

BEGRÜNDUNG

1. Vorbemerkungen

1.1 Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Zülpich für das Plangebiet gewerbliche Baufläche - G dargestellt. Somit ist der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Unmittelbar an das Plangebiet grenzt im Südwesten der BP 11/6 mit seinen Änderungen. Südöstlich der Römerallee liegt der BP 11/28 "Industriegebiet", der BP 11/15 "Gewerbe- und Industriegebiet" und der BP 11/15 b "Gewerbegebiet".

Für einen Teilbereich des BP 11/30 besteht der rechtskräftige BP 11/6 3. Änderung, der für diesen Abschnitt durch das neue Planungsrecht des BP 11/30 ersetzt wird.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 11/30 wird im Nordwesten durch die B 265 und im Südosten durch die Römerallee begrenzt. Das Plangebiet umfaßt die Parzellen Nr. 5 und Nr. 40, Flur 4 Gemarkung Zülpich.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Bebauungsplan i.M. 1 : 500 zu entnehmen.

2. Lage des Plangebietes und Bestand

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Ortslage Zülpich. Die Fläche wird z.Zt. überwiegend gewerblich genutzt. Entlang der B 265 befinden sich in geringem Umfang Gehölzstrukturen. Der südöstlich angrenzende Bereich wird durch eine gewerblich-industrielle Nutzung geprägt. Nordwestlich der B 265 ist eine überwiegend gewerbliche Nutzung, sowie ein Regenrückhaltebecken vorzufinden, das in seinem Ausbau hinter den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11/6 zurückbleibt.

3. Zielsetzungen

Mit dem B-Plan soll die Zulässigkeit von Bauvorhaben ermöglicht werden unter Beibehaltung des bestehenden städtebaulichen Konzeptes eines Industriegebietes, wie es der BP 11/6 vorsieht. Mit dem Bauvorhaben soll eine Tankstelle errichtet werden, die in Zentrumsnähe aufgegeben werden kann. Diese Tankstelle im südwestlichen Bereich der Römerallee führt derzeit zu Störungen in den angrenzenden Bereichen, die durch eine Verlagerung gelöst werden könnten.

4

Außerdem ist vorgesehen, Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher richten, auszuschließen, um den Bereich für Gewerbebetriebe zu sichern und die Bemühungen der Stadt Zülpich zur Stärkung ihres Zentrums nicht zu unterlaufen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine für das im Süden an das Bahngelände angrenzende Wohngebiet verträgliche gewerbliche Nutzung ausgewiesen.

4. Begründung der Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans und der Zielsetzung des Bebauungsplans ist für das Plangebiet Industriegebiet - GI festgesetzt. Eine Gliederung des Gebietes gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO nach Art und Eigenschaften der Anlagen erfolgt im Hinblick auf die angrenzenden Wohngebäude auf der Grundlage der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 31.3.1990 (SMBL. NW 283), zuletzt geändert durch Rd.Erl. des MURL 1994 (MBL. NW 1994 S. 1330). Diese Gliederung soll sicherstellen, daß keine Störungen aus dem Gewerbegebiet auf die in mehr als 500 m entfernt liegende Wohnnutzung ausgehen. In dem Übersichtsplan sind die Abstände zur Grundstücksgrenze der nächstgelegenen Wohnbebauung dargestellt.

In den als GI abgegrenzten Bereichen werden die Klassen I bis V ausgeschlossen. Aufgrund der bestehenden Struktur des vorhandenen Gewerbe- und Industriegebietes sollten keine Industrieanlagen wie sie z. B. in der Klasse IV zulässig sind, entstehen. Ansonsten würden Störungen des bestehenden Gebietes und der Wohnnutzungen in 500 m bis 600 m nicht auszuschließen sein. Durch diese Ausweisungen werden bestehende Betriebe nicht tangiert. Für Unternehmen, die in eine höhere Abstands-kategorie zuzuordnen sind, steht das Gewerbe- und Industriegebiet des BP 11/28 zur Verfügung.

In Ausnahmefällen sind Betriebsarten aus der nächsthöheren Klasse zulässig, wenn nachgewiesen wird, daß schädliche Umwelteinwirkungen schutzbedürftiger Gebiete vermieden werden.

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.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Baumassenzahl, BMZ, und die Grundflächenzahl, GRZ, bestimmt. Für das gesamte Baugebiet ist die GRZ mit 0,8 entsprechend den Obergrenzen des § 17 BauNVO ausgewiesen. Es wird eine BMZ von 9,0 zugelassen, um eine flexible Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Diese BMZ entspricht den Festsetzungen des ursprünglich rechtskräftigen BP 11/6 3. Änderung.

4

4.3 Höhe der baulichen Anlagen

Der B-Plan begrenzt die Höhe baulicher Anlagen auf 170 m ü NN. Da die natürliche Geländeoberfläche bei ca. 158 m liegt sind Bauvorhaben bis zu einer Höhe von ca. 12 m über Gelände zulässig. Diese Bauhöhe wird als ausreichend für die zu erwartenden Bauvorhaben angesehen. Eine größere Bauhöhe könnte das Landschaftsbild und die Stadtsilhouette beeinträchtigen.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, um die Nutzung des Industriegebietes in bezug auf die Baumöglichkeiten nicht einzuschränken. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt. Sie wurden so bemessen, daß eine individuelle und funktionsgerechte Gestaltung der Baukörper ermöglicht wird.

4.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist über einen neuen Anschluß an die Römerallee an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Um das Tankstellenvorhaben an dieser Stelle zu ermöglichen, ist eine direkte Anbindung an die Römerallee erforderlich. Ursprünglich setzte der Bebauungsplan entlang der Römerallee einen ca. 6 m breiten, durchgängigen Grünstreifen fest, um Verkehrsgefährdungen durch Ziel- und Quellverkehre auszuschließen. Im Hinblick einer städtebaulichen Abwägung erscheint es jedoch sinnvoll, eine Ausnahme hiervon anzustreben, um das bestehende Gefährdungspotential im Bereich der vorhandenen Tankstelle im südwestlichen Abschnitt der Römerallee herauszunehmen. Darüber hinaus könnte sich durch die geplanten neuen Anbindungen zu Zülpich Papier und dem Gewerbegebiet BP 11/28 eine Entlastung auf der Römerallee ergeben. In dem B-Plan ist eine Zufahrt für die Parzelle 5 in einer Breite von 10 m dargestellt, die mit dem künftigen Betreiber abgestimmt wurde.

Ansonsten wurde für die Bereiche entlang der B 265 und der Römerallee ein Zufahrtsverbot festgesetzt, um die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs nicht zu beeinträchtigen.

4.6 Flächen für Versorgungsanlagen: Trafostation

Für die Versorgung des Plangebietes ist eine C-Trafostation erforderlich. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes wird hierzu eine Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen.

4.7 Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Der Bebauungsplan setzt Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern fest, die sich an den Festsetzungen des BP 11/6 mit seinen Änderungen orientieren. Mit dieser Festsetzung wird die zwischenzeitlich eingeleitete Entwicklung, eine Eingrünung innerhalb der Bauverbotszone zur B 265 einzurichten, fortgeführt und abgesichert. Da das Plangebiet in einer Randlage zum Außenbereich befindet, ist in nordwestlicher Richtung ebenfalls ein schmaler Pflanzstreifen festgesetzt.

Kopie der Stadt Zülpich

4

5. Entwässerungstechnische Erschließung

Die Versorgung erfolgt über das Wasserversorgungsnetz in der Blatzheimer Straße.

Das anfallende Schmutzwasser ist in den Mischwasserkanal Blatzheimer Straße zu leiten. Das Regenwasser kann über den Regenwasserkanal in der Römerallee in das Regenrückhaltebecken "Fitschgraben" geleitet werden. Hierbei ist sicherzustellen, daß kein mineralölbelastetes Niederschlagswasser eingeleitet wird.

Ein Versickerungsgutachten wurde für diesen Bereich nicht angefertigt, da das Gebiet zu einem Teil schon versiegelt ist und das nicht belastete Niederschlagswasser ortsnah in eine Vorflut einzuleiten ist. Darüber hinaus ergaben Abstimmungen im Vorfeld der Planung des benachbarten BP 11/28 mit dem Staatlichen Umweltamt, Aachen, und dem Dez. 54 der Bezirksregierung Köln, daß eine Versickerung von Niederschlagswässern aus einem Industriegebiet nicht anzustreben ist.

6. Auswirkungen der Planung

Bezüglich der Lärm-, Geruchs-, Staub- und sonstiger Immissionen trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, die schädliche Umwelteinwirkungen oder Belästigungen in den schutzwürdigen Gebieten ausschließen. Die Anlagen und Betriebe werden entsprechend den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes genehmigt und betrieben. Aufgrund der großen Entfernung zur nächsten Wohnbebauung sind Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden durch den Bebauungsplan Nr. 11/30 gegenüber den zuvor rechtskräftigen B-Plänen nicht verändert, so daß ökologische Belange nicht betroffen sind.

Bodendenkmalpflege

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege angefragt, eine Prospektion durchführen zu können. Weitergehende gesicherte Erkenntnisse, die einen Abschluß der Prospektionsarbeiten erfordern, liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor.

7. Kosten

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 11/30 entstehen der Stadt Zülpich keine zusätzlichen Kosten, da die vorhandenen Erschließungsmaßnahmen ausreichen.

Zülpich, den 09.01.1997

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****1. Art der baulichen Nutzung**

(gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1. Industriegebiet - GI

In dem gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO als GI festgesetzten Baugebiet sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig:

Abstandsklasse I - V (Ifd. Nrn. 1 - 148) der Abstandsliste 1990 zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 21.03.1990, zuletzt geändert durch Rd.Erl. des MURL 1994 (MBI. NW 1994 S. 1330)

Gem. § 31 (1) BauGB können in dem als GI festgesetzten Baugebiet auch Betriebsarten des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsklasse V (Ifd. Nrn. 83 -148) der Abstandsliste 1990 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall damit gerechnet werden kann, daß z.B. durch besondere technische Maßnahmen und durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nacharbeit) die Immissionen einer zu bauenden Anlage soweit begrenzt werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist anhand der im Einzelfall vorzulegenden genauen Antragsunterlagen zu prüfen.

1.2 Einzelhandelsbetriebe

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren (WB) (3) der nachstehenden Liste zuzuordnen ist:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)
- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19-36)
 - ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware (WB 212, 214, 218)
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392) einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
- Antiquitäten, Holz-, Korb-, Kork-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, Kinderwagen (WB 50, 51)
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse,

- Büroorganisationsmittel (WB 52-57)
- Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 652, 653, 655-659)
 - Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte (WB 66)
 - Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
 - Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803-7809)
 - Nähmaschinen (WB 819)
 - Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
 - Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96)
 - Gebrauchtwaren dieser Liste.

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste ist ausnahmsweise unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, daß von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO ausgehen.

Generell zulässig sind - abweichend von der vorstehenden Regelung - Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- und Industriegebiet zulässig ist.

2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die entsprechend § 9 (1) 25 a gekennzeichneten Bereichen sind mit folgenden Gehölzen flächenhaft zu bepflanzen:

Bäume 1. Ordnung:

Traubeneiche und Stieleiche, Rotbuche, Winterlinde

Bäume 2. Ordnung:

Hainbuche, Feldahorn, Vogelkirsche und Sorbus (Vogelbeere)

Sträucher

Schlehe, Hundsrose (Heckenrose), cornus (Kornelkirsche), Rosa rugosa

Ausnahmsweise kann der seitliche 3 m breite Streifen auf einer Gesamtlänge von bis zu 20 m für technische Anlagen auf bis zu 1 m reduziert werden.

4. Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Bauhöhe über vorhandenem Gelände wird auf 170 m ü. NN beschränkt.

B. HINWEISE

1. Die Versiegelung der Tankstellenzufahrt und der Betankungsfläche hat nach den gültigen Vorschriften zu erfolgen. Das auf diesen Flächen anfallende Dachflächenwasser ist entsprechend den gültigen Vorschriften zu reinigen und evt. mit dem anfallenden Dachflächenwasser in der Kreislaufwirtschaft zu nutzen.
2. Der Grundwasserstand liegt ca. 5-7 m unterhalb der Geländeoberfläche.

Zülpich, den 26.01.1997