

**Stadt Bergisch Gladbach  
Die Bürgermeisterin**

Federführender Fachbereich Stadtentwicklung, Stadtplanung		Drucksachen-Nr. 60/2001
		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich
		<input type="checkbox"/> Nicht öffentlich
<b>Beschlussvorlage</b>		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Bera- tung, Entscheidung)
Planungsausschuss	26.04.2001	Entscheidung

**Tagesordnungspunkt**

**Änderung Nr. 131/2385 - Erweiterung Gewerbegebiet Zinkhütte - des Flächennutzungsplanes  
- Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung**

**Beschlussvorschlag**

Für den Entwurf der Änderung

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

des Flächennutzungsplanes 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 14 einstimmig die Einleitung eines Flächennutzungsplan -Änderungsverfahrens zur Erweiterung des Gewerbegebietes Zinkhütte beschlossen.

Zielsetzung der Änderung ist die mögliche Errichtung eines Zentrallagers südlich des derzeitigen Betriebsgeländes der Krüger GmbH auf der Grundlage eines parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Diesbezügliche Erläuterungen und die Darstellung der Änderung sind den Anlagen 1 und 2b zu entnehmen.

Das zugehörige Bebauungsplanverfahren ist ebenfalls Gegenstand dieser Tagesordnung. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird ergänzend auf die dortigen Erläuterungen verwiesen.

Die zwingende Notwendigkeit des Lagerstandortes wurde seitens der Krüger GmbH mit Datum 10.04.2001 abschließend dargelegt. Der Nachweis liegt den Ratsfraktionen vor, eine Zusammenfassung ist der Anlage 1, Ziffer 2 zu entnehmen.

Inwieweit die vorliegende Planung den Zielen der Raumordnung angepasst ist (§ 20 Landesplanungsgesetz) bzw. eine Änderung des Gebietsentwicklungsplanes (GEP) erforderlich wird, wird derzeit durch die Bezirksregierung geprüft. Als Entscheidungsgrundlage wurde eine gutachterliche Stellungnahme zur GEP- Relevanz der Flächennutzungsplan- Änderung erstellt und zusammen mit dem „Standortfordernis- Nachweis“ in Köln vorgelegt.

Die Gutachterliche Stellungnahme zur GEP- Relevanz liegt den Ratsfraktionen vor, eine zusammenfassende Betrachtung ist der Anlage 1, Ziffer 3 zu entnehmen.

Soweit zum Zeitpunkt der Sitzung bereits ein Ergebnis der landesplanerischen Abstimmung nach § 20 Landesplanungsgesetz vorliegt, wird hierüber berichtet.

**Anlage 1** – Erläuterungen

**Anlage 2a** – Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplan, Stand 30.11.2000 (unmaßstäbl.)

**Anlage 2b** – Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplan, aktueller Stand (unmaßstäbl.)

## FNP- Änderung Nr. 131/ 2385 – Erweiterung Gewerbegebiet Zinkhütte- - Erläuterungen

### **1. Änderungsinhalt**

Zielsetzung der Änderung ist zur betrieblichen Standortsicherung die mögliche Errichtung eines Zentrallagers südlich des derzeitigen Betriebsgeländes der Krüger GmbH auf der Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 (3) BauGB parallel aufgestellt.

Durch Optimierung von Lagertechnik und Organisationsabläufen konnte –gegenüber der dem Aufstellungsbeschluss zugrundegelegten Plankonzeption- die für das Zentrallager erforderliche Fläche und damit der Änderungsbereich von 3,8 auf rd. 2,9 ha reduziert werden (s. Anlage 2a, 2b).

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den zur Disposition stehenden Bereich „Parkartige Grünanlage mit integrierten Waldflächen“ bzw. „Wald“ dar. Die Fläche unterliegt der Landschaftsschutzverordnung. Beabsichtigt ist die Darstellung „Gewerbliche Baufläche“.

Aspekte der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, der Niederschlagswasserversickerung und der Bodenkontaminierung werden auf der Ebene des parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans geregelt.

### **2. Nachweis Standortfordernis Zentrallager**

Aufgrund des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffs wurde die Krüger GmbH aufgefordert, die Notwendigkeit einer räumlichen Erweiterung des Betriebsgeländes bzw. das Standortfordernis des Zentrallagers darzulegen.

Der Nachweis liegt vor und zeigt zusammengefasst folgendes Bild:

Zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit und damit der Standortsicherung ist innerhalb der nächsten 5 Jahre auf dem Betriebsgelände Zinkhütte ein Erweiterungsbau für die Lebensmittelproduktion sowie ein Neubau für Pharmaproduktion beabsichtigt. Damit verbleibt auf dem derzeitigen Betriebsgelände nur noch gering disponible Fläche für ein Zentrallager.

#### **(a) Derzeitige Lagersituation**

Im Zuge der betrieblichen Entwicklung mussten in der Vergangenheit Lagerstätten dezentral großräumig um Bergisch Gladbach und Köln bis Koblenz errichtet werden.

Bereits unter Berücksichtigung möglicher Rationalisierungsmaßnahmen hat die Zahl erforderlicher Palettenstellplätze ständig zugenommen. Der prognostizierte Palettenstellplatzbedarf beträgt rd. 50.000; derzeit geplante und potentielle Produktionserweiterungen sowie Reserven für saisonal bedingte Lagerbedarfsspitzen sind hierbei berücksichtigt.

Dem ermittelten Umfang des Palettenstellplatzbedarfs liegt eine Lagertechnik zugrunde, die es ermöglicht, durch computergesteuerte Palettenstellplatzverwaltung alle vorhandene Stellplätze

optimal auszunutzen, in dem sie je nach Bedarf und Auslastung des Lagers durch die unterschiedlichen Produktgruppen variabel belegt werden können („chaotische Lagerführung“).

### **(b) Verkehrsaufkommen**

Die (bisherige) Unternehmensstruktur bewirkt ein Verkehrsaufkommen von 438 Lkw- Fahrten/ Tag bzw. 109.500 Lkw- Fahrten/ Jahr. Bei Errichtung eines Zentrallagers werden allein 41.500 Fahrten, die derzeit für innerbetriebliche Umfuhren zu den dezentralen Lagern anfallen, überflüssig. Die Summe der Lkw- Fahrten insgesamt reduziert sich von 109.500 auf 44.350, dies entspricht rd. 60 %.

### **(c) Nachteile dezentraler Lagerstätten**

Die Aufrechterhaltung dezentraler Lagertechnik zeigt –selbst bei verbesserter Lagertechnik– folgende Nachteile:

- Höherer Flächenbedarf, da jeweils eigenständige Lkw- Warteplätze, Pkw- Stellplätze, Feuerwehrumfahrten u.a.m. vorzuhalten sind
- Flächensparende „chaotische“ Lagerführung ist nur begrenzt anwendbar; insoweit steigt wiederum der Flächenbedarf für das Lager selber
- Höhere Investitionskosten wegen größerer Flächenansprüche, Haustechnik u.a.m.
- Dauerhafter Mehraufwand, da Synergieeffekte, die durch rationalen Einsatz von geschulten Mitarbeitern entstehen, nicht erreicht werden können
- Anhaltendes bzw. mit Produktionssteigerung wachsendes Lkw- Fahrtenaufkommen

### **(d) Alternative Standorte für ein Zentrallager**

Mit der Zielsetzung, eine Inanspruchnahme der Waldbestände zu vermeiden, wurden durch mehrere unabhängige Planungsbüros alternative Standorte im Gewerbegebiet Zinkhütte für die Errichtung eines Zentrallagers untersucht. Keine der Alternativen/ Varianten erreicht auch nur entfernt die benötigte Lagerkapazität von rd. 50.000 Palettenstellplätzen. Drei der entwickelten Lösungsansätze nehmen zudem Flächen in Anspruch, die wegen erforderlicher/ geplanter Erweiterungsmaßnahmen nicht mehr zur Disposition stehen.

Weitere Standortalternativen scheitern an Flächenverfügbarkeit (Eigentum privater Dritter).

### **(e) Zentrallager südlich des Betriebsgeländes**

Unter Berücksichtigung nachstehender Vorteile verbleibt somit als einzige Option zur Standort-sicherung die Errichtung des Zentrallagers in unmittelbarem Anschluß an die Produktion.

- Lagerkapazität für mindestens 50.000 Paletten
- Produktionserweiterung am Standort zwecks Aufrechterhaltung der Wettbewerbsfähigkeit möglich (Erweiterung Lebensmittelproduktion, Neubau Pharma)
- Unmittelbare Anbindung des Lagers an die Produktionsstätten via automatischer Förder-technik; damit einhergehend Reduzierung von lärmintensiven Gabelstaplerfahrten um ca. 90 %
- Reduzierung der erforderlichen Lkw- Fahrten um etwa 60 %, damit Entlastung des öffentlichen Straßennetzes und Reduzierung der Schadstoffbelastung
- Wettbewerbskonforme Bedingungen vorausgesetzt, entsteht durch unmittelbare Nachbarschaft zu schienengebundenen Verkehrsmitteln die Option, rd. 21.000 weitere Lkw- Fahrten/ Jahr zu reduzieren.

### 3. Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Der bereits genehmigte, noch nicht in Kraft getretene Gebietsentwicklungsplan (GEP) weist für den Änderungsbereich „Waldbereich“ sowie angrenzend „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ mit „Regionalem Grünzug“ sowie „Schutz der Landschaft“ und „landschaftsorientierte Erholung“ aus.

Der GEP formuliert für den Änderungsbereich Entwicklungsziele wie folgt: „Die Regionalen Grünzüge sollen insbesondere die siedlungsräumliche Gliederung, den klimaökologischen Ausgleich, die Biotoperhaltung und –Vernetzung sowie die freiraumgebundene Erholung sichern. Sie sind ihrer Zweckbestimmung entsprechend zu erhalten und zu entwickeln. Neue Planungen und Maßnahmen, die diese Aufgaben und Funktionen beeinträchtigen, sind auszuschließen.“

Die GEP- Relevanz der beabsichtigten Flächennutzungsplan- Änderung wurde mit nachstehendem Ergebnis gutachterlich untersucht (Zusammenfassung):

„..... die Ziele des regionalen Grünzuges (sind) nicht nennenswert beeinträchtigt.

Aus klimaökologischer Sicht lässt sich festhalten, dass in einem großen Teil des Jahres die großklimatischen Verhältnisse in Form der Westwinde vorherrschen. Die Westwinde führen zu einer völligen Überlagerung der klein- bzw. mikroklimatischen Verhältnisse, sodass es bei vorherrschenden West- bzw. im Winter sporadisch auftretenden Ostwinden zu einer Durchlüftung des Plangebietes und seines Umfeldes kommt. Die „West- Ostlage“ des geplanten Hochregallagers verhindert die Durchlüftung nicht, da es sich um kein Querbauwerk handelt.

Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das lokale Klima und das Stadtklima sind als nicht nachhaltig einzuschätzen. Das Umfeld des Plangebietes ist durch die angrenzende Gewerbe- und Wohnbebauung vorbelastet. Eine zusätzliche Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung in Form einer Querriegelwirkung oder der unerwünschten Stauung von Luftströmungen ist nicht zu erwarten. Da das Plangebiet im Bereich der Mittelterrasse im Übergang zum Süderbergländ liegt, wird das spätere Klima vor allem durch das überregionale Klimageschehen bestimmt.

Die siedlungsräumliche Gliederung und die freiraumgebundene Erholung werden in ihren Grundzügen nicht beeinträchtigt.

Durch das geplante Hochregallager wird zwar in den Wald eingegriffen, die Durchgängigkeit des Biotopvernetzungskorridors bleibt aber weiterhin gewährleistet. Der Wald, der den Tiergruppen wie Säugetieren, Insekten, Amphibien etc. als Biotopvernetzungskorridor dient, kann im bestehenden Umfang von den Tieren auch zukünftig genutzt werden, da die zusammenhängenden Waldbereiche an keiner Stelle unterbrochen werden.

Außerdem wird ein „Bypass- Korridor“ angelegt (Anm. der Verwaltung: ... soll... angelegt werden...), der den Regionalen Grünzug durch Ergänzungsfunktion stärkt. Der „Bypass- Korridor“, der im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen angelegt wird (Anm. der Verwaltung: ...werden soll...), „dringt“ in den besiedelten Bereich ein und sichert hier nachhaltig Freiraum- und Biotopvernetzungsfunktionen. Es werden neue Biotopvernetzungsstrukturen aufgebaut, die aktuell nicht aktiviert sind. Außerdem wird ein (Anm. der Verwaltung: ... soll... durchgeführt werden...) eingriffsnaher Ausgleich durchgeführt. Dem Gedanken der Biotopvernetzung und –Erhaltung wird somit in ganz besonderem Maße Rechnung getragen“.