

BEGRÜNDUNG

1. Vorgaben zur Planung

Der Bebauungsplan Nr. 11/15 ist seit 1982 rechtskräftig und setzt nordöstlich des Stadtkernes von Zülpich Industrie- und Gewerbegebiete fest. Er umfaßt die an das bebaute Stadtgebiet angrenzenden Teile der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen.

Die Gewerbe- und Industriegebiete sind gemäß § 1 (4) BauNVO entsprechend der Abstandsliste 1977 gegliedert. Im östlichen Bereich wurde ein ca. 50 m breiter Streifen aufgrund eines noch nicht abgeschlossenen Flurberreinigungsverfahrens von der Genehmigung ausgenommen.

Für den südöstlich an die Römerallee angrenzenden Bereich wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/15 im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Der Satzungsbeschluß wurde am 02.04.1987 gefaßt.

Der zum Bebauungsplan Nr. 11/15 gehörende Teilbereich südwestlich der Industriestraße bleibt zunächst unverändert. Die planerischen Überlegungen, insbesondere im Zusammenhang mit der Rücknahme von Bundesbahngleisen, sind derzeit noch nicht abgeschlossen. Es ist jedoch erforderlich, für den nordöstlichen Teilbereich das Bebauungsplanverfahren weiterzuführen, da hier für die Errichtung von Erschließungsanlagen planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden müssen.

Im Gewerbe- und Industriegebiet sind gewerbliche Nutzungen derzeit schon ansässig. Für weitere Grundstücke bestehen konkrete Nutzungsabsichten bzw. sind Anlagen im Bau.

2. Ziel und Zweck der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist zum einen die Änderung der Verkehrsflächen und der Bahnanlagen entsprechend der geplanten bzw. zwischenzeitlich erfolgten Grundstücksteilung, die Anpassung der Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete entsprechend der Abstandsliste 1982, die Sicherung einer Fläche zum späteren Anschluß des Industriegebietes an die L 162 (Richtung Nemmenich) sowie die Erweiterung des Geltungsbereichs in südöstlicher Richtung um die Fläche, die 1982 von der Genehmigung ausgenommen wurde. Hierfür ist auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die parallel zur Änderung des Bebauungsplanes erfolgen soll. Des Weiteren ist vorgesehen, Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher richten, auszuschließen, um den Bereich für Gewerbe- und Industriebetriebe zu sichern und die Bemühungen der Stadt Zülpich zur Stärkung ihres Zentrums nicht zu unterlaufen.

3. Begründung der Planinhalte

3.1 Gewerbegebiet - GE und Industriegebiet - GI

Der Bebauungsplan setzt in weiten Teilen entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes die Nutzungsart Industriegebiet fest, um ein größtmögliches Maß an Nutzungsmöglichkeiten zu bieten.

Eine Gliederung gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO nach Art und Eigenschaften der Anlagen erfolgt im Hinblick auf das südwestlich der Bahnlinie liegende Wohngebiet an der Krefelder Straße. Auf der Grundlage der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 09.07.1982 - SMBl. NW 280. Diese Gliederung soll sicherstellen, daß keine Störungen aus dem Industrie- und Gewerbegebiet auf die benachbarte Wohnnutzung ausgehen.

Aus dem selben Grunde wird im südwestlichen Teilbereich in einer Tiefe von ca. 70 m zur Bundesbahnstrecke die Nutzungsart Gewerbegebiet - GE festgesetzt. Hierdurch wird eine planerisch sinnvolle Abstufung der Nutzungsarten nach ihrem Störgrad erreicht.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Gewerbegebiet - GE wird die Zahl der Vollgeschosse mit III als Höchstgrenze festgesetzt, wobei Grundflächenzahl und Geschosflächenzahl entsprechend den Höchstwerten des § 17 BauNVO ausgewiesen sind.

Für die Nutzungsart Industriegebiet - GI wird eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Baumassenzahl von 6,0 festgesetzt. Die Reduzierung gegenüber dem Höchstwert des § 17 BauNVO in bezug auf die Baumassenzahl wird mit der exponierten Lage begründet, die die Stadtsilhouette von Zülpich und den Übergang der Stadt zur freien Landschaft hin bestimmt. Aus dem selben Grunde werden auch Festsetzungen in der Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 (3) BauNVO getroffen.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, um die Nutzungen des Gewerbe- und Industriegebietes in bezug auf die Baumöglichkeiten nicht einzuschränken.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt.

3.4 Verkehrsflächen

Die Festsetzung der Verkehrsflächen erfolgt unter Berücksichtigung der schon teilweise vorhandenen Industriestraße, die an die Römerallee angeschlossen ist. Von der Industriestraße aus werden zwei Stichstraßen nach Nordosten geführt, die im Bereich des angrenzenden Feldweges enden. Die im Flächennutzungsplan dargestellte, darüber hinausgehende gewerbliche Baufläche soll zu einem späteren Zeitpunkt über diese Stichstraßen erschlossen werden.

Von diesen Straßen, die das Haupterschließungssystem bilden, sind untergeordnete Stichstraßen zur Erschließung der einzelnen Grundstücke vorgesehen, soweit dies erforderlich ist.

Zu einem späteren Zeitpunkt soll gegebenenfalls das Industriegebiet an die L 162 (Richtung Nemmenich) angebunden werden. Diese Straße ist derzeit im Verlauf des vorhandenen Feldweges vorgesehen. Um diese spätere Planung nicht zu behindern, wird im Bebauungsplan eine entsprechende Fläche als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und damit von privaten Nutzungen freigehalten.

3.5 Industriebahn

Das Industrie- und Gewerbegebiet ist über eine Industriebahn an das Netz der Deutschen Bundesbahn angeschlossen. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes sieht einen weiteren Gleisanschluß sowie eine bahnparallele Ladestraße mit einem entsprechenden Ladegleis vor. Bei der Ausweisung der überbaubaren Flächen werden die erforderlichen Sichtdreiecke im Bereich der Bahnanlagen berücksichtigt.

3.6 Grünflächen

Der Bebauungsplan weist im südöstlichen Randbereich sowie im Verlauf eines derzeit vorhandenen Feldweges öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" aus. Diese Festsetzung erfolgt zum einen, wie oben ausgeführt, um den späteren Anschluß des Industrie- und Gewerbegebietes an die L 262 (Richtung Nemmenich) zu ermöglichen, zum anderen, um die im Bereich des Feldweges vorhandenen und geplanten Leitungen zu sichern. Daher wird in diesem Bereich auch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers festgesetzt.

3.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden, soweit sie vom Straßenraum aus einsehbar sind bzw. an Straßen angrenzen, als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Bereiche sollen bepflanzt werden und die einzelnen Betriebe untereinander sowie zur freien Landschaft hin gliedern und abschirmen. Im Bereich der Sichtdreiecke wird die Höhe der Bepflanzungen durch eine entsprechende Festsetzung begrenzt. Um den Eindruck eines durchgrüntem und aufgelockerten Industriegebietes zu verstärken, wird festgesetzt, daß Zäune nur hinter der Baugrenze zulässig sind und nicht in massiver Bauart ausgeführt werden dürfen.

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist kurzfristig vorgesehen, um die zukünftigen Bauvorhaben planungsrechtlich beurteilen zu können. Darüber hinaus ist die Erschließung erforderlich, da derzeit konkrete Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen besteht.

Maßnahmen i.S. der §§ 175 - 179 BauGB (Baugebot, Modernisierungsgebot, Instandsetzungsgebot, Pflanzgebot und Abbruchgebot) sind zunächst nicht vorgesehen. Sollte die Verwirklichung des Bebauungsplanes in dem zu erwartenden Zeitraum nicht erfolgen, so behält sich die Stadt Zülpich nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange Maßnahmen i.S. der §§ 175 - 179 BauGB vor.

4.2 Sozialplan und Härteausgleich

Soweit es sich heute absehen läßt, sind nachteilige Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände von Bürgern nicht zu erwarten.

Sollte sich dennoch bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes herausstellen, daß persönliche Lebensumstände von Bürgern negativ beeinflußt werden, wird die Stadt Zülpich gemäß § 180 BauGB Maßnahmen mit den Bürgern erörtern, die das Ziel haben, nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu mildern.

4.3 Bodenordnungsmaßnahmen

Die Stadt Zülpich will die für die geplanten Erschließungsanlagen notwendigen Flächen ohne Umlegungsverfahren erwerben, soweit sie noch nicht in ihrem Besitz sind. Sollte eine Bodenordnung auf freiwilliger Basis nicht erreicht werden, so wird die Stadt Zülpich prüfen, ob eine Umlegung nach § 45 ff BauGB durchzuführen ist, um die Verwirklichung der Planung sicherzustellen.

4.4 Versorgung

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des genehmigten Generalentwässerungsplanes der Stadt Zülpich. Die Abwasserbeseitigung soll im Mischsystem zur Zentralkläranlage bei Bessenich erfolgen.

Der Ausbau der Verkehrsflächen erfolgt den Erfordernissen entsprechend abschnittsweise und wird zeitlich mit der Durchführung der Entwässerung sowie der Energieversorgung koordiniert. Die Wasserversorgung ist über den Anschluß an das Wasserwerk der Stadt Zülpich gesichert. Die Gasversorgung erfolgt durch die GVG Euskirchen.

4.5 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Erstellung der Erschließungsanlagen sowie der Grünflächen werden wie folgt überschlägig ermittelt:

Straßenbaukosten	DM 2.200.000,--
Kanalbaukosten	DM 950.000,--
Kosten für die Industriebahn (Neuerstellung von Gleisanlagen)	DM 1.100.000,--

Die Stadt Zülpich wird den notwendigen Eigenanteil je nach Anfall im Haushalt berücksichtigen und Mittel hierfür bereitstellen.

Zülpich, den 05.08.1987

Konfig. der St. 10 Zülpich