Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin

Federführender Fachbereich Stadtentwicklung, Stadtplanung	**Drucksachen-Nr.** **847/2001**

X	**Öffentlich**
	Nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Beratungsfolge ∀	**Sitzungsdatum**	**Art der Behandlung** (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	**31.01.2002**	**Beratung**
Rat	**21.03.2002**	**Entscheidung**

Tagesordnungspunkt

Änderung Nr. 131/2385 - Erweiterung Gewerbegebiet Zinkhütte - des Flächennutzungsplanes
- Beschlüsse zu Anregungen
- Beschluss der Änderung

Beschlussvorschlag

I. Den im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Änderung Nr. 131/ 2385 – Erweiterung Gewerbegebiet Zinkhütte - des Flächennutzungsplanes gemäß **§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch** vorgetragenen **Anregungen** der Einwender

B 1 Arbeitsgemeinschaft der Naturschutzverbände im RBK wird **nicht entsprochen**
- **T 1** Untere Landschaftsbehörde/ Landschaftsbeirat wird **teilweise entsprochen**
- **T 2** Landwirtschaftskammer Rheinland wird **entsprochen**
- **T 4** Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde wird **entsprochen**
- **T 5** Staatliches Umweltamt Köln wird **teilweise entsprochen**

II. Die Änderung des Flächennutzungsplanes

Nr. 131/ 2385 – Erweiterung Gewerbegebiet Zinkhütte -

wird gemäß § 2 Baugesetzbuch beschlossen. Der Änderung ist ein Erläuterungsbericht gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch beigefügt.

Sachdarstellung / Begründung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 131 hat nach § 8 Abs. 3 BauGB zusammen mit dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2385 - Erweiterung Gewerbegebiet Zinkhütte- in der Zeit vom 08.10. – 08.11.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Während der Auslegungsdauer sind Anregungen vorgetragen worden, die sich gleichzeitig auch auf den Bebauungsplanentwurf beziehen und inhaltlich nicht von einander zu trennen sind. Um Wiederholungen zu vermeiden, wird auf die jeweilige Stellungnahme der Verwaltung im Bebauungsplanverfahren verwiesen. Eine „Einwenderliste“, differenziert nach Flächennutzungsplanänderungs- und Bebauungsplanverfahren ist beigefügt. Das Bebauungsplanverfahren ist ebenfalls Gegenstand dieser Tagesordnung.

Die Schreiben der Einwender liegen den Ratsfraktionen in vollem Wortlaut vor.

Der Erläuterungsbericht gemäß § 5 Abs. 5 BauGB sowie eine Planverkleinerung der Änderung sind der Vorlage beigefügt.

Anlage 1 - Erläuterungsbericht

Anlage 2 - Änderung des Flächennutzungsplanes (unmaßstäbl. Verkleinerung)

Anlage 3 - Liste der Einwender

Änderung des Flächennutzungsplanes

Nr. 131/ 2385 - Erweiterung Gewerbegebiet Zinkhütte –

Erläuterungsbericht gem. § 5 Abs. 5 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 rd. 38 % für erforderliche innerbetriebliche Umfuhren zu dezentralen Lagern. Mit ergänzenden betrieblichen Umstrukturierungen erfolgt eine Entlastung des öffentlichen Straßennetzes um zunächst insgesamt 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 Luftschadstoff- und Lärmbelastung 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.

Die Ver- und Entsorgung kann durch unmittelbaren 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 Verfügung vom 13.09.2001 wurde die Anpassung an die Ziele der Raumordnung bestätigt; dies mit der Maßgabe, „... dass in der weiteren Bauleitplanung ein vollständiger Ausgleich der Funktionsbeeinträchtigungen des Regionalen Grünzuges und des Bereiches zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung erfolgt.“.

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, sodass 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 befindlicher Wohnbebauung verbleibt ein Waldstreifen, der geeignet ist, die strukturelle Gliederung weiterhin zu gewährleisten.

Die siedlungsnahe Erholungsfunktion 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 Lückerath) 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 kompensiert.

Die Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf der Ebene des Bebauungsplanes entwickelt und vertraglich gesichert. Weitere Aspekte der Umweltverträglichkeit wie z.B. Niederschlagswasserversickerung und Bundesbodenschutzverordnung sind ebenfalls Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

Flächenbilanz:

Wirksamer FNP		**Beabsichtigte Änderung**	
Wald Parkartige Grünanlage mit integrierten Waldflächen	0,275 ha 2,575 ha	Gewerbliche Baufläche	2,850 ha
Parkartige Grünanlage mit integrierten Waldflächen	15,325 ha	Wald	15,325 ha
Spielbereich			----------
Bilanz:	**18,175 ha**		**18,175 ha**

Bergisch Gladbach, 18. Januar 2002
In Vertretung
gez.
Stephan Schmickler
Stadtbaurat

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2385 - Erweiterung Gewerbegebiet Zinkhütte-
- **Liste der Einwender im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2),(3) BauGB**

B 1	**Arbeitsgemeinschaft der Naturschutzverbände im RBK**	07.11.2001/ 18.05.2001
T 1	**Untere Landschaftsbehörde/ Landschaftsbeirat**	07.11.2001
T 2	**Landwirtschaftskammer Rheinland**	05.11.2001
T 3	**BELKAW**	30.10.2001
T 4	**Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde**	07.11.2001
T 5	**Staatliches Umweltamt Köln**	26.11.2001

Anregungen nach § 3 (3) i.V.m. § 13 BauGB

B 1(a)	**Arbeitsgemeinschaft der Naturschutzverbände**	10.12.2001
T 6	**Untere Forstbehörde**	10.12.2001

Änderung FNP Nr. 131/ 2385 - Erweiterung Gewerbegebiet Zinkhütte-
- **Liste der Einwender im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB**

B 1	**Arbeitsgemeinschaft der Naturschutzverbände im RBK**	07.11.2001/ 18.05.2001
T 1	**Untere Landschaftsbehörde/ Landschaftsbeirat**	07.11.2001
T 2	**Landwirtschaftskammer Rheinland**	05.11.2001
T 4	**Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde**	07.11.2001
T 5	**Staatliches Umweltamt Köln**	26.11.2001

Finanzielle Auswirkungen:

1. Gesamtkosten der Maßnahme: EURO

2. Jährliche Folgekosten: EURO

3. Finanzierung:
   - Eigenanteil: EURO
   - objektbezogene Einnahmen: EURO

4. Veranschlagung der Haushaltsmittel:
   mit EURO

5. Haushaltsstelle: