits begonnenen Neubaus von Haus 7 im Süden des bisherigen Gebäudebestandes und den dadurch ermöglichten ca. 500 neuen Arbeitsplätzen ergibt sich kurzfristig der Bedarf an zusätzlichen Betreuungsplätzen in der bestehenden Kindertagesstätte. In Anbetracht der gewachsenen Ansprüche an die räumliche Gestaltung einer Kindertagesstätte sowie die steigenden Zahlen zum aktuellen und zukünftigen Kinderbetreuungsbedarf bedarf es nun einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5583 – Bockenberg 2–, um die Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte im Westen des Miltenyi Campus zu ermöglichen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5583 –Bockenberg 2– lassen eine solche Erweiterung am bestehenden Standort

nicht zu, da während der Planaufstellung noch von einem Neubau der Betriebs-Kita an anderer Stelle ausgegangen wurde. Diese Überlegung wurde jedoch zwischenzeitlich aus organisatorischen und wirtschaftlichen Gründen zugunsten einer Erweiterung der Kita an ihrem heutigen Standort aufgegeben.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt im westlichen Bereich des Betriebsgeländes und grenzt im Nordosten an das Gebäude des bestehenden Betriebskindergartens an (Anlage 1).

Städtebauliches Konzept

Für die Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte liegt bereits eine Vorentwurfplanung vor (Anlagen 2-5).

Es ist ein Erweiterungsbau (Haus 8) 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 zur 1.

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5583 – Bockenbergr 2– mit aufgenommen.

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

Die Freifläche der Kindertagesstätte wird an die neue Größe von insgesamt sechs Gruppen angepasst und entsprechend auf 1.200 m² im nördlichen Bereich der bestehenden Außenspielfläche vergrößert.

Verfahren

Um das Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen, bedarf es Änderungen im bestehenden Bebauungsplan (Anlage 6). Diese umfassen im Wesentlichen eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie eine geringfügige Erweiterung des festgesetzten Gewerbegebietes. Der Geltungsbereich der Änderung erstreckt sich auch auf bisher festgesetzte private Grünflächen sowie eine Waldfläche. Die textliche Festsetzung 8.1.10, die sich auf die private Grünfläche bezieht, setzt zudem als Ausgleichsmaßnahme die Anlage einer extensiven Wiese mit Heckenbepflanzung und die Anpflanzung eines Baumes je 200 qm fest. Die hier im ursprünglichen Verfahren angerechneten Ausgleichsmaßnahmen müssen entsprechend an anderer Stelle ersetzt oder ausgeglichen werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da die entsprechenden Voraussetzungen dafür vorliegen:

- Es handelt sich um ein Planverfahren, mit dem die Nachverdichtung einer planungsrechtlich bereits zulässigen Nutzung ermöglicht werden soll.
- Es wird einem Bedarf an Investitionen zur Ansiedlung von Arbeitsplätzen Rechnung getragen.

- Der zulässige Größenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird nicht erreicht.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Die Schutzzone des FFH-Gebiets „Königsforst“ beginnt erst circa 150 m südlich des Plangebiets. Eine gutachterliche Vorprüfung im Jahr 2014 hat ergeben, dass die zulässige Bebauung im Plangebiet keine negativen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet hat. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen deshalb nicht.

Umweltbelange

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen werden. Dennoch werden die Umweltbelange, wie zum Beispiel Arten- und Naturschutz, Immissionsschutz und Gewässerschutz, erhoben und in die Abwägung eingestellt.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB aufgrund der neuen Planung nicht erforderlich, jedoch bedarf der Teilwegfall der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan Nr. 5583 – Bockenbergr 2– eine erneute Bilanzierung.

Überdies ist eine forstrechtliche Ausgleichspflicht zu prüfen.

Es ist vorgesehen, den Ausgleichsbedarf mit Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Bergisch Gladbach auszugleichen.

Anlagen:

Anlage 1: Geltungsbereich Änderung
Anlage 2: Lageplan Vorentwurf
Anlage 3: Ansicht Ost
Anlage 4: Ansicht West
Anlage 5: Perspektive
Anlage 6: Änderungsbereich
Anlage 7: BP Nr. 5583 -Bockenbergl 2-

**Schriftliche Stellungnahmen richten Sie
bitte an die**

**Stadt Bergisch Gladbach
Fachbereich 6
Stadtplanung
Postfach 20 09 20
51439 Bergisch Gladbach**

**E-Mail:
stadtplanung@stadt-gl.de**