

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/40 B Zülpich „Industriegebiet“

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt am nord-östlichen Rand des Geltungsbereiches des BP 11/40 B im Bereich der dort festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft (RRB) und ist dem Lageplan zu entnehmen.

2. Verfahren

Da es sich hier um eine Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung mit dem Ziel der Nachverdichtung des Industriegebietes handelt und die betreffende Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO mit ca. 6.200 m² kleiner als 20.000 m² groß ist und zudem keine erheblichen Umweltauswirkungen zu befürchten sind, wird ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Eine frühzeitige Beteiligung erfolgt nicht. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes und die Anwendung der Eingriffs- Ausgleichsregelung wird verzichtet.

3. Bestehendes Planungsrecht

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung setzt der als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 11/40 B eine Fläche für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken) fest.

4. Städtebauliche Zielsetzung

Die im Bebauungsplan Nr. 11/40 B für ein Rückhaltebecken vorgesehene Fläche für Versorgungsanlagen wird nicht mehr benötigt, da die erforderliche Regenwasserrückhaltung für das Industriegebiet stattdessen auf der Nordseite der B 265 in vergrößerter Form realisiert wird (unter Berücksichtigung des Bedarfes des geplanten Gewerbegebietes nördlich der B 265).

Die Fläche wird stattdessen wie die angrenzenden Flächen auch als Industriegebiet festgesetzt und kann im Rahmen einer Nachverdichtung einer baulichen Nutzung durch einen oder mehrerer Gewerbebetriebe zugeführt werden.

Das im Rahmen der geplanten E-Commerce-Center-Ansiedlung beauftragte Verkehrsgutachten des Büro AB Stadtverkehr hat die Herstellung einer direkten Anbindung des geplanten E-Commerce-Centers an den dann 5-armigen geplanten Kreisverkehr auf der B 265 perspektivisch empfohlen.

Durch die Darstellung einer entsprechenden Straßenverkehrsfläche in dieser 1. Änderung des Bebauungsplans soll die Option erhalten bleiben, diese direkte Anbindung des eCommerce-Centers realisieren zu können.

Außerdem wird die neue Leitungstrasse des Erftverbands, die in Verlängerung der Stichstraße bis zur Brückenrampe des Wirtschaftswegs verläuft, planungsrechtlich durch die Festsetzung eines öffentlichen Wirtschaftswegs gesichert.

Im Änderungsbereich wird die maximal zulässige Gebäudehöhe aufgrund der Lage am Übergang zur freien Landschaft gegenüber dem restlichen Industriegebiet um 5 m auf 15 m reduziert (170 m ü. NN).

Die randliche Eingrünung nach Nord-Westen und Nord-Osten in Richtung freie Landschaft bleibt in der 1. Änderung als Festsetzung erhalten mit Ausnahme der verkehrlichen Anbindungen.

5. Verkehrliche Anbindung

Wie unter Punkt 4 bereits beschrieben, hat das im Rahmen der geplanten E-Commerce-Center-Ansiedlung beauftragte Verkehrsgutachten des Büro AB Stadtverkehr die Herstellung einer direkten Anbindung des geplanten eCommerce-Centers Kaufhof an den dann 5-armigen geplanten Kreisverkehr auf der B 265 perspektivisch empfohlen. Es ist derzeit noch nicht abschließend geklärt, ob dieser Empfehlung gefolgt wird. Durch die Darstellung einer entsprechenden Straßenverkehrsfläche in dieser 1. Änderung des Bebauungsplans soll aber in jedem Fall die Option erhalten bleiben, diese direkte Anbindung des eCommerce-Centers bei Bedarf zur Entlastung der bestehenden Anbindung durch das Industriegebiet/Römerallee realisieren zu können.

6. Entwässerung

Wie schon unter Punkt 4 beschrieben wird die im Bebauungsplan Nr. 11/40 B für ein Rückhaltebecken vorgesehene Fläche für Versorgungsanlagen nicht mehr benötigt, da die erforderliche Regenwasserrückhaltung für das Industriegebiet stattdessen auf der Nordseite der B 265 in vergrößerter Form derzeit durch den Erftverband realisiert wird (unter Berücksichtigung des Bedarfes des geplanten Gewerbegebietes nördlich der B 265). Diesem Regenrückhaltebecken wird entsprechend der Planung des Erftverbands ein Retentionsbodenfilter RBF zur Reinigung der verschmutzten Wässer vorgeschaltet.

Außerdem wird die neue Leitungstrasse des Erftverbands, die in Verlängerung der derzeit im Bau befindlichen Stichstraße bis zur Brückenrampe des Wirtschaftswegs und von dort die B 265 querend in das neue RRB verläuft, planungsrechtlich durch die Festsetzung eines öffentlichen Wirtschaftswegs gesichert.

7. Artenschutz

Eine Artenschutzprüfung wurde bereits im Vorfeld durch das Kölner Büro für Faunistik im Rahmen der Baugenehmigung für das E-Commerce-Center durchgeführt.

Dabei wurde als planungsrelevante Art die Feldlerche festgestellt.

Für alle Feldlerchenbestände im Bereich des Industriegebietes wurde bereits ein Komplettausgleich im Rahmen des 11.40 C geleistet. Für BP 11.40 C alleine wären es nur 3

ha Feldlerchen-Ausgleich gewesen. Da die angrenzenden Flächen dazu genommen wurden, zu denen auch das aktuelle Änderungsgebiet gehört, wurde 1 ha zusätzlicher Ausgleich geleistet, also insgesamt 4 ha.

8. Bodendenkmalpflege

Gemäß Stellungnahme des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege vom 27.02.2018 haben archäologische Bodenuntersuchungen aus dem Jahre 2017 im Rahmen der Verlegung von Kanalgräben durch den Erftverband im Umfeld des Bodendenkmals Villa rustica gezeigt, dass sich westlich des Bodendenkmals ein Gräberfeld erhalten hat (Fund Steinsarkophag). Dieser Verdacht wird erhärtet durch den Fund römischer Bandgräber auf der anderen Seite der ehemaligen Römerstraße im Zuge des dortigen Baus eines RRB.

Das Gebiet der ersten Änderung ist aber bereits in 2000 im Vorfeld der Aufstellung der Bebauungspläne 11/40 A und B für das Industriegebiet archäologisch sondiert worden mit dem Ergebnis, dass aufgrund von anthropogen bedingten Bodenstörungen hier keine Funde mehr zu erwarten sind.

Wie dem Übersichtsplan zur archäologischen Untersuchung aus dem Jahr 2000 zu entnehmen ist, ist eine Sondage quer durch das BP-Änderungsgebiet erfolgt. Es haben sich seinerzeit keinerlei Erkenntnisse auf das Vorhandensein von archäologisch relevanten Befunden ergeben. Im gesamten Untersuchungsgebiet wurde im 20. Jahrhundert Lehm abgebaut und anschließend wieder Boden angeschüttet, um die Flächen zu rekultivieren. Die aktuell erfolgten Funde liegen im Bereich des an das Plangebiet anschließenden Wirtschaftsweges, wo zur Zeit eine Hauptentwässerung verlegt wird. Dieser Bereich ist nicht Teil des BP-Änderungsgebietes. Von zukünftigen bodendenkmalrelevanten Eingriffen betroffen sind auch nicht die im Bebauungsplan gelegenen Flächen, die in 10 m Tiefe an den Wirtschaftsweg anschließen. Gemäß Planung schließt an den Weg ein durchgehender 5 m breiter Grünstreifen an und daran eine 5 m breite, nicht überbaubare Grundstücksfläche. Aufgrund der bereits erfolgten ergebnislosen Sondageuntersuchung und des 10 m breiten Pufferstreifens zum Weg hin wird die Durchführung einer erneuten Sondage als unverhältnismäßig abgelehnt. Sollten im Laufe des Bauprozesses bodendenkmal-relevante Belange sich ergeben, erfolgt selbstverständlich die Einbeziehung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege (Außenstelle in Nideggen).

Alternativ wäre denkbar, dass das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege die Kosten für eine weitere Untersuchung übernimmt bzw. diese mit eigenem Personal vornimmt

9. Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 11/40 B gelten unverändert auch für die 1. Änderung.

Im Auftrag

Mohr Team 404

Die Ausgleichsfläche für diese CEF-Maßnahme befindet sich auf einer städtischen Ackerfläche (Extensivierung) in der Gemarkung Bürvenich südwestlich der Ortschaft und wird vor Inanspruchnahme der Bauflächen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung realisiert.