

**STADT ZÜLPICH**  
**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 11/46**  
**“TANKSTELLE AN DER RÖMERALLEE”**

VORENTWURF

---

1	Vorbemerkung .....	2
1.1	Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht.....	2
1.2	Geltungsbereich .....	2
1.3	Lage des Plangebietes und Bestand.....	2
2	Zielsetzung.....	3
3	Begründung der Planinhalte .....	3
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	3
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	4
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise .....	4
3.4	Erschließung .....	5
	3.4.1 Straßenverkehrsflächen.....	5
	3.4.2 LKW-Stellplätze .....	5
	3.4.3 Wasserversorgung und Entwässerung.....	5
4	Ökologische Belange .....	6
5	UVP .....	7
6	Kosten.....	7

## **BEGRÜNDUNG**

### **1 Vorbemerkung**

#### **1.1 Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Zülpich ist für das Plangebiet gewerbliche Baufläche - G und Fläche für Versorgungsanlagen – Regenrückhaltebecken –R dargestellt.

Somit ist der vorliegende Bebauungsplan nur zu einem Teil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für die Flächen, für die der FNP Versorgungsflächen ausweist, wird mit der 112. Änderung eine Anpassung durchgeführt.

Der BP 11/46 überlagert zum Teil den vor ca. 5 Jahren aufgestellten BP 11/30, der u. a. für die Tankstelle aufgestellt wurde, die die derzeitigen Anlagen erweitern möchte; im weiteren Verlauf liegt das Plangebiet des BP 11/6.

Südöstlich der Römerallee liegt der BP 11/40 „Industriegebiet“, BP 11/28 "Industriegebiet", der BP 11/15 "Gewerbe- und Industriegebiet" und der BP 11/15 b "Gewerbegebiet".

Um eine differenzierte, auf das konkrete Vorhaben bezogene Steuerung vorzunehmen, wird das Verfahren als ein vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt. 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.

#### **1.2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 11/46 umfasst die Parzellen 7, 87 und 94, Flur 4 Gemarkung Zülpich, und wird begrenzt:

- im Nordwesten durch die B 265
- im Nordosten durch das Regenrückhaltebecken
- im Südosten durch die Römerallee
- im Südwesten durch die angrenzenden Parzellen des Gewerbegebietes

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

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,65 ha.

#### **1.3 Lage des Plangebietes und Bestand**

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Ortslage Zülpich. Die Fläche wird z. Zt. teilweise gewerblich durch die bestehende Tankstelle und teilweise landwirtschaft-

lich genutzt. Der südwestlich angrenzende Bereich wird durch eine gewerblich-industrielle Nutzung geprägt. Nordöstlich der Römerallee ist eine überwiegend gewerbliche Nutzung, sowie ein Regenrückhaltebecken vorzufinden, das in seinem Ausbau hinter den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11/6 zurückbleibt.

Das Plangebiet ist nur geringfügig topographisch bewegt.

## **2 Zielsetzung**

Mit dem B-Plan soll die Zulässigkeit von Bauvorhaben ermöglicht werden unter Beibehaltung des bestehenden städtebaulichen Konzeptes eines Industriegebietes, wie es die BP 11/6 und der BP 11/30 vorsehen. Mit dem Bauvorhaben soll eine vorhandene Tankstelle um einen LKW-Bereich mit Stellplätzen ergänzt werden.

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.

## **3 Begründung der Planinhalte**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Der vorhabenbezogene B-Plan weist eine zum BP 11/30 vergleichbare Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung aus.

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 02.04.1998 (MBI. NW. Nr. 43 vom 02.07.1998 S. 744). Diese Gliederung soll sicherstellen, dass keine Störungen aus dem Gewerbegebiet auf die 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 Entfernung nicht auszuschließen sein. Für Unternehmen, die in eine höhere Abstandsklasse zuzuordnen sind, steht das Gewerbe- und Industriegebiet des BP 11/28 zur Verfügung.

Des Weiteren sind Einzelhandelsbetriebe und andere Gewerbebetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise der in den Textlichen Festsetzungen dargelegten Warenliste zuzuordnen ist. Wenn keine schädlichen Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO vorliegen, kann das zulässige Sortiment ausnahmsweise durch einzelne Warenklassen oder Warenarten ergänzt werden.

Diese Festsetzung erfolgt im Hinblick auf die Bemühungen der Stadt Zülpich zur Stärkung des Zentrums, die ohne diese Festsetzung unterlaufen würde. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur B 265 mit der Erreichbarkeit zur Römerallee ist die Lage für die o.a. Einzelhandelsbetriebe und andere Gewerbebetriebe günstig. Wie in der Zielsetzung dargelegt, beabsichtigt die Stadt mit dem B-Plan das Vorhaben, die Errichtung einer Tankstelle, die an anderer Stelle im Stadtgebiet aufgrund ihrer störenden Emissionen aufgegeben werden soll, zu ermöglichen. Die Tankstelle beabsichtigt neben dem Verkauf von Kraftstoffen auch Waren der unter Punkt 1.2 der Textlichen Festsetzung aufgeführten Warengruppen zu vertreiben. Dieser Verkauf ist jedoch lediglich als untergeordnete Ergänzung zum Verkauf von Kraftstoffen und Kraftfahrzeugprodukten vorgesehen.

Der nördliche Abschnitt des Plangebietes ist als LKW-Stellplatzbereich ausgewiesen. Es ist vorgesehen, innerhalb dieser Teilfläche ca. 5 Lastzüge unterbringen zu können. Der Stellplatzbereich entlastet die angrenzenden Verkehrsflächen von abgestellten Fahrzeugen, die eine Beeinträchtigung der Sicherheit und des Verkehrsablaufes darstellen.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Höhe der baulichen Anlagen, und die Grundflächenzahl, GRZ, bestimmt.

Für das gesamte Baugebiet ist die GRZ mit 0,85 ausgewiesen. Die Flächen einer Tankstelle sind wegen der Vielzahl der Fahrzeugbewegungen und des Umgangs mit Kraft- und Schmierstoffen großflächig zu versiegeln. Die LKW-Stellplätze und deren Bewegungsflächen sind ebenfalls gegenüber dem Untergrund abzudichten. Insofern wurde eine Erhöhung gegenüber den Obergrenzen des § 17 BauNVO notwendig.

Wie schon im Bebauungsplan 11/30 wird eine Höhenbegrenzung auf 170 m ü. NN festgesetzt. 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.

### 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, um die Nutzung des Industriegebietes in Bezug auf die Baumöglichkeiten nicht einzuschränken. Die über-

baubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt. Sie wurden so bemessen, dass eine individuelle und funktionsgerechte Gestaltung der Baukörper ermöglicht wird.

### 3.4 Erschließung

#### 3.4.1 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet ist über zwei Anschlüsse an die Römerallee an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Durch den BP 11/30 wurde ein Anschluss an die Römerallee ermöglicht. Durch die ergänzenden Anlagen für LKW in dem Tankstellenbereich wird eine zweite Anbindung erforderlich, um den Betrieb der PKW-bezogenen Einrichtungen möglichst gering zu beeinträchtigen. Um Störungen auf der Römerallee und dem Knoten im Bereich mit dem neuen entstehenden Gewerbegebiet (BP 11/40) zu vermeiden, wird die neue, nordöstlich gelegene Zufahrt so ausgebaut, dass nur eine „rechts-rein / rechts-raus“ - Fahrverbindung möglich ist.

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.

#### 3.4.2 LKW-Stellplätze

Im B-Plan ist ein Teilbereich als Fläche für LKW-Stellplatzanlagen ausgewiesen. In diesem Bereich sind neben den Abstellflächen auch die erforderlichen Bewegungsräume der Fahrzeuge zu integrieren.

In unmittelbarer Nachbarschaft zu den Gewerbegebieten 11/28 und 11/40 entsteht ein Bedarf für derartige Stellplatzanlagen, die Serviceeinrichtungen (Gastronomie, Sanitäranlagen usw.) zugeordnet sind. Des Weiteren wird ein ungeordnetes Abstellen von Lastzügen im Straßenraum und damit verbundene Gefährdungen eingedämmt.

#### 3.4.3 Wasserversorgung und Entwässerung

Die Versorgung erfolgt über das Wasserversorgungsnetz in der Blatzheimer Straße.

Das anfallende Schmutzwasser ist über die vorhandene Pumpstation in den Mischwasserkanal Blatzheimer Straße zu leiten. Dabei handelt es sich um das Abwasser – auch Niederschlagswasser – aus dem versiegelten Bereich der eigentlichen Tankstelle, das auch nach Vorreinigung als Schmutzwasser anzusehen ist.

Die Niederschlagswasser der befestigten Hofflächen sind in den Regenwasserkanal des Industriegebiets einzuleiten. Diese Niederschlagswasser werden vor Einleitung in den Vorfluter in einem Bodenfilterbecken gereinigt. Sollten die zuständigen Wasserbehörden diesem Verfahren nicht zustimmen, sind die im Be-

reich der Hofflächen anfallenden Niederschlagswasser als Schmutzwasser anzusehen und in den Mischwasserkanal einzuleiten. Dies gilt auch für den eventuellen Übergangszeitraum, wenn die Erweiterungsmaßnahme der Tankstelle vor der Fertigstellung des Bodenfilterbeckens (voraussichtlich Ende 2003) abgeschlossen sein sollte.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist als unbelastet anzusehen und 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 derzeit schon bebaut 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.

#### 4 Ökologische Belange

Zum Bebauungsplan wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFBei) durch das Büro Smeets + Damaschek erarbeitet, der die vorhandene Situation beschreibt und bewertet sowie den zu erwartenden Eingriff auf der Grundlage der Planung bilanziert. Er legt auf dem jetzigen Planungsstand Ziele von Naturschutz, Landschaftspflege und Grünordnung fest.

Die nachfolgende Tabelle ist ein Auszug aus dem LFBei, der der Begründung als Anlage beigefügt ist.

1	Bestand	6.500	6.915	
2	Planung		2.460	
3	Kompensation		-4.455	35,6%

Innerhalb des Plangebietes erfolgt ein Ausgleich zu ca. 36%; es verbleibt ein Defizit von 4.455 Punkten.

Auf der angrenzenden städtischen Fläche des Regenrückhaltebeckens sind keine Ausgleichsmaßnahmen möglich. Daher ist das Ausgleichsdefizit von 4.455 Punkten (entspricht ca. 64 %) extern auszugleichen. Der externe Ausgleich wird in Form von Baumpflanzungen (Lindenbäume) im Bereich des Realschulneubaus im Bereich Adenauerplatz geleistet. Es soll eine alleeartige Gestaltung des Schulweges durch die Baumpflanzungen entstehen. Für die Pflanzung stehen die Grundstücke Gemarkung Zülpich, Flur 13, Flurstücke 410, 216, 283, 129-80 und 28-1 zur Verfügung; der Kompensationsbedarf von 4.455 Punkten kann etwa durch Pflanzung von 24 großkronigen, heimischen Bäumen (beispielsweise Lin-

denbäume) und extensive Pflege eines mindestens 2 m breiten Pflanzstreifens erfüllt werden. Die Stadt stellt über den Durchführungsvertrag sicher, dass die ergänzenden Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

## **5 UVP**

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 dieses Schwellenwertes liegt, und die ökologischen 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.

## **6 Kosten**

Der Stadt Zülpich entstehen durch die Planung keine Kosten.

Zülpich, den 20.05.03