

STADT ZÜLPICH

BEBAUUNGSPLAN Nr. VI

1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

GEWERBEGEBIET

BEGRÜNDUNG

1. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt Zülrich verfolgt mit der Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. VI die Zielsetzung, die planungsrechtliche Grundlage für die Erschließung und Bebauung zu schaffen. Darüber hinaus soll der erweiterte Bereich des Bebauungsplanes ein Regenrückhaltebecken beinhalten. Dieses Regenrückhaltebecken wird erforderlich, da die Vorflut Richtung Bessenich nur eine gewisse Menge Wasser aufnehmen kann. Zum Zwecke einer guten Einbindung des Gewerbe- und Industriegebietes und des Rückhaltebeckens in die Landschaft sollen Bindungen für Bepflanzungen gemäß § 9 (25 b) BBauG in den Bebauungsplan übernommen werden.

Ein weiteres Ziel besteht darin, durch Gliederung des Gewerbe- und Industriegebietes gemäß § 1 (4) BauNVO Störungen auf die Umgebung zu vermeiden.

2. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Kernstadt Zülrich im Dreieck gebildet aus B 265 a/B 265/vorhandenes Gewerbegebiet.

Die genaue Abgrenzung ist im Bebauungsplan durch eine dick gestrichelte Linie gekennzeichnet.

3. Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt Zülrich

Gegenüber dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan soll das Industriegebiet um ca. 65 m nach Nordosten erweitert werden. Ein geringer Teil des im Flächennutzungsplan enthaltenen Gewerbegebietes wird in Abstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt in Industriegebiet umgewandelt werden.

Im Bereich der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Grünfläche soll ein Regenrückhaltebecken ausgewiesen werden.

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist bereits eingeleitet.

4. Hinweise zu zentralen Punkten

4.1 Verkehr und Erschließung

Die Erschließung des Gewerbe- und Industriegebietes in Form einer Stichstraße soll durch Verlängerung der bereits bestehenden Blatzheimer Straße sichergestellt werden.

Die Verkehrsflächenbreite für Fahrbahn, Längsparkspur und beidseitigem Bürgersteig beträgt insgesamt 13,5 m.

Als Erschließungsform wurde die Stichstraße gewählt, da sie für die zu erschließenden Grundstücke die wirtschaftlichste Lösung darstellt.

Das Regenrückhaltebecken wird über eine Bedarfszufahrt von der B 265 erschlossen werden.

4.2 Bebauung

Gemäß § 103 BauO NW soll die maximal zulässige Bauhöhe auf 12,5 m beschränkt werden. Die Beschränkung wird aus gestalterischen Gründen vorgenommen, um die Silhouette der Kernstadt Zülpich zu respektieren.

4.3 Bindungen für Bepflanzungen gemäß § 9 (25 b) BBauG

Zur Einbindung des Bebauungsplangebietes in die Landschaft sollen für die nicht überbaubaren Flächen und die Randzonen des Regenrückhaltebeckens Bindungen für Bepflanzungen mit Angabe von Baum- und Straucharten festgesetzt werden.

4.4 Ver- und Entsorgung

4.4.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist sichergestellt. Träger ist das Wasserwerk der Stadt Zülpich.

4.4.2 Stromversorgung

Der Anschluß des Bebauungsplangebietes ist an das Versorgungsnetz der Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerke sichergestellt.

4.4.3 Gasversorgung

Die Stadt Zülpich bemüht sich z. Z. um eine Gasversorgung. Verhandlungen sind im Gange.

4.4.4 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung soll im Mischsystem zur geplanten Zentralkläranlage bei Bessenich erfolgen.

Mit den Bauarbeiten wird bald begonnen werden.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind gemäß §§ 45 ff BBauG nur dann beabsichtigt, wenn eine Regelung auf anderem Wege nicht erreicht werden kann.

6. Kosten

Überschläglich ermittelte Erschließungskosten

Straßenbaukosten einschl. Grunderwerb	ca. DM 150.000,--
Kanalbaukosten	ca. DM 45.000,--
Straßenbeleuchtung	<u>ca. DM 10.000,--</u>
	<u>ca. DM 205.000,--</u>

Der Gemeindeanteil gemäß §§ 125 ff BBauG in Höhe von 10 % wird bei Bedarf im Haushalt eingestellt.

Zülpich, im November 1977