

**STADT ZÜLPICH**  
**BEBAUUNGSPLAN Nr. 11/40C**  
**„INDUSTRIEGEBIET“**

**BEGRÜNDUNG**

**1 Vorbemerkungen**

1.1 Stand des Planungsverfahrens

Der BP 11/40 C umfasst nach den Teilbereichen 11/40 A und 11/40B den dritten Teilbereich des Rahmenplans, den die Stadt Zülpich zur Entwicklung ihres Gewerbestandortes aufgestellt hat.

1.2 Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Zülpich ist für das Plangebiet gewerbliche Baufläche dargestellt. Somit ist der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Unmittelbar an das Plangebiet grenzt im Nordwesten der BP 11/40 A und der BP 11/40 B an, wobei der Eingrünungsstreifen des BP 11/40 B vom Geltungsbereich überlagert wird. Im Südwesten wird der nord-östliche Teil des angrenzenden BP 11/28 vom Geltungsbereich überlagert.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Nordosten durch die Parzelle des Wirtschaftsweges,
- im Südwesten durch Nord-östliche Grenze der Wegeparzelle Nr. 123,
- im Südwesten durch die Bauflächen des BP 11/40 A.
- im Südosten durch die Parzelle Nr. 62.
- 

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Bebauungsplan im M. 1 : 1.000 zu entnehmen.

#### 1.4 Lage des Plangebietes und Bestand

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Ortslage Zülpich. Die Fläche wird z. Zt. ackerbaulich genutzt.

Der nord-westlich angrenzende Bereich wird durch eine gewerblich-industrielle Nutzung geprägt.

## 2 Zielsetzungen

Die Firma Galeria Kaufhof beabsichtigt den Bau eines E-Commerce-Lagers im Industriegebiet der Stadt Zülpich. Diese Ansiedlung wird im Endausbau eine Fläche von ca. 12 ha erreichen.

Der erste Bauabschnitt mit einer Größenordnung von ca. 4 ha entsteht im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 11/40 B im Anschluss an die dort bereits vorhandenen Gewerbebetriebe.

Zur Realisierung des süd-östlich angrenzend geplanten 2. Bauabschnitts ab 2019 mit weiteren ca. 8 ha bebauter Fläche ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11/40 c erforderlich.

Teile des angrenzenden, rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 11/28 (ebenfalls Industriegebiet), die noch nicht bebaut sind, werden dabei vom neuen B-Plan 11/40 C überlagert, um die Festsetzungen an die Erfordernisse des E-Commerce-Lagers anzupassen (insbesondere Baugrenzen und Gebäudehöhe).

Des Weiteren ist es Zielsetzung, den künftigen Bebauungsplan als einen Bestandteil der Gesamtkonzeption der gewerblichen Flächen im Nordosten von Zülpich zu sehen.

Außerdem ist vorgesehen, Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher richten, einzuschränken, 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 Erläuterung der Planinhalte

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans und der Zielsetzung des Bebauungsplans ist für das Plangebiet Industriegebiet - GI dargestellt.

Es ist vorgesehen, mit dem B-Plan eine Gliederung des Gebietes gem.

§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO nach Art und Eigenschaften der Anlagen in Hinblick auf die in südwestlicher Richtung liegenden 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) vorzunehmen.

Die maßgebliche Wohnbebauung liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 11/10 "Krefelder Straße", der für die an die Bahn angrenzenden Bereiche Allgemeines Wohngebiet - WA festsetzt.

#### Industriegebiet – GI 1

In dem als GI 1 abgegrenzten Bereich werden die Betriebe der Klassen I-IV des Abstandserlasses ausgeschlossen. Dieser Bereich weist für den überwiegenden Teil des Plangebietes einen Abstand von ca. 400 m zur nächst gelegenen Wohnbebauung auf. Insofern sind erhebliche Beeinträchtigungen auf das Wohngebiet im Bereich der Krefelder Straße nicht zu erwarten.

Betriebe, die einen Abstand von mind. 500 m erfordern (Klasse IV) sind ausnahmsweise zulässig, wenn im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass hieraus keine Störungen entstehen, die über den Störgrad der Klasse V hinausgehen.

#### Industriegebiet – GI 2 und GI 3

In den als GI 2 und GI 3 abgegrenzten Bereichen werden die Betriebe der Klassen I-III des Abstandserlasses ausgeschlossen. Dieser Bereich weist für den überwiegenden Teil des Plangebietes einen Abstand von > 700 m zur nächst gelegenen Wohnbebauung auf. Mit den Festsetzungen werden Betriebe mit einem Störgrad, der der 500 m-Klasse entspricht, zugelassen. Betriebe, die einen Abstand von mind. 700 m erfordern (Klasse III), sind ausnahmsweise zulässig, wenn im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass hieraus keine Störungen entstehen, die über den Störgrad der Klasse IV hinausgehen.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet in der Wasserschutzzone III c der Wassergewinnungsanlage Oberelvenich liegt. Innerhalb der Wasserschutzzone ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nicht bzw. nur eingeschränkt zulässig.

#### Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter im GI

Wie im § 9 (3) Nr.1 BauNVO dargelegt, sind Wohnungen ausnahmsweise zulässig. Es ist jedoch der Nachweis zu führen, dass durch entsprechende Maßnahmen in den Schlafräumen ein Innenraumpegel von nachts 35 dB(A) eingehalten wird. In Industriegebieten sind Wohnungen nur ausnahmsweise und für einen bestimmten, in der BauNVO bezeichneten Personenkreis zulässig. Hieraus ergibt sich die Verpflichtung, bei der Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung passive Maßnahmen gegen Lärmimmissionen durchzuführen, damit der Charakter des Gebietes gewahrt und die zulässige Nutzungen nicht über Gebühr eingeschränkt werden. Auf Grund der bisher vorliegenden Ergebnisse der Lärmwirkungsforschung, so u. a. „Klosterkötter- Grenzwerte und Richtwerte“ ist davon auszugehen, dass ein Innengeräuschpegel von 30-35 dB(A) nachts im schlafgünstigen Bereich eines durchschnittlich Lärmempfindlichen liegt.

### Beschränkungen für Einzelhandelsbetriebe im GI

Des Weiteren sind 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 Grundflächenzahl, GRZ, und die Höhe baulicher Anlagen begrenzt.

Die GRZ ist mit 0,8 entsprechend den Obergrenzen der BauNVO ausgewiesen. Sie erlaubt eine flexible Grundstücksausnutzung.

Im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wurde die Höhe der baulichen Anlage auf 175 m ü NN (Normal Null), das entspricht ca. 17-21 m über Gelände, beschränkt. Im BP 11/40 C ist die gleiche Höhenfestsetzung, wie in den BP 11/40 A und B ausgewiesen.

Ausnahmsweise sind Überschreitungen für Schornsteine, Ableitungsvorrichtungen und untergeordnete Dachaufbauten zulässig. Diese Festsetzung orientiert sich an den technischen Erfordernissen. Eine pauschale Anhebung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen hätte eine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zur Folge.

### 3.3 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.

### 3.4 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist über den vorhandenen Anschluss im Bereich des 11/40a an die B 265 an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Die Stadt Zülpich beabsichtigt, möglichst große zusammenhängende Industrieflächen zu schaffen. Eine kleinteilige Erschließung des Plangebietes ist daher zunächst nicht vorgesehen.

### 3.5 Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der geplanten Wasserschutzzone III c der Wassergewinnungsanlage Oberelvenich.

Hieraus können sich im Einzelfall neben der Ableitung der stark verschmutzten

Niederschlagswässer in die Kanalisation technische Maßnahmen ergeben, die im Rahmen der Baugenehmigung abschließend geprüft werden.  
Siehe auch Punkt 3.10

#### **4 Ökologische Belange**

Das Kölner Büro für Faunistik hat den Umweltbericht und die Artenschutzrechtliche Prüfung mit folgenden Ergebnissen erstellt:

Artenschutzprüfung:

Von den im Betrachtungsraum festgestellten planungsrelevanten Vogelarten brütet die Feldlerche im Plangebiet sowie in den Bereichen, die direkt an das Plangebiet angrenzen und durch die Bebauung entwertet werden könnten. Insgesamt 8 Reviere sind potenziell von den geplanten Eingriffen betroffen, einschließlich von 2 Revieren, die im Bereich des BP 11/40 B durch das Kaufhof-Vorhaben betroffen sind und die hier beim BP 11/40 C mit angerechnet werden müssen.

Daher sind Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen, damit es nicht zu einer Tötung der Art kommen kann. Hinzu kommen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, um Ausweichlebensräume für die betroffenen Brutpaare zu schaffen. Von der Umsetzung dieser Maßnahmen profitiert auch die aktuell in 2017 im Plangebiet nicht nachgewiesene Grauammer und weitere Arten der offenen Feldflur (z.B. Rebhuhn).

Weitere planungsrelevante Vogelarten sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Unter Beachtung der vorgesehenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist nicht mit artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen durch das Vorhaben zu rechnen.

Im Plangebiet konnten keine artenschutzrechtlich relevanten Vorkommen von Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen werden. Der Feldhamster wurde im Rahmen der Frühjahrs- und Sommerkartierungen im Jahr 2017 nicht nachgewiesen.

Die beschriebenen CEF-Maßnahmen werden auf einer städtischen Ackerfläche in einer Größenordnung von 4 ha südwestlich von Bürvenich durchgeführt. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zulässig.

Umweltbericht:

Zum Ausgleich der mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11/40 C – Zülpich „Industriegebiet“ einhergehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist im Zuge der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen eine Biotopverbesserung um insgesamt 130.253 Biotoppunkte erforderlich.

Für die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft kann die Fläche der CEF – Maßnahmen für die Feldlerche (vgl. Kap. 6.1.2) südwestlich von Bürvenich angerechnet werden. Der Ausgleich soll auf Ackerflächen erfolgen, die durch Extensivierung aufgewertet werden. Angestrebt wird dabei eine Entwicklung der Ausgleichsflächen zum Zielbiototyp „Artenschutzackerauen Fauna, extensiv“ entsprechend dem 3. Anhang zur „Numerischen Bewertung von Biototypen für die Eingriffsregelung in NRW“ (LANUV 2008B).

Für die CEF-Maßnahmen steht wie oben erläutert eine Fläche südwestlich von Bürvenich in einer Größenordnung von ca. 40.000 qm (4 ha) zur Verfügung (siehe Abbildung 20). Da die Maßnahmenfläche auch zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft dienen soll, wird sie um 0,34 ha nach Nordosten erweitert, sodass 43.418 m<sup>2</sup> Acker extensiviert werden. Eine Beschreibung der Einzelmaßnahmen ist der Tabelle 4 zu entnehmen.

## **5 Entwässerung**

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennverfahren. Das Niederschlagswasser wird in einer überwiegend in den Verkehrsflächen verlegten Regenwasserkanalisation gesammelt und nach einer geeigneten mechanischen Vorbehandlung (Absetzbecken; Regenklärbecken) in einer weitergehenden Reinigungsstufe (Retentionsbodenfilter) behandelt. In einem nachgeschalteten Regenrückhaltebecken werden die über die geplante Einleitungsmenge in den Fitschgraben hinausgehenden Niederschlagswasserabflüsse zwischengespeichert. Mit der Ableitung des Niederschlagswassers in den Fitschgraben wird dem § 51a LWG-NW nach einer ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung entsprochen.

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird gemeinsam mit dem stark verschmutzten Niederschlagswasser in einer in den Verkehrsflächen verlegten Schmutzwasserkanalisation gesammelt und der bestehenden Kanalisation zugeleitet. Über die bestehende Kanalisation wird das Schmutzwasser dann zur Kläranlage Bessenich abgeleitet.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt parallel die Sicherstellung eines Ausbaus des Fitschgrabens, damit die zusätzlichen Niederschlagswassermengen kontrolliert abgeführt werden können. Zusätzlich wird unmittelbar neben der B 265 das o.g. Regenrückhaltebecken erforderlich, das von der Dimensionierung her das Niederschlagswasser der Bebauungsplangebiete 11/40 B, 11/28 und 11/40 c aufnehmen muss.