

Eckpunktepapier zur Entwicklung ehem. Südzuckergelände
(Entwicklungsfläche 275.000 qm)

REWE Logistik	Alternative Entwicklung
<p>Art der Nutzung: Logistik (Trockensortimentslager), kompakte, schall- und sichtgeschützte Komplettnutzung 80.000 qm Halle, 234 Tore. Die Planung entspricht der Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan.</p>	<p>Regionalplanung 14 ha Gewerbe (51%), 4,4 ha Mischgebiet (16%), 9,1 ha Wohngebiet (33%) wurden beantragt – die Planung ist noch nicht rechtskräftig. Strukturen sind im B-Plan noch festzulegen. Es wird mit 350 Wohneinheiten gerechnet, davon 275 im Wohngebiet.</p>
<p>Infrastrukturmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ertüchtigung Nordring • Ausbau der Kreuzungsbereiche: <ul style="list-style-type: none"> - derzeitiger Römerkreisel - Im Schachen - Neuansbindung Mainzer Str. an den Südring <p>⇒ Verbesserte Infrastruktur aus dem Projekt heraus, keine Kosten für die Stadt.</p> <p>⇒ Abwasserproblematik im Bereich Im Schachen kann günstig geheilt werden.</p>	<p style="text-align: right;">500.000,- € (geschätzte Kosten*)</p> <p style="text-align: right;">1.200.000,- € (geschätzte Kosten)</p> <p style="text-align: right;">510.000,- € (geschätzte Kosten)</p> <p style="text-align: right;">210.000,- € (geschätzte Kosten)</p> <p>⇒ Infrastruktur muss vor der Entwicklung der Fläche realisiert werden.</p> <p>⇒ Geschätzter Gesamtaufwand 2,4 – 3,0 Mio €.</p> <p>*) sollte der Unterbau am Nordring auf der gesamten Länge ausgetauscht werden müssen, erhöht sich der Betrag um 500.000,- €.</p> <p><u>Problem:</u> Ohne diese Investition lässt sich das Südzuckergelände derzeit nicht entwickeln, da die verkehrstechnische Anbindung aus heutiger Sicht als nicht gesichert betrachtet werden muss.</p>
<p>Lärmschutz (Wall und Wand) vor Ort (s. Anlage) Kalkulierte Kosten 2,6 Mio. zzgl. Der anteilig zu kalkulierenden Grundstückskosten.</p> <p>Begrünter Wall mit Anpflanzungen von Bäumen in halber Höhe. Diese haben bei Anpflanzung einen Stammumfang von 20/24 cm und eine erwartete Höhe von anfangs 6m (zB. Haimbuch w/Blatt im Winter) Lärmschutzwand mit organischem Aufbau für angemessenen Bewuchs.</p> <p>Pflege und Unterhaltung liegt in der Verantwortung von REWE.</p>	<p>Festlegung im B-Plan mit Kostendruck bei Vermarktung. Alternativ hierzu Erstellung durch die Stadt für Flächen der Stadt. Flächen wären vorab von Südzucker zu erwerben. Baulandentwicklung gemeinsam mit Gesellschaften (z.B. HLG, Terramag, etc.)</p> <p>Vermutlich Reduktion der Schallschutzmaßnahme zur Bahn und Fabrikstraße. (Mainzer Str. Kirchgartenstraße voraussichtlich ohne Erfordernis). Die Kosten sind noch nicht geschätzt, jedoch aufgrund des zusätzlichen Grundstücksbedarfs nicht unwesentlich.</p> <p>Begrünter Wall hat am Fuß eine Breite von 17m.</p>
<p>Entwicklungszeitraum der Fläche Veräußerung en bloc</p> <p>Entwicklung und Ertrag innerhalb von 2 Jahren.</p>	<p>Entwicklung durch die Stadt mit Baulandentwickler (kalkulierte 35-40 Mio. € über Gesamtfläche). Teilflächen sind nach Art der Festlegung im B-Plan teurer. Entwicklung über Jahre, Ertrag ungewiss.</p>

<p>Tägl. Verkehrsbelastung</p> <p>976 LKW-Bewegungen (Berechnung bei ursprünglich 96.000 qm)</p> <p>843 PKW-Bewegungen durch Mitarbeiter, Besucher, Dienstleister</p> <p>Berechenbare Verkehrsbelastung über den Tag verteilt</p> <p>Anschluss außerhalb der Wohnbebauung, zentral</p> <p>Hauptlast der Verkehrsanbindung liegt im Norden (Autobahnanschluss Groß-Gerau)</p>	<p>Lediglich Schätzungen sind möglich</p> <p>720 und höher</p> <p>höher (PKW insgesamt ca. 3.560, dies ist abhängig von den Festsetzungen des B-Plans)</p> <p>Keine Prognose über zeitliche Struktur des Verkehrs möglich. PKW Verkehr frequentiert ebenso verstärkt die Nebenstraßen.</p> <p>Anschluss voraussichtlich dezentral u. a. innerorts (Fabrikstraße, Adolf-Kolping-Str., Mainzerstr.)</p> <p>Verteilung nicht prognostizierbar, ggf. höhere last auf Südring/L3094.</p>
<p>Gewerbesteuer</p> <p>Ca. 500.000,- € p. a. ab dem ersten Jahr der Volllast. Ist aufgrund der zentralen, bedeutungsvollen Logistikfunktion im Unternehmen und der Stabilität der Region als sicher einzustufen. Schwankend mit der wirtschaftlichen Entwicklung.</p>	<p>Keine Angaben möglich</p>
<p>Arbeitsplätze</p> <p>500 Arbeitsplätze (tariflich abgesichert)</p> <p>220 indirekte Arbeitsplätze auf dem Gelände Mitarbeiterstruktur i.O.</p> <p>Ca. 8-10 Ausbildungsplätze p. a. (vor Ort am Standort Groß-Gerau)</p>	<p>Es werden mehr Arbeitsplätze erwartet</p> <p>Keine Aussage über Qualität der Arbeitsplätze möglich, jedoch wahrscheinlich.</p>
<p>Stellplätze</p> <p>150 LKW</p> <p>500 PKW</p> <p>Ausreichender Nachweis, kein Parkraumdruck auf öffentliche Flächen, kein Suchverkehr</p>	<p>Noch nicht bekannt</p> <p>Noch nicht bekannt</p>
<p>Emissionen</p> <p>Primär auf Nordring</p> <p>Das Betreiben der Liegenschaft erzeugt unwesentlich Lärm bei angemessenen Lärmschutzmaßnahmen. Die Belastungen liegen im Rahmen der Emmissionsrichtwerte gemäß TA Lärm (siehe Anlage Rasterlärmkarte)</p> <p>Die Emissionsbelastung durch das Betreiben des Lagers reduziert sich erheblich mit dem Verzicht der Kühlaggregate auf dem Gebäude und den LKWs.</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Belastung, die vom Produktionsbetrieb selbst ausgeht, ist somit sehr gering. <p>Über ein nachgelagertes Monitoring wird die Einhaltung der zulässigen Belastungswerte sichergestellt.</p>	<p>Verkehrsbelastung streut sich weitläufiger und wird höher.</p> <p>Die potenziellen Ansiedlungen werden im Lärmaufkommen höher eingestuft und die Belastung für Anlieger ebenso, da der Lärmschutzwahl vermutlich nicht in diesem Umfang erfolgt.</p> <p>Emissionsstruktur in Groß-Gerau (Stand Jahr 2000)</p> <p>Anteil der Industrie an</p> <ol style="list-style-type: none"> Feinstaub 60% Stickstoffoxid 36%. <p>Es ist heute nicht erkennbar welche Belastung in Rahmen der gesetzlichen Regelungen künftig durch Neuansiedlungen entsteht.</p>

<p>Ökologische Aspekte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Folgenutzung der Südzuckerteiche im Sinne der „Naturschutzverbände“ angestrebt. • Potenzial für Photovoltaik max. 60.000 qm 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Unterhaltung durch die Stadt, ggf. Rückbau in Auenlandschaft. • Sicher nicht in gleichem Umfang.
<p>Nutzungsdauer Die Voraussetzungen für den Betrieb (Logistik) sowie die Investitionshöhe von ca. 120 Mio € in eine eigene Immobilie sprechen für eine langfristige Nutzung. Bisherige Erfahrungswerte bei genutzten Liegenschaften (beispielhaft): Hungen seit 1966 Hürth seit 1955</p>	<p>Der Nachteil: Monostruktur kann verhindert werden, Logistik ist dennoch in Teilen wahrscheinlich.</p>
<p>Was hat sich seit der Erstvorstellung geändert?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gebäude reduziert sich von 96.000 qm auf 80.000 qm • Weniger Lärm, Verzicht auf Kühlaggregate (auf LKW u. Dach) • Weniger Gewerbesteuer, Reduktion der Arbeitsplätze • 500 qualifizierte, tariflich geregelte Arbeitsplätze (allg. Großhandel Hessen) • Erhöhung Schutzwall Richtung Mainzer Str. (Erhöhung der Lärmschutzwand von 2 auf 4 Meter) • Die Fahrzeuge am Warenausgang fahren zu 90% mit Euroschutzklasse 5 und besser. Ein sehr hoher Anteil, denn dieser liegt im allgemeinen Verkehr bei 30%. • Einbindung der Südzuckerteiche im Sinne einer ökologisch wertvollen Weiternutzung • Potenzial für 60.000 q Photovoltaik • Eine Verkehrssimulation wurde durchgeführt • Ein Planungsbüro für Verkehrswesen (unabhängiges Ing. Büro) hat im Auftrag der Stadt die verkehrliche Situation gewürdigt. <u>Fazit:</u> Die Gewerbeansiedlung REWE lässt sich verkehrstechnisch an den Autobahnanschluss Groß-Gerau anbinden. Art und Ausgestaltung der Knotenpunkte sollten mit dem Ziel der möglichst hohen Akzeptanz (Leistungsfähigkeit, Sicherheit) nochmals Alternativen gegenübergestellt werden. Der Lösungsraum ist mit dem ASV vorab festzulegen, damit alle Optionen erkennbar sind. • Die Tragfähigkeit der Brücke wurde geprüft und bestätigt • Der Nordring wurde in seiner Tragfähigkeit überprüft. Bohrungen ergaben, dass eine Ertüchtigung, z. T. einschl. des Unterbaus erforderlich ist. • Die Verwaltung (Festlegung Bgm. Sauer) hat erklärt, dass sie keine Kosten für erforderliche Infrastruktur übernehmen wird. 	