

BEGRÜNDUNG**1. Vorgaben zur Planung**

Im Bereich zwischen Industriestraße und Karolingerstraße sind ein Verbrauchermarkt und ein zugehöriger Bau- und Hobbymarkt, eine Schreinerei und drei Wohngebäude vorhanden. Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Zülpich in der Fassung der 1. Änderung sind die Nutzungsarten Sondergebiet - SO mit der Zweckbestimmung "Verbrauchermarkt" und Gewerbegebiet - GE dargestellt.

Die Stadt Zülpich beabsichtigt, die im Bereich zwischen Industriestraße und Karolingerstraße vorhandenen Betriebe planungsrechtlich abzusichern und die Angliederung eines Gartencenters an den Verbrauchermarkt/Bau- und Hobbymarkt zu ermöglichen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11/19 Karolingerstraße soll hierzu die Voraussetzung geschaffen werden. Da die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes von den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, soll der Flächennutzungsplan in diesem Bereich im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert werden, so daß die Entwicklung des Bebauungsplanes aus der vorbereiteten Bauleitplanung gewährleistet ist.

2. Ziel und Zweck der Planung

Es ist Ziel und Zweck der Planung, das Sondergebiet - SO mit entsprechenden Zweckbestimmungen planungsrechtlich abzusichern. Dies ist erforderlich, um den Spielraum für eine künftige bauliche Entwicklung abzustecken und das Angebot an privaten Verkaufs- und Versorgungsflächen in der Stadt Zülpich zu steuern. Zudem soll dieser Bebauungsplan durch die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung die zulässige Größenordnung auf die gemeindliche Versorgung abstimmen.

Verbrauchermarkt und Bau- und Hobbymarkt sind im wesentlichen in ihrem jetzigen Bestand, der genehmigt ist, festgesetzt. Der Bebauungsplan sieht lediglich die Erweiterung um ein Gartencenter vor. Zu den eventuellen Auswirkungen des Gartencenters hat die Industrie- und Handelskammer Aachen am 3.4.1986 Stellung genommen. Danach sind Gartencenters aufgrund ihrer extensiven Flächennutzung auf einen Standort außerhalb des Stadtkerns von Zülpich angewiesen. Aufgrund des spezifischen Charakters (Fachmarkt) und des Angebotes von Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs sind negative Auswirkungen auf das Stadtzentrum von Zülpich nicht zu befürchten. Von Seiten der Landesplanung bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Darüber hinaus soll der Bebauungsplan die in diesem Bereich vorhandenen Probleme des Verkehrsaufkommens, der Verkehrsabwicklung und des ruhenden Verkehrs bewältigen.

Die Gewerbegebiete werden durch Festsetzungen gemäß § 1 (4) BauNVO derart gegliedert, daß Störungen in der näheren Umgebung, insbesondere in den Wohngebieten südwestlich der Bundesbahnstrecke, ausgeschlossen sind, und es zu einer städtebaulichen Ordnung in diesem Bereich kommt.

3. Begründung der Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den vorhandenen bzw. vorgesehenen Nutzungen und den Zielen und Zwecken der Planung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Nutzungsarten Gewerbegebiet - GE gemäß § 8 BauNVO und Sonstiges Sondergebiet - SO gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Das Sonstige Sondergebiet - SO wird durch die Festsetzungen der Zweckbestimmungen "Verbrauchermarkt", "Bau- und Hobbymarkt" und "Gartencenter" gegliedert. Hierdurch werden die vorhandenen Nutzungen berücksichtigt sowie die zur planungsrechtlichen Steuerung dieses Bereiches erforderlichen Einschränkungen getroffen.

Im Bebauungsplan sind die einzelnen Abteilungen durch Festsetzung der jeweiligen Zweckbestimmung (Verbrauchermarkt, Bau- und Hobbymarkt, Gartencenter) unter Festsetzung der überbaubaren Flächen größtmäßig beschränkt. Für den Verbrauchermarkt ist darüber hinaus die Geschosßfläche auf 3.500 m² begrenzt. Ein beliebiges Verändern von Flächen untereinander wird von daher planungsrechtlich ausgeschlossen.

Das festgesetzte Gewerbegebiet - GE berücksichtigt die an der Industriestraße vorhandenen Nutzungen und stellt darüber hinaus eine weitere Abstufung vom nordöstlich angrenzenden Industriegebiet in Richtung zur eigentlichen Stadtlage dar. In den planungsrechtlichen Festsetzungen werden die im Gewerbegebiet - GE zulässigen Nutzungsarten eingeschränkt. Ausgeschlossen werden Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - VII des Runderlasses des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes NW vom 09.07.1982 (MBI. NW 1982 S. 1376/SmBl. NW 280). (Siehe Anlage zur Begründung.) Diese Gliederung, die gemäß § 1 (4) BauNVO getroffen wird, ist begründet durch das in 80 m Entfernung liegende Wohngebiet an der Düsseldorfer Straße. Bei dieser Gliederung wird berücksichtigt, daß die Eigenart des Gewerbegebietes erhalten bleibt.

Innerhalb der als Gewerbegebiet - GE festgesetzten Baugebiete liegen insgesamt drei Wohngebäude. Die derzeitige Nutzung genießt zunächst Bestandsschutz. Ein dauerhaftes Verbleiben bzw. die Ausweisung als Wohngebiet an dieser Stelle kann jedoch nicht vertreten werden, da dies insbesondere im nördlich angrenzenden Industriegebiet zu nicht vertretbaren Einschränkungen führen würde.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung und der in der weiteren Umgebung vorhandenen bzw. geplanten Struktur wird eine zweigeschossige und dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze ausgewiesen. Durch diese Festsetzungen ist sichergestellt, daß die bestehenden Gebäude planungsrechtlich nicht eingeengt und das Stadtbild insgesamt nicht beeinträchtigt werden.

Für das Sonstige Sondergebiet - SO mit der Zweckbestimmung "Verbrauchermarkt" wird eine Geschoßfläche und für die übrigen Bereiche eine Geschoßflächenzahl festgesetzt. Die Größenordnung ist darauf abgestimmt, daß der erkennbare Bedarf nicht überschritten wird und nachteilige Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, den Verkehr und die Versorgung der Bevölkerung sowie die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche auch unter gesamtstädtischen bzw. regionalen Kriterien ausgeschlossen sind.

Die für das Gewerbegebiet - GE festgesetzte Grundflächenzahl bzw. Geschoßflächenzahl orientiert sich an den Höchstwerten gemäß § 17 (1) BauNVO.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigen weitgehend die vorhandene Bebauung sowie die für die geplante Entwicklung erforderlichen Erweiterungsmöglichkeiten. Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird gewährleistet, daß ein individueller Spielraum für die verschiedenen Vorhaben der Eigentümer verbleibt.

3.4 Flächen für Stellplätze

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für Stellplätze dienen der Abdeckung der für den ruhenden Verkehr notwendigen Flächen.

3.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gebietes erfolgt überwiegend über die von der Römerallee abgehende Karolingerstraße. Im vorderen Bereich ist bis zur Höhe der jetzigen Einfahrt zum Verbrauchermarkt eine Verbreiterung auf 8,0 m vorgesehen. I.ü. ist die Karolingerstraße in der derzeit vorhandenen Breite ausgewiesen. Die Zufahrt zu dem Bau- und Hobbymarkt und dem geplanten Gartencenter erfolgt über das Grundstück des Verbrauchermarktes, so daß eine reibungslose Verkehrsabwicklung in dem gesamten Bereich gewährleistet ist.

Eine weitere Zu- und Ausfahrt, insbesondere für das Gartencenter, soll über den rückwärtigen Bereich der Karolingerstraße erfolgen. Die Aufgabe des Bahngleises im Bereich südwestlich der Industriestraße bietet die Möglichkeit, die Einmündung der Karolingerstraße in die Industriestraße rechtwinklig auszubilden.

Da das Verkehrsaufkommen insgesamt als relativ gering eingeschätzt wird, ist die Karolingerstraße in ihrer jetzigen Breite als Verkehrsfläche festgesetzt. Andere Lösungen, wie z.B. eine Umfahrt um den gesamten Bau- und Hobbymarkt sowie Verbrauchermarkt o.ä. erscheint aufgrund der vorhandenen Engpässe sowohl auf der Südwest- als auch auf der Nordostseite nicht möglich. Darüber hinaus sind in diesem Bereich auch notwendige Nebenanlagen vorhanden.

Es ist langfristiges Ziel der Stadt Zülpich, einen weiteren Anschluß des Parkplatzes vor dem Verbrauchermarkt an die Industriestraße zu erreichen. Dies kann jedoch nur nach einem entsprechenden Grundstückstausch erfolgen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen dem nicht entgegen.

Zur Römerallee hin wird ein Zugangs- und Zufahrtsverbot mit lückenloser, dauerhafter Einfriedung festgesetzt, da die Zahl der Ein- und Ausfahrten an dieser Straße aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht erhöht werden soll.

Die Karolingerstraße wird im Bereich zwischen den beiden Ein- und Ausfahrten als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Geh- und Radweg und Verkehrsgrün - ausgewiesen. Eine Widmung für den Fahrverkehr in diesem Bereich soll hierdurch vermieden werden.

3.6 Versorgungsflächen

Die an der Karolingerstraße vorhandene Trafostation wird im Bebauungsplan als Versorgungsfläche festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert.

3.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen entlang der Industriestraße und der Karolingerstraße werden als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um eine optische Abschirmung des Verbrauchermarktes und des Betriebes zu erreichen.

Die Offenlegung nach § 3 (2) BauGB ergab, daß durch die Festsetzung eines Pflanzstreifens auf der Parzelle 71, Flur 24, eine ausreichende Bebauungstiefe nicht mehr gegeben ist. Im Rahmen der Abwägung der Anregungen und Bedenken wurde der Pflanzstreifen zugunsten einer dann gegebenen Bebaubarkeit aufgegeben, da eine Abschirmung in diesem Bereich der Karolingerstraße geringere Priorität hat. Da die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden, wurde auf eine erneute Offenlegung nach § 3 (3) Satz 2 BauGB verzichtet.

Innerhalb dieser Flächen liegende vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten und in die Bepflanzung mit einzubeziehen.

3.8 Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11/19 liegt innerhalb einer Zone geplanter archäologischer Untersuchungen. Bei Erdarbeiten sind bauvorgreifend wissenschaftliche Untersuchungen durch das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege geplant. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW wird hingewiesen.

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Umwelt

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 11/19 ist überwiegend bebaut. Auch die durch das Gartencenter in Anspruch genommenen Flächen sind schon versiegelt. Auch aufgrund der geringen Größe des Plangebietes werden Beeinträchtigungen von Klima, Luft und Boden ausgeschlossen. Durch die vorgesehenen Eingrünungen und Ergänzungen der vorhandenen Bepflanzungen entlang der Straßen wird das Landschaftsbild verbessert.

4.2 Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist kurzfristig vorgesehen. Maßnahmen i.S. der §§ 175 - 179 BauGB (Baugebot, Modernisierungsgebot, Instandhaltungsgebot, Pflanzgebot, 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.

4.3 Sozialplan und Härteausgleich

Soweit sich heute absehen läßt, sind nachteilige Auswirkungen auf persönliche Umstände von Bürgern nicht zu erwarten. Sollte sich dennoch bei der Verwirklichung 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.

4.4 Bodenordnungsmaßnahmen

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

4.5 Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet ist im genehmigten Generalentwässerungsplan der Stadt Zülpich berücksichtigt. Die Erschließung ist vorhanden.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 11/19 liegt innerhalb des Einzugsbereiches des Neffelbaches, der im Bereich der Ortslagen Sievernich, Eggenheim, Hochkirchen und Nörvenich aufgrund vorhandener Engpässe zu Überschwemmungen führt. Zur Entlastung des Vorfluters hat die Stadt Zülpich an der Römerallee ein Regenrückhaltebecken erstellt, bei dessen Bemessung auch der Bebauungsplan Nr. 11/19 berücksichtigt wurde. Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Hochwasserrückhaltung (Restsee Zülpich-Mitte) geplant. I.ü. ist das Plangebiet weitgehend bebaut. Eine wesentliche Erweiterung der versiegelten Flächen wird nicht vorgenommen, so daß eine Verschärfung der Abflußsituation durch die Realisierung der Planinhalte nicht zu befürchten ist.

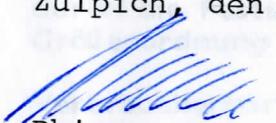
4.6 Kosten und Finanzierung

Die Gesamtkosten für die Herstellung der Straßen belaufen sich auf ca. DM 100.000,--.

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

Zülpich, den 12.01.1989

Für den Rat der Stadt Zülpich
Zülpich, den 19.6.89


Rhiem
Bürgermeister

gehört zur Verfügung
vom 5.9.89
Az. 35.2.12-4801-41/89
Der Regierungspräsident
im Auftrag:

