

STADT ZÜLPICH
Bebauungsplan Nr. 62/4 A
Gewerbegebiet Geich

BEGRÜNDUNG

1. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt Zülpich verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 62/4 die Zielsetzung, die planungsrechtliche Grundlage für die Erschließung und gewerbliche Nutzung zu schaffen. Die Nutzung der gewerblichen Flächen ist speziell auf eine Fahrzeugimport- und Ausrüstungsfirma abgestimmt.

Die Ausweitung des GE-Gebietes erfolgt aus der Notwendigkeit, bei der Ansiedlung eines Fahrzeugimport- und Ausrüstungslagers auf dem Gelände der früheren Brikettfabrik die erforderlichen Stellplätze zu schaffen.

Zum Zwecke einer guten Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft sollen Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1, 25 b, BBauG in den Bebauungsplan übernommen werden.

2. Plangebiet

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Ortsteiles Geich, begrenzt von dem Gelände der früheren Brikettfabrik und dem Privatgleisanschluß.

Die genaue Begrenzung ist im Bebauungsplan durch eine dick gestrichelte Linie gekennzeichnet.

3. Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt Zülpich

Im GEP ist die Erweiterung als Gewerbefläche ausgewiesen. Sie wurde auch in die Zweitänderung des FNPs mit aufgenommen.

Gegenüber dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan soll das Gewerbegebiet Geich nach Norden erweitert werden. Die Nutzung der GE-Fläche wird nach § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung mit der Maßgabe eingeschränkt, daß nur Abstellplätze für PKWs zulässig sind.

Das Verfahren zur Änderung des FNP ist bereits eingeleitet.

4. Hinweise zu zentralen Punkten

4.1 Verkehr und Erschließung

Die Erschließung erfolgt von der Ortsverbindungsstraße Geich - Bessenich über bereits vorhandene innerbetriebliche Straßen auf dem Gelände der alten Brikettfabrik.

Die Anbindung an die Deutsche Bundesbahn (Düren - Euskirchen) erfolgt über ein Gleis der Zülpicher Industriebahn.

1) ~~4.2 Bindung für Bepflanzung gem. § 9 Abs.1,25b BBauG~~

~~Zur Einbindung des Bebauungsplangebietes in die Landschaft soll für die nicht überbaubaren Flächen und die Randzonen des Regenrückhaltebeckens Bindung für Bepflanzung mit Angabe von Baum- und Straucharten festgesetzt werden.~~

4.3 Ver- und Entsorgung

4.3.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist sichergestellt. Träger ist das Wasserwerk der Neffeltalgemeinden. Eine erforderliche neue Leitung wird durch das zuständige Wasserwerk verlegt.

4.3.2 Stromversorgung

Der Anschluß des Bebauungsplangebietes ist an das Versorgungsnetz des RWE sichergestellt.

4.3.3 Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt zur Zentralkläranlage bei Bessenich. Die Oberflächenwässer versickern zum größten Teil auf dem Grundstück selbst. Die darüberhinausfallende Menge wird über einen vorhandenen Kanal in den Neffelbach entwässert.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind gem. §§ 45 ff. BBauG nur dann beabsichtigt, wenn eine Regelung auf anderem Wege nicht erreicht werden kann.

6. Kosten und Finanzierung
(für Bpl 62/4, Teil A und Teil B)

Überschläglich ermittelte Erschließungskosten

Kanalbau	160.000,--	DM
Straßenbaukosten	80.000,--	DM
Gleisanschluß	368.000,--	DM
Wasseranschluß	175.000,--	DM

Erschließungskosten insgesamt 783.000,-- DM

Der Anteil der Stadt Zülpich an den Erschließungskosten wird bei Bedarf aus dem laufenden Haushalt bereitgestellt.

Gesehen:
Köln, den 8.8.84
Der Regierungspräsident
Im Auftrage:

Für den Rat der Stadt
Zülpich
Zülpich, den 18.1.1985


Briem
Bürgermeister