

Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Stadtentwicklung, Stadtplanung		Drucksachen-Nr. 61/2001	
Beschlussvorlage		X Öffentlich	
		Nicht öffentlich	
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Bera- tung, Entscheidung)	
Planungsausschuss	26.04.2001	Entscheidung	

Tagesordnungspunkt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2385 - Erweiterung Gewerbegebiet Zinkhütte -
- Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

Beschlussvorschlag

Auf der Grundlage des vorliegenden Vorentwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Nr. 2385 –Erweiterung Gewerbegebiet Zinkhütte-

wird die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch durch Aushang durchgeführt.

Sachdarstellung / Begründung

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 30.11.2000 unter TOP A 15 einstimmig die Einleitung eines Bebauungsplan- Aufstellungsverfahrens zur Erweiterung des Gewerbegebietes Zinkhütte beschlossen. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 (3) BauGB parallel geändert.

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist zur betrieblichen Standortsicherung die Errichtung eines Zentrallagers mit Hochregallager südlich des derzeitigen Betriebsgeländes der Krüger GmbH. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Erläuterung der Verwaltungsvorlage vom 30.11.2000 verwiesen.

Die zwingende Notwendigkeit des Lagerstandortes wurde seitens der Krüger GmbH zwischenzeitlich umfassend dargelegt. Siehe hierzu die Erläuterungen zu der auf gleicher Tagessordnung stehenden Änderung des Flächennutzungsplanes.

Auf der Grundlage der nunmehr vorliegenden Planung ist die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung für die Zeit vom 30.04.- 18.05.2001 durch Aushang vorgesehen. Ergänzend wird in dieser Zeit eine für jedermann „offene“ Bürgerversammlung im Rahmen der „Planungswerkstatt Lückerath“ stattfinden.

In Abweichung zu dem mit Datum 30.11.2000 gefassten Aufstellungsbeschluss soll die Schaffung des Baurechts nunmehr auf der Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen. Diese Vorgehensweise erfolgt in Abstimmung mit der Krüger GmbH und mit Votum der Bezirksregierung Köln.

Eine Erläuterung der beabsichtigten Planinhalte und deren voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt ist der Anlage 1 zu entnehmen. Die Planung wird im Rahmen der Sitzung erläutert. Eine unmaßstäbliche Verkleinerung des Vorentwurfes ist als Anlage 2 beigelegt.

Die Umwelterheblichkeitsprüfung liegt den Ratsfraktionen vor.

Anlage 1 - Erläuterung der Planinhalte und deren Auswirkungen auf die Umwelt

Anlage 2 - Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (unmaßstäbl. Verkleinerung)

VBP Nr. 2385 –Erweiterung Gewerbegebiet Zinkhütte - (Vorentwurf) - Planinhalte und deren voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt

I. Beschreibung des Vorhabens

Der neu aufzustellende Bebauungsplan überlagert einen Teilbereich des seit 1974 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1–Berzeliusstraße,Kernbereich-. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich für diesen Bereich künftig nach den Regelungen des neu aufzustellenden Bebauungsplanes.

Städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Errichtung eines Zentrallagers mit Hochregallager südlich des derzeitigen Betriebsgeländes der Krüger GmbH als standortsichernde Maßnahme.

Mit dem **Vorhaben** ist einschließlich erforderlicher Feuerwehrumfahrt, Erschließungsflächen und Containerstellplätze der Eingriff in rd. 2,9 (2,8745) ha Waldfläche verbunden. Gegenüber der dem Aufstellungsbeschluss vom 30.11.2000 zugrundegelegten Planversion (rd. 3,8 ha) konnte der Flächenbedarf durch Umplanungs- und Optimierungsmaßnahmen um etwa 0,9 ha reduziert werden. Der Aufstellungsbeschluss ist zu gegebener Zeit entsprechend zu aktualisieren.

Die Zulässigkeit von **Art und Maß der baulichen Nutzung** wird auf die beabsichtigte Nutzung Zentrallager mit notwendigen Gebäudehöhen und Freiflächen beschränkt (s. Anlage 2).

Das Vorhaben gliedert sich über eine Länge von insgesamt 250 m in 4 **Gebäudeabschnitte**, wobei die jeweils äußeren für Anlieferung und Versand vorgesehen sind. Die max. zulässigen **Gebäudehöhen** werden hier auf 12 m festgeschrieben. Die Höhe des Hochregallagers beträgt über eine Länge von etwa 115 m max. 28,5 m, für den unmittelbar westlich an das Hochregallager angrenzenden Gebäudeteil ist eine Höhe von max. 16,5 m erforderlich.

Das mit Errichtung des Lagers künftig einhergehende **Freiflächengeschehen** ist der Anlage 2 zu entnehmen.

Durch die unmittelbare Nachbarschaft von Bahndamm und Zentrallager besteht - wettbewerbskonforme Bedingungen vorausgesetzt- die Möglichkeit, das Lager durch Gleisergänzung unmittelbar an die **Schiene** anzubinden. Entsprechend hält das Baukonzept zwischen Bahndamm und Zentrallager eine Fläche für „Bahnversand, Containerplätze und Gleise“ vor.

Die zwischen „Lückerather Wald“ und Schluchterheide bestehende **Fußwegeverbindung** wird durch entsprechende Regelungen weiter aufrechterhalten. Die exakte Wegführung kann sich im Verlauf des weiteren Verfahrens im Hinblick auf die Bachverlegung (s. „Auswirkungen auf die Umwelt“) und eines damit einhergehenden neuen Fußwegenetzes ggf. noch ändern.

Das Vorhaben ragt im östlichen Bereich geringfügig in die „Begrenzung“ der vorhandenen **Richtfunkstrecke** der Telekom AG.

II. Voraussichtliche Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß vorliegender Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) sind nach derzeitigen Erkenntnissen keine nachhaltigen Auswirkungen auf den Umweltbereich zu erwarten. Für einzelne Teilbereiche, vor allem für die Parameter Lärm, Fauna und Biotopvernetzung sowie eingeschränkt für die Bereiche Klima, Flora und Vegetation ist noch Prüf- bzw. Kartierbedarf gegeben. Die Prüfergebnisse sind Gegenstand der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).

1. Natur und Landschaft/ Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Um die Erheblichkeit des Vorhabens auf den Bereich „Natur und Landschaft“ abschätzen zu können, wurde bereits eine Biotoptypenkartierung für Spätsommer, Herbst und Winter durchgeführt. Sowohl Frühlings- als auch Frühsommeraspekte sind im weiteren Verfahren noch zu erfassen. Ergänzend werden zur Verdichtung der Erkenntnisse hinsichtlich der Biotopvernetzung noch umfassende faunistische Kartierungen durchgeführt.

Das Plangebiet ist relativ einheitlich strukturiert und charakterisiert sich durch Mischwälder mit wechselnder Dominanz der Waldkiefer. Ergänzend findet sich ein relativ lückiger Fichtenforst mit einer als Krautschicht ausgebildeten Grünlandgesellschaft. Der Hasselbach (Neuenborner Bach) quert das Plangebiet in Ost- West- Richtung (s. Ausführungen unter Ziffer 2. „Hasselbach“).

Das Plangebiet unterliegt flächendeckend der Landschaftsschutzverordnung.

An den östlichen Rand des Plangebietes grenzt bzw. ragt geringfügig ein im Biotopkataster NW erfasster Biotop „Neuenborner Busch“.

Aufgrund der dort und im sonstigen Plangebiet vorhandenen Potentiale ist ein Eingriff in ökologisch wertvolle Flächen bzw. 62-er Biotope nicht zu erkennen.

Der Regionale Grünzug wird als Leitlinie für die Biotopvernetzung gesehen. Der bestehende Vernetzungskorridor weist im Bestand bereits Barrieren wie Bensberger Straße, Lückerather Weg, Berzeliusstraße und eingeschränkt auch den Bahndamm auf.

Wenn das geplante Vorhaben auch über rd. 2,9 ha in Waldbestände eingreift, bleibt die Durchgängigkeit des Biotopvernetzungskorridors jedoch weiterhin gewährleistet.

Zur Stärkung des regionalen Grünzuges und des Vernetzungskorridors soll ein „Bypass- Korridor“ ausgehend von dem Wald südlich der Straße Am Fürstenbrunnchen über zwei Korridore mit dem regionalen Grünzug verbunden werden.

Der „Bypass- Korridor“ wird im Rahmen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der derzeit intensiv genutzten Pferdeweiden entwickelt. Es entstehen extensiv genutzte „Offenlandbiotope“, die den derzeit sich aus Waldbeständen zusammensetzenden Grünzug durch Streuobstwiesen ökologisch und strukturell bereichern.

Die abgehenden Waldflächen werden in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde in „Erstaufforstung“ 1:1 im Bereich des Ortsteils Herkenrath ersetzt. Eine Standortbestimmung mit genauer Flächenabgrenzung und detaillierter Maßnahmenbeschreibung erfolgt im Rahmen der UVP.

2. Hasselbach (Neuenborner Bach)

Das Plangebiet wird von dem Hasselbach durchquert. Es handelt sich um ein periodisches, mit Rausengittersteinen befestigtes Fließgewässer, welches im Plangebiet vollständig anthropogen überformt ist.

Wenn es sich auch um keinen schutzwürdigen Biotop i.S.d. § 62 LG NW handelt, beherbergt das periodische Oberflächengewässer eine Reihe verschiedener Makroorganismen und ist aufgrund seiner geringen Größe als potentiell sensibel gegenüber Schadstoffbelastungen und Nährstoffeinträgen einzustufen.

Voraussetzung einer Planrealisierung ist eine Gewässerverlegung mit naturnahem Ausbau auf der Grundlage eines wasserrechtlichen Verfahrens nach § 31 WHG. Vorhandene Schwermetallkonzentrationen (s. Ausführungen unter Ziffer 4. „Altlasten“) und sonstige Bodenverhältnisse werden bei der Planung umfassend berücksichtigt.

Vorbehaltlich abschließender Untersuchungen und erforderlicher Abstimmungen mit den zuständigen Fach- und Genehmigungsbehörden zeigt sich der künftige Gewässerverlauf wie in Anlage 2 skizziert.

3. Klima

Nachteilige Auswirkungen auf das Klima sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Die hier vorherrschen Westwinde führen zu einer Überlagerung der klein- bzw. mikroklimatischen Verhältnisse, sodass bei vorherrschenden West- bzw. im Winter sporadisch auftretenden Ostwinden eine Durchlüftung des Plangebietes und seines Umfeldes gewährleistet bleibt.

Auch in kleinklimatischer Hinsicht erfolgt keine nachhaltige Beeinträchtigung. Die Gebäudeausrichtung lässt weiterhin Luftzirkulationen innerhalb des regionalen Grünzuges zu, Immissionen bzw. Erwärmungen werden -bedingt durch die Nutzung als Lagerstätte- ebenfalls nicht eingebracht.

4. Altlasten

Das Plangebiet liegt auf der registrierten Altlasten- Verdachtsfläche Nr. 41 –Hüttenstraße-. Bereits vorliegende Untersuchungen zeigen z.T. erhebliche Schwermetallbelastungen; detaillierte Bodenuntersuchungen werden zurzeit durchgeführt.

Vorbehaltlich der abschließenden Untersuchungsergebnisse sind Auswirkungen auf die beabsichtigte gewerbliche Nutzung nicht zu erkennen.

5. Wasser

Das Plangebiet zeigt hoch anstehendes, schwankendes und im Sommer relativ stark absinkendes Grundwasser. Detaillierte Daten werden im Rahmen o.a. Bodenuntersuchung ermittelt und dem weiteren Planaufstellungsverfahren zugrundegelegt.

6. Niederschlagswasserversickerung

Vorbehaltlich dem abschließenden Ergebnis o.a. Bodenuntersuchung erfolgt eine Ableitung des Niederschlagswassers. Nach derzeitigen Erkenntnissen sollte im Hinblick auf die bestehende Schwermetallbelastung und die beabsichtigte gewerbliche Nutzung von einer Versickerung abgesehen werden.

7. Immissionen/ Emissionen

Das Plangebiet ist durch Geruchs- und maßgeblich durch Lkw/ Gabelstapler bestimmte Lärmimmissionen vorbelastet. Bedingt durch die beabsichtigte Nutzung als Lagerstätte wird sich ausschließlich eine Veränderung der Lärmemissionen/ -immissionen einhergehend mit einer Reduzierung der Schadstoffbelastung zeigen.

Nachstehende Tabelle zeigt die mit der Reduzierung des Freiflächengeschehens verbundene Reduzierung der Geräuschemissionen.

Geräuschquelle	Anzahl/ Jahr Ist- Situation	Anzahl/ Jahr Prognose	Mittl. Reduzierung d. Geräuschemission (gerundet)	Reduzierung d. Geräuschemission
Fahrten Lkw	109.500	44.350	- 4 dB	ca. 60 %
Verladungen Lkw	81.000	44.350	- 2,5 dB	ca. 45 %
Fahrten Gabelstapler	860.000	90.000	- 10 dB	ca. 90 %

Eine detaillierte Prognoserechnung für die im Umfeld des Plangebietes zu erwartenden Geräuschimmissionen und die Berücksichtigung ggf. daraus resultierender Lärmvorsorgemaßnahmen erfolgt im Rahmen der UVP als lärmtechnischer Fachbeitrag.

Vermerk:

Die Anlage 2 wird noch um den künftigen Bachverlauf ergänzt und spätestens am 23.04. vorgelegt. Die Seite wäre in der Sitzung auszutauschen. Zum Zeitpunkt der Arbeitskreise liegt die ergänzte Version bereits vor.