STADT ZÜLPICH
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN-NR.11/41
ORTSLAGE ZÜLPICH
"VERBRAUCHERMARKT AN DER INDUSTRIESTRASSE"

---

1 Vorbemerkung 2
1.1 Bisheriges Verfahren 2
1.2 Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht 2
1.3 Geltungsbereich 2
1.4 Lage des Plangebietes und Bestand 3
2 Zielsetzung 3
3 Begründung der Planinhalte 3
3.1 Art der baulichen Nutzung 3
3.1.1 Sondergebiete 3
3.1.2 Gewerbegebiete 5
3.2 Maß der baulichen Nutzung 6
3.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise 7
3.4 Erschließung 7
3.4.1 Straßenverkehrsflächen 7
3.4.2 Zufahrtsbereiche 7
3.4.3 Park-and-Ride Anlage 7
3.5 Geh- Fahr und Leitungsrechte 7
4 Immissionsschutz 8
5 Ökologische Belange 8
5.1 Öffentlicher Bereich 8
5.2 Privater Bereich 8
5.3 Maßnahmen innerhalb des Plangebietes 8
6 Niederschlagswasser 9
7 Technische Ver- und Entsorgung 9
8 Verwirklichung der Planung 9
9 Kosten 9
10 Altlastenverdachtsfläche 9
11 Umweltverträglichkeitsprüfung – Umweltbericht 10

1 Vorbemerkung

1.1 Bisheriges Verfahren

Seit September 1989 ist die Änderung des Bebauungsplan 11/19 „Karolinger Straße" rechtskräftig, die den BP 11/41 teilweise überdeckt. Der BP 11/19 weist für den überwiegenden Teil Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Verbrauchermarkt", „Bau- und Hobbymarkt" und „Gartencenter" sowie für einen Teilbereich an der Industriestraße Gewerbegebiet aus.
Für den Verbrauchermarkt erfolgte eine Beschränkung der Geschossfläche auf 3.500m². Für den Bau- Hobbymarkt und das Gartencenter wurde die zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) über die Geschossflächenzahl bestimmt.

Um eine differenzierte, an dem konkreten Vorhaben bezogene Steuerung vor zu nehmen, wird das Verfahren auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgestellt. Dieses Bauleitplanverfahren nach § 12 BauGB erlaubt die Beschränkung auf ein bestimmtes Bauvorhaben. Die Festsetzungen sind nicht an den Katalog des § 9 BauGB oder die BauNVO gebunden. Insofern besteht mit diesem Planungsinstrument die Möglichkeit, Inhalte bauvorhabenbezogen zu regeln. Dies erfolgt auf der Ebene der Plandarstellung bzw. textlichen Festsetzungen oder im Durchführungsvertrag. Die Abwägung aller städtebaulich relevanten Belange erfolgt in gleicher Weise, wie bei einem Bebauungsplan. Entsprechend § 12 Absatz 4 werden einzelne Teile außerhalb des Bereichs in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Es handelt sich hierbei um die beiden Gewerbegebietsflächen sowie die Aufweitung bzw. die teilweise Neuanlage der Karolinger Straße.

1.2 Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan der Stadt Zülpich weist für das Plangebiet Sondergebiet – SO, gewerbliche Baufläche – G und Flächen für Bahnanlagen aus. Aufgrund der Geringfügigkeit ist keine FNP-Änderung erforderlich. Mit der Neuaufstellung des F-Planes für das Stadtgebiet wird eine Anpassung vorgenommen.

Für Teile des Plangebietes liegt der rechtskräftige B-Plan 11/19 „Karolinger Straße" vor.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

im Nordwesten durch die Römerallee,
im Südwesten durch das Bahngelände,
im Südosten durch die Karolinger Straße und angrenzende Grundstücke,
im Nordosten durch die Industriestraße und bestehende Anlagen aus den Sondergebieten „Bau- und Hobbymarkt" sowie „Gartencenter"

Die genaue Abgrenzung ist der Plandarstellung im Maßstab 1 : 1.000 zu entnehmen.
Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,4 ha.

36

1.4 Lage des Plangebietes und Bestand

Das Plangebiet liegt in einem Abstand von ca. 1.200m Ortskerns.
Die Nachbarschaft ist entlang der Römerallee von einer gewerblichen Nutzung und Struktur geprägt. Südwestlich grenzen Bahnflächen an die Flächen des BP 11/41 an. Südlich der Bahn liegen Wohngebäude entlang der Krefelder Straße.

Das Plangebiet ist zur Bahn gering topographisch bewegt.

2 Zielsetzung

Zielsetzung ist es, die Voraussetzung für die Neuordnung des Bereichs mit der Erweiterung der Stellplatzflächen und Umstellung auf Verkaufsflächen zu schaffen. Hierbei sind die angrenzenden schützenswerten Belange der Wohnnutzung und des Verkehrs berücksichtigen.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Sondergebiete

Der Bereich für den Sondergebiet festgesetzt ist, wird in zwei Sondergebiete gegliedert. Wie im ursprünglichen BP 11/19 wird für den bestehenden Verbrauchermarkt SO 1 mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt" ausgewiesen. Das SO 2 „Stellplätze" weist als Nutzung den ruhenden Verkehr aus, der durch die Verlegung der Karolinger Straße auf den südöstlichen Bereich wesentlich erweitert wurde. Die beiden Sondergebiete „Bau- und Hobbymarkt" sowie „Gartencenter" sind nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.

<u>Sondergebiet SO 1 „Verbrauchermarkt"</u>
Im Juni 2000 wurde in einer Abstimmung zwischen Bezirksregierung Köln, Dez. 35 und 62, IHK Aachen, Vorhabenträger und der Stadtverwaltung Zülpich die Umstellung von Bruttogeschossfläche (BGF) auf Verkaufsflächen (VK) und die Aufteilung der Flächen erörtert. Als gemeinsames Abstimmungsergebnis sind folgende Einschränkungen bei der Aufstellung des Vorhabenbezogenen B-Plans ohne die Erstellung eines Gutachtens zu berücksichtigen:

Foodbereich	2.100 m²
Non-Food	1.000 m²
Drogerie	400 m²
Shopfläche	150 m²
Mall	200 m²

Die Gesamtverkaufsfläche einschl. Kassenzone darf maximal 4.100 m² betragen. Innerhalb des Non-Food-Bereiches kann jedes Sortiment eine Obergrenze 200 m² nicht überschreiten; eine Ausnahme bilden Textilien, die auf einer Fläche von bis zu 300 m²angeboten werden dürfen.

In der folgenden Abstimmung zwischen der Stadt Zülpich und dem Vorhabenträger wurde folgende Tabelle der maximalen Verkaufsflächen abgestimmt:

	Warenbereiche	VK-Fläche	Summe VK
1.	Lebensmittel, Getränke	2.100 m²	
2.	Kinderkost, Gesundheit	150 m²	
	Gesamt Food		**2.250 m²**
3.	Haushaltswaren, Geschenkartikel	200 m²	
4.	Elektroartikel, Foto, Video	200 m²	
5.	Schreibwaren	110 m²	
6.	Spielwaren	150 m²	
7.	Autozubehör	40 m²	
8.	Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	300 m²	
	Gesamt Non-Food		**1.000 m²**
9.	Tiernahrung	76 m²	
10.	Kosmetik, Wasch- und Putzmittel	204 m²	
	Gesamt Drogerie		**280 m²**
	Kassenzone		**220 m²**
11.	Bäcker mit Snack- und Stehimbiss	120 m²	
12.	Blumenshop	20 m²	
13.	Südländische Spezialitäten	10 m²	
	Shopfläche		**150 m²**
	Mall		**200 m²**

Ergänzend hierzu wurde festgelegt, dass der Non-Food-Bereich einen Anteil von 40% an der Verkaufsfläche nicht überschreiten darf. Hierbei ist man von folgendem Berechnungsmodell ausgegangen. Dem Food-Bereich mit 2.250 m² stehen 1.280 m² Non-Food und Drogerie gegenüber, was der zuvor genannten Verteilung nicht widerspricht. Die Bereiche des Drogerieanteils, die Nahrung und Nahrungsergänzung darstellen, sind unter dem Food-Bereich subsummiert.

Die Festsetzungen des VEP sichern einen überwiegenden Anteil der Verkaufsfläche für den Food-Bereich. Aufgrund der im Vorfeld der Planung durchgeführten Abstimmung ist davon auszugehen, dass es nicht zu erheblichen Störungen der Versorgungsfunktion innerhalb des Stadtzentrums kommen wird.

Sondergebiet SO 2 „Stellplätze"

36

Für das Sondergebiet 2 „Stellplätze" wurden folgende Festslegungen getroffen:

Das Baugebiet dient der Unterbringung von Stellplätzen für den Verbrauchermarkt, den Bau- und Hobbymarkt und das Gartencenter.
Zulässig sind:

- Anlieferungszone,
- Stellplätze für Kunden,
- Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung.

Es entspricht der Zielsetzung, die Stellplatzflächen auszudehnen. Des Weiteren wird mit dieser Festsetzung eine Umstellung dahingehend erzielt, dass die Stellplatzflächen nicht mehr, wie im ursprünglichen Bebauungsplan, bezogen auf die einzelnen Sondergebiete festgesetzt wurden, sondern sich auf die Gesamtheit der Sondergebiete im Geltungsbereich des BP 11/41 und 11/19 bezieht.

3.1.2 Gewerbegebiete

Der B-Plan weist eine Gliederung in zwei Gewerbegebiete aus. Das GE1 beinhaltet die Flächen unmittelbar am Bahndamm; innerhalb des GE 2 liegen die Flächen, die schon im BP 11/19 ausgewiesen waren.

Gewerbegebiet - GE 1
Für eine Teilfläche an der Bahn, südlich der Karolinger Straße, wurde ebenfalls ein GE-Gebiet dargestellt. Der B-Plan enthält Festsetzungen, die den Schutzanspruch des Wohngebietes Krefelder Straße berücksichtigt. Innerhalb des GE 1 sind nur nicht wesentlich störende Nutzungen i. S. d. § 6 (2) Nr. 4 BauNVO (mischgebietstypische Nutzungen) zulässig. Mit einem Vertreter des Staatlichen Umweltamtes Aachen, dem Inhaber des Gewerbebetriebes und der Verwaltung wurde die Festsetzung vor Ort abgestimmt.
Mit dieser Festsetzung werden die Schutzansprüche an das Wohngebiet Krefelder Straße sichergestellt.
Tankstellen sind aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs ausgeschlossen.

Gewerbegebiet – GE 2
Das Gewerbegebiet GE 2 an der Industriestraße mit seinen Festsetzungen folgt dem ursprünglichen BP 11/19. Der BP 11/19 weist Gewerbegebiet – GE aus. Die Abstandsklassen I-VII des Abstandserlasses von 1982 werden ausgeschlossen, sodass die Klasse VIII, die einen Abstand von100m zur nächst gelegenen Wohngebiet erfordert, zulässig ist. Der BP 11/41 lässt ebenfalls die 100m-Klasse zu. Auf der Grundlage des aktuellen Erlasses entspricht dies der Klasse VII.
Mit dieser Festsetzung werden die Schutzansprüche an das Wohngebiet Krefelder Straße sichergestellt.
Tankstellen sind aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs ausgeschlossen.

Ausschluss von Vergnügungsstätten im GE 1 und GE 2
In beiden Gewerbegebieten (GE 1, GE 2) erfolgt ein Ausschluss von Vergnügungsstätten. Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplans werden die Flächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe dringend benötigt.

36

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten wird zusätzlich damit begründet, dass an das Plangebiet angrenzend Wohnnutzung im Bereich der Krefelder Straße vorhanden ist, die Schutzansprüche genießt. Vergnügungsstätten können Beeinträchtigungen aufgrund großer An- und Abfahrverkehre insbesondere zu Ruhe- und Nachtzeiten nach sich ziehen.

Beschränkungen für Einzelhandelsbetriebe im GE 1 und GE 2
Des Weiteren werden Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen für Handwerksbetriebe und andere Gewerbebetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nur eingeschränkt zulässig. Diese Festsetzung erfolgt im Hinblick auf die Bemühungen der Stadt Zülpich zur Stärkung des Zentrums, die ohne diese Festsetzung unterlaufen würde.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschosszahl bzw. Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Sondergebiet SO 1 „Verbrauchermarkt"
Für das SO 1 wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche wird der Verbrauchermarkt mit seiner Erweiterung entstehen. Um die überbaubaren Flächen auf das notwendige Maß zu beschränken sind innerhalb dieser Flächen keine Freiflächen vorgesehen. Insofern kann eine vollflächige Versiegelung vorgenommen werden. Der ursprüngliche BP 11/19 wies keine GRZ aus, sodass eine vollflächige Versiegelung ebenfalls möglich gewesen wäre.
Die Höhe der baulichen Anlage wird durch die Festlegung der maximalen Oberkante des Gebäudes auf 171 m ü NN bestimmt. Dies entspricht einer Höhe von ca. 8,5 m über natürlichem Gelände.

Sondergebiet SO 2 „Stellplätze"
Für das SO 2 wird eine GRZ von 0,9 festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche entstehen die Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die Anlieferung. Dabei ist ebenfalls von einem sehr hohen Versiegelungsgrad auszugehen, der nur durch regelmäßige Baumpflanzungen und abschirmenden Grünstreifen gegliedert wird. Der ursprüngliche BP 11/19 wies keine GRZ aus, sodass eine vollflächige Versiegelung möglich gewesen wäre. Insofern erfolgt eine geringfügige Verbesserung gegenüber dem ursprünglichen Planungsstand.
Eine Höhenfestlegung erfolgt nicht, da innerhalb des SO 2 keine überbaubaren Flächen ausgewiesen sind.

Gewerbegebiete GE 1 und GE 2
Für die Gewerbegebiete wird eine GRZ von 0,8 für festgesetzt. Diese Festsetzung folgt für das GE 2 der Ausweisung des ursprünglichen B-Plans 11/19. Für das GE 1 wurde die gleiche GRZ wie bei dem GE 2 angenommen, die den Obergrenzen der BauNVO entspricht. Insofern kann eine an den Erfordernissen der Betriebe ausgerichtete günstige Ausnutzung erzielt werden.

Innerhalb der Gewerbegebiete werden zweigeschossige Gebäude zugelassen. Diese Festsetzung entspricht ebenfalls der ursprünglichen Ausweisung und o-

36

rientiert sich an den Erfordernissen der dort zwischenzeitlich angesiedelten Betriebe.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt und so dimensioniert, dass die Gebäude errichtet werden können. Spielräume sind nur in sehr geringem Maß eingeräumt.

Eine Bauweise ist nicht festgesetzt.

3.4 Erschließung

3.4.1 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet ist über die Karolinger Straße, Römerallee und Industriestraße an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Karolinger Straße wird in südwestliche Richtung an die Bahnflächen verlegt. Die Karolinger Straße wird in dem südöstlichen Abschnitt auf ca. 7m verbreitert, sodass auch Begegnungsverkehre LKW/PKW abgewickelt werden können. Die derzeitige Karolinger Straße (Parzelle 114/93) im Anschluss an die Römerallee wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche aufgegeben. Diese Fläche wird dem Sondergebiet zugeschlagen.

Das Sondergebiet SO 2 ist über die Karolinger Straße an das öffentliche Straßennetz angebunden.

3.4.2 Zufahrtsbereiche

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt an einer Stelle einen Ein- und Ausfahrtsbereich zur Industriestraße fest. Entlang der Römerallee und in Teilen entlang der Industriestraße und neuen Karolinger Straße ist ein Zufahrtsverbot festgesetzt.
Diese Festsetzungen erfolgen in Hinblick auf die Vermeidung von Störungen im Verkehrsablaufs auf der Römerallee bzw. in den Einmündungsbereichen mit der Karolinger Straße und der Industriestraße

3.4.3 Park-and-Ride Anlage

Im Anschluss an die Karolinger Straße wird eine P+R-Anlage für ca. 40-50 Fahrzeuge festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt in Hinblick auf eine beabsichtigte Aktivierung des schienengebundenen ÖPNV.

3.5 Geh- Fahr und Leitungsrechte

Der B-Plan weist auf dem Stellplatzbereich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger aus. Aufgrund vorhandener Leitungstrassen in der Parzelle 114/93 (ehemalige Karolinger Straße) ist diese Ausweisung erforderlich.

4 Immissionsschutz

Im weiteren Verfahren wurde ein schalltechnische Bearbeitung erarbeitet. Erhebliche Störungen des Baugebietes Krefelder Straße im Sinne der TA Lärm oder der 16. BimschV sind durch die neue Karolinger Straße und des erweiterten Stellplatzbereiches nicht zu erwarten. Das Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

5 Ökologische Belange

Zum Bebauungsplan wurde eine ökologische Bilanz erarbeitet, die die vorhandene Situation beschreibt und bewertet sowie den zu erwartenden Eingriff auf der Grundlage der Planung bilanziert.

5.1 Öffentlicher Bereich

Bilanz für den öffentlichen Bereich				
		Fläche (m²)	Gesamtwert (Pkte)	Ausgleich (%)
1	Bestand	4.540	8.384	
2	Planung		2.340	
3	Kompensation		-6.044	27,9%

Innerhalb des Plangebietes erfolgt ein Ausgleich zu ca. 28%; es verbleibt ein Defizit von 6.044 Punkten, was einem Aufforstungsbedarf auf der Sammelkompensationsfläche Frentzchesmaar von 1.511 m² Wald (Aufforstung auf Acker) entspricht.
Die vollständige Tabelle ist der Begründung als Anlage beigefügt.

5.2 Privater Bereich

Bilanz für den privaten Bereich				
		Fläche (m²)	Gesamtwert (Pkte)	Ausgleich (%)
1	Bestand	18.960	9.878	
2	Planung		10.117	
3	Kompensation		239	102,4%

Innerhalb des Plangebietes erfolgt ein vollständiger Ausgleich zu ca. 102%.
Die vollständige Tabelle ist der Begründung als Anlage beigefügt.

5.3 Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

Die Planung sieht zwei Gestaltungsmaßnahmen zur Minderung des Eingriffs und zwei Maßnahmen zum Ausgleich vor.

- Gestaltungsmaßnahme G 1 mit der Anpflanzung von Bäumen in den Gewerbegebieten
- Gestaltungsmaßnahme G 2 mit der Bepflanzung der Stellplatzanlagen der P+R-Anlage

36

- Ausgleichsmaßnahme A 1 mit Grünflächen in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2
- Ausgleichsmaßnahme A 2 mit Maßnahmen der nicht versiegelten Flächen im SO 2.

Neben einer Minderungs- und Ausgleichsfunktion wird mit diesen Festsetzungen das Baugebiet gegliedert und verbessert das städtebauliche Erscheinungsbild zwischen dem Gewerbestandort und den südlich der Bahn angrenzenden Baugebieten an der Krefelder Straße.

6 Niederschlagswasser

Das Grundstück wird durch die Maßnahme nicht erstmalig bebaut, so dass eine Verpflichtung zum Nachweis der Versickerung nach § 51a LWG NW entfällt. Das Gebiet ist derzeit schon überwiegend bebaut.
Unabhängig von der Fragestellung der Versickerungsfähigkeit sind Stellplatzflächen von Verbrauchermärkten und Bewegungsflächen grundsätzlich ohne entsprechende Vorbehandlung nicht versickerungsfähig.
Das Niederschlagswasser ist in die Mischkanalisation zu leiten. Im Rahmen einer Netzüberrechnung ist zu prüfen, inwieweit Rückhaltemaßnahmen durchzuführen sind.

7 Technische Ver- und Entsorgung

Das im Gebiet anfallende Schmutzwasser wird in die Zentralkläranlage Zülpich über den bestehenden Kanal in der Römerallee abgeleitet werden.

8 Verwirklichung der Planung

Die Planung soll möglichst kurzfristig umgesetzt werden.

9 Kosten

Durch die Planung entstehen der Stadt Kosten für die Herstellung und den Unterhalt der Park-and-Ride-Anlage sowie den Unterhalt der neuen Karolinger Straße.
Die Herstellung der neuen Karolinger Straße mit der externen Ausgleichsverpflichtung sowie deren Verbreiterung wird durch den Vorhabenträger hergerichtet und nach Abschluss der Arbeiten an die Stadt Zülpich kostenfrei übertragen.

Zülpich, den 07.08.01

Ergänzung nach der Auslegung

10 Altlastenverdachtsfläche

Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurde durch das Staatliche Umweltamt auf eine möglich Altlast (Nr. 5205-38; nach der Bezeichnung des Kreises 5305-128) hingewiesen. Eine Überprüfung ergab, dass sich diese Altlastenverdachtsfläche in dem östlich angrenzenden Grundstück befindet und somit für dieses Verfahren nicht relevant ist. Es liegen der Stadt keine Hinweise auf weitere mögliche Altlasten vor.

36

11 Umweltverträglichkeitsprüfung – Umweltbericht

In dem „Gesetz zur Umsetzung der UVP – Änderungsrichtlinie, der IVU- Richtlinie und weiterer EG- Richtlinien zum Umweltschutz" vom 27.7.2001 ist geregelt, für welche Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich ist. In der Anlage 1 dieses Gesetzes sind diejenigen Vorhaben aufgeführt, für die das Erfordernis einer UVP zu untersuchen ist.
Das im Bebauungsplangebiet geplante Vorhaben ist in dieser Anlage der Nr. 18 „Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen" zuzuordnen. Für solche Bauvorhaben sieht Nr. 18 einen Schwellenwert zur Erarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung von 20.000 qm Grundfläche im Sinne von § 19 BauNVO vor. Dieser Schwellenwert wird bei der vorliegenden Planung deutlich mit ca. 2.500m² Neuversiegelung unterschritten und die ökologische Verhältnisse werden als wenig empfindlich eingeschätzt. Eine UVP wurde daher nicht erforderlich. Ein Umweltbericht im Sinne von § 2a BauGB, in dem die Ergebnisse einer UVP dargestellt werden, wurde ebenfalls nicht erforderlich.

Zülpich, den 07.11.01

12. Genehmigung einer Dringlichkeitsentscheidung gem. § 60 Abs. 2 Satz 1 GO NW bezüglich der Erweiterung und Sanierung der kath. Grundschule in Zülpich-Füssenich;
    - Auftragsvergabe für die Putzarbeiten
13. Genehmigung einer Dringlichkeitsentscheidung gem. § 60 Abs. 2 Satz 1 GO NW bezüglich des Neubaus der Realschule Zülpich;
    - Auftragsvergabe für die Ingenieurleistungen Haustechnik
14. Genehmigung einer Dringlichkeitsentscheidung gem. § 60 Abs. 2 Satz 1 GO NW bezüglich des Neubaus der Realschule Zülpich
    - Auftragsvergabe für die Tragwerksplanung
15. Beratung und Beschlussfassung über den Ausbau der Severinusstraße in Zülpich-Merzenich
    - Auftragsvergabe der Ingenieurleistungen für die Ausführungsphase des Straßenbaus
16. Mitteilungen zum nichtöffentlichen Sitzungsteil

Jagdgenossenschaft Wichterich/Oberelvenich

Einladung zur Versammlung der Jagdgenossen der Jagdgenossenschaft Wichterich/Oberelvenich

Am **Montag, dem 17.06.2002,** 19.30 Uhr, findet in der Gaststätte Solberg, Mülheimer Str. 48, Z.-Wichterich, eine Versammlung der Jagdgenossen der Jagdgenossenschaft Wichterich/Oberelvenich statt.

Zu dieser Versammlung werden alle Eigentümer (Jagdgenossen) der bejagdbaren Flächen, die in den gemeinschaftlichen Jagdbezirken **Wichterich I a, Wichterich I b, Wichterich II** und **Wichterich III** sowie den Eigenjagdbezirken **Haus Busch** und **Haus Bollheim** liegen, eingeladen.

Tagesordnung:

1.) Eröffnung und Begrüßung durch den Jagdvorsteher
2.) Feststellung des Stimmrechtes
3.) Neuwahl des Jagdvorstandes
(Jagdvorsteher und Stellvertreter sowie zwei Beisitzer mit je Stellvertreter)
4.) Beschlussfassung über eine mögliche zukünftige Selbstverwaltung der Jagdgenossenschaft
(Kündigung der Öffentl.-rechtl. Vereinbarung mit der Stadt Zülpich vom 15.12.80)
5.) Zukünftige Verwendung der Jagdpacht
- für die Wirtschaftswegeunterhaltung
- Auszahlung nur noch alle paar Jahre
6.) Satzungsänderungen
(hängen von den vorausgehenden Beschlussfassungen ab)
7.) Verschiedenes

Jagdgenossen, die an der Teilnahme verhindert sind, können sich vertreten lassen. Die mit der Vertretung beauftragte Person muss jedoch eine **schriftliche Vollmacht** mit der **Größenangabe** der vertretenen bejagdbaren Fläche(n) vorlegen können.

Zülpich, 10.05.2002
Helmut Dreesbach
Jagdvorsteher

In-Kraft-Treten

des Bebauungsplanes Nr. 11/41 „Verbauchermarkt an der Industriestraße"

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit § 7 Abs. 1 Satz 1 und § 41 Abs. 1 Satz 2 f der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der derzeit gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Zülpich am 17.12. 2001 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der Bebauungsplan Nr. 11/41 „Verbrauchermarkt an der Industriestraße" wird gem. § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen sowie die dazugehörige Begründung.

§ 2

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11/41 „Verbrauchermarkt an der Industriestraße" entspricht der Darstellung des Bebauungsplanes.

§ 3

Die Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft. Mit der Bekanntmachung nach § 10 Baugesetzbuch ist

a) gem. § 44 Abs. 5 Baugesetzbuch auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 Baugesetzbuch hingewiesen,
b) gem. § 215 Abs. 2 Baugesetzbuch auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahren oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 Baugesetzbuch) hinzuweisen.

BEKANNTMACHUNGSANORDNUNG

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Zülpich vom 17.12.2001 über den Bebauungsplan Nr. 11/41 „Verbrauchermarkt an der Industriestraße", Ort und Zeit der Auslegung sowie die aufgrund des Baugesetzbuches erforderlichen Hinweise werden hiermit öffentlich bekannt gemacht. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn:

a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden;
c) der Bürgermeister der Stadt Zülpich hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
d) der Form- und Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Zülpich vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

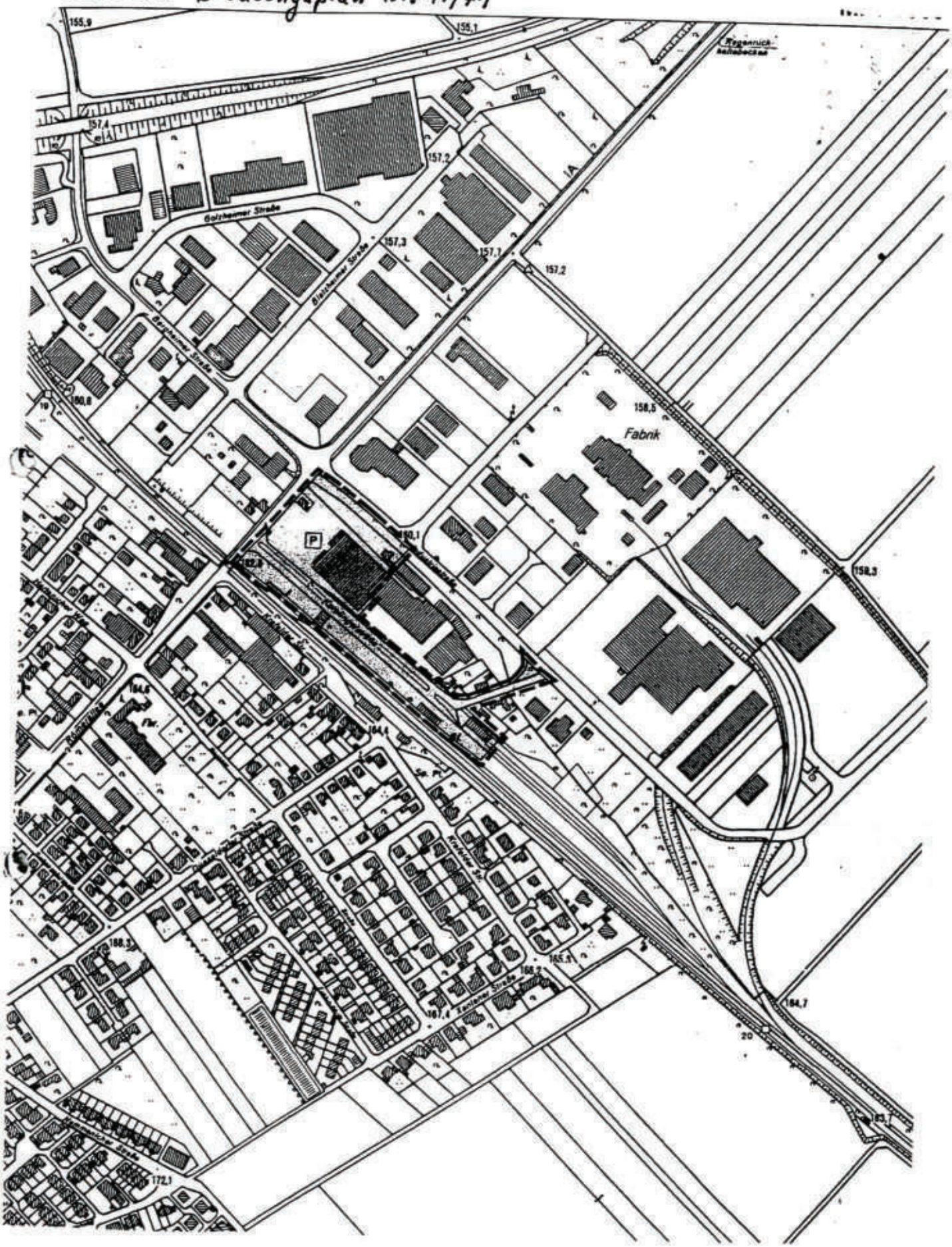
Mit dem Tage dieser Bekanntmachung wird die Satzung (Bebauungsplan Nr. 11/41 Verbrauchermarkt an der Industriestraße) rechtsverbindlich.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11/41 „Verbrauchermarkt an der Industriestraße" geht aus dem Lageplan hervor. Der genannte Bebauungsplan liegt mit Begründung und landschaftspflegerischem Fachbeitrag im Rathaus der Stadt Zülpich, Markt 21, 2. OG, während der Dienststunden und zwar von Montag bis Freitag 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr und Montag bis Donnerstag von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr sowie zusätzlich Donnerstag von 16.30 Uhr bis 17.30 Uhr zu jedermanns Einsicht aus.

Stadt Zülpich
Der Bürgermeister
in Vertretung
gez. Lückenbach
Beigeordneter

Plan siehe Seite

ÜBERSICHT Bebauungsplan Nr. 11/41



STADT ZÜLPICH
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN-NR.11/41
ORTSLAGE ZÜLPICH
"VERBRAUCHERMARKT AN DER INDUSTRIESTRASSE"

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Sondergebiet – SO 1 „Verbrauchermarkt"

1.1 Allgemeine Zweckbestimmung

Das Baugebiet dient der Unterbringung eines Verbrauchermarktes ohne shop-in-shop Vermarktung.

1.2 Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind:

- Verkaufsflächen bis zu einer Gesamtgröße von 4.100m²; der Non-Food-Bereich darf einen Anteil von 40% an der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten
- Lagerräume
- Sozial-, Aufsichts- und Büroräume sowie sonstige zum Betrieb notwendige Räume
- Anlieferungszone
- Stellplätze für Kunden.

1.3 Gliederung der Gesamtverkaufsfläche

Die nachfolgenden VK-Flächen der einzelnen Warenbereiche dürfen nicht überschritten werden; die in der Tabelle als letzte Kategorie aufgeführte „Mall" darf keine Verkaufsflächen enthalten.

	Warenbereiche	**VK-Fläche**	**Summe VK**
1.	Lebensmittel, Getränke	2.100 m²	
2.	Kinderkost, Gesundheit	150 m²	
	Gesamt Food		**2.250 m²**
3.	Haushaltswaren, Geschenkartikel	200 m²	
4.	Elektroartikel, Foto, Video	200 m²	
5.	Schreibwaren	110 m²	
6.	Spielwaren	150 m²	
7.	Autozubehör	40 m²	
8.	Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	300 m²	
	Gesamt Non-Food		**1.000 m²**
9.	Tiernahrung	76 m²	
10.	Kosmetik, Wasch- und Putzmittel	204 m²	
	Gesamt Drogerie		**280 m²**
	Kassenzone		**220 m²**

11.	Bäcker mit Snack- und Stehimbiss	120 m²	
12.	Blumenshop	20 m²	
13.	Südländische Spezialitäten	10 m²	
	Shopfläche		**150 m²**
	Mall		**200 m²**

2 Sondergebiet – SO 2 „Stellplätze"

2.1 Allgemeine Zweckbestimmung

Das Baugebiet dient der Unterbringung von Stellplätzen für den Verbrauchermarkt, den Bau- und Hobbymarkt und das Gartencenter.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind:

- Anlieferungszone,
- Stellplätze für Kunden,
- Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung.

3 Gewerbegebiete

3.1 Gewerbegebiet – GE 1

In dem gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig:
Abstandsklasse I bis VII (lfd. Nr. 1 bis Nr. 212) der Abstandsliste 1998 zum Runderlaß des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (MBl. NW. Nr. 43 vom 02.07.1998 S. 744)

Gemäß § 1 (4) BauNVO i. V. mit § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, dass die Zulässigkeit der nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Unterart der Nutzung

Nr. 1 Gewerbebetriebe aller Art

in der Form eingeschränkt wird, dass nur

sonstige Gewerbebetriebe i. S. d. § 6 (2) Nr. 4, die
das Wohnen nicht wesentlich stören

zulässig sind.

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen des § 8 (2) BauNVO

Nr. 3 Tankstellen

nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart

36