

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

Federführender Fachbereich Stadtentwicklung, Stadtplanung		Drucksachen-Nr. 848/2001
		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich
		<input type="checkbox"/> Nicht öffentlich
<b>Beschlussvorlage</b>		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Planungsausschuss	31.01.02	Beratung
Rat	21.03.02	Entscheidung

**Tagesordnungspunkt**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2385 - Erweiterung Gewerbegebiet Zinkhütte -**  
**- Beschlüsse zu Anregungen**  
**- Durchführungsvertrag**  
**- Beschluss als Satzung**

**Beschlussvorschlag**

- I.** Den im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2385 - Erweiterung Gewerbegebiet Zinkhütte- 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 3** BELKAW wird **entsprochen**  
**T 4** Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde wird **entsprochen**  
**T 5** Staatliches Umweltamt Köln wird **teilweise entsprochen.**
- II.** Für die nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2385 - Erweiterung Gewerbegebiet Zinkhütte- erfolgte Änderung
- Flächentausch Kompensationsmaßnahme K3
- wird ein **Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 Nr. 2 und 3 Baugesetzbuch** durchgeführt.
- III.** Den im Rahmen des Beteiligungsverfahrens **nach § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 Nr. 2 und 3 Baugesetzbuch** zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2385 - Erweiterung

Gewerbegebiet Zinkhütte- vorgetragenen **Anregungen** der Einwender

**B 1(a)** Arbeitsgemeinschaft der Naturschutzverbände wird **teilweise entsprochen**

**T 6** Untere Forstbehörde wird **entsprochen**.

**IV.** Der **Durchführungsvertrag** nach § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch wird in der vorliegenden Fassung geschlossen.

**V.** Der vorhabenbezogene Bebauungsplan

**Nr. 2385 - Erweiterung Gewerbegebiet Zinkhütte-**

wird gemäß § 10 Baugesetzbuch und §§ 7 und 41 Gemeindeordnung NW als **Satzung** beschlossen und die Begründung nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch dazu.

## **Sachdarstellung / Begründung**

### **Zu I.:**

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 8 (3) BauGB zusammen mit dem Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes in der Zeit vom 08.10. – 08.11.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die eingegangenen Anregungen –auch bezogen auf die parallel durchgeführte Änderung des Flächennutzungsplanes- sind in Kurzfassung mit einer Stellungnahme der Verwaltung versehen als Anlage 1 beigelegt. Eine "Einwenderliste", differenziert nach Flächennutzungsplanänderungs- und Bebauungsplanverfahren, beinhaltet Anlage 6.

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

### **Zu II. und III.:**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden Anregungen vorgetragen, denen aus Sicht der Verwaltung Rechnung getragen werden sollte.

Die vorgeschlagenen Änderungen umfassen im Einzelnen:

1. "Flächentausch" im Zusammenhang mit der Ausgleichsmaßnahme K3 in Dresherscheid.

Ein Teil der Maßnahme wird im Flächenverhältnis 1:1 in dem unmittelbar angrenzenden hängigen Bereich durchgeführt (s. Anlage 1, Stellungnahmen zu T 6 sowie Anlagen 2a, 2b)

2. Verzicht auf immissionsschutzbezogene Festsetzungen

Da gemäß gutachterlicher Untersuchung das Vorhaben grundsätzlich mit den Belangen des Immissionsschutzes vereinbar ist, sollte im Hinblick auf eine planerische Zurückhaltung eine Verlagerung in das Baugenehmigungsverfahren erfolgen (s. Anlage 1, Stellungnahmen zu T 5 sowie Textliche Festsetzungen)

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanentwurfes die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann den hiervon Betroffenen/ berührten Trägern öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 Nr. 2 und 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu der Änderung/ Ergänzung innerhalb angemessener Frist gegeben werden.

Nach eingehender Prüfung sind die Grundzüge der Planung bei den vorgeschlagenen Änderungen nicht berührt, sodass für die Änderung unter Ziffer 1. vorbezeichnetes Verfahren angewandt werden kann. Für die Änderung unter Ziffer 2. ist keine Betroffenheit zu erkennen, entsprechend ist von einem erneuten Beteiligungsverfahren abzusehen.

Im Hinblick auf ein forciertes Verfahren wurden die von der Änderung unter Ziffer 1. Betroffenen mit Datum vom 27.11.2001 bereits angeschrieben und um Stellungnahme gebeten (14- Tages-Frist).

Die Durchführung des Änderungsverfahrens erfordert eine formelle Beschlussfassung, die, wie beabsichtigt, auch nachträglich sanktionierend erfolgen kann. Über die im Rahmen des "Änderungsverfahrens" eingegangenen Anregungen ist ergänzend zu entscheiden.

## **Zu IV. und V.:**

### ***Durchführungsvertrag***

Grundlage eines Satzungsbeschlusses ist der Abschluss des dem Bebauungsplan zugehörigen Durchführungsvertrages.

Im Hinblick auf hier erforderliche notarielle Beurkundungen soll mit dem Vorhabenträger (= Käufer) ein Vertrag, bestehend aus *Teil 1 –Kaufvertrag-* und *Teil 2 –Durchführungsvertrag-* geschlossen werden.

Der Vertragsentwurf zu Teil 2 – *Durchführungsvertrag-* ist als Anlage 8 beigelegt. Der Umfang der jeweiligen Bürgschaftssummen wird zzt. noch ermittelt und zur Ratssitzung vorgelegt. Eine Beratung des Teil 1 –*Kaufvertrag-* erfolgt zu gegebener Zeit in dem hierfür zuständigen Fachausschuss.

Bedingt durch die erforderliche Übereinstimmung zwischen *Kaufvertrag* und *Durchführungsvertrag* sind bis zum Zeitpunkt der Ratssitzung am 21.03.2002 ggf. noch Änderungen (z.B. Unterhaltungs- und Verkehrssicherungsverpflichtungen) möglich. Die abwägungsrelevanten Inhalte bleiben hiervon jedoch unberührt.

### ***Gestaltungsplan Pferdewiese (Kompensationsmaßnahmen K1 und K2)***

Für die Kompensationsmaßnahmen K1 und K2 im Bereich der Pferdewiese als auch zur Umsetzung der unmittelbar angrenzenden Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5182 – Im Wiesenbüschel- lag zum Beschluss über die öffentliche Auslegung ein Gestaltungsplan vor, der hinsichtlich seiner Inhalte und des Layouts einer Überarbeitung bedurfte.

Der überarbeitete Gestaltungsplan ist bereits umfassend mit den zuständigen Fachbehörden und der Bürgergemeinschaft Lückerath abgestimmt. Auf der Grundlage eines positiven Votums im Planungsausschuss wird die Gestaltung der Pferdewiese nach Maßgabe dieses Planes erfolgen. Die Realisierung ist Gegenstand des § 5 (1) Durchführungsvertrag. Die Planung wird im Rahmen der Sitzung erläutert.

### ***Bebauungsplanverfahren ergänzende Maßnahmen***

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde seitens der Unteren Landschaftsbehörde ausgeführt, dass die Bewertung der Kompensationsmaßnahmen fachlich/ methodisch fehlerhaft sei. Aufgrund der dortigen Bewertung ergibt sich ein (rechnerischer) Ausgleich von 53,9 %, statt dem Verfahren zugrunde gelegten rd. 118 %.

Wie in Anlage 1 zu B1/ T1 näher ausgeführt, ist aus Sicht der Verwaltung nach eingehender Prüfung die Bewertung jedoch nachvollziehbar durchgeführt worden. Entsprechend wird empfohlen, der Anregung hinsichtlich ergänzender Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan nicht zu entsprechen.

Unbeschadet dessen wurden auf Wunsch des Vorhabenträgers in Abstimmung mit Verwaltung und zuständigen Fachbehörden außerhalb des Bebauungsplanverfahrens noch ergänzende Maßnahmen zur Stärkung der Funktionen des Regionalen Grünzuges entwickelt. Es handelt sich hierbei um

- die Aufhebung einer Wanderungsbarriere durch Anlage einer "Furt" durch den Hasselbach
- die Verbesserung der Wanderungsdurchgängigkeit des Hasselbaches durch Erweiterung eines Wegedurchlasses.

Die Durchführung der Maßnahme ist Bestandteil des Durchführungsvertrages.

### ***Verlegung Hasselbach/ Zentrallager***

Das zur Verlegung des Hasselbaches erforderliche Verfahren ist weitgehend abgeschlossen, der wasserrechtliche Genehmigungsbescheid wird nach Aussage der zuständigen Fachbehörde zur Sitzung vorliegen. Der zu realisierende Trassenverlauf entspricht dem Sachstand zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung der Bauleitpläne. Ein Übersichtsplan ist der Vollständigkeit halber nochmals als Anlage 7 beigefügt.

Die erforderlichen Rodungsmaßnahmen sollen im Hinblick auf die im März einsetzenden Nistzeiten bereits im Februar d. J. durchgeführt werden. Die Maßnahme wird zügig umgesetzt, da bereits im Frühsommer mit dem Bau des Zentrallagers begonnen werden soll.

Entsprechend ist -ebenfalls im Hinblick auf beginnende Nistzeiten- auch die Freiräumung des Plangebietes noch im Februar durchzuführen. Aus diesem Grund ist in Abstimmung mit den zuständigen Dezernaten der Bezirksregierung und dem Landesbüro der Naturschutzverbände ein forciertes Aufhebungsverfahren der Landschaftsschutzgebietsverordnung beabsichtigt.

Die Verfügung betreffend die "Inaussichtstellung" der Aufhebung liegt vor. Die "Inaussichtstellung" erfolgt verfahrensrelevant jedoch noch mit der Maßgabe, dass im Rahmen der Realisierung des Hasselbaches aus ökologischen Gründen die Bachsohle zum Untergrund hin mit einer Tonschicht abzudichten ist. Die wasserrechtliche Genehmigung wird aufgrund der Schwermetallbelastungen im Bereich der neuen Bachtrasse lediglich die Bestimmung enthalten, die Bachsohle abzudichten.

Wenn auch die Auflage betreffend zu verwendender Materialien eher im wasserrechtlichen Verfahren anzusiedeln wäre, sollte im Hinblick auf den kausalen Zusammenhang zwischen Bebauungsplan und Bachverlegung bzw. im Hinblick auf den ökologischen Wert dieser Maßnahme der Auflage Rechnung getragen werden. Damit verbundene höhere Kosten sind nach derzeitigen Erkenntnissen verhältnismäßig und vertretbar. Eine Regelung betreffend das zu verwendende Material ist in § 4 Durchführungsvertrag vorgesehen. Die Verfügung der Höheren Landschaftsbehörde liegt den Ratsfraktionen vor.

Aus Sicht der Verwaltung kann im Hinblick auf den nunmehr erreichten Sachstand ein Satzungsbeschluss gefasst werden. Die dem Bebauungsplan zugehörigen Fachbeiträge/ Gutachten wurden den Ratsfraktionen bereits zum Beschluss über die öffentliche Auslegung vorgelegt, können jedoch bei Bedarf nochmals angefordert werden.

- Anlage 1** - Kurzfassung der Anregungen mit Stellungnahme der Verwaltung
- Anlage 2a** - Kompensationsmaßnahme K3 –bisherige Planung-
- Anlage 2b** - Kompensationsmaßnahme K3 –beabsichtigte Änderung-
- Anlage 3** - Bebauungsplan (unmaßstäbl. Verkleinerung)
- Anlage 4** - Textliche Festsetzungen
- Anlage 5** - Begründung
- Anlage 6** - Liste der Einwender
- Anlage 7** - Übersichtsplan Verlegung Hasselbach
- Anlage 8** - Durchführungsvertrag, -Entwurf-

**Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 131/ 2385 und Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2385 - Erweiterung Gewerbegebiet Zinkhütte-**

- **Kurzfassung der Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB mit Stellungnahme der Verwaltung**
- 

**B 1 Arbeitsgemeinschaft der Naturschutzverbände im RBK, Schr. v. 07.11./ 18.05.2001**

***Kurzfassung der Anregungen: ( 18.05.2001)***

- Beeinträchtigung der Funktionen des Regionalen Grünzuges durch nahezu vollständigen Verlust des Waldes durch Gebäude, Freiflächen, erforderlichen Waldabstand und Flächenerfordernis für Gewässerverlegung
- Verbleibender "Gehölzstreifen" ist windbruchgefährdet
- Fehlerhafte Beurteilung der Windrichtungen, die negative klimatische Auswirkung haben kann; Standort kann zu Verwirbelungen führen und damit wiederum den verbleibenden Waldstreifen beeinflussen
- "Bypass- Lösung" ist nur bedingt Ausgleich, da durch angrenzende Bebauung der Charakter eines Grün"zuges" verloren geht
- Aufhebung der Strasse Am Fürstenbrünnchen, da ansonsten der Bypass "Zerschneidungsprobleme" hat
- Sicherung von Pflege und Bewirtschaftung der Streuobstwiese mindestens über 20 – 25 Jahre; überlegenswerte Variante stellt die natürliche Sukzession mit gelegentlicher Pflege zur Eindämmung von Pioniergehölzen dar
- Einschätzung der UVP hinsichtlich "Allerweltsarten" fehlerhaft, da diese im Gesamtgefüge eines Biotops eine wichtige Rolle spielen
- Entgegen der Aussage der UVP weist der Wald aufgrund der verschiedenen Biotoparten ein hohes Entwicklungspotential auf
- Aufgrund der umliegenden Stillgewässer stellt das Plangebiet einen wichtigen Lebensraum für Amphibienarten dar
- UVP geht nicht auf den wichtigen Begriff "Reviergröße" im Zusammenhang mit Brutvögeln ein
- Zu niedrige Einschätzung der Bedeutung des Hasselsbaches
- Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen vor Ort ist für die Regenerierbarkeit von Lebensräumen von großer Bedeutung; sonst machen sie keinen Sinn
- Anregung, Ausgleichsmaßnahmen im "Carparkgelände" in Ergänzung des Bypasses zur Stärkung des Regionalen Grünzuges durchzuführen; Aufforstungen im Bereich bereits bewaldeter Flächen (Dresherscheid) machen im Hinblick auf diesen gravierenden Eingriff keinen Sinn
- Gefährdung des Erholungswertes/ Erhaltung des Waldes als Spielplatz

***( 07.11.2001 )***

- Stellungnahme v. 18.05.01 wird vollinhaltlich aufrecht erhalten (s.o.)
- Untersuchungsmethoden der faunistischen Erfassung lassen keine gesicherten Aussagen über das tatsächliche Arteninventar und die Bodenständigkeit der vorhandenen Arten des Untersuchungsgebietes zu
- Aussagen über Populationsgrößen einiger untersuchten Tiergruppen sind recht vage, wenn sie aufgrund einer fehlenden Methodik überhaupt zutreffend sind

- Es fehlen Angaben über Habitat- bzw. Reviergrößen einzelner Tiergruppen, die von entscheidender Bedeutung hinsichtlich der Auswirkung der Maßnahme sind
- 15 ha große Fläche, die durch Umwandlung in "Wald" vorrangig als Ausgleichsbereich für das Vorhaben vorgesehen ist, liegt im Regionalen Grünzug; d.h., selbst bei quantitativer Bewertung des Vorhabens verliert der Regionale Grünzug an Fläche; daran ändert auch die "Bypass"- Lösung nichts; d.h., der Ausgleich soll in Bereichen stattfinden, die bereits wegen ihrer hohen Qualität entsprechende regionale Bedeutung erlangt haben und aufgrund ihrer hohen Funktionalität für bedeutsam erachtet werden
- Bezirksplanungsbehörde hat nachdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Verwirklichung des Vorhabens nur unter Wahrung sämtlicher Funktionen des Regionalen Grünzuges erfolgen kann; diesen Nachweis bleibt das Gutachten schuldig
- Insbesondere mangelt es dem Gutachten an einer eindeutigen Benennung der Funktionen des Regionalen Grünzuges, bezogen auf das Umfeld und anliegende Bereiche und die Wirkung im Biotopverbund; Austausch- und Verbindungsfunktionen zwischen Schluchter Heide und Grube Cox als Naturschutzgebiete werden weder näher benannt und untersucht noch Aussagen darüber gemacht, wie diese beeinträchtigten Funktionen vollständig erhalten werden können; eine rein planerische Umwandlung der Fläche, ergänzt um eine konkrete Kompensationsmaßnahmen wie die Anpflanzung der Obstwiese, kann die geforderten Kriterien nicht erfüllen.
- Insofern wird ein tatsächlich räumlich funktionaler Ausgleich gefordert, der sowohl quantitativ wie qualitativ den Anforderungen gerecht wird und nachvollziehbar darlegt, "... warum ein ohnehin nicht breiter Waldsaum zwischen Lückerrath und der Grube Cox mit so hoher Bedeutung für Arteninventar, Klima, Naherholung, Grundwasser in so einschneidender Weise auf einen schmalen Streifen reduziert werden soll."
- "Offene Freiflächen am Fürstenbrunnchen, die aufgrund ihrer extensiven Nutzungsform im Übergang zum Waldstreifen eine hohe ökologische Bedeutung genießen, in Wald umwandeln zu wollen, gleichzeitig aber verlauten zu lassen, an der Fläche solle sich bis auf die Obstwiese im Prinzip nichts ändern, ist definitiv kein Ausgleich, sondern lediglich eine Fortschreibung des Status Quo. Wegen eben dem aber hat die Fläche die Qualität, die sie jetzt qua Festsetzung erhalten soll!"
- Anregung, das Carpark- Gelände als Ausgleichsgelände für das Vorhaben –insbesondere hinsichtlich des räumlich- funktionalen Ausgleichs und der Verknüpfung von BSN- Flächen unter Ausschluss planerischer Eingriffe zu nutzen.
- Bedenken gegen die Aufforstung in Dresherscheid; die Abgeschiedenheit, die Südexponiertheit und die Nähe zu steil abfallenden Siefen macht die Fläche zu einem sehr seltenen Landschaftselement, das als extensives Offenland unbedingt zu erhalten ist;
- Aufforstung würde die für die Tierwelt des Freudenthals mit seinem Nebental bedeutsame Fläche empfindlich stören bzw. ihren Charakter vollständig verändern
- Anregung, diese Fläche absolut freizuhalten als Lebensraum speziell für Tierarten, die diese einzigartige topographische Form mit den unmittelbar angrenzenden vielfältigen Landschaftselementen benötigen, z. B. die Zauneidechse.
- Forderung eines räumlich funktionalen Ausgleiches, der den Eingriff in den Regionalen Grünzug unter Wahrung sämtlicher Funktionen auch tatsächlich kompensiert.

## **T 1 Untere Landschaftsbehörde, Schr. v. 07.11.2001 (gleichzeitig Landschaftsbeirat)**

### ***Kurzfassung der Anregungen:***

Der Teilabschnitt des Regionalen Grünzuges verbindet die für den Naturhaushalt und die Lebensraumfunktion als auch für die Erholung besonders bedeutsamen Räume der Schluchter Heide im Westen und Grube Cox bzw. Lerbacher Wald im Osten;

- Der durch das Vorhaben zu verlegende Hasselsbach weist ober- und unterhalb bedeutsame Feuchtgebiete auf und stellt eine wichtige Wanderungslinie dar; eine Vernetzung wird jedoch bereits durch bestehende Nutzungen beeinträchtigt

- Bedeutung des Plangebietes und seines Umfeldes im Naturhaushalt, im Biotopverbund, im Landschaftsbild und für die Erholung sowie die sich aus der Planung mit den Schutzziele der LandschaftsschutzVO ergebenden Konflikte
- Hinweis betreffend die sommerliche Aufheizung der großen Versiegelungs- und Fassadenflächen im Plangebiet und die hiermit verbundene Wärmeabstrahlung in das Umfeld; dieser Aspekt wird durch die aufgrund von Brandschutzaufgaben verringerte Begrünung des Baukörpers gegenüber dem früheren Planungsstadium verstärkt
- Anregung, das wasserrechtliche Verfahren zur Verlegung des Hasselsbaches vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen
- Anregung, Fassaden, Dachflächen und Verkehrsflächen durch Materialwahl, Farbgebung und Begrünung so zu gestalten, dass die Wärmeabstrahlung auf ein Minimum reduziert wird
- Anregung, im Hinblick auf das Landschaftsbild und die Wärmeabstrahlung, soweit brandschutztechnisch möglich, eine intensive Begrünung der Dach- und Fassadenflächen festzusetzen
- Hinweis auf die dauerhafte Pflegebedürftigkeit von Obstwiesen sowie Anregung, die Pflege in der Satzung oder vertraglich langfristig zu sichern
- Anregung, die im Bebauungsplan Nr. 5182 – Im Wiesenbüschel- als Ausgleichsmaßnahme zur Aufforstung vorgesehene Fläche mit der beabsichtigten Obstwiese zu tauschen, um eine zentral gelegene, isolierte Waldfläche zu vermeiden und die Obstwiese näher an die Bebauung Lückerrath heranzurücken
- Die Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) berücksichtigt unzureichend die Funktionen der betroffenen Standorte im Biotopverbund, die Funktionen des Regionalen Grünzuges, der Biotope im Umfeld (z.B. bachaufwärts gelegene Feuchtgebiete am Hasselsbach) und der Folgeeingriffe im Umfeld
- Bedeutung des Waldbestandes für die Abschirmung des Gewerbegebietes und seine Einbindung in das Landschaftsbild sowie die Filterwirkung für die erheblichen Geruchsemissionen des Gewerbebetriebes werden in der UVS deutlich unterschätzt
- Unterschätzung der visuellen Auswirkungen des flächenintensiven und hohen Gebäudes auf das Landschaftsbild in der UVS; das Gebäude wird deutlich von den höher gelegenen Bereichen im Stadtgebiet sichtbar sein; im näheren Umfeld entfaltet das Gebäude eine erhebliche Fremdkörperwirkung durch die verringerte Begrünung und den geringen Anteil gliedernder Fassadenelemente
- Unzureichende Behandlung der lokalklimatischen Probleme durch Wärmeentwicklung im Plangebiet; Aussagen zum Klima beschränken sich auf Windsituation und den Kaltluftabfluss
- Flächen des "Bypass-Korridors" stellen bereits heute einen, wenn auch durchaus verbesserungsfähigen, Bestandteil des Regionalen Grünzuges dar;
- Bewertung der Kompensationsmaßnahmen kann fachlich nicht nachvollzogen werden; aufgrund der realen Bewertung ergibt sich ein Ausgleich von nur 53,9 %
- ULB schließt sich den Vorschlägen der Unteren Forstbehörde bezüglich weiterer Maßnahmen im Bereich des Regionalen Grünzuges am Hasselsbach an )
- Anregung, die UVS zu überarbeiten bzw. zu ergänzen

### ***Stellungnahme der Verwaltung:***

Die vorliegende Planung berücksichtigt aus Sicht der Verwaltung bereits die mit den Anregungen verfolgte Zielsetzung „Erhaltung der Funktionen des Regionalen Grünzuges“. Den diesbezüglich vorgetragenen Anregungen sollte entsprechend nicht entsprochen werden.

Städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Standortsicherung der Krüger GmbH mit rd. 1.100 Arbeitsplätzen, einhergehend mit einer deutlichen Reduzierung betriebsbedingter Lkw-Verkehre und damit verbundener Emissionen (s. nachstehende Übersichten).

<b>Zentrallagerbedingte Reduzierung von LKW- Fahrten</b>				
<b>Reduzierung der ...</b>	<b>von ( IST )</b>	<b>um</b>	<b>auf ( PLAN )</b>	
LKW- Lagerumfuhren	41.500	41.500	0	
LKW- Fahrten für Waren- eingang/ - ausgang	68.000	23.650	44.350	
<b>Summe LKW- Fahrten</b>	<b>109.500</b>	<b>65.150</b>	<b>44.350</b>	<b>(- 59,5 %)</b>
LKW- Fahrten durch Ver- lagerung auf die Schiene	44.350	21.000	<b>23.350</b>	<b>(- 78,7 %)</b>
Gabelstaplerfahrten	860.000	770.000	90.000	(-89,5 %)

<b>Zentrallagerbedingte Reduzierung von Luftemissionen</b>					
	<b>Kohlenmono- oxid CO kg/Jahr</b>	<b>Kohlenwas- serstoff HC kg/Jahr</b>	<b>Stickstoff- dioxid NO<sup>2</sup> kg/Jahr</b>	<b>Stickstoffe NO x kg/Jahr</b>	<b>Kohlendioxid CO<sup>2</sup> kg/Jahr</b>
LKW	2.022	542	10.405	?	274.626
Gabelstapler	10	1.101		17.390	1.449
<b>Summe</b>	<b>2.032</b>	<b>1.643</b>	<b>10.405</b>	<b>17.390</b>	<b>276.075</b>

Mit der Zielsetzung, eine Inanspruchnahme des Regionalen Grünzuges bzw. 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 50.000 Palettenstellplätzen. Weitere Standortalternativen scheitern an der Flächenverfügbarkeit (Eigentum privater Dritter).

Die Notwendigkeit des gewählten Standortes wurde seitens der Krüger GmbH umfassend und plausibel nachgewiesen. Eine Betriebsverlagerung ist nicht zuletzt im Hinblick auf die Erhaltung von Arbeitsplätzen nicht vertretbar.

Entsprechend ist eine Errichtung des Zentrallagers südlich des derzeitigen Betriebsgeländes im Bereich des Regionalen Grünzuges erforderlich. Die Summe aller zur Minderung und Kompensation des Eingriffs beabsichtigten Maßnahmen führt aus Sicht der Verwaltung zu einem tragfähigen Kompromiss zwischen den zu berücksichtigenden Belangen.

Der Regionale Grünzug wird derzeit von (fremdländischen) Gehölzen wie Roteiche, Rosskastanie, Grauerle, Waldkiefer etc. geprägt, die keine optimalen heimischen bzw. bodenständigen Biotopstrukturen darstellen. Insofern zeigt der Bereich primär funktionale Bedeutung insbesondere hinsichtlich der siedlungsräumlichen Gliederung, des klimaökologischen Ausgleichs, der Biotoperhaltung/ -vernetzung und nicht zuletzt der freiraumbundenen, landschaftsorientierten Erholung.

Das Vorhaben stellt einen erheblichen Eingriff in den Regionalen Grünzug dar, eine nachhaltige Beeinträchtigung der o.a. Funktionen ist jedoch unter Berücksichtigung beabsichtigter Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht zu befürchten.

Nach Aussage der zuständigen Forstbehörde unterliegen nach Realisierung des Vorhabens verbleibende Waldbestände keiner Windbruchgefahr. Als gefährdet sind ggf. die südlich des Hochregallagers Bastei- Verlag angesiedelten (nicht schützenswerten) Pappelbestände zu bezeichnen.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das lokale bzw. gesamtstädtische Klima sind als nicht nachhaltig zu bezeichnen. Die klimatischen Verhältnisse werden durch lokale Bedingungen (Grünflächen/ Bebauung) sowie insbesondere das überregionale Klimageschehen bestimmt. Nach Angabe des Deutschen Wetterdienst Essen charakterisieren sich hier die großklimatischen Verhältnisse 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 des Klein- bzw. Mikroklimas, so dass das Zentrallager einschließlich Hochregaltrakt über- bzw. umströmt wird.

Die Ost- West- Ausrichtung des Vorhabens gewährleistet (weiterhin) einen 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 nicht eingebracht. Eher werden bestehende Belastungen durch Reduzierung von Gabelstapler- und Lkw- Fahrten gemindert.

Wärmeabstrahlungen durch die Außenwand des Zentrallagers sind nach derzeitigen Erkenntnissen nicht zu befürchten. Indikator hierfür ist das unmittelbar benachbarte, ebenfalls mit Stahlblechelementen gestaltete Hochregallager des Bastei- Verlages. Hier vorhandene Moose und Algen deuten auf Kühle und Feuchtigkeit im Umgebungsbereich der Anlage.

Unbeschadet dessen erfolgt eine Verpflichtung im Durchführungsvertrag, durch geeignete Farbwahl eine mögliche Wärmeabstrahlung der Fassade zu reduzieren. Geeignet sind weiße oder helle Grautöne. Speziell wärmeabsorbierende und für Hochregallager geeignete Fassadenmaterialien sind - mit Ausnahme von Holz - nach Auskunft der Industrie nicht verfügbar. Die Realisierung einer Holzfassade scheitert - ungeachtet der kostenmäßigen Verhältnismäßigkeit - an Brandschutzaspekten.

Über das beabsichtigte Maß hinausgehende Maßnahmen zur Minderung der Wärmeabstrahlung von Betriebsflächen scheitern an einer hier erforderlichen umfassenden Flächenversiegelung (Grundwasser-/ Bodenschutz).

Auch im Hinblick auf die siedlungsräumliche Gliederung ist eine nachhaltige Beeinträchtigung auszuschließen. Zwischen bestehendem Gewerbegebiet Zinkhütte und südlich befindlicher Wohnbebauung verbleibt ein Waldstreifen, ergänzt um die beabsichtigten Kompensationsmaßnahmen K1 und K2, der geeignet ist, die strukturelle Gliederung weiterhin zu gewährleisten.

Die siedlungsnahе, landschaftsorientierte Erholungs- und Freiraumnutzung bleibt durch Erhaltung des bestehenden Wegenetzes in Verbindung mit verbleibenden Waldbeständen, ergänzt um Kompensationsmaßnahmen ebenfalls gewährleistet. Eine Aufwertung stellt die naturnahe Verlegung des Hasselsbach dar.

Ebenfalls in diesem Zusammenhang aufwertenden Charakter zeigt die Kompensationsmaßnahme K2. Die im Rahmen des anstehenden Bebauungsplanes beabsichtigte Anlage einer Streuobstwiese wurde konzeptionell mit der aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 5182 – Am Wiesenbüschel- durch-

zuführenden Aufforstungsmaßnahme (AWO-Seniorenheim) verknüpft und ist ohne Beeinträchtigung der jeweiligen „Ausgleichs“funktion der öffentlichen Nutzung zugänglich.

Eine zentral gelegene, isolierte „Waldfläche“ ist aufgrund der gewählten Konzeption nicht mehr zu befürchten.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bzw. der Landschaftsästhetik zeigt sich bereits durch das bestehende Gewerbegebiet und nicht zuletzt das Hochregallager des Bastei- Verlages. Weiteren Beeinträchtigungen, insbesondere durch das geplante 2. Hochregallager, wird durch punktuell angeordneten vertikalen Fassadenbegrünungen und horizontalen Eingrünungsmaßnahmen begegnet. Soweit brandschutztechnisch möglich, ist gemäß textlicher Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Dachbegrünung durchzuführen. Eine umfassende Begrünung ist aus brandschutztechnischen Gründen nicht realisierbar. Unter Berücksichtigung der Summe der Maßnahmen wird sich der Status Quo lediglich geringfügig verändern.

Eine verstärkte Beeinträchtigung durch reduzierte Geruchsfilter in Verbindung mit reduzierten Waldflächen ist im Hinblick auf den unverändert gebliebenen Abstand zwischen Emittent und Immissionsorten bzw. die hier vorherrschenden Windrichtungen (SW, SO, W, O) nicht zu befürchten.

Zur Stärkung des verbleibenden Grünzuges und des Biotopvernetzungskorridors ist –wie bereits ausgeführt- die Realisierung eines "Bypass" beabsichtigt. Damit entstehen im Bereich des Vernetzungskorridors Waldgesellschaften und extensiv genutzte "Offenlandbiotope", die den Grünzug ökologisch und strukturell bereichern. Die zu entwickelnden Trittsteinbiotope ermöglichen weiteren Tierarten den Regionalen Grünzug als Nahrungs- und Lebensraum zu nutzen bzw. eine (Weiter-) Entwicklung der angeführten „Allerweltsarten“.

Wenn auch die beabsichtigten Kompensationsmaßnahmen K1 und K2 innerhalb der Abgrenzung des Regionalen Grünzuges durchgeführt werden und damit keinen quantitativen Flächenbeitrag leisten, führen sie durch eine deutliche Aufwertung der bestehenden Nutzungen wie intensiv genutzte Pferdewiese, Wirtschaftsgrünland und Hundeübungsplatz zu einer qualitativen Verbesserung des Status Quo.

Eine natürliche Sukzession ist derzeit bereits vorhanden, entsprechend soll der Bereich durch extensiv genutzte Kulturbiotope gestärkt werden. Von der angeregten natürlichen Sukzession mit gelegentlicher Pflege zur Eindämmung von Pioniergehölzen sollte daher Abstand genommen werden.

Durch unmittelbare Anbindung der Kompensationsmaßnahmen K1 und K2 an den bestehenden Grünzug bleibt der Charakter Grün“zug“ weiter aufrecht erhalten. Der nördlich der Straße Am Fürstenbrunnchen gelegene Bereich ist dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen, d.h. bestehende bauliche Nutzungen unterliegen zunächst dem Bestandschutz. Gemäß Darstellung des wirk-samen Flächennutzungsplanes wird der Bereich perspektivisch einer bewaldeten bzw. offenen Grünflächennutzung zugeführt.

Nachhaltige „Zerschneidungsprobleme“ durch die Straße Am Fürstenbrunnchen sind nicht zu erkennen. Der bestehende Vernetzungskorridor weist bereits heute "Barrieren" wie die Bensberger Straße mit einem DTV von derzeit rd. 25.000 Kfz, den Lückerather Weg, die Berzeliusstraße und eingeschränkt den Bahndamm mit paralleler Wegeführung auf. Dennoch ist eine Vernetzung gegeben, dem Grünzug ein hoher Stellenwert beizumessen. Straßenverkehrsflächen mit einem -wie hier-geringen Verkehrsaufkommen stellen eine von vielen Arten akzeptierte Vernetzungsfunktion dar. Wenn auch die angeregte „Aufhebung“ der Straße Am Fürstenbrunnchen eine Optimierung des Bypass- Korridors darstellen würde, wäre die Maßnahme aufgrund der zu gewährleistenden Er-schließungsfunktion unverhältnismäßig.

Wie bereits ausgeführt, charakterisiert sich die Bedeutung der Waldflächen primär über ihre Funktion als Regionaler Grünzug. Kartierte Vegetationsbestände wie z.B. Amerikanische Roteiche, Waldkiefer, Späte Traubenkirsche, Grauerle und Rosskastanie bzw. in der Strauchschicht Ziergehölze wie Schneebeere zeigen keine erhaltenswerten Merkmale. Insofern ist das angeführte „hohe“ Entwicklungspotential des bestehenden Waldes durch verschiedene Biotoparten zu verneinen.

Im Plangebiet und angrenzenden Bereichen gibt es keine speziellen Arten, die durch das Vorhaben, insbesondere die damit verbundene eingeschränkte Reviergröße verdrängt werden. Die verbleibenden Waldflächen, ergänzt um die Maßnahmen K1/ K2 sind geeignet, funktional und räumlich ausreichend Lebensraum für vorhandene Arten zu bieten. Dies gilt auch für die kartierten Brutvögel.

Der Hasselsbach zeigt sich im Plangebiet als begradigtes, mit Rasengittersteinen befestigtes und durchgehend anthropogen überformtes Gewässer. Es handelt sich um keinen schutzwürdigen Biotop i.S.d. § 62 LG NW, jedoch beherbergt das periodische Oberflächengewässer eine Reihe verschiedener Makroorganismen und ist aufgrund seiner geringen Größe als potentiell sensibel gegenüber Schadstoffbelastungen und Nährstoffeinträgen einzustufen. Eine "zu niedrige Einschätzung" ist nicht zu erkennen. Unbeschadet dessen waren diese Aspekte im Rahmen der UVP zum wasserrechtlichen Verfahren umfassend zu berücksichtigen und -soweit erforderlich- zu kompensieren. Die wasserrechtliche Genehmigung liegt vor, das Verfahren wurde insofern vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Ungeachtet der diesbezüglichen Prüfung und Regelung im wasserrechtlichen Verfahren werden die bachaufwärts gelegenen Feuchtgebiete durch die Verlegung des Hasselbaches nicht beeinträchtigt. Bei den Feuchtgebieten handelt es sich um ehemalige Fischteiche bzw. mit Wasser gefüllte Mulden, die hinsichtlich ihrer Struktur und Wasserzufuhr nicht verändert werden. Vielmehr wird der bisher gradlinige Verlauf des Baches naturnäher gestaltet (s. Anlage 7) und stellt im Hinblick auf die Bepflanzung mit heimischen und bodenständigen Gehölzen künftig eine interessante Biotopvernetzungsstruktur dar, die gleichzeitig als Wanderungslinie fungiert. Derzeit finden sich hier naturraumuntypische Auengehölze wie Grauerle, Späte Traubenkirsche, Weißer Hartriegel, Roteiche, Waldkiefer und Schneebeere.

Ebenfalls untersucht wurde die Bedeutung des Bereiches für Amphibienarten aufgrund der umliegenden Stillgewässer; seltene bzw. gefährdete Arten wurden jedoch nicht vorgefunden. Eine Beeinträchtigung des Lebensraums ist auch hier nicht zu erkennen.

Im Hinblick auf die primäre Funktion des Plan- und Umgebungsbereiches als Regionaler Grünzug stellt der durchzuführende naturschutzrechtliche Ausgleich eher auf qualitative als auf quantitative/rechnerische Kompensation ab. Die formelle Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung dient eher der „Orientierung“.

Wenn auch ein vollumfänglicher Ausgleich im räumlich- funktionalen Zusammenhang angestrebt wurde, können hier „lediglich“ rd. 50 % („Bypass- Korridor“) realisiert werden. Weitere Flächen stehen aufgrund bestehender Nutzungen und vorhandener ökologischer Potentiale nicht zur Verfügung.

Die Anregung, das „ehemalige Carparkgelände“ in den räumlich- funktionalen Ausgleich einzubeziehen, kann im Hinblick auf den vernetzungstrennenden Charakter der Bensberger Straße mit einem DTV von derzeit 25.000 Kfz nicht nachvollzogen werden. Insbesondere für "Bodenorganismen" ist die Biotopvernetzungsfunktion stark eingeschränkt bzw. ausgeschlossen.

Unbeschadet dessen ist hier gemäß städtischer Entwicklungsplanung die Realisierung eines Sportplatzes zwingend erforderlich. Alternative städtebaulich integrierte und gleichzeitig verfügbare

Standorte stehen nicht zur Verfügung. (Die Nutzung des Carparkgeländes unterliegt einem separaten Bauleitplanverfahren.)

Im Plangebiet herrscht die pleistozäne "Untere Mittelterrasse" mit steinigem Sand- bzw. sandigen Kiesböden vor. Den Verhältnissen im Plangebiet vergleichbare und gleichzeitig verfügbare Flächen für Kompensationsmaßnahmen konnten nicht aufgefunden werden. Entsprechend wird eine Fläche im Bereich Dresherscheid am „Bergischen Höhenrand“ als einen an die "Mittelterrasse" angrenzenden Lebensraum für einen erforderlichen Waldersatz gewählt. Die Maßnahme trägt, wenn auch nicht als räumlich- funktionaler Ausgleich, zu einer Aufwertung der Situation im Stadtgebiet bei.

Das südlich der Ortslage Dresherscheid befindliche hängige Gelände wird derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt. Die Folge sind schädliche flächenhafte Bodenabtragung und eine faunistisch/ floristisch reduzierte Artenzahl.

Im Bergischen Land findet sich in diesen Biotoptypen die weit verbreitete Waldeidechse, vollkommen untypisch ist hier die Zauneidechse. Zauneidechsen sind an Sandböden oder besonders exponierte und trockene Standorte wie Bahnschotter gebunden. Möglicher Standort in Bergisch Gladbach ist z.B. der Bereich Grube Cox, jedoch nicht Dresherscheid.

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte und im Hinblick auf unmittelbar angrenzend hinreichend verbleibendes Offen- bzw. Weideland in südexponierter Lage sollte die beabsichtigte Aufforstung an diesem Standort aufrechterhalten bleiben.

Die Aussagen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages dienen als Grundlage einer ordnungsgemäßen Abwägung im Bebauungsplanverfahren. Dem Fachbeitrag selber kommt grundlegend keine abwägende Funktion zu.

Nach Auffassung der Verwaltung entspricht die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag durchgeführte Untersuchung gängigen wissenschaftlichen Methoden und ist als Abwägungsgrundlage geeignet. Zu den einzelnen Arten wurden Portraits gefertigt mit Angaben zu Verbreitungsstatus, Bestandstrend, Arealveränderung, Habitat, Nahrung, Nistgelegenheiten, Vorkommen und Brutstatus. Es findet zu jeder Tiergruppe eine Diskussion statt, die die Funktion des Plangebietes und des Umfeldes verdeutlicht. Insofern liegt eine faunistische Kartierung vor, die gesicherte Aussagen über das Arteninventar zulässt und sich am gegebenen Stand der Kenntnisse und Prüfungsmethoden orientiert.

Auch die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist nachvollziehbar durchgeführt worden. Einerseits wurde die Eingriffsbewertung unter Berücksichtigung der Bedeutung des Regionalen Grünzuges eher „großzügig“ gemessen, d.h. in weniger exponierten Lagen wäre die von fremdländischen Gehölzen überprägte Waldstruktur deutlich geringer zu bewerten gewesen. Andererseits wurde - wie nachstehende Übersicht veranschaulicht -, dem Umstand, dass die zu entwickelnden Biotoptypen Traubeneichen- Hainbuchen- Wald (AQ 1) und Buchenwald (AA 81) nach 30 Jahren noch nicht ihr Klimaxstadium erreicht haben werden, durch geringere Punktzahl für das Kriterium „Vollkommenheit (V)“ Rechnung getragen. Für den Buchenwald wurden von max. 5 möglichen Punkten lediglich 2 Punkte angesetzt, da es sich um einen strukturarmen Hallenwald mit spärlich ausgebildeter Krautschicht handelt. Für den strukturreichen Traubeneichen- Hainbuchen- Wald wurde hier lediglich 1 von 5 Punkten vergeben. Der rechnerische Ansatz als standortgerechter Laubforst (AX 12) entspricht nicht den Gegebenheiten.

Biotoptypen/ Biotopstruktur	Wertungskriterien/ Wertzahl							Ökologischer Wert (ÖWE)
	N	W	G	R	D	H	V	
Silikatbuchenwald (AA 81)	5	5	3	5	3	2	3	26
Traubeneichen- Hainbuchen- Wald (AQ 1)	5	5	3	5	5	4	1	28

max. mögliche Bewertungszahl = 5

*N* = *Natürlichkeit*

*W* = *Wiederherstellbarkeit*

*G* = *Gefährdungsgrad*

*R* = *Reifegrad*

*D* = *Diversität*

*H* = *Häufigkeit*

*V* = *Vollkommenheit*

*N* = *nicht ausgleichbarer Biotoptyp innerhalb eines Zeitraumes von 30 Jahren*

Die Kompensationsmaßnahme K2 –Streuobstwiese- erreicht bereits nach etwa 20 Jahren eine optimale Größe bzw. Strukturvielfalt mit Totholzanteilen. Insofern ist auch hier die bei der Bewertung vergebene Punktzahl 5 für das Kriterium „Vollkommenheit“ gerechtfertigt.

Die Summe aller Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs bzw. zur Stabilisierung der Funktionen des Regionalen Grünzuges führen aus Sicht der Verwaltung zu einem tragfähigen Ausgleich der Belange. Die Funktionen des Regionalen Grünzuges, d.h. auch seine Durchgängigkeit bleiben erhalten.

Die Maßnahmen umfassen neben den skizzierten Maßnahmen K1, K2, K3 eine –wenn auch unter Brandschutzaspekten reduzierte- Fassaden- und Dachbegrünung sowie eine flächenhafte Eingrünung des Vorhabens. Im Zusammenhang mit der Verlegung des Hasselbaches wird aus ökologischen Gründen die Bachsohle zum Untergrund hin mit einem Schluff-Sandgemisch abgedichtet. Die wasserrechtliche Genehmigung wird aufgrund der Schwermetallbelastungen im Bereich der neuen Bachtrasse (lediglich) die Auflage enthalten, die Bachsohle mit einer Folie oder natürlichen Materialien (z.B. Ton) abzudichten. Ergänzend erfolgt zur Stärkung des Regionalen Grünzuges a) die Aufhebung einer Wanderungsbarriere durch Anlage einer "Furt" durch den Hasselbach sowie b) die Verbesserung der Wanderungsdurchgängigkeit des Hasselbaches durch Erweiterung eines Wegedurchlasses.

Entwicklung, Pflege und Unterhaltung aller Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen des Durchführungsvertrages bis zur Erreichung des Ausgleichszieles gesichert.

Unter Berücksichtigung der weiterhin gewährleisteten Funktionen des Regionalen Grünzuges und im Hinblick auf das städtebaulich bedeutsame Vorhaben der Krüger GmbH ist der Eingriff vertretbar.

## **T 2 Landwirtschaftskammer Rheinland, Schr. v. 05.11.2001**

### ***Kurzfassung der Anregungen:***

- Anregung, die natürlichen topographischen Gegebenheiten zu berücksichtigen und einen Teil der Aufforstung in den hängigeren Bereich zu verlegen

### ***Stellungnahme der Verwaltung:***

Der Anregung sollte durch "Flächentausch" entsprochen werden (s. Anlagen 2a, 2b).

Die Kompensationsmaßnahme K3 umfasst eine rd. 2,1 ha große Grünfläche südlich der Ortslage Dresherscheid. Die Maßnahmenfläche als auch angrenzende Bereiche werden zzt. landwirtschaftlich über Weidehaltung bzw. Schnittnutzung genutzt.

Durch Änderung des Flächenzuschnittes und Verlagerung in den unmittelbar angrenzenden hängigen Bereich können Flächen, die aufgrund ihrer Struktur für die Landwirtschaft Bedeutung zeigen, in der landwirtschaftlichen Nutzung verbleiben. Weitere Flächenverluste führen zu einem ungünstigeren Vieh- Flächenverhältnis und einer umweltpolitisch nicht gewünschten Entwicklung.

Nachteilige städtebauliche oder landschaftspflegerische Auswirkungen durch den "Flächentausch" sind nicht zu erkennen.

Für die Änderung wurde ein Verfahren nach § 3 (3) i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt, die Grundzüge der Planung sind nicht berührt.

### **T 3 Belkaw, Schr. v. 30.10.2001**

#### ***Kurzfassung der Anregungen:***

Im Plangebiet befinden sich umfangreiche Versorgungsanlagen, die zwingend für die Versorgung der Stadt erforderlich sind; gemäß Konzessionsvertrag sind bei Nutzungsänderung öffentlicher Verkehrswege beschränkte persönliche Grunddienstbarkeiten zu Gunsten der Belkaw einzutragen

#### ***Stellungnahme der Verwaltung:***

Der Anregung wurde bereits durch planungsrechtliche Sicherung eines Leitungsrechtes zugunsten des Versorgungsträgers entsprochen. Die erforderliche dingliche Umsetzung ist in § 8 Durchführungsvertrag geregelt.

### **T 4 Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde, Schr. v. 07.11.2001**

#### ***Kurzfassung der Anregungen:***

- Hinsichtlich der Schwermetallbelastungen ist sicherzustellen, dass nach Realisierung des Vorhabens die nicht versiegelten Freiflächen so hergerichtet werden, dass sie den Vorgaben der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (Unterschreitung der Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden - Mensch bei Industrie und Gewerbegrundstücken) entsprechen. Dies ist gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde zu dokumentieren
- Für eine zeitlich befristete Grundwasserabsenkung bedarf es einer wasserrechtlichen Zulassung; eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers ist durch konstruktive Maßnahmen auszuschließen

#### ***Stellungnahme der Verwaltung:***

Die Anregungen wurden bereits berücksichtigt.

Die Werte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung werden vereinzelt aufgrund der vorhandenen Schwermetallbelastung überschritten. Entsprechend erfolgt aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes eine weitgehende Versiegelung der Freiflächen bzw. die Verwendung von Kalkschotter im Bereich der Feuerwehrumfahrt/ Fuß- und Radwege.

Die verbleibenden nicht versiegelten Flächen sind gemäß den Anforderungen der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung herzurichten. Aufgrund der gesetzlichen Regelung sind weitergehende Regelungen nicht erforderlich. Die Baugenehmigung für das Vorhaben wird einen entsprechenden Hinweis enthalten.

Das Plangebiet zeigt einen schwankenden, hoch anstehenden Grundwasserspiegel. Wenn auch das Vorhaben aufgrund topographischer Verhältnisse in den grundwassergefüllten Bereich eingreifen wird, ist eine Absenkung des Grundwassers bzw. Umlenkung von Grundwasserströmen nach Realisierung des Vorhabens nicht zu befürchten. Nach gutachterlicher Prüfung kann eine Unterströmung des Gebäudes gewährleistet werden.

## **T 5    Staatliches Umweltamt Köln, Schr. v. 26.11.2001**

### ***Kurzfassung der Anregungen:***

- aus abwassertechnischer Sicht bestehen z.Zt. Bedenken gegen die Planung, da
  - (a) derzeit eine schadloße Abwasserableitung nicht sichergestellt ist, da sich das Plangebiet außerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung bzw. Kanalnetzanzeige v. 06.04.1999 befindet
  - (b) keine Angaben zur erforderlichen Schmutzwasserbeseitigung vorliegen bzw. ein Nachweis der schadloßen Niederschlagswasserableitung fehlt; Hinweis auf Rd.Erl. des MURL v. 04.01.1988 "Anforderungen an die öffentliche Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren", wonach Niederschlagswasser aus Gewerbe-, Industrie- und Mischgebieten der mechanischen Behandlung in Regenklärbecken bedarf
- Die zum Lärmschutz getroffenen Festsetzungen beinhalten ein Übermaß an Regelungen
- Verlagerung ins Baugenehmigungsverfahren möglich/ zweckmäßig, da gemäß gutachterlicher Untersuchung das Vorhaben mit den Belangen des Immissionssschutzes grundsätzlich vereinbar ist
- Die unter Ziffer 5.1 der Textlichen Festsetzungen erfolgte Einschränkung des Betriebes auf die Tagzeit 6.00 – 22.00 Uhr sollte sich nur auf das Freiflächengeschehen beziehen
- Sofern eine Regelung der schalltechnischen Anforderungen an die Planung aufrecht erhalten bleibt, sollte
  - (a) bei den unter Ziffer 5.3 der textlichen Festsetzungen festgesetzten Schalldämmmaße für Außenbauteile " $R_{w,res}$ " ergänzt werden,
  - (b) eine Ausnahmeregelung für die festgesetzten Bauschalldämmmaße formuliert werden
- Sicherung und zeitliche Befristung der Realisierung von Lärminderungsmaßnahmen an bestehenden Anlagen gemäß Gutachten (z.B. im Rahmen des Durchführungsvertrages)

### ***Stellungnahme der Verwaltung:***

Den Anregungen wird hinsichtlich der lärmrelevanten Festsetzungen entsprochen.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch unmittelbaren Anschluss an das bestehende öffentliche Netz (Senefelderstraße) gewährleistet, insofern ist eine die Kanalnetzplanung bzw. -anzeige v. 06.04.1999 ergänzende Netzplanung nicht erforderlich.

Zur Realisierung des Bebauungsplanes wird in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden ein Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept erstellt. Aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes in Zusammenhang mit vorhandenen Schwermetallbelastungen und der beabsichtigten gewerblichen Nutzung ist eine Niederschlagswasserversickerung im Bereich des Vorhabens ausgeschlossen.

Wie bereits in der Begründung nach § 3(2) BauGB ausgeführt, sollen Niederschlagswasser der Dachfläche (ggf. extensiv begrünt) einem geschlossenen Regenrückhaltebecken, anschließend der Vorflut zugeführt werden. Die Anlage wird innerhalb des Plangebietes kombiniert für Regenrückhaltung und Löschwasserbereitstellung errichtet. Die Bestimmung von erforderlicher Kapazität und Standort erfolgt im Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

Die übrigen vollversiegelten betriebszugehörigen Freiflächen werden an die städtische Kanalisation angeschlossen.

Die unter Ziffer 5. der Textlichen Festsetzungen –Lärmschutz- beinhalten ein Übermaß an Regelungen. Insbesondere die Ziffer 5.3 würde ohne entsprechende Ausnahmeregelung zu rechtlich nicht mit dem Immissionsschutz begründbaren Anforderungen an die Bauausführung und den Betriebsablauf des Vorhabens führen.

Gemäß schalltechnischem Fachbeitrag vom 08.06.2001 ist der Betrieb des Zentrallagers am geplanten Standort mit den Belangen des Immissionsschutzes grundsätzlich vereinbar. Insofern ist auch aus Sicht der Verwaltung das vorliegende Gutachten als Bestandteil des Bebauungsplanes zur immissionsschutzrechtlichen Konfliktbewältigung ausreichend. Für den Vorhabenträger verbleibt ein vertretbarer Spielraum im Rahmen der Bauausführung bzw. des Betriebsablaufes.

Konkrete lärmtechnische Anforderungen lassen sich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anhand der dann vorzulegenden detaillierten Antragsunterlagen in Verbindung mit dem vorliegenden Gutachten an das Vorhaben stellen. Gemäß lfd. Rechtsprechung darf die Gemeinde von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan Abstand nehmen, wenn die Durchführung der notwendigen Maßnahmen auf der Stufe der Planverwirklichung, hier dem Baugenehmigungsverfahren sichergestellt ist.

Unter Berücksichtigung vorstehender Ausführungen sollte die Regelung des Immissionsschutzes durch textliche Festsetzungen entfallen. Die "Hinweise" zum Bebauungsplan werden um die Ziffer 8. -Lärmschutz- wie folgt ergänzt: "Freiflächengeschehen wie z.B. Verladungsvorgänge darf nur in der Zeit 6.00 – 22.00 Uhr stattfinden. Darüber hinausgehende Anforderungen zum Lärmschutz sind Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens auf der Grundlage des Lärmgutachtens, Bericht Nr. 933/ 809104/ 03 vom 08.06.2001 (TÜV Immissionsschutz und Energiesysteme GmbH, Köln). Das Gutachten ist Bestandteil der Bebauungsplanes."

Bei der unter Ziffer 5.1 der Textlichen Festsetzungen formulierten Betriebszeitenbeschränkung handelt es sich um einen redaktionellen Fehler im Bebauungsplan. Beabsichtigt war entsprechend den Aussagen des Gutachtens die Regelung, dass zur Vermeidung von Immissionswertüberschreitungen ein "Freiflächengeschehen" nur während der Tagzeit 6.00 – 22.00 Uhr stattfinden darf. Der Betrieb innerhalb des Zentrallagers führt bei der den Berechnungen zu Grunde liegenden Bauausführung auch während der Nachtzeit zu keinen Immissionskonflikten. Insofern erfolgt eine redaktionelle Richtigstellung.

Die erfolgten Änderungen berühren nicht die Grundsätze der Planung. Von der Durchführung eines Verfahrens nach § 3 (3) i.V.m. § 13 BauGB wurde abgesehen, da aus Sicht der Verwaltung von den erfolgten Änderungen ausschließlich das Staatliche Umweltamt betroffen ist. Unter Berücksichtigung des § 4 (4) BauGB kann, da die Anregungen von dort stammen, von einer erneuten Beteiligung abgesehen werden.

Die gutachterlich ermittelten drei Lärminderungsmaßnahmen an bestehenden Anlagen sind bereits im Jahr 2001 ausgeführt worden. Diesbezügliche (Rechnungs-) Belege liegen der Stadt vor, eine vertragliche Regelung kann entsprechend entfallen.

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

### **T 6 Untere Forstbehörde, Schr. v. 10.12.2001**

#### ***Kurzfassung der Anregungen:***

- Anregung, den vorhandenen Wanderweg zu erhalten,
- Die Zufahrt zu den im Norden angrenzenden Wiesen muss möglich bleiben bzw. ausgebaut werden.
- Anregung, die Maßnahmen mit der zuständigen Forstbehörde abzustimmen

#### ***Stellungnahme der Verwaltung:***

Den Anregungen wird entsprochen.

Die als Kompensationsmaßnahme K3 beabsichtigte Erstaufforstung steht einer Aufrechterhaltung der vorhandenen Wegeverbindung nicht entgegen. Von einem über das heutige Maß hinausgehenden Ausbau sollte jedoch im Hinblick auf die Ausgleichsfunktion der Maßnahme angesehen werden.

Beeinträchtigungen der Ausgleichsfunktion der Fläche sowie sonstige nachteilige Auswirkungen, nicht zuletzt auch im Hinblick auf damit verbundene Kosten, sind nicht zu erkennen.

§ 5 Abs. 1, Ziffer c) des Durchführungsvertrages enthält die Regelung, dass die Durchführung der Kompensationsmaßnahme K3 unter Beibehaltung des in der Örtlichkeit vorhandenen Wanderweges und in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde zu erfolgen hat. Eine Erschließung der im Norden angrenzenden Wiesen kann in geeigneter und ökologisch verträglicher Form gewährleistet werden. Damit einhergehende Kosten für den Vorhabenträger sind nicht erkennbar.

### **B 1(a) Arbeitsgemeinschaft der Naturschutzverbände, Schr. v. 10.12.2001**

#### ***Kurzfassung der Anregungen:***

- Wiederholter Hinweis auf mangelnde Eignung der Fläche wegen hängiger Lage und Südexpansioniertheit
- Anregung, die Fläche als Freifläche zu erhalten; "Freiflächen mit diesen außergewöhnlichen topographischen Besonderheiten sind außerordentlich selten im hiesigen Raum und daher besonders zu schützen."
- Anregung, den quer über die Wiese in Nord-Süd-Richtung verlaufenden gezeichneten Wanderweg unbedingt zu erhalten
- Überprüfung des Arteninventars (Lebensraum für die Zauneidechse aufgrund der Südexpansioniertheit), um durch die Aufforstung nicht Lebensbedingungen zu schaffen, die für die bisher dort lebenden Arten den Lebensraumverlust bedeuten; auch diese Anregung ergeht im Hinblick auf die besondere Bedeutung der Freifläche an dieser Stelle

#### ***Stellungnahme der Verwaltung:***

Den Anregungen wird im Hinblick auf die Erhaltung der Wegeverbindung entsprochen. Siehe diesbezügliche Stellungnahme zu Anregungen unter T 6.

Hinsichtlich der übrigen Anregungen siehe Ausführungen zu B1 und T1.

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan

## Nr. 2385 - Erweiterung Gewerbegebiet Zinkhütte-

### -Textliche Festsetzungen-

#### 1. Art der Nutzung

Im Plangebiet ist ausschließlich die Errichtung eines Zentrallagers mit zugehörigen Büroflächen zulässig. Die Zugehörigkeit der Büroflächen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

#### 2. Nebenanlagen

Die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Telekommunikation, Gas, Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen i.S.d. § 14 (2) BauNVO sind allgemein zulässig.

*Unterirdische Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sind allgemein zulässig.*

#### 3. Private Grünfläche

In der "privaten Grünfläche" sind Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge zulässig. Eine Bestimmung von Standorten und Flächenumfang erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die städtische Feuerwehr auf der Grundlage eines Brandschutzkonzeptes.

Die verbleibenden Flächen sind mit „Sichtschutz- und Pufferfunktion“ zu bepflanzen. Die Pflanzmaßnahmen sind einvernehmlich mit der Stadt und der städtischen Feuerwehr im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.

#### 4. Fassaden-/ Dachbegrünung

Die Süd- und Ostfassade des Gebäudes sind punktuell vertikal zu begrünen. Eine Bestimmung von Standorten und Begrünungsumfang erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die städtische Feuerwehr auf der Grundlage eines Brandschutzkonzeptes.

Die Fassadenbegrünung ist gemäß Ziffer 5.3.1 der "Umweltverträglichkeitsprüfung", Gestaltungsmaßnahme G 1 "Dach- und Fassadenbegrünung" durchzuführen.

Vorbehaltlich einer brandschutztechnischen Prüfung auf der Grundlage eines Brandschutzkonzeptes ist ergänzend die Dachfläche des Zentrallagers zu begrünen. Die Pflanzmaßnahmen sind einvernehmlich mit der Stadt und der städtischen Feuerwehr im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.

#### 5. Lärmschutz ( Ziffern 5. – 5.3 entfallen !)

~~5.1 Das Zentrallager darf nur in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr betrieben werden.~~

~~5.2 Das Fördersystem im Zentrallager ist von den Außenbauteilen schalltechnisch entkoppelt zu installieren.~~

~~5.3 Bei der Ausführung der Außenbauteile des Zentrallagers sind folgende Schalldämmmaße einzuhalten:~~

Bauteil	Geplante Ausführung	Schalldämmmaß
Außenwände	Stahlblechelemente	≥ 41 dB
Dach	Stahltrapezblech	≥ 35 dB
Rauchwärmeabzugsanlage		≥ 16 dB

*(Es wird empfohlen, die genannten Schalldämmmaße als Anforderungswerte in das Leistungsverzeichnis der Ausschreibung zu übernehmen und sich die Einhaltung dieser Werte vom Hersteller / Lieferanten garantieren zu lassen.)*

## 6. Ausnahmen von den Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen

Für untergeordnete technisch erforderliche Dachaufbauten (z.B. Rauchabgasklappen), deren Errichtung auf dem Gebäude innerhalb der festgesetzten Höhe nicht möglich ist, sind Ausnahmen von den Höhenbeschränkungen zulässig. Die jeweiligen Ausnahmen sind auf die technisch notwendige Höhe zu beschränken.

## 7. Anlagen der Außenwerbung

Innerhalb der "Privaten Grünfläche", auf den Dachflächen sowie jeweils an der West-, Süd- und Ostfassade des Zentrallagers sind Anlagen der Außenwerbung nicht zulässig.

### HINWEISE:

#### 1. Altlasten

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Planbereich auf der registrierten Altlastenfläche Nr. 41 - Hüttenstraße- befindet (ehem. Gelände einer Zinkhütte). Es ist mit Bodenbelastungen durch Schwermetalle zu rechnen.

- ◆ nfallende schwermetallhaltige Aushubmaterialien sind gemäß geltendem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Entsprechende Nachweise sind dem Rheinisch Bergischen Kreis - Untere Abfallwirtschaftsbehörde - unaufgefordert einzureichen. Dies gilt insbesondere für die gemäß GEOS-Gutachten vom 24.07.2001 ausgewiesenen Aschen- und Schlackematerialien. A
- ◆ ushub- und Erdarbeiten sind ausschließlich unter fachgutachterlicher Aufsicht auszuführen. Der beauftragte Gutachter hat nach Abschluss der Arbeiten eine Abschlussdokumentation mit allen erforderlichen Massen- und Verwertungs-/Entsorgungsnachweisen bei der Stadt Bergisch Gladbach - Fachbereich Umwelt und Technik/Umweltschutz - sowie dem Rheinisch Bergischen Kreis - Abt. Wasser- und Abfallwirtschaft - einzureichen. A
- ◆ ei bislang nicht bekannten besonderen Auffälligkeiten im Aushubmaterial ist unverzüglich die Stadt Bergisch Gladbach sowie der Rheinisch Bergische Kreis zu benachrichtigen. B
- ◆ er Baubeginn ist der Stadt Bergisch Gladbach sowie dem Rheinisch Bergischen Kreis rechtzeitig vorher mitzuteilen. D
- ◆ ach Abschluss der Bauarbeiten sind die verbleibenden Außenflächen soweit als möglich zu versiegeln.“ N

## **2. Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhenangaben im Bebauungsplan beziehen sich auf Meter über Normalnull (m ü. NN).

## **3. Ableitung von Niederschlagswasser**

Aufgrund der Schwermetallbelastung und der gewerblichen Nutzung werden Niederschlagswasser von Betriebsflächen der Kanalisation zugeführt.

Niederschlagswasser der Dachfläche werden über eine Regenrückhaltevorrichtung dem Haselsbach zugeführt. Die Vorrichtung erfüllt gleichzeitig "Löschteichfunktion".

## **4. Feuerwehrumfahrt/ Geh- und Radweg**

Feuerwehrumfahrt sowie Geh- und Radweg im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mit wasser gebundenen Materialien zu gestalten. Aus Gründen des Grundwasserschutzes ist als Wegebaumaterial Kalkschotter zu verwenden.

## **5. Bodenschutz**

Auf die Vorschriften der Bundesbodenschutzverordnung vom 13.07.1999 wird hingewiesen.

## **6. Verdacht auf Kampfmittel**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich eines ehemaligen Bombenabwurfs- bzw. Kampfgebietes. Kampfmittelvorkommen sind nicht auszuschließen.

## **7. Richtfunkstrecke**

Bauwerke, die die vorhandene Bebauung (derzeit 28,3 m HRL Bastei- Verlag) um mehr als 6 m überragen, können zur Beeinträchtigung der Fernseh- und Tonrundfunkversorgung durch Abschattung und/ oder Reflexionen führen.

## **8. Lärmschutz (neu eingefügt !)**

Freiflächengeschehen wie z.B. Verladungsvorgänge darf nur in der Zeit 6.00 – 22.00 Uhr stattfinden. Darüber hinausgehende Anforderungen zum Lärmschutz sind Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens auf der Grundlage des Lärmgutachtens, Bericht Nr. 933/809104/ 03 vom 08.06.2001 (TÜV Immissionschutz und Energiesysteme GmbH, Köln). Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

## **Nr. 2385 - Erweiterung Gewerbegebiet Zinkhütte-**

**Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch**

### **Gliederung**

- 1. Planungsanlass/ Städtebauliche Zielsetzung**
- 2. Räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Planungsrechtliche Situation/ Fachplanungen**
  - 3.1 Gebietsentwicklungsplan
  - 3.2 Flächennutzungsplan
  - 3.3 Landschaftsschutz
  - 3.4 Rechtsverbindliche Bebauungspläne
  - 3.5 Fachgesetzliche Planungen (Richtfunkstrecke)
- 4. Städtebauliche Situation**
- 5. Städtebauliche Konzeption**
  - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung/ Nebenanlagen
  - 5.2 Erschließung
    - 5.2.1 Kfz- Verkehr
    - 5.2.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Fuß- und Radweg/ Feuerwehrumfahrt)
  - 5.3 Private Grünflächen/ Fassaden- und Dachbegrünung
  - 5.4 Gewässerverlegung
  - 5.5 Anlagen der Außenwerbung
- 6. Umweltbericht ( § 2a BauGB )**
  - 6.1 Beschreibung des Vorhabens
  - 6.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile
  - 6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich von Umweltauswirkungen
    - 6.3.1 Natur und Landschaft
    - 6.3.2 Lärmemissionen/ -immissionen
    - 6.3.3 Boden, Grund- / Niederschlagswasser
  - 6.4 Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen
    - 6.5 Alternativen
    - 6.6 Zusammenfassung
- 7. Ver- und Entsorgung**
- 8. Kosten für die Stadt**
- 9. Durchführungsvertrag**

### **1. Planungsanlass/ Städtebauliche Zielsetzung**

Städtebauliche Zielsetzung ist die Standortsicherung der Krüger GmbH durch Errichtung eines Zentrallagers mit Hochregallager unmittelbar südlich des derzeitigen Betriebsgeländes an der Senefelderstraße.

Die Fa. Krüger Instant GmbH & Co.KG wurde 1971 in Bergisch Gladbach gegründet. Über die Jahre entwickelte sich ein weltweit erfolgreiches Unternehmen mit ständiger Expansion von Arbeitsplätzen und Umsatz. Im Jahr 2000 zeigte der Standort Bergisch Gladbach rd. 1.100 Beschäftigten bei einem Umsatz von 642 Mio. DM. Zur Zeit werden in Bergisch Gladbach ca. 2.500 verschiedene Fertigprodukte produziert bzw. etwa 20.000 Roh- und Halbwaren der Produktion zugeführt und verwaltet.

Im Zuge der betrieblichen Entwicklung mussten in der Vergangenheit insbesondere Rohstofflager - bedingt durch mangelnde Flächenkapazität am Standort "Zinkhütte"- dezentral großräumig um Bergisch Gladbach und Köln bis nach Koblenz eingerichtet werden.

In städtebaulicher Hinsicht führt diese Situation zu einer unverträglichen Belastung des öffentlichen Straßennetzes mit einhergehenden Emissionen, in betriebswirtschaftlicher Hinsicht zu einer erheblichen Anspannung der Logistik- und Kostenstruktur des Unternehmens.

Neben betriebswirtschaftlichen Problemen bewirkt diese Unternehmensstruktur ein Verkehrsaufkommen von derzeit (bereits) 109.500 Lkw- Fahrten/ Jahr; davon entfallen allein 38 % auf innerbetriebliche Umfuhren zu dezentralen Lagerstätten (vgl. Tabelle Ziff. 5.2.1 –Kfz-Verkehr-).

Mit Errichtung des Zentrallagers ist neben der Reduzierung von Umwelteinflüssen eine Entlastung des öffentlichen/ städtischen Straßennetzes um mindestens 65.000 Lkw- Fahrten/ Jahr (60 %) verbunden (vgl. Tabelle Ziff. 5.2.1 –Kfz-Verkehr-).

Durch die unmittelbare Nachbarschaft von (stillgelegtem) Bahndamm und Zentrallager besteht - vorbehaltlich wettbewerbskonformer Bedingungen - ergänzend die Möglichkeit, das Lager unmittelbar an das Schienennetz anzubinden. Hierdurch ist eine weitere Reduzierung des Lkw- Fahrtenaufkommens um 21.000/ Jahr möglich (vgl. Tabelle Ziff. 5.2.1 –Kfz-Verkehr-).

Zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit ist kurz- bzw. mittelfristig innerhalb des derzeitigen Betriebsgeländes "Zinkhütte" die Erweiterung der Lebensmittelproduktion (Baugenehmigung erteilt) sowie die Errichtung einer Pharmaproduktionsstätte beabsichtigt.

Die ständige Expansion sowie erforderliche Entwicklungs-/ Erweiterungsmaßnahmen am Standort Bergisch Gladbach führen damit insbesondere im Bereich der Lagerhaltung zu städtebaulichen, d.h. wirtschaftlichen und verkehrlichen Missständen, die einer abschließenden Lösung unter Wahrung betrieblicher Entwicklungsmöglichkeiten bedürfen.

Unter Berücksichtigung derzeit geplanter und potentieller Produktionserweiterungen sowie Reserven für saisonal bedingte Lagerbedarfsspitzen zeigt sich -trotz permanenter Optimierung der externen Palettenstellplatzverwaltung- bis etwa 2015 ein Stellplatzbedarf für rd. 50.000 Paletten.

Demzufolge ist auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beabsichtigt. Vorhabenträger ist die Fa. Krüger Instant GmbH & Co. KG .

Eine Betriebsverlagerung ist nicht zuletzt im Hinblick auf die Erhaltung von Arbeitsplätzen nicht vertretbar.

Mit der Zielsetzung, eine Inanspruchnahme des Regionalen Grünzuges bzw. 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 50.000 Palettenstellplätzen. Drei der entwickelten Lösungsansätze nahmen Flächen in Anspruch, die wegen erforderlicher Erweiterungsmaßnahmen nicht mehr zur Disposition stehen. Weitere Standortalternativen scheitern an Flächenverfügbarkeit (Eigentum privater Dritter).

Entsprechend ist die Errichtung des Zentrallagers mit einer Lagerkapazität von rd. 50.000 Paletten für Fertigwaren, Halbfertigwaren, Rohstoffe, Verpackungsmaterial und Flächen für Anlieferung/Versand sowie Abstellflächen für Container südlich des derzeitigen Betriebsgeländes erforderlich.

Der Anschluss des Zentrallagers an bestehende und geplante Produktionsstätten erfolgt via Förderbänder. Hiermit ist eine Reduzierung der Gabelstaplerfahrten um 90 % von 869.000 auf 770.000/Jahr verbunden.

Die Notwendigkeit des gewählten Standortes wurde seitens der Krüger GmbH umfassend und plausibel mit Nachweis vom 10.04.2001 (Eingangsdatum Verwaltung) nachgewiesen.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine rd. 3 ha große Fläche östlich des Bahndammes, unmittelbar südlich des bestehenden Gewerbegebietes "Zinkhütte". Für das Gewerbegebiet "Zinkhütte" besteht der seit 1974 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1 –Berzeliusstraße, Kerngebiet.

Nach Prüfung der städtebaulichen Situation im Umgebungsbereich des Vorhabens zeigt sich ein Planaufstellungserfordernis nur für das Vorhaben selber mit begleitenden Regelungserfordernissen wie Feuerwehrumfahrt und fußläufigen Verbindungen.

Die im Zuge der Planrealisierung erforderliche Verlegung des Hasselbaches erfolgt auf der Grundlage eines Verfahrens nach § 31 WHG. Die zur Realisierung der Maßnahme benötigten Flächen befinden sich in städtischem Eigentum. Planungsrechtliche Regelungen sind nicht erforderlich.

Die Realisierung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen kann auf der Grundlage vertraglicher Regelungen gesichert werden.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag ist somit geeignet, die durch das Vorhaben entstehenden Konfliktpotentiale zu bewältigen.

## **3. Planungsrechtliche Situation**

### **3.1 Gebietsentwicklungsplan**

Der genehmigte Gebietsentwicklungsplan weist für das Plangebiet und angrenzende Flächen „Waldbereich“, „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“, „Regionaler Grünzug“, „Schutz der Landschaft“ und „landschaftsorientierte Erholung“ aus.

Die maßgebliche Funktion des Regionalen Grünzuges besteht hier 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.

Nachhaltige Beeinträchtigungen dieser Entwicklungsziele durch Errichtung des Zentrallagers sind nicht zu erkennen.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Vorhabens „Parkartige Grünanlage mit integrierten Waldflächen“ bzw. „Wald“ dar.

Zur Realisierung des Vorhabens Zentrallager wird die Änderung von 2,85 ha "Parkartige Grünanlage mit integrierten Waldflächen"/ "Wald" in „Gewerbliche Baufläche“ erforderlich.

Zur nachhaltigen Sicherung, Entwicklung und Ergänzung bestehender bzw. verbleibender Waldstrukturen innerhalb des Regionalen Grünzuges ist im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ergänzend die Umwandlung von 15,33 ha "Parkartige Grünanlage mit integrierten Waldflächen" in die Darstellung "Wald" beabsichtigt. Gleichzeitig erfolgt zur Vermeidung nachhaltiger Beeinträchtigungen die Herausnahme einer Darstellung "Spielbereich".

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Änderung Nr. 131 des Flächennutzungsplanes erfolgen im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2, Satz 1 BauGB ist Rechnung getragen.

### **3.3 Landschaftsschutz**

Das Plangebiet ist ohne weitere Differenzierung flächendeckend als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Eine Verfügung betreffend „Inaussichtstellung“ der Aufhebung liegt vor, mit der verfahrensrelevanten Maßgabe, im Rahmen der Verlegung des Hasselbaches aus ökologischen Gründen die Bachsohle mit einem Schluff- Sandgemisch abzudichten.

### **3.4 Rechtsverbindliche Bebauungspläne**

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes überlagert in seinem nordwestlichen Teilbereich über rd. 2680 qm den Bebauungsplan Nr. 1 –Berzeliusstraße, Kerngebiet. Ergänzend wird in geringfügigem Maße (rd. 60 qm) im nordöstlichen Teil des Plangebietes der Bebauungsplan Nr. 5, Teil 1 –Zwischenbereich- überlagert. Beide seit 1974 rechtsverbindlichen Bebauungspläne beinhalten hier die Festsetzung „Gewerbegebiet“.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich der bereits rechtsverbindlichen Bebauungspläne richtet sich künftig nach den Regelungen des aufzustellenden Bebauungsplanes.

### **3.5 Fachgesetzliche Planungen (Richtfunkstrecke)**

Das Plangebiet wird im östlichen Teilbereich von einer Richtfunkstrecke der Deutschen Telekom AG gequert. Generelle Vorschriften zum Trassenschutz bzw. die Freihaltung des Richtfunkfeldes von Hindernissen bestehen nicht.

Die Trasse wird mit entsprechenden Hinweisen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **4. Städtebauliche Situation**

*Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen der Begründung unter Ziffer 6.2 – Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile- verwiesen.*

Das Plangebiet, angrenzende Waldflächen, „Pferdewiese“, Hundeübungsplatz und nicht bebaute Freiflächen befinden sich in städtischem Eigentum.

## **5. Städtebauliche Konzeption**

Mit dem Vorhaben ist einschließlich erforderlicher Feuerwehrumfahrt, Erschließungsflächen und Containerstellplätze der Eingriff in 3,02 ha Waldfläche verbunden, davon befinden sich 2.740 qm im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 1 und 5/1. Gegenüber der dem Aufstellungsbeschluss vom 30.11.2000 zugrunde gelegten Planversion (rd. 3,8 ha) konnte der Flächenbedarf für das Vorhaben durch Umplanungs- und Optimierungsmaßnahmen (z.B. sog. "chaotische Lagerführung") um rd. 0,8 ha reduziert werden.

<b>Plangebiet</b>	<b>30.253 qm</b>
<i>davon</i>	
Bebauungsplan Nr. 1	2.680 qm
Bebauungsplan Nr. 5/ 1	60 qm
<i>ergibt</i>	
<b>Eingriffsrelevante Fläche</b>	<b>27.513 qm</b>
<i>davon</i>	
▪ <b>Versiegelte Flächen</b>	<b>24.501 qm</b>
Gebäude	16.451 qm
Aufstellfläche	5.436 qm
Optionalfläche (Gleisanschluss etc.)	2.615 qm
▪ <b>Teilversiegelte Flächen</b>	<b>5.752 qm</b>
Fuß-/ Radweg	404 qm
Feuerwehrumfahrt	1.622 qm
Grünfläche	3.726 qm

## 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung/ Nebenanlagen

Im Hinblick auf den mit dem Vorhaben einhergehenden Eingriff in bedeutsame Waldbestände wird die Zulässigkeit von Vorhaben ausschließlich auf das Zentrallager mit zwingend notwendigen Freiflächen beschränkt. In Gewerbegebieten ansonsten übliche Nutzungen sind ausgeschlossen.

Dem Lager zugehörige Büroflächen sind –soweit brandschutztechnische Aspekte nicht entgegenstehen- ebenfalls zulässig. Zugehörigkeit und erforderlicher Umfang sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, die Brandschutzverträglichkeit zu prüfen.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind sowohl auf den überbaubaren als auch den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierzu zählen auch Rückhaltesysteme für Niederschlagswasser der Dachflächen. Da zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht übersehbar ist, inwieweit und in welcher Größenordnung Nebenanlagen erforderlich werden, wird unter Berücksichtigung innerbetrieblicher Gestaltungsspielräume von einer Standortbestimmung abgesehen.

Zur Realisierung der städtebaulichen Zielsetzung ist die Errichtung eines zusammenhängenden, geradlinigen Gebäudes über eine Länge von insgesamt 250 m erforderlich. Abknickende Gebäudeformen zur Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft sind im Hinblick auf funktionsfähige Betriebsabläufe nicht möglich.

Unter Berücksichtigung der künftigen Nutzung erfolgt eine 2- stufige Höhengliederung des Gebäudes. Die zulässige Höhe des Hochregallagers beträgt über eine Länge von 115 m max. 28,5 m, für den westlich angrenzenden Bereich (Lagerung, Anlieferung, Versand, ggf. Bü-

ros) wird eine Höhe von max. 18,0 m festgeschrieben (jeweils sichtbare Gebäudehöhe am tiefsten Geländepunkt). Die zulässigen Höhen sind über Normalnull ( ü. NN) definiert.

Ausreichend dimensionierte Aufstellflächen im unmittelbaren Anschluss an die Gebäudeteile Versand und Anlieferung gewährleisten –auch unter Berücksichtigung der beabsichtigten Betriebserweiterungen- einen reibungslosen und betrieblichen Anforderungen genügenden LKW- Verkehr.

Durch die unmittelbare Nachbarschaft von Bahndamm und Zentrallager besteht - wettbewerbskonforme Bedingungen vorausgesetzt- die Möglichkeit, das Lager durch Gleisergänzung unmittelbar an die Schiene anzubinden. Der Bebauungsplan hält entsprechend zwischen Bahndamm und Zentrallager eine für „Bahnversand, Containerplätze und Gleise“ nutzbare Fläche vor. Die Krüger GmbH wird sich nachhaltig um die Realisierung eines Gleisanschlusses bemühen.

Gemäß § 12 (3) Satz 2 BauGB ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben, d.h. auch hinsichtlich des Maßes baulicher Nutzungen, nicht an die Vorgaben der BauNVO gebunden. Die Obergrenzen der BauNVO werden durch den gewählten Grundstückszuschnitt z.T. deutlich überschritten.

## 5.2 Erschließung

### 5.2.1 Kfz- Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Zentrallagers ist hinreichend über die Senefelderstraße bzw. die Hüttenstraße gewährleistet.

Im Jahr 2000 wurden beide Erschließungsstraßen allein „Krüger-bedingt“ mit 109.500 Lkw- Fahrten/ Jahr belastet. Wie nachstehende Tabelle verdeutlicht, erfolgt mit Realisierung des Zentrallagers eine Entlastung des öffentlichen Straßennetzes um zunächst rd. 65.000 betriebsbedingter Lkw- Fahrten ( - 60 %).

Soweit eine Nutzung des angrenzenden Schienennetzes realisiert werden kann, erfolgt eine weitere Reduzierung des Lkw- Fahrtenaufkommen um 21.000/ Jahr und damit eine Gesamtreduzierung um rd. 79 %.

Im Hinblick auf die prognostizierte Reduzierung ist von einer hinreichenden und für angrenzende Nutzungen verträglichen Erschließung des Zentrallagers auszugehen.

<b>Zentrallagerbedingte Reduzierung von LKW- Fahrten</b>				
<b>Reduzierung der ...</b>	<b>von ( IST )</b>	<b>um</b>	<b>auf ( PLAN )</b>	
LKW- Lagerumfuhren	41.500	41.500	0	
LKW- Fahrten für Wareneingang/ -ausgang	68.000	23.650	44.350	
<b>Summe LKW- Fahrten</b>	<b>109.500</b>	<b>65.150</b>	<b>44.350</b>	<b>(- 59,5 %)</b>
LKW- Fahrten durch Verlagerung auf die Schiene	44.350	21.000	<b>23.350</b>	<b>(- 78,7 %)</b>
Gabelstaplerfahrten	860.000	770.000	90.000	(-89,5 %)

## **5.2.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Fuß- und Radweg/ Feuerwehrumfahrt)**

Im Hinblick auf Naherholungs- und Erschließungsfunktion unterliegt die Aufrechterhaltung bestehender Wegeverbindung besonderer Berücksichtigung. Bei geringfügiger Verlagerung im nördlichen Bereich kann das bestehende Wegenetz erhalten bleiben.

Die unmittelbar an das Zentrallager angrenzende Feuerwehrumfahrt erfüllt zur Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft gleichzeitig Fuß- und Radwegfunktion. Die Fläche wird mittels Zaunanlage von dem Betriebsgelände abgetrennt.

Die bestehenden Waldwege sind derzeit neben dem Fußgängerverkehr auch Radfahrern und Motorrädern zugänglich. Unter Berücksichtigung der Funktion des Waldes sind künftig nur noch nicht motorisierte Verkehre bzw. Mofas im Rahmen der Schulwegsicherung zulässig. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen ordnungsbehördlicher Maßnahmen.

Entsprechend den brandschutztechnischen Anforderungen muss das Zentrallager umseitig für Löschfahrzeuge erreichbar sein. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden in Ergänzung der Feuerwehrumfahrt innerhalb der Grünfläche erforderliche Ausweichbuchten und Stellflächen für Einsatzfahrzeuge festgelegt.

Das derzeit in städtischem Eigentum befindliche Plangebiet wird an den Vorhabenträger veräußert. Wie bereits ausgeführt, erfolgt zur Minderung naturschutzrechtlicher Eingriffstatbestände eine Mitnutzung der Feuerwehrumfahrt durch Fuß- und Radverkehre. Der Bebauungsplan sieht hier entsprechend ein Geh- und Fahrrecht (Radverkehr) zugunsten der Allgemeinheit vor. Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht erforderlich, da die Fläche primär die Funktion einer dem Vorhaben zwingend zugehörigen Feuerwehrumfahrt innehat. Unverhältnismäßige eigentumsrechtliche Restriktionen sind nicht zu erkennen.

Ein weiteres Fahrrecht wird zugunsten von "Blaulichtverkehren", ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

## **5.3. Private Grünflächen/ Fassaden- und Dachbegrünung**

*Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen unter Ziffer 6.3.1 verwiesen.*

## **5.4 Gewässerverlegung**

Voraussetzung einer Planrealisierung ist eine Gewässerverlegung mit naturnahem Ausbau. Zur Reduzierung weiterer Eingriffe in Waldbestände erfolgt eine Verlegung unmittelbar südlich des Plangebietes. Das wasserrechtliche Verfahren nach § 31 WHG ist abgeschlossen, die Genehmigung liegt vor.

## **5.5 Anlagen der Außenwerbung**

Um einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, insbesondere der Waldbereiche, durch Werbeanlagen entgegenzuwirken, wird deren Zulässigkeit auf die Nordseite des Gebäudes, d.h. die dem bestehenden Gewerbegebiet zugewandte Seite beschränkt. Dem Werbebedürfnis wird damit hinreichend Rechnung getragen.

# **6. Umweltbericht (§ 2a BauGB)**

## **6.1 Beschreibung des Vorhabens**

(Standort, Art, Umfang, Bedarf an Grund und Boden)

*Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen der Begründung unter Ziffer 5 – Städtebauliche Konzeption- verwiesen.*

## **6.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile** (im Einwirkungsbereich des Vorhabens)

Das Plangebiet unterliegt den Bestimmungen der Landschaftsschutzverordnung und ist Teil eines im GEP dargestellten Regionalen Grünzuges. Unmittelbar nördlich grenzt das bestehende Gewerbegebiet "Zinkhütte" (§ 30 BauGB).

Das Plangebiet umfasst einen Teil der im städtischen Altlastenkataster registrierten Altlastenfläche Nr. 41-„Hüttenstraße“ (ehem. Gelände einer Zinkhütte). Die Ergebnisse durchgeführter Bodenuntersuchungen weisen für den gesamten Planbereich zum Teil erhebliche Belastungen des Bodens mit Schwermetallen nach. Vereinzelt konnten Aufschüttungsbereiche mit Beimengungen von Aschen- und Schlackenmaterialien ermittelt werden.

Das nördliche Plangebiet wird in Ost- West- Richtung von dem hier begründeten, mit Rasengittersteinen befestigten Hasselsbach (Neuborner Bach) durchquert. Das Gewässer ist im Plangebiet durchgehend anthropogen überformt. 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.)

Das Plangebiet 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.

Die Flora ist aufgrund der bisherigen forstwirtschaftlichen Nutzung anthropogen beeinträchtigt. Im gesamten Plangebiet zeigt sich bezogen auf Größe, Bodentypen und Biotopvielfalt ein durchschnittlicher Artenreichtum. Lediglich im Bereich Hasselsbach kommen Feuchtigkeitszeiger vor, wobei es sich ausschließlich um häufig anzutreffende "Allerweltsarten" handelt. D.h., Waldbestände und Bachlauf weisen im Plangebiet eine mittlere bis überdurchschnittliche Wertigkeit auf; Biotoptypen mit hoher und sehr hoher Wertigkeit sind nicht anzutreffen.

Die Wälder beherbergen faunistisch eine Vielzahl von Arten, die teilweise an gewisse Totholzstrukturen angepasst sind. Auch hier handelt es fast ausschließlich um häufige "Allerweltsarten".

An den östlichen Rand des Plangebietes grenzt bzw. ragt geringfügig hinein der im Biotopkataster NW erfasste Biotop Nr. 5008- 033 "Neuenborner Busch".

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

Eine nach ADAM, NOHL & VALENTIN durchgeführte Untersuchung zum Landschaftsbild zeigt eine mittlere Empfindlichkeit des Plangebietes gegenüber Veränderungen der Oberflächengestalt durch Errichtung des Vorhabens.

Das Plangebiet zeigt "biotopvernetzende Strukturen" für die Fauna des Regionalen Grünzuges. Indikator ist der Status des Plangebietes als Nahrungs- und Brutrevier für viele Vogelarten. Daneben zeigt der Grünzug auch Bedeutung für wandernde Amphibien, Schnecken, Insektengruppen und in geringem Maße Reptilien.

Der bestehende Vernetzungskorridor weist "Barrieren" wie z. B. die Bensberger Straße mit einem DTV von rd. 25.000 Kfz, den Lückrather Weg, die Berzeliusstraße sowie eingeschränkt den westlich gelegenen Bahndamm mit begleitender Wegeführung auf.

Westlich des Plangebietes befindet sich ein Golfplatz.

Südlich der Waldbestände, bzw. z.T. hineinragend, befinden sich nördlich der Straße "Am Fürstenbrünchen" wohnbauliche Nutzungen, die im westlichen Teil dem planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB), im östlichen Teil dem unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen sind. Die baulich genutzten Flächen sind von z.T. bewaldeten Grünflächen, u.a. einem Hundeübungsplatz, durchbrochen.

Südlich der Straße "Am Fürstenbrünchen" besteht eine rd. 3,5 ha umfassende Grünfläche, die sog. "Pferdewiese". Der unmittelbar an den Bahndamm grenzende Teil (0,81 ha) ist bewaldet, der östliche Teil der Fläche (1,53 ha) ist gemäß Bebauungsplan Nr. 5182 für die erfolgte Errichtung des Seniorenheims Am Pützchen als "Erholungswald" aufzuforsten (naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme).

Nordwestlich und nordöstlich des Plangebietes befinden sich Wohn- bzw. Mischgebiete nach § 30 BauGB.

Der gesamte Waldbereich zeigt sowohl Erholungs- als auch "Erschließungsfunktion" für Fußgänger, Radfahrer und Motorräder.

### 6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich von Umweltauswirkungen

Die Realisierung des Vorhabens zeigt anlagebedingt folgende Beeinträchtigungen:

(\* Die Zahlenwerte weichen –rechenfehlerbedingt- von dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag ab !)

- Versiegelung von Biototypen (ca. 27.500 qm \*)
  - davon
    - ◆ Waldkiefernforst ( 8.250 qm \*),
    - ◆ lückiger Fichtenforst ( 2.800 qm \*),
    - ◆ Laubmischwaldbestände (13.755 qm \*),
    - ◆ Waldwege (1.615 qm \*)
    - ◆ Hasselsbach ( 1.080 qm \*)
  - ◆ Verlust bzw. Minderung der Filter- und Pufferfunktion des Bodens
  - ◆ Beschleunigung des Oberflächenabflusses/ Verminderung der Grundwasserneubildungsrate
  - ◆ Minderung der "Naturnähe" der Landschaft
  - ◆ Veränderung und Nivellierung der Oberflächengestalt (Morphologie) der Landschaft
  - ◆ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, insbesondere visuell ästhetisch bedeutsamer Blickbeziehungen in die "freie" Landschaft
  - ◆ Störung der ortstypischen Tierwelt
  - ◆ Veränderung der Landschaftscharakteristik

### 6.3.1 Natur und Landschaft

Durch Umplanungs- und Optimierungsmaßnahmen konnte der Flächenbedarf für das Vorhaben um rd. 0,8 ha reduziert werden. Weitere Möglichkeiten der Eingriffsvermeidung sind nicht erkennbar.

Die Schwerpunkte des Eingriffs in Natur und Landschaft liegen gemäß landschaftspflegerischem Fachbeitrag in der Inanspruchnahme von Laubmischwaldbeständen, des Regionalen Grünzuges und der Verlegung des Hasselsbaches.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan sieht für die Bauphase Schutz- und Sicherungsmaßnahmen zur Minderung der Beeinträchtigung des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes vor. Die Umsetzung der Maßnahmen wird im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt.

Zur Minderung von Eingriffen in die Funktionen des Regionalen Grünzuges wird im Süden und Osten des Zentrallagers eine durchgehend 10 m tiefe zu bepflanzende "Private Grünfläche" als "Puffer" zwischen Gebäude, angrenzendem Wald und Feuerwehrumfahrt/ Fuß- und Radweg festgesetzt.

Die Grünfläche darf bereichsweise als Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge genutzt werden. Die Flächen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf der Grundlage eines Brandschutzkonzeptes definiert.

Zur Auflockerung der optischen Fernwirkung wird das Gebäude durch punktuell vertikal angeordnete, zu begründende Fassadenbänder untergliedert. Von einer umfassenden Begrünung ist aus brandschutztechnischen Gründen abzusehen. Die Begrünung trägt- wenn auch durch Brandschutzvorkehrungen restringiert- neben einer Auflockerung des Erscheinungsbildes einer Verbesserung des Mikroklimas Rechnung.

Zur verbesserten Isolierung des Lagers beabsichtigt der Vorhabenträger –vorbehaltlich detaillierter brandschutztechnischer Prüfungen- die Realisierung einer Dachbegrünung. Neben vorhabenrelevanten Aspekten trägt die Maßnahme bei rd. 16.500 qm Dachfläche ebenfalls zu einer Verbesserung des Kleinklimas im Umgebungsbereich des Vorhabens bei.

Die Maßnahmen sind gemäß Ziffer 5.3.1 der „Umweltverträglichkeitsprüfung“ – Gestaltungsmaßnahme G 1 "Dach- und Fassadenbegrünung" – umzusetzen. Von einer detaillierten planungsrechtlichen Regelung der Bepflanzung ist im Hinblick auf Brandschutzaspekte abzusehen.

Dies gilt analog für eine Bepflanzung der nach Abzug von Feuerwehraufstellflächen verbleibenden Grünflächen. Die Flächen sind grundlegend mit „Puffer- und Sichtschutzfunktion“ zwischen Vorhaben und angrenzendem Wald zu gestalten.

Standort, Umfang und Art aller vorbeschriebenen Maßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit Feuerwehr, Stadt und landschaftspflegerischem Gutachter zu bestimmen.

Für verbleibende Beeinträchtigungen werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Unter Berücksichtigung eines hier stattfindenden, schwer qualifizierbaren und quantifizierbaren Eingriffes in die Funktionen des Regionalen Grünzuges, wird im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung von einem rein rechnerischen Ansatz abgesehen. Der nachstehende rechnerische Ansatz dient lediglich der „Orientierung“.

Im Hinblick auf die weitgehende Versiegelung des Plangebietes wurden der Ermittlung des Eingriffsumfanges sowohl überbaubare als auch nichtüberbaubare Flächen zugrunde gelegt. Die Ermittlung der Wertigkeit erfolgt nach der Bewertungsmethode FROELICH & SPORBECK.

Pflanzmaßnahmen innerhalb der Grünfläche, Dachflächen- und Fassadenbegrünung sind aufgrund derzeit unbekannter Größenordnungen bzw. ungesicherten Umsetzung (Brandschutz) nicht in die Bilanzierung einbezogen.

Voraussetzung für die Eingriffsregelung ist, dass aufgrund eines Bauleitplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dies ist dann anzunehmen, wenn in einem Bebauungsplan erstmals bauliche oder sonstige Nutzungen i.S. eines Eingriffs festgesetzt werden. Da die bauliche und sonstige Nutzung im Nordwesten bzw. geringfügig im Nordosten des Plangebietes bereits über zwei seit 1974 rechtsverbindliche Bebauungspläne geregelt ist, wird für diese Flächen die Eingriffsregelung nicht angewandt.

Unter Berücksichtigung der Erheblichkeit des Eingriffs, ggf. randlich auftretender Beeinträchtigungen sowie einer räumlich sinnvollen Abgrenzung von Maßnahmen wird der Ausgleich auf rd. 118 % festgelegt. Ergänzend ist –wie bereits ausgeführt- die Bepflanzung der Dachfläche, der Fassaden und der Grünfläche in einer nicht quantifizierten Größenordnung durchzuführen.

Die qualitative und quantitative Gesamtheit der Schutz-, Kompensations- und sonstigen Maßnahmen ist geeignet, den Eingriff in den Naturhaushalt bzw. das Orts-/ Landschaftsbild zu kompensieren.

<b>Neuberechnung des Eingriffswertes</b> (Überarbeitung d. Tab. 4 (S. 77) des landschaftspflegerischen Fachbeitrages)				
Betroffener Biotoptyp	Funktionsverlust (ha) x Funktionsbeeinträchtigung		Biotopwert	Fläche (ha) x (Biotop-) Wert
Waldkiefernforst	0,8250 x 1,0	= 0,8250	19	15,6750
Lückiger Fichtenforst	0,2800 x 1,0	= 0,2800	19	5,3200
Laubmischwaldbestände	1,3755 x 1,0	= 1,3755	21	28,8855
"Neuborner Bach"	0,1080 x 1,0	= 0,1080	20	2,1600
Waldwege	0,1615 x 1,0	= 0,1615	3	0,4845
<b>Gesamter Eingriffswert (100%)</b>				<b>52,5250</b>

Dem Vorhaben wird einschließlich Feuerwehrumfahrt zunächst ein Kompensationsbedarf von 52,5250 Flächen-/ Kompensationspunkten zugrunde gelegt.

Im Rahmen der Konzeption von Kompensationsmaßnahmen wird besonderer Wert auf den "Erhalt" des Regionalen Grünzuges gelegt. Zur Stärkung des Grünzuges und des Biotopvernetzungskorridors wird ein "Bypass- Korridor" ausgehend vom Wald südlich der Straße Am Fürstenbrunnchen über zwei (teilweise bereits baumbestandene) Korridore mit dem Regionalen Grünzug verbunden (K1, K2).

Es handelt sich bei den Flächen um intensiv genutzte Pferdeweiden bzw. einen "Hundeübungsplatz", die im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen extensiviert werden. Damit entstehen im Bereich des Vernetzungskorridors Waldgesellschaften und extensiv genutzte "Offenlandbiotop", die den Grünzug -mit derzeit ausschließlich Waldbeständen- ökologisch und strukturell bereichern.

Der Kompensationswert im Bereich der beiden Korridore durch Entwicklung eines Traubeneichen-Hainbuchenwaldes mit Waldrandzone über eine Fläche von ca. 0,96 ha beträgt 17,2800 (K1). Die Anlage einer extensiv genutzten Streuobstwiese ("Pferdewiese") über rd. 1,2 ha zeigt einen Kompensationswert von 13,2000 (K2).

Die Pferdewiese bleibt nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen der Öffentlichkeit zugänglich.

In Ergänzung vorbezeichneter Maßnahmen erfolgt zeitgleich die Realisierung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan Nr. 5182 für das 1990 errichtete Seniorenheim Am Pützchen. Hiernach sind rd. 1,53 ha der Pferdewiese als "Erholungswald" aufzuforsten.

Eine Unverträglichkeit zwischen Waldflächen (0,81 ha bestehender Wald, 1,53 ha Aufforstung gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan) und eingelagerter Streuobstwiese (1,2 ha) ist aufgrund der Flächengröße und deren beabsichtigter Gestaltung nicht zu befürchten (s. zugehörigen Gestaltungsplan).

Weitere Flächen für Kompensationsmaßnahmen stehen im Umfeld des Plangebietes aufgrund bestehender Nutzungen und vorhandener ökologischer Potentiale nicht zur Verfügung. Zur Kompensation des Eingriffs sind daher ergänzende Maßnahmen (etwa 50 %) in räumlicher Entfernung zum Plangebiet erforderlich.

Unter Berücksichtigung der fachspezifischen Eignung und gegebenen Verfügbarkeit zeigt sich lediglich eine derzeit als Grünfläche genutzte Fläche südwestlich der Ortslage Dresherscheid für die Kompensationsmaßnahme geeignet (K3).

Auf einer rd. 2,1 ha umfassenden Fläche erfolgt hier die Entwicklung eines Rotbuchenwaldes mit einer arten- und strukturreichen Waldrandzone. Die zur Verfügung stehende Fläche beläuft sich auf insgesamt 2,4074 ha, davon sind bereits 0,3074 ha bewaldet. Die verbleibenden 2,1 ha Grünland sind für die beabsichtigte Aufforstung geeignet.

Die Fläche befindet sich im Eigentum privater Dritter und ist für landwirtschaftliche Zwecke verpachtet. Durch Auflösung des Pachtvertrages ausgelöste Härten sind nicht zu erkennen. Die Fläche wird der Stadt nach Durchführung der Maßnahmen übertragen.

Sämtliche Kompensationsmaßnahmen sind bis zur Erlangung ihrer Ausgleichsfunktion zu unterhalten. Die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege ist vertraglich gesichert. Nach Ablauf dieses Zeitraumes ist ein Status erreicht, der für sich fachgesetzlichem „Schutz“ unterliegt.

Der Umfang der Kompensationsmaßnahmen K 1 – K 3 über 4,26 ha mit 61,9800 Flächen- / Kompensationspunkten i.V.m. sonstigen Maßnahmen ist geeignet, die durch das Vorhaben hervorgerufenen Beeinträchtigungen auszugleichen.

Ergänzend zu vorbezeichneten Maßnahmen ist im Rahmen der parallel durchzuführenden Änderung des Flächennutzungsplanes 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. Gleichzeitig ist die Herausnahme einer Darstellung "Spielbereich" beabsichtigt.

Der Ausgleich ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, den Zielen der Raumordnung, des Naturschutzes und der Landespflge vereinbar.

Nach grober Schätzung belaufen sich die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen K1 – K3 auf etwa 300.000,- €. Im Hinblick auf die Erheblichkeit des Eingriffs ist der Kostenumfang auch bei Aufstockung durch Fassaden-/ Dachbegrünung bzw. Begrünung der Privaten Grünfläche verhältnismäßig und gerechtfertigt.

Ergänzend zu vorbezeichneten Maßnahmen ist im Rahmen der parallel durchzuführenden Änderung des Flächennutzungsplanes 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. Ergänzend ist die Herausnahme einer Darstellung "Spielbereich" beabsichtigt.

### 6.3.2 Lärmemissionen/ -immissionen

#### Verkehrslärm

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Senefelderstraße bzw. die Hüttenstraße. Wie unter Ziffer 5.2.1 –Kfz-Verkehr- ausgeführt, bewirkt die Errichtung des Zentrallagers eine Reduzierung der betriebsbedingten LKW- Fahrten –auch unter Berücksichtigung aller beabsichtigten Erweiterungsmaßnahmen- um mindestens 60 %. Entsprechend wird sich in diesen Straßenzügen die Verkehrslärmbelastung deutlich mindern.

Betriebsbedingte Beeinträchtigung des Regionalen Grünzuges wie Verlärmung durch betriebsbezogene LKW- Verkehre sind derzeit nur qualitativ abzuschätzen. Es handelt sich hierbei um eine Verlagerung der bestehenden Belastung, reduziert um mindestens 60 % des derzeitigen Aufkommens nach Süden.

Die im „Lückerather Wald“ bestehenden Waldwege sind derzeit neben dem Fußgängerverkehr auch Radfahrern und Motorrädern zugänglich. Unter Berücksichtigung der Funktion des Waldes sind künftig nur noch nicht motorisierte Verkehre, d.h. Fußgänger und Radfahrer sowie im Rahmen der Schulwegsicherung auch Mofas zulässig.

#### Gewerbelärm

Im Rahmen eines schalltechnischen Fachbeitrages (das Schalltechnische Gutachten TÜV Rheinland - Bericht Nr. 933/ 809104/ 03 v. 08.06.2001 ist Gegenstand des Bebauungsplanes) wurden

- die Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens auf schützenswerte Wohnnutzungen,
- die Betrachtung der Geräuschimmissionen ausgehend von dem Vorhaben,
- die Darstellung der tendenziellen Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Geräuschsituation im gesamten Gewerbegebiet und schützenswerte Wohnnutzungen

durchgeführt. Beurteilungsgrundlage ist die TA Lärm.

Wenn auch die Produktion der Krüger GmbH ausschließlich während der Tagzeiten erfolgt, wurde aufgrund der Schichtwechsel (Fahrbewegungen auf Mitarbeiterstellplätzen) die Nachtzeit mit in die Betrachtung einbezogen.

Zur Beurteilung der lärmtechnischen Verträglichkeit des Vorhabens wurden "kritische" Immissionsorte ermittelt und hierfür Lärmprognosen erstellt.

Die Emissionsansätze berücksichtigen als Maximalfallbetrachtung des Vorhabens bereits zusätzliche Produktionsmengen, die nach Erweiterung der Lebensmittelproduktion und Errichtung der Pharmaproduktion erreicht werden können. Die Lärmschutzfunktion geplanter Gebäude bzw. der bauordnungsrechtlich bereits genehmigten Lebensmittelproduktionserweiterung bleiben unberücksichtigt.

Die planungsrechtlich "kritischen" Immissionsorte sowie zugehörige Immissionsrichtwerte, die unter Einwirkung aller Betriebe des Gewerbegebietes Zinkhütte einzuhalten sind, sind nachstehender Tabelle zu entnehmen:

Immissionsort	Gebietsausweisung / planungsrechtliche Einstufung	Immissionsrichtwert
Io1: Robert-Schumann-Straße 44	WR-Gebiet lt. B-Plan	50 dB(A) tags 35 dB(A) nachts
Io2: Golfplatz Haus 4	Entsprechend MI-Gebiet	60 dB(A) tags

		45 dB(A) nachts
Io3: Heinrich-Klerx-Str. 24b	MI-Gebiet lt. B-Plan	60 dB(A) tags 45 dB(A) nachts
Io4: Hüttenstraße 43	MI-Gebiet lt. B-Plan	60 dB(A) tags 45 dB(A) nachts

Die Beurteilungspegel des erweiterten Gesamtwerkes unterschreiten bei entsprechender Konzeption (s. Gutachten) die Immissionsrichtwerte tags an allen betrachteten Immissionsorten um 3 – 18 dB. Entsprechend bestehen für die Tagzeiten noch "Reserven" für vorhandene umliegende Betriebe.

Am "kritischsten" Aufpunkt "Robert- Schumann- Straße" werden –bewirkt durch bereits erfolgte Lärmsanierungsmaßnahmen an bestehenden ortsfesten Anlagen in Verbindung mit einer Reduzierung des Freiflächengeschehens- die Geräuschimmissionen nach Realisierung des Vorhabens sinken.

Die durch Mitarbeiterparkplätze zur Nachtzeit (Schichtwechsel) verursachten Geräusche unterschreiten die Immissionsrichtwerte an den betrachteten Immissionsorten um 6 – 22 dB. Entsprechend sind auch für die Nachtzeit Entwicklungsreserven für umliegende Betriebe gegeben.

Unzulässige Spitzenpegel werden bei Berücksichtigung der dem Gutachten zugrunde gelegten Konzeptionen des Vorhabens zu keiner Zeit auftreten.

Die Geräuschimmissionen aus dem Plangebiet selber liegen an allen Aufpunkten um mehr als 10 dB unter den Richtwerten tags. Nachts ruht der Betrieb am Zentrallager.

Eine wesentliche Veränderung der Gesamtgeräuschsituation wird an keinem der betrachteten Immissionsorte eintreten. Die Situation im "kritischsten" Bereich Robert- Schumann- Straße wird sich nach Realisierung des Vorhabens tags tendenziell verbessern. Während der Nachtzeiten wird nahezu keine Veränderung eintreten.

Mit der Maßgabe, dass das Freiflächengeschehen des Zentrallagers ausschließlich in der Zeit von 6.00 – 22.00 Uhr erfolgt, zeigen sich somit in lärmtechnischer Hinsicht keine negativen Auswirkungen. Unter Berücksichtigung der Reduzierung des anlagenbezogenen Verkehrs und damit des Freiflächengeschehens auf dem Betriebsgelände und ergänzender Sanierungsmaßnahmen an bestehenden Anlagen kann eine tendenzielle Verbesserung der bestehenden Immissionssituation bewirkt werden.

Auch die Option der Bahnverladung ist tagsüber grundsätzlich mit den Schutzansprüchen der umliegenden Wohnnachbarschaft verträglich zu gestalten. Mögliche Schallschutzmaßnahmen bedürfen jedoch einer weiteren, zu gegebener Zeit im Baugenehmigungsverfahren durchzuführenden Prüfung.

Die Überprüfung der schalltechnischen Auswirkungen durch den Bahnverkehr außerhalb des Plangebietes konnte wegen noch unbestimmter Beurteilungsgrundlage (Verkehrslärm/ Gewerbelärm) nicht erfolgen. Sobald diesbezüglich konkrete Planungen vorliegen, ist die Anbindung des Lagers an das Schienennetz einer schalltechnischen Gesamtbetrachtung zu unterziehen.

### **6.3.3 Boden/ Grund-/ Niederschlagswasser**

Das Plangebiet umfasst einen Teil der im städtischen Altlastenkataster registrierten Altlastenfläche Nr. 41-„Hüttenstraße“ (ehem. Gelände einer Zinkhütte).

Auf Grund der bekannten Schwermetallproblematik auf und im Umfeld dieser Fläche wurden entsprechende Bodenuntersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse weisen für den gesamten Planbereich zum Teil erhebliche Belastungen des Bodens mit Schwermetallen nach. Vereinzelt konnten Aufschüttungsbereiche mit Beimengungen von Aschen- und Schlackenmaterialien ermittelt werden.

Nach fachtechnischer Prüfung ist die vorgesehene Nutzung als Gewerbestandort grundsätzlich möglich. Zur Vermeidung eventueller Gefährdungen sowie der Sicherstellung der ordnungsgemäßen Behandlung anfallender belasteter Materialien im Rahmen von Bautätigkeiten werden entsprechende Maßnahmen festgelegt. Insofern sind die Bodenbelastungen als erheblich im Sinne von § 9 (5) Nr. 3 BauGB anzusehen und der Planbereich -mit Hinweisen versehen- zu kennzeichnen. Entsprechende Auflagen werden in den jeweiligen (Bau-) Genehmigungsverfahren erteilt.

Die gutachterlichen Berichte des Büros GEOS GmbH vom 29.03.2001 und 24.07.2001 sind als Anlage beigelegt.

Ein Konflikt ist in der Zunahme der Flächenversiegelung zu sehen. Gleichzeitig werden vereinzelt die Werte der Bundesbodenschutzverordnung durch vorhandene Schwermetallbelastungen überschritten. Aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes ist das Plangebiet entsprechend -entgegen der Aussage des landschaftspflegerischen Fachbeitrages- weitgehend zu versiegeln.

Im Bereich der Feuerwehrumfahrt/ Fuß- und Radweg können die Wirkungen der Flächenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Materialien gemindert werden. Aus Gründen des Grundwasserschutzes ist hier als Wegebaumaterial Kalkschotter zu verwenden. Kalkschotter erhöht den PH- Wert des eindringenden Niederschlagswassers und bewirkt damit eine Verringerung der Löslichkeit von Schwermetallen.

Das Plangebiet zeigt einen schwankenden, hoch anstehenden Grundwasserspiegel. Wenn auch das Vorhaben aufgrund topographischer Verhältnisse in den grundwassergefüllten Bereich eingreifen wird, ist eine Absenkung des Grundwassers bzw. Umlenkung von Grundwasserströmen nach Realisierung des Vorhabens nicht zu befürchten. Nach gutachterlicher Prüfung kann eine Unterströmung des Gebäudes gewährleistet werden.

Niederschlagswasser der Dachfläche (ggf. extensiv begrünt) werden einem geschlossenen Regenrückhaltebecken, anschließend der Vorflut zugeführt. Die Anlage wird innerhalb des Plangebietes kombiniert für Regenrückhaltung und Löschwasserbereitstellung errichtet. Die Bestimmung von erforderlicher Kapazität und Standort erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Die übrigen vollversiegelten betriebszugehörigen Freiflächen werden an die städtische Kanalisation angeschlossen.

## **6.4 Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen**

### **(a) Schutzgut Mensch**

- Erhalt von rd. 1.100 Arbeitsplätzen
- Reduzierung bestehender Verkehrs- und Gewerbelärm- bzw. Luftimmissionen
- Reduzierung des Umfanges an Erholungswald bei gleichzeitiger Ergänzung im Bereich "Pferdewiese" und Drescherscheid
- Visuelle Beeinträchtigung im unmittelbaren Umfeld des Hochregallagers; allgemein visuelle Beeinträchtigungen durch gewerbliche Nutzungen zeigen sich bereits für den Bestand

Siehe ergänzend Ausführungen der Anlagen 1- 3.

### **(b) Schutzgut Tiere, Pflanzen, Landschaft**

- Reduzierung des bestehenden Regionalen Grünzuges bei gleichzeitiger Ergänzung durch "Bypass- Regelung"
- Erhalt und Stärkung des Biotopvernetzungskorridors durch ökologische und strukturelle Anreicherung (Bypass-Korridor)
- Minde-  
- rung der "Naturnähe" der Landschaft
- Verände-  
- rung und Nivellierung der Oberflächengestalt (Morphologie) der Landschaft

- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, insbesondere visuell ästhetisch bedeutsamer Blickbeziehungen in die "freie" Landschaft
- Störung der ortstypischen Tierwelt
- Veränderung der Landschaftscharakteristik
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im unmittelbaren Umfeld des Hochregallagers, gemindert durch punktuell angeordnete vertikale Fassadenbegrünung bzw. Flächenbegrünungen
- (naturnaher Gewässerausbau im Rahmen der Verlegung des Hasselsbaches)

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.

Wenn auch über 2,75 ha in Waldflächen eingegriffen wird, verbleibt die bestehende Durchgängigkeit des Biotopvernetzungskorridors durch Aufrechterhaltung eines zusammenhängenden Waldbereiches, ergänzt um den "Bypass- Korridor". Vernetzungsbarrieren stellen bereits heute die Bensberger Straße mit einem DTV von rd. 25.000 Kfz, der Lückerather Weg, die Berzeliusstraße sowie eingeschränkt der westlich gelegene Bahndamm mit begleitender Wegeführung dar.

Der Erholungsnutzung wird durch Erhalt bzw. geringfügige Verlagerung von Geh- und Radwegen Rechnung getragen.

Ergänzend erfolgt im Rahmen der parallel durchzuführenden Änderung des Flächennutzungsplanes die Umwandlung einer 15,3 ha umfassenden Fläche von "Parkartige Grünanlage mit integrierten Waldflächen" in die Darstellung "Wald". Gleichzeitig erfolgt die Herausnahme einer Darstellung "Spielbereich".

Siehe ergänzend Ausführungen der Anlage 2.

**(c) Schutzgut Boden/ Wasser**

- Sanierung kontaminierter Böden
- Flächenversiegelung
- Verlust bzw. Minderung der Filter- und Pufferfunktion des Bodens
- Beschleunigung des Oberflächenabflusses/Verminderung der Grundwasserneubildungsrate

Siehe ergänzend Ausführungen der Anlagen 1 und 2.

**(d) Schutzgut Luft**

Die Errichtung des Zentrallagers in direktem Anschluss an die Produktionsstätten bewirkt eine Reduzierung der betriebsbezogenen LKW- Fahrten um mindestens 60 % bzw. der Gabelstaplerfahrten um 90 %. Wie nachstehende Übersicht verdeutlicht, ist damit eine deutliche Reduzierungen der Luftschadstoffbelastung mit Kohlenmonoxid, Kohlenwasserstoff, Stickstoffdioxid, Stickstoffen und Kohlendioxid verbunden.

<b>Zentrallagerbedingte Reduzierung von Luftemissionen</b>					
	Kohlenmonoxid CO kg/Jahr	Kohlenwasserstoff HC kg/Jahr	Stickstoffdioxid NO <sup>2</sup> kg/Jahr	Stickstoffe NO x kg/Jahr	Kohlendioxid CO <sup>2</sup> kg/Jahr
LKW	2.022	542	10.405	?	274.626

Gabelstapler	10	1.101		17.390	1.449
<b>Summe</b>	<b>2.032</b>	<b>1.643</b>	<b>10.405</b>	<b>17.390</b>	<b>276.075</b>

#### (e) Schutzgut Klima

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das lokale Klima bzw. Stadtklima sind als nicht nachhaltig einzustufen. Die klimatischen Verhältnisse werden durch lokale Bedingungen (Grünflächen/ Bebauung) sowie insbesondere durch das überregionale Klimageschehen bestimmt. Das Umfeld des Plangebietes ist durch angrenzende Wohn- und Gewerbenutzungen vorbelastet.

Die großklimatischen Verhältnisse 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 Lagernutzung nicht eingebracht.

Unbeschadet dessen erfolgt zur Verbesserung mikroklimatischer Verhältnisse bzw. als eingriffsmindernde Maßnahme –vorbehaltlich brandschutztechnischer Anforderungen im Baugenehmigungsverfahren- eine Dachbegrünung mit ergänzender (punkteller) Fassadenbepflanzung.

Wärmeabstrahlungen durch die Außenwand des Zentrallagers sind nach derzeitigen Erkenntnissen nicht zu befürchten. Indikator hierfür ist das unmittelbar benachbarte, ebenfalls mit Stahlblechelementen gestaltete Hochregallager des Bastei- Verlages. Hier vorhandene Moose und Algen deuten auf Kühle und Feuchtigkeit im Umgebungsbereich der Anlage. Unbeschadet dessen erfolgt eine Verpflichtung im Durchführungsvertrag, bei der Farbwahl durch weiße oder helle Grautöne eine dennoch mögliche Wärmeabstrahlung zu reduzieren. Speziell wärmeabsorbierende und für Hochregallager geeignete Fassadenmaterialien sind - mit Ausnahme von Holz - nach Auskunft der Industrie nicht verfügbar. Die Realisierung einer Holzfassade scheidet -ungeachtet der kostenmäßigen Verhältnismäßigkeit- an Brandschutzaspekten.

#### (f) Schutzgut Kultur- / Sachgüter

Auswirkungen sind nicht erkennbar.

#### (g) Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

- Flächenversiegelung und Grundwasserschutz
- Reduzierung von betriebsbezogenen LKW- Verkehren mit einhergehender Reduzierung von Lärm- und Luftemissionen bei gleichzeitigem Eingriff in Natur, Landschaft und Boden
- Möglichkeit der Erhaltung von Arbeitsplätzen unter Inanspruchnahme von Natur, Landschaft und Boden
- (Eingriff in Natur und Landschaft durch Verlegung des Hasselbaches bei gleichzeitiger Verbesserung des Ausbauzustandes)

Hinsichtlich ggf. sonstiger bestehender Wechselwirkungen liegen keine Erkenntnisse vor.

## 6.5 Alternativen

Mit der Zielsetzung, eine Inanspruchnahme des Regionalen Grünzuges bzw. der Waldbestände zu vermeiden, wurden alternative Standorte im Gewerbegebiet Zinkhütte für die Errichtung eines Zentrallagers untersucht. Keine der Alternativen/ Varianten erreicht die für eine Standortsicherung erforderliche Lagerkapazität. Weitere Standortalternativen scheitern an Flächenverfügbarkeit (Eigentum privater Dritter).

Eine Betriebsverlagerung ist nicht zuletzt im Hinblick auf die Erhaltung von Arbeitsplätzen nicht vertretbar.

## 6.6 Zusammenfassung

Die Realisierung des Vorhabens erfordert die Inanspruchnahme von rd. 2,75 ha Waldfläche innerhalb eines Regionalen Grünzuges. Mit der Planung ist u.a. die Erhaltung von rd. 1.100 Arbeitsplätzen verbunden.

Die qualitative und quantitative Gesamtheit der Schutz-, Kompensations- und sonstigen Maßnahmen ist geeignet, den Eingriff in die Funktionen des Regionalen Grünzuges zu mindern bzw. zu kompensieren.

## 7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an das bestehende öffentliche Netz gewährleistet.

Voraussetzung einer Planrealisierung ist die umfassende Verlegung von derzeit das Plangebiet querenden Versorgungsleitungen.

Das im Gewerbegebiet Zinkhütte bestehende Regenrückhaltebecken ist zu erhalten.

## 8. Kosten für die Stadt

Kosten für die Stadt sind nicht zu erkennen.

## 9. Durchführungsvertrag

Nachstehende abwägungsrelevante Regelungen sind Gegenstand des Durchführungsvertrages:

- Realisierung des Vorhabens innerhalb von 4 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes
- Realisierung der Kompensationsmaßnahmen K1 – K3 bis 31.12.2002
- Realisierung der Kompensationsmaßnahme K2 gemäß Gestaltungsplan
- Sicherung und Pflege der Kompensationsmaßnahmen bis zur Erreichung des Ausgleichszieles
- Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen gemäß landschaftspflegerischem Fachbeitrag
- Realisierung der Gebäude- und Flächenbegrünung unmittelbar nach Durchführung des Vorhabens
- Nachhaltiges Betreiben einer Gleisanbindung
- Gestaltung der Feuerwehrumfahrt/ Geh-/ Radweg mit Kalkschotter
- Anforderungen an Gebäudefarbe
- Bürgschaften

sowie „außerhalb“ des Bebauungsplanverfahrens

- Aufhebung einer Wanderungsbarriere durch Anlage einer "Furt" durch den Hasselbach

- Verbesserung der Wanderungsdurchgängigkeit des Hasselbaches durch Erweiterung eines Wegedurchlasses
- Abdichtung der Bachsohle bei Verlegung des Hasselbaches mit einem Schluff-Sandgemisch.

Weitere Maßnahmen wie Sanierung von Bodenbelastungen und Behandlung von Niederschlagswassern werden umfassend und abschließend im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

Bergisch Gladbach,        Januar 2002  
In Vertretung

Stephan Schmickler  
Stadtbaurat

**Anlage 1** - Altlastenuntersuchungen GEOS GmbH vom 29.03.2001 und 24.07.2001

**Anlage 2** - "Umweltverträglichkeitsprüfung" NARDUS, von Juli 2001

**Anlage 3** - Schalltechnisches Gutachten TÜV Rheinland, vom 08.06.2001

## Anlage 6

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

---

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

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

<b>B 1(a)</b>	<b>Arbeitsgemeinschaft der Naturschutzverbände</b>	10.12.2001
<b>T 6</b>	<b>Untere Forstbehörde</b>	10.12.2001

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

---

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

## TEIL 2

### Durchführungsvertrag

#### Präambel

Der Käufer *beabsichtigt in seiner Eigenschaft als Vorhabenträger*, auf Teilflächen des in Teil 1 dieses Vertrages beschriebenen Grundbesitzes Gemarkung Refrath Flur 1 Nr. 3281 und Gemarkung Gladbach Flur 39 Nr. 203 ein Zentrallager mit zugehörigen Büroflächen zu errichten. Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Durchführung dieses Vorhabens ist auf Antrag des Vorhabenträgers ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt worden, der von der Stadt Bergisch Gladbach gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen werden soll.

#### § 1

##### Gegenstand des Vertrages

Gegenstand des Vertrages ist das Vorhaben „Zentrallager einschließlich zugehöriger Büroflächen“, das in dem Bereich ausgeführt werden soll, der in dem als **Anlage ...** diesem Vertrag beigefügten Übersichtsplan mit schwarzen Markierungen umgrenzt ist.

#### § 2

##### Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) der Lageplan (**Anlage 1**)
- b) das Planwerk „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2385 - Erweiterung Gewerbegebiet Zinkhütte - der Stadt Bergisch Gladbach einschl. der zugehörigen textlichen Festsetzungen“ (**Anlage ...**)
- c) Umweltverträglichkeitsprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2385 (**Anlage ...**)
- d) Karte 2 „Kompensationsmaßnahmen K 1 - K 3 (**Anlage ...**)
- e) wasserrechtliche Genehmigung zu der Verlegung des Hasselbaches vom .... (**Anlage ...**).
- f) Maßnahmeplan *Furt Hasselbach* bzw. Erweiterung Wegedurchlass (**Anlage ...**).
- g) *Gestaltungsplan Kompensationsfläche K2 vom 29.10.2001* (**Anlage ...**)

#### § 3

##### Durchführungsverpflichtung

1. Der *Vorhabenträger* verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages.
2. Der *Vorhabenträger* verpflichtet sich, spätestens 12 Monate nach dem Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen. Er wird spätestens 12 Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 2 Jahren fertig stellen. *Die Fristen beginnen jedoch nicht bevor die in § 4 bezeichneten wasserrechtlichen Genehmigungen bestands- bzw. rechtskräftig geworden ist.*
3. Der *Vorhabenträger* wird alle für die Bebauung der Vorhabengrundstücke erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen durchführen.

#### § 4

##### Verlegung des Hasselbaches

Der *Vorhabenträger* ist berechtigt, den bisher teilweise in dem Bereich des Vorhabengrundstücks verlaufenden Hasselbach nach Maßgabe der wasserrechtlichen Genehmigung (**Anlage ...**) zu verlegen. Er verpflichtet sich, die Verlegungsarbeiten einschließlich insbesondere auch der Erstellung aller Brücken und Durchlässe sowie des Verschließens des ehemaligen Bachlaufes inklusive der verrohrten Teile *innerhalb von 24 Monaten nach Erteilung der wasserrechtlichen Genehmigung* nach Maßgabe der wasserrechtlichen Genehmigung durchzuführen. Aufgrund der Schwermetallbelastungen im Bereich der neuen Bachtrasse ist die Sohle des Baches zum Untergrund hin abzudichten. Dies erfolgt aus ökologischen Gründen mit einem Schluff- Sandgemisch.

Die Frist beginnt mit Bestandskraft bzw. Rechtskraft der wasserrechtlichen Genehmigung.

## § 5

### Ausgleichsmaßnahmen

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Ausgleichsmaßnahmen gem. der Umweltverträglichkeitsprüfung (**Anlage ...**) auf den in der Karte 2 „Kompensationsmaßnahmen K 1 - K 3“ (**Anlage ...**) bezeichneten und umgrenzten Grundstücke durchzuführen. Die durchzuführenden Maßnahmen sind in der Umweltverträglichkeitsprüfung unter dem Titel 5.4 „Kompensationsmaßnahmen“ auf den S. 81 - 87 beschrieben. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die dort im Einzelnen aufgeführten Kompensationsmaßnahmen durchzuführen, *bezüglich der nachfolgend mit K2 bezeichneten Fläche jedoch nach Maßgabe des Gestaltungsplans vom 29.10.2001 (Anlage ...)*. Dabei handelt es sich um die folgenden Maßnahmen:
  - a) Entwicklung eines Traubeneichen-Hainbuchen-Waldes mit arten- und strukturreicher Waldrandzone auf dem in der Karte 2 (**Anlage ...**) mit K 1 bezeichneten ca. 9.600 qm großen Fläche auf den Flurstücken Gemarkung Gladbach Flur 39 Nrn. 204 und 207,
  - b) Anlage einer extensiv genutzten Streuobstweide mit Magergrünland auf der in der Karte 2 (**Anlage ...**) mit K 2 bezeichneten ca. 12.000 qm großen Fläche auf dem Flurstück Gemarkung Gladbach Flur 40 Nr. 637,
  - c) Entwicklung eines Rotbuchenwaldes mit arten- und strukturreicher Waldrandzone auf der in der Karte 2 (**Anlage ...**) mit K 3 bezeichneten ca. 21.000 qm großen Fläche auf den Flurstücken Gemarkung Herkenrath Flur 10 Nr. 318/88, 508/65, 529/95, 317/88, 313/87, 314/87 und 588/87. *Die Anpflanzung soll unter Beibehaltung des in der Örtlichkeit vorhandenen Wanderwegs in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde erfolgen.*
2. Der *Vorhabenträger* verpflichtet sich, die vorbeschriebenen Pflanzmaßnahmen bis zum 31.12.2002 durchzuführen. Alle Maßnahmen werden auf Flächen durchgeführt, die entweder der Stadt bereits gehören (K1, K2) oder ihr zum Erwerb angeboten sind (K3). Die Stadt stellt dem Vorhabenträger die Flächen ab dem 30.06.2002 zur Durchführung der Pflanzmaßnahmen zur Verfügung. Kommt die Stadt dieser Verpflichtung nicht fristgerecht nach, so verlängert sich die Fertigstellungsfrist um den entsprechenden Zeitraum zzgl. der Zeiträume, in denen aus Vegetationsgründen nicht gepflanzt werden kann.
3. Der *Vorhabenträger* verpflichtet sich, die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege nach Maßgabe der **Anlage ...** für die Dauer von drei Jahren sowie auch sonstige zur Gewährleistung des Ausgleichsziels notwendige Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen bis zur *Erreichung des Ausgleichsziels* durchzuführen.
4. Nach Durchführung der Anpflanzungen ist im darauf folgenden Juni (nach Ablauf der Fertigstellungspflege) eine Abnahme mit der Stadt durchzuführen. Nach Ablauf der sich hieran anschließenden Entwicklungspflege erfolgt die Schlussabnahme. Der *Vorhabenträger* wird der Stadt den Beginn und den Abschluss der Maßnahmen schriftlich anzeigen.
5. Zur Sicherung aller sich aus den vorstehenden Vorschriften zur Durchführung der Kompensationsmaßnahmen für den *Vorhabenträger* ergebenden Verpflichtungen einschließlich der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege leistet dieser Sicherheit in Höhe von .....€ durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft eines inländischen Kreditinstituts. Die Bürgschaftserklärung ist schriftlich und unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtung und Aufrechnung sowie der Vorausklage (§§ 768, 770, 771 BGB) abzugeben mit der Maßgabe, dass Zahlung auf erstes Anfordern erfolgt. Die Stadt ist zur Inanspruchnahme der Bürgschaft berechtigt, sofern und soweit der *Vorhabenträger* mit der Erfüllung seiner Verpflichtungen bezüglich der von ihm übernommenen Kompensationsmaßnahmen in Verzug ist. Die Bürgschaft wird durch die Stadt entsprechend dem Erstellungsfortschritt der Kompensationsmaßnahmen, d.h. entsprechend des bereits erbrachten Leistungsumfangs nach Vorlage entsprechender Belege (z.B. Massenermittlungen usw.) auf Antrag des *Vorhabenträgers* in Teilbe-

trägen freigegeben. Vor der Abnahme erfolgen die Freigaben höchstens bis zu 90% der Herstellungskosten (ohne die Kosten der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege). Die Bürgschaft erlischt mit der mängelfreien Schlussabnahme.

Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des *Vorhabenträgers* ist die Stadt berechtigt, noch offen stehende Forderungen Dritter gegen den *Vorhabenträger* für Leistungen bezüglich der Kompensationsmaßnahmen aus der Bürgschaft zu befriedigen. Die Bürgschaft ist auf dem Vordruck der Stadt auszustellen.

6. Der *Vorhabenträger* tritt mit Wirkung zu dem Tag der Abnahme der jeweiligen Kompensationsmaßnahme sämtliche ihm gegenüber allen an den Kompensationsmaßnahmen Beteiligten einschließlich aller Lieferfirmen dann noch etwa zustehenden Ansprüche bereits hiermit an die Stadt ab, und zwar in dem Umfang, wie dies gesetzlich möglich ist und sich die Ansprüche auf die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen beziehen. Der *Vorhabenträger* verpflichtet sich, der Stadt Bergisch Gladbach alle erforderlichen Auskünfte, Unterlagen und eine Liste der an den Maßnahmen beteiligten Firmen etc. zur Durchsetzung der Ansprüche zur Verfügung zu stellen und die Stadt erforderlichenfalls bei der Durchsetzung der Ansprüche zu unterstützen. Sofern und soweit aufgrund der Abtretung Ansprüche gegen die an den Kompensationsmaßnahmen Beteiligten auf die Stadt übergehen, ist der *Vorhabenträger* von Gewährleistungsverpflichtungen frei. Sofern abgetretene Ansprüche durch Bürgschaften gesichert sind und diese aufgrund der Abtretungen und nach Maßgabe des Bürgerlichen Gesetzbuches auf die Stadt übergehen, übergibt der *Vorhabenträger* im Rahmen der Abnahme die entsprechenden Bürgschaften der Stadt mit der Folge, dass seine Bürgschaftsverpflichtung gegenüber der Stadt im entsprechenden Umfang erlischt.

## § 6

### Private Grünfläche

Der *Vorhabenträger* verpflichtet sich, die in dem als **Anlage ...** beigefügten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2385 festgesetzte private Grünfläche nach Maßgabe der dortigen Festsetzung Nr. 4 anzulegen. Die Anlegung hat ein Jahr nach der Errichtung des Zentrallagers folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen, spätestens aber vier Jahre nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Zur Sicherung dieser Verpflichtungen leistet der *Vorhabenträger* Sicherheit in Höhe von ..... Die Regelungen von § 5 Abs. 5 dieses Vertrages sind für diese Sicherheit entsprechend anzuwenden.

## § 7

### Feuerwehrumfahrt, Geh- und Radweg

1. Der *Vorhabenträger* verpflichtet sich, auf der in dem als **Anlage ...** beigefügten vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Fläche „Feuerwehrumfahrt, Geh- und Radweg“ die entsprechende Wegefläche herzustellen. Aus Gründen des Grundwasserschutzes ist als Wegebaumaterial Kalkschotter zu verwenden. Der Ausbau ist mit wassergebundenen Materialien zu gestalten. Zur Sicherung dieser Verpflichtungen leistet der *Vorhabenträger* Sicherheit in Höhe von ..... Die Regelungen von § 5 Abs. 5 dieses Vertrages sind für diese Sicherheit entsprechend anzuwenden.  
Die Wegefläche dient als Rad- und Fußweg zum Gebrauch durch die Öffentlichkeit und gleichzeitig *teilweise* zur zeitweisen Nutzung als Feuerwehrumfahrt für das Zentrallager mit zugehörigen Büroflächen.
2. Der *Vorhabenträger* räumt hiermit der Stadt Bergisch Gladbach das Recht ein, den in dem als **Anlage ...** zu dieser Urkunde genommenen Lageplan gelb angelegten Rad- und Fußweg durch die Allgemeinheit zum Radfahren und Gehen mitbenutzen zu lassen.
3. Unterhaltung, Instandhaltung und Verkehrssicherung bezüglich der Nutzung der Wegefläche für die Allgemeinheit zum Radfahren und Gehen trifft die Stadt.
4. Das Radfahr- und Gehrecht soll durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch abgesichert werden, und zwar möglichst mit Rang vor solchen Rechten, aus

denen die Zwangsvollstreckung betrieben werden kann. Der *Vorhabenträger* bewilligt die Eintragung der entsprechenden Dienstbarkeit im Grundbuch.

## § 8

### Versorgungsleitungen

1. Der *Vorhabenträger* verpflichtet sich, die in dem verkauften Grundbesitz liegenden Versorgungsleitungen, die in dem als **Anlage ...** zu dieser Urkunde genommenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2385 rot eingezeichnet sind, in den von ihm zu erstellenden Rad- und Fußweg/*Feuerwehrrzufahrt* zu verlegen. Zur Sicherung dieser Verpflichtungen leistet der Vorhabenträger Sicherheit in Höhe von ..... Die Regelungen von § 5 Abs. 5 dieses Vertrages sind für diese Sicherheit entsprechend anzuwenden.

2. Der *Vorhabenträger* räumt hiermit der Bergischen Licht-, Kraft- und Wasserwerke (BELKAW) GmbH in Bergisch Gladbach das Recht ein, in den in dem als **Anlage ...** zu dieser Urkunde genommenen Lageplan gelb angelegten Rad- und Fußweg/*Feuerwehrrzufahrt* Versorgungsleitungen für Gas, Wasser und Strom zum Zwecke der öffentlichen Versorgung zu betreiben bzw. zu verlegen sowie das Grundstück zur Unterhaltung der Anlagen und eventueller Reparaturen jederzeit zu betreten. Die Ausübung des Rechts kann Dritten übertragen werden. In den Fällen des § 1059 a BGB geht das Recht auf den Rechtsnachfolger über und kann gem. § 1092 Abs. 3 BGB abgetreten werden.

3. Das Leitungsrecht soll durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch abgesichert werden, und zwar möglichst mit Rang vor solchen Rechten, aus denen die Zwangsvollstreckung betrieben werden kann. Der *Vorhabenträger* bewilligt die Eintragung einer entsprechenden beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch.

## § 9

### Reduzierung Wärmeabstrahlung/äußere Gebäudegestaltung

Der *Vorhabenträger* verpflichtet sich, etwa vom Vorhaben hervorgerufene Wärmeabstrahlungen auch dadurch möglichst zu reduzieren, dass hierzu geeignete helle Farben (Farbspektrum: weiß bis hellgrau) des Materials (...) bei der Ausführung des Vorhabens gewählt werden.

## § 10

### Zusatzverpflichtung des Vorhabenträgers

Der *Vorhabenträger* verpflichtet sich zusätzlich, durch Anlage einer Furt durch den Hasselbach eine Wanderungsbarriere aufzuheben sowie durch Erweiterung eines Wegedurchlasses die Wanderdurchgängigkeit des Hasselbaches zu verbessern. Die durchzuführenden Maßnahmen sind nach Maßgabe des als **Anlage ...** beigefügten Planes durchzuführen.

## § 11

### Anbindung des Zentrallagers an das Schienennetz

Die Parteien verpflichten sich, die Anbindung des Zentrallagers an das Schienennetz und den Güterterminal der BGE im Bereich der Zinkhütte zu forcieren und nachhaltig zu betreiben. Der *Vorhabenträger* beabsichtigt, Warenströme, sowohl im Wareneingangs- als im Warenausgangsbereich - wettbewerbskonforme Bedingungen und Möglichkeiten vorausgesetzt - auf die Schiene zu verlagern.

## § 12

### Haftungsausschluss

1. Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des *Vorhabenträgers*, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.
2. Für den Fall der Aufhebung der Satzung nach § 12 Abs. 6 BauGB können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit

der Satzung für den Vorhaben- und Erschließungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

### § 13

#### **Aufschiebende Bedingung der Wirksamkeit des Durchführungsvertrages/Rücktrittsrecht des Vorhabenträgers/Kündigungsrecht**

1. Die Wirksamkeit dieses Durchführungsvertrages steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass der als **Anlage ...** beigefügte vorhabenbezogene Bebauungsplan wirksam in Kraft tritt.
2. Sollte der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht bis zum Ablauf des *31.12.2002* in Kraft getreten sein, hat der *Vorhabenträger* das Recht, vom Durchführungsvertrag zurückzutreten.
3. Der *Vorhabenträger* ist berechtigt, bei vollständiger oder teilweiser Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, sei es durch gerichtliche Entscheidung, sei es durch Aufhebung bzw. entgegenstehende Planung der Gemeinde, den Durchführungsvertrag zu kündigen.

### § 14

#### **Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge**

1. Der *Vorhabenträger* verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen *Rechtsnachfolgern* mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Der *Vorhabenträger* haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.
2. Ein Wechsel des *Vorhabenträgers* bedarf der Zustimmung der Stadt. Die Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes innerhalb der in diesem Vertrag vereinbarten Ausführungsfristen gefährdet ist.

### § 15

#### **Schlussbestimmungen**

1. Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.
2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

- |   |      |
|---|------|
| 1. Gesamtkosten der Maßnahme:                 | EURO |
| 2. Jährliche Folgekosten:                     | EURO |
| 3. Finanzierung:                              |      |
| - Eigenanteil:                                | EURO |
| - objektbezogene Einnahmen:                   | EURO |
| 4. Veranschlagung der Haushaltsmittel:<br>mit | EURO |
| 5. Haushaltsstelle:                           |      |