

Begründung

1. Vorbemerkungen

Im Juli 1996 wurde für den Bereich des Industriegebietes der Bebauungsplan Nr. 11/28 aufgestellt.

Der Bereich der 1. Änderung umfasst einen Teilbereich im Süden des Plangebietes, der in der Nähe der ausgewiesenen Bahntrasse liegt.

Anlass der Änderung ist das Interesse eines nicht störenden Gewerbebetriebes in diesem Bereich sich anzusiedeln und eine Anpassung der Baugrenzen an ein bereits bestehendes Gebäude.

Der rechtskräftige Bebauungsplan 11/28 setzt für diesen Bereich öffentliche Grünfläche mit einer überlagernden Festsetzung zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest.

Der Flächennutzungsplan wird durch die Änderung nicht betroffen, da gewerbliche Bauflächen für diesen Teilbereich ausgewiesen ist.

2. Ziel der Planung

Es ist Zielsetzung mit der Änderung eine Bebaubarkeit für diesen Betrieb zu ermöglichen und die ökologischen Belange, die durch die Umwandlung von öffentlicher Grünfläche in Baufläche tangiert werden, auszugleichen.

3. Begründung der Planinhalte

Art- und Maß der baulichen Nutzung

Im Gewerbegebiet sind bis auf die Klasse VII die Klassen I bis VI ausgeschlossen. Diese als GE festgesetzten Bereiche erreichen einen Abstand von über 100 m zur nächst gelegenen Wohnbebauung entsprechend den Forderungen des Abstandserlasses. Auch Betriebsarten des nächstgrößeren Abstandes können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall damit gerechnet werden kann, dass schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftige Gebiete vermieden werden.

Im gesamten Gewerbegebiet erfolgt ein Ausschluss von Vergnügungsstätten. Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplans werden die Flächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe dringend benötigt, da derzeit Grundstücke in ausreichendem Umfang nicht vorhanden sind bzw. als innerbetriebliche Reserveflächen nicht allgemein zur Verfügung stehen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ, die Geschosszahl und die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Es wird eine GRZ von 0,8 entsprechend den Obergrenzen der BauNVO festgesetzt, ferner eine maximale Viergeschossigkeit sowie eine Höhenbegrenzung auf 175m über Normal Null, was einer Höhe von 15 m – 18 m über Gelände entspricht.

Erschließung

Der Teilbereich der Änderung wird durch die Planstraße, die von der Industriestraße abzweigt, erschlossen. Weitere Erschließungsmaßnahmen auch in Hinblick auf die Entwässerung sind nicht erforderlich.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen eingefasst sind, wurden aus den angrenzenden Flächen für den Änderungsbereich weiterentwickelt.

Ökologische Belange

Durch die Planung werden öffentliche Grünflächen für Bauflächen in Anspruch genommen. Bei der Ermittlung des Eingriffes wird unterstellt, dass die Fläche bereits entsprechend dem ursprünglichen B-Plan 11/28 hergerichtet worden ist.

Da keine Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Änderungsbereiches vorgesehen sind, wird dieser Eingriff ermittelt und im Rahmen einer externen Kompensationsmaßnahme im Gebiet Frenzschensmaar (Ökokonto der Stadt Zülpich, Aufforstung von Ackerflächen bei Enzen) ausgeglichen.

Bei einer Bewertung des Eingriffes auf der Grundlage der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung der Landesregierung NW ergibt sich ein Defizit von 17.265 Punkten, dies entspricht einer Aufforstung in og. Gebiet in einer Größenordnung von 4.316 qm.

4. 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. 18.7 „Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen“ zuzuordnen. Für solche Bauvorhaben sieht Nr. 18.7 einen Schwellenwert zur Erarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung von 20.000 qm Grundfläche im Sinne von § 19 BauNVO vor. Durch die Planung kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung, die deutlich unterhalb diesen Schwellenwertes liegt, 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.

4. Sonstiges

12

Weitere Festsetzungen wurden nicht verändert. Durch den BP 11/28 1. Änderung entstehen für die Stadt Zülpich zusätzlichen Kosten für die Herrichtung der externen Ausgleichsmaßnahme sowie deren Pflege, soweit dies nicht durch die zukünftigen Grundstückseigentümer übernommen wird.

Zülpich, den 22.04.2002

Montag bis Freitag 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr
 Montag bis Donnerstag 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr sowie
 zusätzlich
 Donnerstag 16.00 Uhr bis 17.30 Uhr

zu jedermanns Einsicht aus.
 Zülpich, den 14. 1. 2003
 Stadt Zülpich
 Der Bürgermeister

I. V. Lückenbach (Beigeordneter)



**INKRAFTTRETEN
 des Bebauungsplanes Nr. 11/28
 (1. Änderung des Bebauungsplanes
 Nr. 11/28 Zülpich Industriegebiet)**

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch vom 27. 8. 1997 (BGBl I 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. 7. 1994 (GV NW S. 666) in der derzeit gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Zülpich am 17. 12. 2002 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der Bebauungsplan Nr. 11/28 (1. Änderung) Zülpich »Industriegebiet« wird gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen sowie die dazugehörige Begründung.

§ 2

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11/28 (1. Änderung) Zülpich Industriegebiet entspricht der Darstellung des Bebauungsplanes.

§ 3

Die Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft. In der Bekanntmachung nach § 10 BauGB ist

- a) gemäß § 44 Abs. 5 BauGB auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und
- b) gemäß § 215 Abs. 2 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) hinzuweisen.

Bekanntmachungsanordnung

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Zülpich vom 17. 12. 2002 über den Bebauungsplan Nr. 11/28, 1. Änderung, Zülpich »Industriegebiet« Ort und Zeit der Auslegung sowie die aufgrund des Baugesetzbuches erforderlichen Hinweise werden hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Es wird darauf hingewiesen, daß eine Verletzung von Verfahren oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündigung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn:

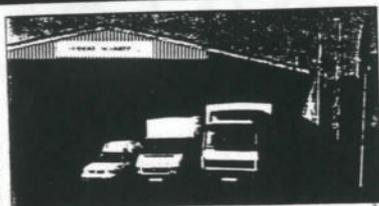
- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt
- b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden
- c) der Bürgermeister der Stadt Zülpich hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- und Verfahrensmangel 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. 11/28, 1. Änderung Zülpich Industriegebiet) rechtsverbindlich.

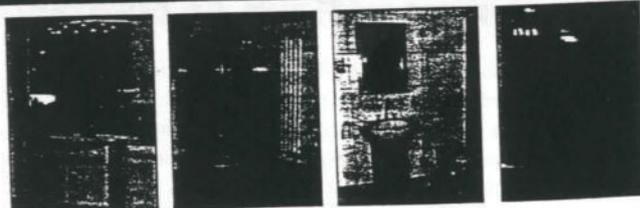
Der räumliche Geltungsbereich des genannten Bebauungsplanes

Hubert Schmitz GmbH

Heizung - Bäder - Fliesen



Bärenfeld 1 · 52391 Vettweiß-FROITZHEIM
 Tel. 0 24 24/94 44-0 · Fax 0 24 24/21 78



Ständige Ausstellungen auf 400 m².
 Fragen SIE nach unseren günstigen Angeboten!!!

Nr. 11/28 (1. Änderung) Zülpich Industriegebiet geht aus dem Lageplan hervor.

Der genannte Bebauungsplan liegt mit Begründung und landschaftspflegerischem Fachbeitrag im Rathaus der Stadt Zülpich Markt 21, II. OG, während der Dienststunden, und zwar von

Montag bis Freitag 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr
Montag bis Donnerstag 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr sowie
zusätzlich
Donnerstag 16.00 Uhr bis 17.30 Uhr

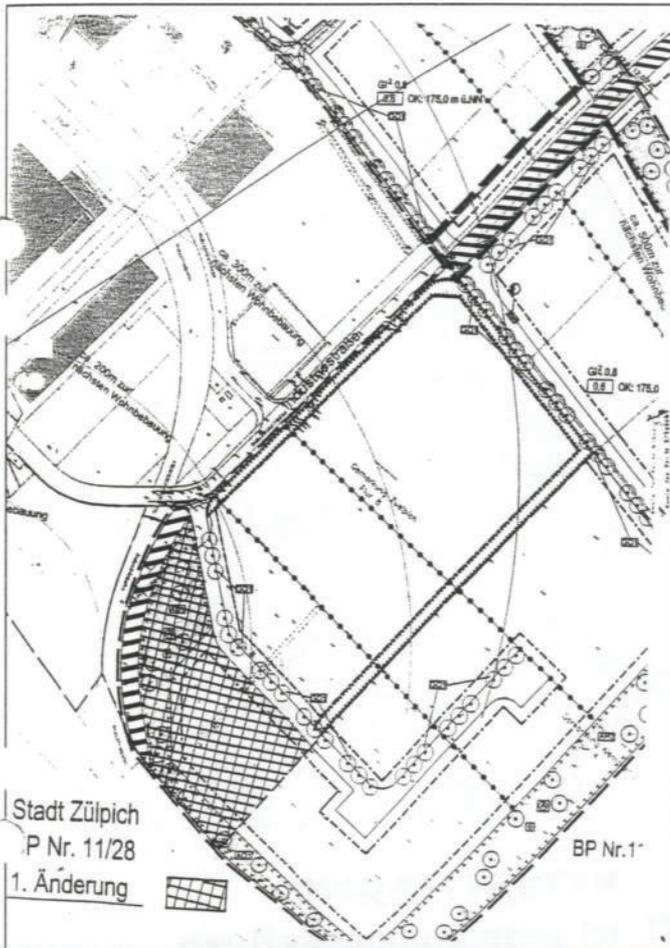
zu jedermanns Einsicht aus.

Zülpich, den 14. 1. 2003

Stadt Zülpich

Der Bürgermeister

I. V. Lückenbach (Beigeordneter)



einschl. Text, Begründung und landschaftspflegerischem Fachbeitrag beschlossen.

Die Entwürfe der Bauleitpläne sind von der Verwaltung mit Erläuterungsbericht, Begründung und Anlagen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung richtet sich nach § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung der genannten Bauleitpläne mit Text, Begründung und Anlagen erfolgt in der Zeit von

Montag, 3. 2. 2003 bis einschl. Mittwoch, 5. 3. 2003

im Rathaus der Stadt Zülpich, Markt 21, II. OG, Zimmer 215, während der Dienststunden

Montag bis Donnerstag, 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr sowie
14.00 Uhr bis 16.00 Uhr

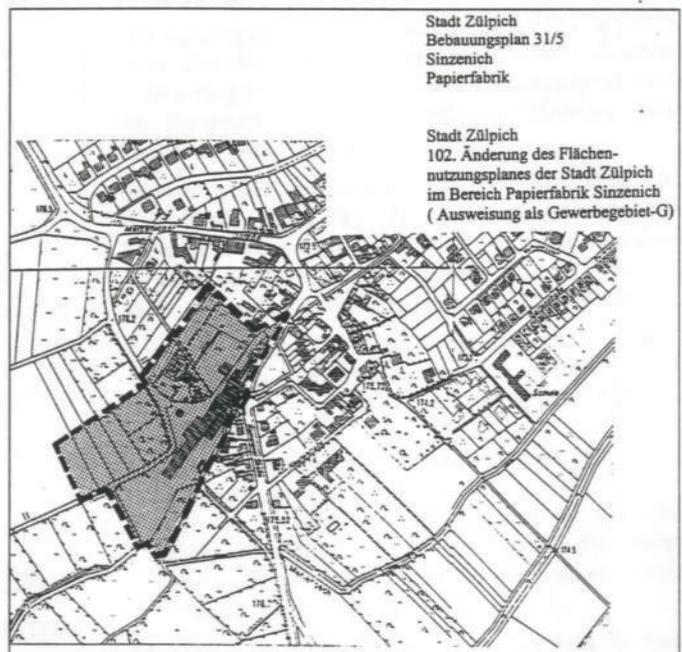
Freitag, 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr und zusätzlich
Donnerstag 16.00 Uhr bis 17.30 Uhr.

Während dieser Frist besteht die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Ferner besteht die Möglichkeit, Anregungen während der Auslegungsfrist vorzubringen.

Stadt Zülpich
Der Bürgermeister
I. V.

Lückenbach (Beigeordneter)



Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 31/5 Zülpich, »Papierfabrik Sinzenich« sowie der 102. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zülpich im Ortsteil Sinzenich (Papierfabrik)

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Stadtentwicklung der Stadt Zülpich hat in seiner Sitzung am 4. 12. 2002 den Entwurf zur 102. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zülpich im Ortsteil Sinzenich (Papierfabrik) sowie den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 31/5 Zülpich »Papierfabrik Sinzenich«

112. Änderung des Flächennutzungs- planes der Stadt Zülpich (Tankstelle Römerallee) sowie Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11/46 Zülpich »Tankstelle an der Römerallee«

Der Ausschuss für Planung, Umwelt und Stadtentwicklung der Stadt Zülpich hat in seiner Sitzung am 4. 12. 2002 den Vorentwurf zur 112. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zülpich im Bereich der Römerallee sowie den Bebauungsplanvorentwurf Nr. 11/46 Zülpich »Tankstelle an der Römerallee« beschlossen.