

**Stadt Bergisch Gladbach**  
**Die Bürgermeisterin**

Federführender Fachbereich <b>Stadtentwicklung, Stadtplanung</b>		Drucksachen-Nr. <b>575/2001</b>
		<input checked="" type="checkbox"/> <b>Öffentlich</b>
		<input type="checkbox"/> <b>Nicht öffentlich</b>
<b>Beschlussvorlage</b>		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
<b>Planungsausschuss</b>	<b>18.09.2001</b>	<b>Entscheidung</b>

**Tagesordnungspunkt**

**Änderung Nr. 131/2385 - Erweiterung Gewerbegebiet Zinkhütte - des FNP**  
**- Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung**  
**- erneuter Beschluss zur Aufstellung**  
**- Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

**Beschlussvorschlag**

I. Das Verfahren zur Änderung

**Nr. 131/ 2385 –Erweiterung Gewerbegebiet Zinkhütte-**  
des Flächennutzungsplanes wird unter Berücksichtigung der erfolgten Änderungen fortgesetzt.

II. Gemäß § 2 in Verbindung mit § 5 Baugesetzbuch ist die Änderung

**Nr. 131/ 2385 –Erweiterung Gewerbegebiet Zinkhütte-**  
des Flächennutzungsplanes aufzustellen.

Der Änderungsbereich umfasst südlich des Gewerbegebietes Zinkhütte eine rd. 18,2 ha große Fläche zwischen dem Bahndamm im Westen und der Bensberger Straße im Osten.

III. Der Entwurf der Änderung

**Nr. 131/ 2385 –Erweiterung Gewerbegebiet Zinkhütte-**  
des Flächennutzungsplanes ist unter Beifügung des Erläuterungsberichtes gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

## **Sachdarstellung / Begründung**

Die Stadt beabsichtigt die Standortsicherung der Krüger GmbH durch Errichtung eines Zentrallagers unmittelbar südlich des derzeitigen Betriebsgeländes an der Senefelderstraße durch Aufstellung eines Bebauungsplanes mit zugehöriger Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Änderung Nr. 131 des Flächennutzungsplanes erfolgen im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB.

### **Zu I:**

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 26.04.01 unter TOP A 12 für die Änderung des Flächennutzungsplanes die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang beschlossen. Ergänzend sollte eine für jedermann „offene“ Bürgerversammlung im Rahmen der „Planungswerkstatt Lückerath“ stattfinden.

Der Planaushang erfolgte in der Zeit vom 30.04. bis 18.05.2001, die Bürgerversammlung am 10.05.01.

Während der Beteiligungsverfahren sind Anregungen vorgetragen worden, die sich gleichzeitig auch auf den Bebauungsplan beziehen und inhaltlich nicht voneinander zu trennen sind. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die jeweilige Stellungnahme der Verwaltung im Bebauungsplanverfahren verwiesen. Das Bebauungsplanaufstellungsverfahren ist ebenfalls Gegenstand dieser Tagesordnung.

Die Schreiben mit Anregungen aus der Bürgerbeteiligung und Stellungnahmen der TÖB liegen den Ratsfraktionen in vollem Wortlaut vor.

### **Zu II:**

Mit Schreiben der Bezirksplanungsbehörde vom 22.05.01 wurde eine Bestätigung der Anpassung an die Ziele der Raumordnung und eine Herausnahme der Fläche aus dem Landschaftsschutz in Aussicht gestellt. Die in diesem Zusammenhang formulierten Auflagen sind in dem Bebauungsplan berücksichtigt.

Gleichzeitig sollte im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung die Umwandlung von 15,33 ha "Parkartige Grünanlage mit integrierten Waldflächen" in die Darstellung "Wald" erfolgen. Die Änderung dient der nachhaltigen Sicherung und Entwicklung bestehender Waldstrukturen innerhalb des Regionalen Grünzuges. Zur Vermeidung nachhaltiger Beeinträchtigungen ist ergänzend die Herausnahme der Darstellung "Spielbereich" beabsichtigt.

Der gesamte Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst damit eine Fläche von rd. 18,18 ha. Der Aufstellungsbeschluss ist entsprechend zu aktualisieren.

### **Zu III:**

Nächster Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zusammen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Die beabsichtigten Inhalte der Planänderung sind dem beigefügten Erläuterungsbericht bzw. der Planzeichnung zu entnehmen.

**Anlage 1** - Erläuterungsbericht

**Anlage 2a, 2b** - Planzeichnung (unmaßstäbl. Verkleinerung)

# **Änderung des Flächennutzungsplanes**

## **Nr. 131/ 2385 - Erweiterung Gewerbegebiet Zinkhütte –**

### **Erläuterungsbericht gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch**

---

Die Stadt Bergisch Gladbach beabsichtigt die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2385 –Erweiterung Gewerbegebiet Zinkhütte-. Der Geltungsbereich überlagert rd. 2.680 qm des seit 1974 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 –Berzeliusstraße, Kerngebiet-.

Zur Realisierung der städtebaulichen Zielsetzung ist der Flächennutzungsplan gemäß § 8 (3) BauGB in seinen Darstellungen von „Parkartige Grünanlage mit integrierten Waldflächen“ bzw. „Wald“ in „Gewerbliche Baufläche“ (2,85 ha) zu ändern.

Ergänzend sollen 15,33 ha derzeit als "Parkartige Grünanlage mit integrierten Waldflächen" dargestellte Flächen in "Wald" umgewandelt werden. Gleichzeitig ist die Aufhebung der Darstellung "Spielbereich" beabsichtigt.

#### **Städtebauliche Zielsetzung/ Beschreibung des Vorhabens**

Städtebauliches Ziel ist die Standortsicherung der Krüger GmbH mit rd. 1.100 Beschäftigten durch Errichtung eines Zentrallagers mit Hochregallager südlich des derzeitigen Betriebsgeländes an der Senefelderstraße.

Im Zuge der betrieblichen Entwicklung mussten in der Vergangenheit insbesondere Rohstofflager dezentral großräumig um Bergisch Gladbach und Köln bis nach Koblenz eingerichtet werden.

Diese Unternehmensstruktur bewirkt ein Verkehrsaufkommen von derzeit 109.500 Lkw- Fahrten/ Jahr. Mit Realisierung des Zentrallagers entfallen allein 41.500 Fahrten/ Jahr für erforderliche innerbetriebliche Umfuhren zu dezentralen Lagern. Mit ergänzenden betrieblichen Umstrukturierungen erfolgt eine Entlastung des öffentlichen Straßennetzes um zunächst rd. 60 % betriebsbedingter Lkw- Fahrten.

Durch die unmittelbare Nachbarschaft von (in diesem Bereich stillgelegtem) Bahndamm und Zentrallager besteht -wettbewerbskonforme Bedingungen vorausgesetzt- ergänzend die Möglichkeit, das Lager durch Gleisergänzung unmittelbar an das Schienennetz anzubinden. Hierdurch ist eine weitere jährliche Reduzierung der Lkw- Fahrten um 21.000, d.h. eine Fahrtenreduzierung um insgesamt 79 % / Jahr möglich.

Die Reduzierung des LKW- Fahrtenaufkommens ist mit einer deutlichen Reduzierung der Luftschadstoffbelastung verbunden.

Das Vorhaben soll auf der Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes realisiert werden.

Die Zulässigkeit von Art und Maß der baulichen Nutzung wird auf die beabsichtigte Nutzung "Zentrallager/ zugehörige Büroflächen" mit notwendigen Freiflächen wie LKW- Aufstellflächen und Feuerwehrumfahrt beschränkt. Gleichzeitig sollen Flächen für einen Gleisanschluss vorgehalten werden.

Das Zentrallager zeigt eine Länge von insgesamt 250 m bei 75 m Tiefe. Die Gebäudehöhe gliedert sich mit 18,0 m bzw. 28,5 m für den Hochregaltrakt über 2 zusammenhängende Abschnitte. Das Gebäude ist Ost – West ausgerichtet.

Die verkehrliche Erschließung ist über das unmittelbar angrenzende Straßennetz hinreichend gesichert. Von einer Entlastung des Straßennetzes um mindestens 60 % bisheriger betriebsbezogener Fahrten ist auszugehen.

Die Ver- und Entsorgung kann durch Anschluss an das öffentliche Netz gewährleistet werden.

Die Notwendigkeit des gewählten Standortes wurde seitens der Krüger GmbH umfassend und plausibel nachgewiesen.

### **Beschreibung des Änderungsbereiches**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich „Parkartige Grünanlage mit integrierten Waldflächen“ bzw. „Wald“ dar. Die Fläche unterliegt, ohne weitere Differenzierung, der Landschaftsschutzverordnung.

Das Umfeld des Änderungsbereiches ist durch Waldgesellschaften, gewerbliche Nutzungen, Wohngebiete und Grünlandgesellschaften geprägt.

Der Änderungsbereich selber charakterisiert sich durch Waldgesellschaften. Hierbei handelt es sich primär um Waldkiefernbestände, junge Laubmischwälder mit Waldkiefer- Anteilen und einem lückigen Fichtenforst mit Grünlandgesellschaften in der Krautschicht. Ein Eingriff in ökologisch hochwertige Flächen bzw. 62- er Biotope ist nicht gegeben.

Das Plangebiet wird von dem begradigten, mit Rasengittersteinen befestigten Hasselsbach (Neuborner Bach) durchquert. Voraussetzung einer Planrealisierung ist eine Gewässerverlegung mit naturnahem Ausbau auf der Grundlage eines wasserrechtlichen Verfahrens nach § 31 WHG.

Das Vorhaben liegt auf der registrierten Altlasten- Verdachtsfläche Nr. 41 –Hüttenstraße-. Vorliegende Untersuchungen zeigen z.T. erhebliche Schwermetallbelastungen, gewerbliche Nutzungen sind jedoch möglich. Die Bodenbelastung ist als erheblich i.S. d. § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB anzusehen und entsprechend zu kennzeichnen. Der Bebauungsplan wird Hinweise betreffend diesbezüglicher Behandlung enthalten.

### **Gebietsentwicklungspan**

Der genehmigte Gebietsentwicklungsplan weist für den Änderungsbereich „Waldbereich“, „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“, „Regionaler Grünzug“, „Schutz der Landschaft“ und „landschaftsorientierte Erholung“ aus.

Die Funktion des Regionalen Grünzuges besteht insbesondere in der siedlungsräumlichen Gliederung, dem klimaökologischen Ausgleich, der Biotoperhaltung und –vernetzung sowie der freiraumgebundenen Erholung. Die Funktionen sind ihrer Zweckbestimmung entsprechend zu erhalten und zu entwickeln.

Mit Schreiben der Bezirksplanungsbehörde vom 22.05.01 wurde eine Bestätigung der Anpassung an die Ziele der Raumordnung und eine Herausnahme der Fläche aus dem Landschaftsschutz in Aussicht gestellt. Die in diesem Zusammenhang formulierten Auflagen werden – nach Abstimmung mit Höherer Landschaftsbehörde und Forstamt modifiziert- in dem Bebauungsplan berücksichtigt.

## **Inhalte der FNP- Änderung**

Durch Optimierung von Lagertechnik und Organisationsabläufen konnte gegenüber der Ursprungsplanung das Flächenerfordernis für das Vorhaben Zentrallager von etwa 3,8 auf rd. 3,0 ha reduziert werden.

Bedingt durch entsprechende Darstellungen im wirksamen Flächenutzungsplan in Verbindung mit dem seit 1974 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1 ist zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung (vorhabensrelevanter Änderungsbereich) die Umwandlung von 2,85 ha "Parkartige Grünanlage mit integrierten Waldflächen"/ "Wald" in „Gewerbliche Baufläche“ erforderlich.

Ergänzend ist im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung die Umwandlung von 15,33 ha "Parkartige Grünanlage mit integrierten Waldflächen" in die Darstellung "Wald" beabsichtigt. Die Änderung dient der nachhaltigen Sicherung und Entwicklung bestehender Waldstrukturen innerhalb des Regionalen Grünzuges.

In diesem Zusammenhang soll zur Vermeidung nachhaltiger Beeinträchtigungen gleichzeitig die Herausnahme der Darstellung "Spielbereich" aus dem Flächennutzungsplan erfolgen.

Der gesamte Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst damit eine Fläche von rd. 18,18 ha.

## **Umweltverträglichkeit/ Beabsichtigte Kompensationsmaßnahmen**

Nachhaltige Beeinträchtigungen der Entwicklungsziele des GEP durch Aufweitung der "Gewerblichen Baufläche" in Gestalt des Zentrallagers sind nicht zu erkennen.

Die großklimatischen Verhältnisse im FNP- Änderungsbereich charakterisieren sich durch vorherrschende Südost- und Südwestwinde (etwa 40 % des Jahresaufkommens). Im übrigen Jahresverlauf verteilen sich die Windrichtungen hauptsächlich auf West- und Ostwinde. Die Hauptwinde führen zu einer Überlagerung der klein- bzw. mikroklimatischen Verhältnisse, so dass das Zentrallager einschließlich Hochregaltrakt über- bzw. umströmt wird. Die Ost- West- Ausrichtung des Vorhabens gewährleistet weiterhin den hier stattfindenden nächtlichen Kaltluftabfluss vom Bergischen Höhenrand in Richtung Rheintal.

Eine nachhaltige Beeinträchtigung findet auch in kleinklimatischer Hinsicht nicht statt. Die Gebäudeausrichtung lässt weiterhin Luftzirkulationen innerhalb des regionalen Grünzuges zu, Immissionen bzw. Erwärmungen werden -bedingt durch die Nutzung als Lagerstätte- nicht eingebracht.

Auch im Hinblick auf die siedlungsräumliche Gliederung ist eine nachhaltige Beeinträchtigung auszuschließen. Zwischen bestehendem Gewerbegebiet Zinkhütte und südlich befindlichen Wohnbebauung verbleibt ein Waldstreifen, der geeignet ist, die strukturelle Gliederung weiterhin zu gewährleisten.

Die siedlungsnaherholungsfunktion bleibt durch Erhaltung bzw. geringfügige Verlagerung des bestehenden Wegenetzes weiterhin gewährleistet. Eine Aufwertung stellt die naturnahe Verlegung des Hasselsbach dar.

Wenn auch deutlich in bestehende Waldflächen eingegriffen wird, verbleibt die bestehende Durchgängigkeit des Biotopvernetzungskorridors durch Aufrechterhaltung eines zusammenhängenden Waldbereiches.

Zur Stärkung des Regionalen Grünzuges und des Vernetzungskorridors ist die Realisierung eines „Bypass- Korridors“ beabsichtigt, der den Regionalen Grünzug räumlich und funktional stärkt. Der „Bypass- Korridor“ dringt in besiedelte Bereiche (Ortsteil Lückeraath) ein und sichert hier nachhaltig Freiraum- und Biotopvernetzungsfunktionen u.a. durch Reaktivierung von Vernetzungsstrukturen. Dem Gedanken der Biotopvernetzung und –erhaltung soll damit in besonderem Maße Rechnung getragen werden.

Ergänzend werden abgehende Waldflächen auf einer rd. 2,1 ha umfassenden Fläche südwestlich der Ortslage Dresherscheid durch Entwicklung eines Rotbuchenwaldes mit einer arten- und strukturreichen Waldrandzone kompensiert.

Die Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf der Ebene des Bebauungsplanes entwickelt und umfassend mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Eine Realisierung wird im Rahmen des Bebauungsplanes vertraglich gesichert.

Weitere Aspekte der Umweltverträglichkeit wie z.B. Niederschlagswasserversickerung und Bundesbodenschutzverordnung werden umfassend auf der Ebene des parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans geregelt.

**Flächenbilanz:**

<b>Darstellung - wirksamer FNP</b>		<b>Darstellung - Planung</b>	
Wald	0,275 ha	Gewerbliche Baufläche	2,850 ha
Parkartige Grünanlage mit integrierten Waldflächen	2,575 ha		
Parkartige Grünanlage mit integrierten Waldflächen	15,325 ha	Wald	15,325 ha
Spielbereich			-----
<b>Bilanz:</b>	<b>18,175 ha</b>		<b>18,175 ha</b>

Bergisch Gladbach,      September 2001  
 In Vertretung

Stephan Schmickler  
 Stadtbaurat