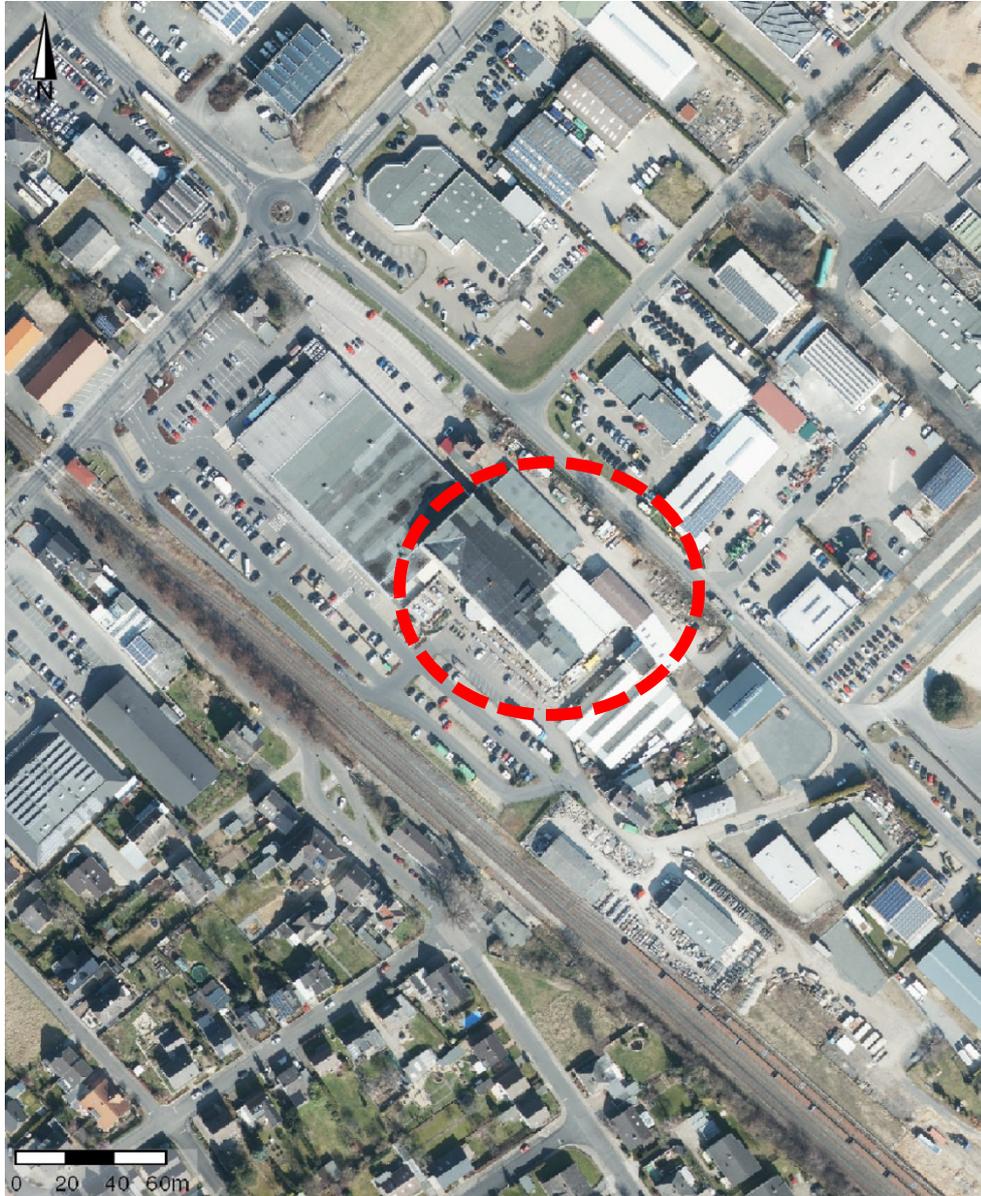


Stadt Zülpich

Bebauungsplan Nr. 11/19 „Karolingerstraße“ 1. Änderung



Luftbild ©GeoBasis NRW

Teil 1: Begründung

SATZUNGSBESCHLUSS

*Änderungen / Ergänzungen zum Satzungsbeschluss sind **fett** und **kursiv** dargestellt.*

Inhaltsverzeichnis

Teil 1: Begründung	3
1.0 Vorbemerkungen	3
1.1 Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung.....	3
1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung.....	3
2.0 Räumlicher Geltungsbereich, Größe, vorhandene Nutzung	3
3.0 Übergeordnete Planungen	4
3.1 Regionalplan.....	4
3.2 Flächennutzungsplan	5
3.3 Bebauungsplan.....	5
4.0 Geplante Änderungen	6
4.1 Art- und Maß der baulichen Nutzung.....	6
4.2 Nebenanlagen, Stellplätze.....	6
4.3 Erschließung.....	6
5.0 Hinweise	7
5.1 Bodendenkmalpflege.....	7
5.2 Erdbebenzonen	7
5.3 Bodenschutz.....	7
5.4 Kampfmittel.....	7
5.5 <i>Geplante Wasserschutzzone</i>	7
5.6 <i>Artenschutz</i>	7
5.7 Grundwasser	7
6.0 Auswirkungen der Planung	8

Teil 1: Begründung

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Ziele der Bebauungsplanänderung

Der Stadt Zülpich liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/19 „Karolingerstraße“ aus dem Jahr 1989 vor. Dieser setzt für den angestrebten Änderungsbereich entsprechend der bisherigen Nutzung Sondergebiete, hier „*Bau- und Hobbymarkt*“ und „*Gartencenter*“ fest.

Das Gebäude Karolingerstraße 5 (Bau- und Hobbymarkt) hat insgesamt 3 Vollgeschosse. Genutzt ist derzeit nur das Erdgeschoss. Der Gartencenter (Karolingerstraße 7) wurde inzwischen aufgegeben.

Die Eigentümer des Geländes planen das minder genutzte Gebäude Karolingerstraße 5 einer adäquaten Nachnutzung zuzuführen.

Konkret soll der Bau- und Hobbymarkt im Erdgeschoss verbleiben. Im 1. Obergeschoss ist eine weitere Gewerbeeinheit (z.B. Fitness-Studio) geplant. Im 2. Obergeschoss sollen weitere verträgliche Gewerbe- oder Dienstleistungseinrichtungen entstehen.

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11/19 widersprechen damit den Planungsabsichten. Die Umsetzung der beschriebenen planerischen Zielsetzung stellt ein Planerfordernis im Sinne des Baugesetzbuches dar. Hierzu ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/19 „Karolingerstraße“ erforderlich. Der Flächennutzungsplan der Stadt Zülpich soll im Parallelverfahren geändert werden.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung

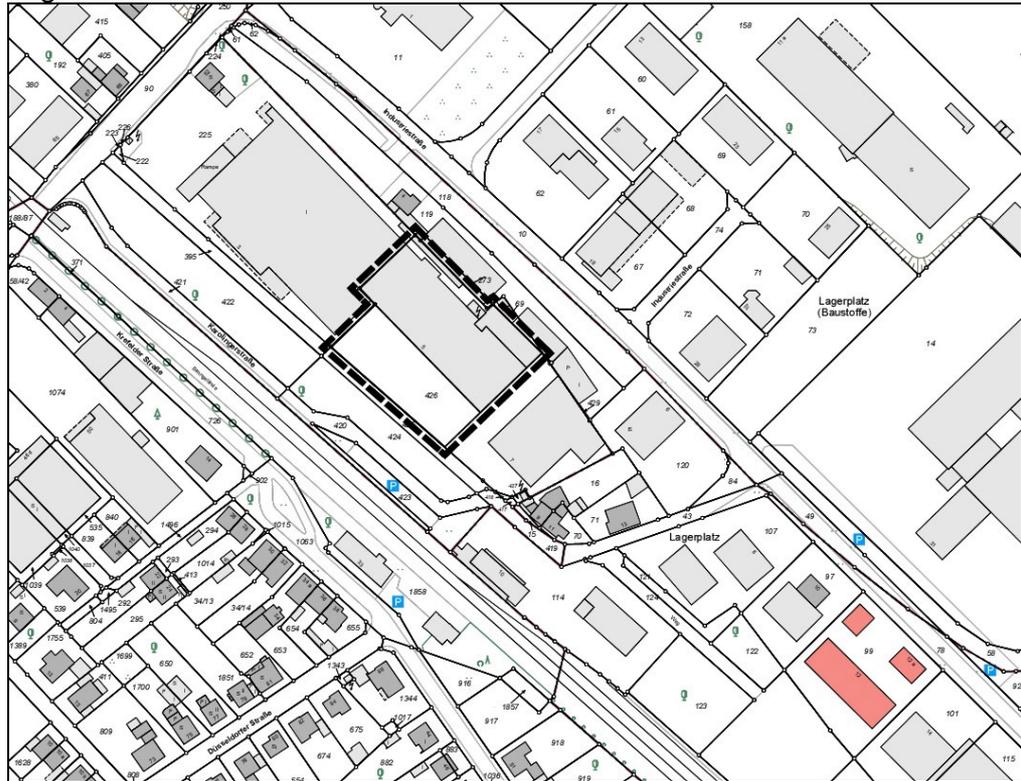
Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsvorschriften zu Grunde:

- a) Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- b) Baunutzungsverordnung -BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanzV-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1075)
- d) Landesbauordnung 2018 für das Land Nordrhein-Westfalen -BauO NRW 2018- in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW S. 193)
- e) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) - SGV.NRW.2023 - zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202).

2.0 Räumlicher Geltungsbereich, Größe, vorhandene Nutzung

Das Änderungsgebiet liegt im Nordosten von Zülpich im Gewerbe- und Sondergebiet „Industriestraße“. Das Änderungsgebiet umfasst konkret das Grundstück Gemarkung Zülpich, Flur 4, Nr. 426 mit einer Größe von 7.024 m². Bereich liegt zwischen der Industriestraße und der Karolingerstraße.

Die Abgrenzung ist aus der nachstehenden Übersichtskarte zu entnehmen.



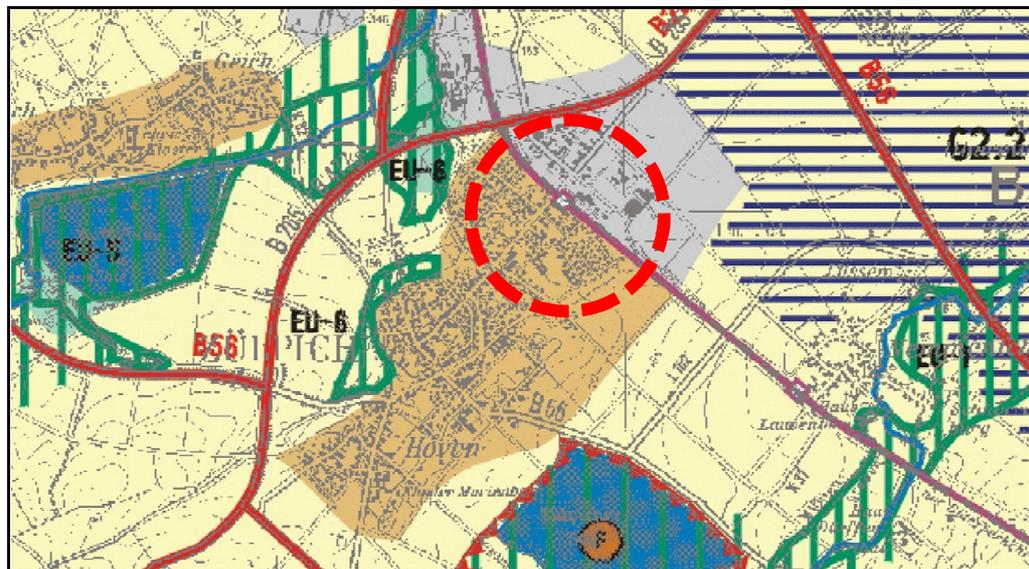
Übersicht zum räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung © Geobasis NRW /Kreis Euskirchen genordert, ohne Maßstab

3.0 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

Die Ziele der Landesplanung sind konkretisiert im Regionalplan, Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt – Region Aachen – (2003). Im gültigen Regionalplan ist die Kernstadt Zülpich als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Der Bereich nördlich der Bahnlinie Euskirchen-Düren (Eifel-Bördebahn) ist als Fläche für gewerbliche und industrielle Ansiedlungen (GIB) dargestellt.

Der Änderungsbereich liegt unmittelbar nördlich der Bahnlinie und damit im Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB).



Auszug aus dem Regionalplan (2003), Bezirksregierung Köln

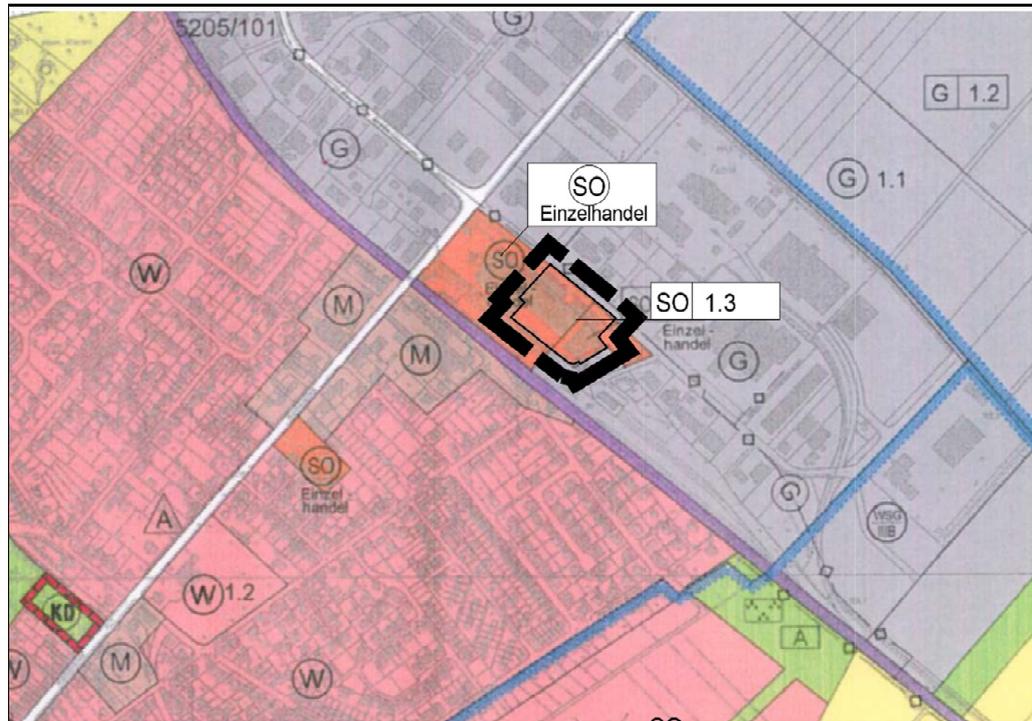
(genordet, ohne Maßstab)

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Zülpich stellt für den Änderungsbereich Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ dar.

Die Darstellung ist durch folgende Auflagen konkretisiert:

- Sondergebiet Extra-Markt:
Bau- und Hobbymarkt, Gartencenter
max. 3.000 m² Verkaufsfläche, 100 % Non-Food



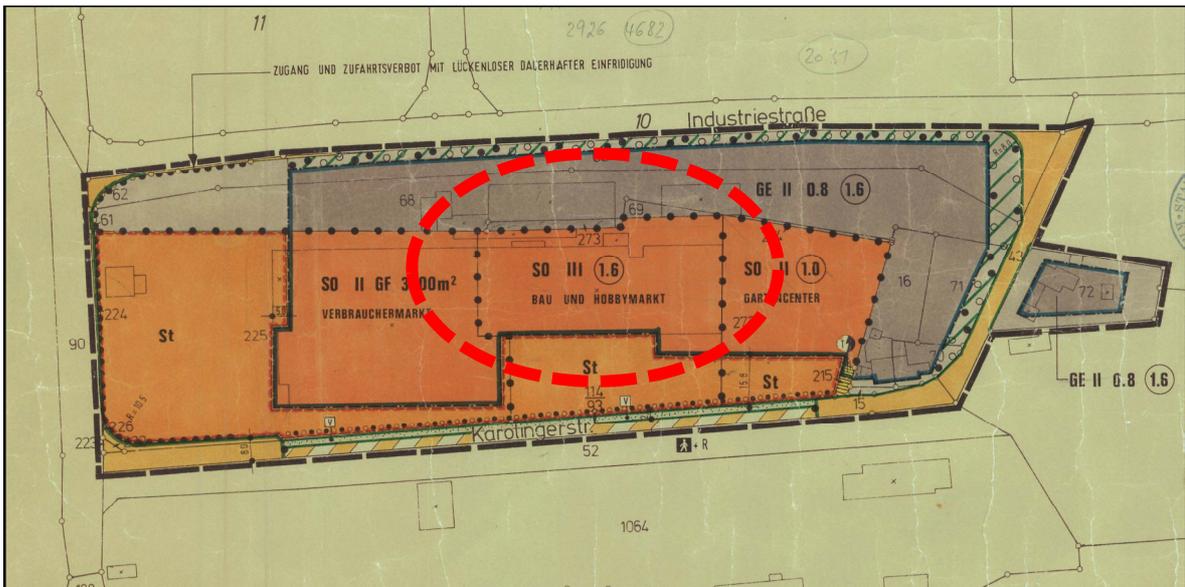
Auszug des dem Flächennutzungsplan mit dem Geltungsbereich der 28. Änderung
(genordet, ohne Maßstab)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Zülpich wird im Parallelverfahren (28. Änderung) geändert.

3.3 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan 11/19 „Karolingerstraße“ (1989) setzt für den angestrebten Änderungsbereich Sondergebiet „SO Bau- und Hobbymarkt“ mit einer zulässigen dreigeschossigen Bauweise und einer Geschossflächenzahl von 1,6 fest. Damit wurden die bisher vorhandenen Nutzungen berücksichtigt.

Eine Verkaufsflächenobergrenze ist nicht festgesetzt.



Auszug aus dem Bebauungsplan 11/19 „Karolingerstraße“ (1989)

4.0 Geplante Änderungen

4.1 Art- und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ursprungsplan Nr. 11/19 wird als **Art der baulichen Nutzung** für den Bereich des „Bau- und Hobbymarktes“ weiterhin Sondergebiet (SO) festgesetzt. Die Zweckbestimmung „Bau- und Hobbymarkt“ und „Gartencenter“ wird ergänzt um „Gewerbe und Dienstleistungen“.

Im Sondergebiet (SO) werden zugelassen:

- Bau- und Hobbymarkt
- Gartencenter
- Gewerbetriebe (keine Vergnügungsstätten)
- Dienstleistung

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird unverändert beibehalten. Für das Sondergebiet wird weiterhin eine dreigeschossige Bauweise und eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt.

Da der Gebäudekörper weiterhin eng von einer Baugrenze umschrieben wird, wird auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) verzichtet. Gegenüber den Festsetzungen des Ursprungsplanes ergeben sich somit zum Maß der baulichen Nutzung keine Änderungen.

4.2 Nebenanlagen, Stellplätze

Bereits im Ursprungsplan sind vorgelagert zu Bestandsbebauung Stellplätze planungsrechtlich festgesetzt. Diese Festsetzung wird uneingeschränkt übernommen.

4.3 Erschließung

Der Änderungsbereich ist über Karolingerstraße erschlossen, die über die Römerstraße an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen ist.

Die technische Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.

5.0 Hinweise

5.1 Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 9039-0, Fax: 02425 / 9039-199, unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

5.2 Erdbebenzonen

Die Gemarkung Zülpich befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2, Untergrundklasse T (Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R und S sowie Gebiete relativ flachgründiger Sedimentfüllung). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

Bei Erdbebenzone 2 handelt es sich um Gebiete, denen gemäß dem zugrunde gelegten Gefährdungsniveau ein Intensitätsintervall von 7,0 bis < 7,5 zugeordnet ist. Der Bemessungswert der Bodenbeschleunigung beträgt $0,6 \text{ m/s}^2$.

Bautechnische Maßnahmen gemäß DIN 4149 sind zu beachten. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5.

5.3 Bodenschutz

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) – unverzüglich zu informieren.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen weist darauf hin, dass eine rein nachrichtliche Eintragung über den, auf Grundlage einer wasserrechtlichen Erlaubnis vom 29.07.2002, erfolgten Einbau von RCL-Material im Zuge der Erweiterung der Außenanlagen des SB-Marktes unter der 5205/107 „RCL-Extra Markt“ vorliegt.

5.4 Kampfmittel

Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle / Feuerwehr oder direkt der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

5.5 Geplante Wasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des geplanten Wasserschutzgebietes III B des Wasserwerks Oberelvenich. Aus der Schutzgebietsverordnung können sich Beschränkungen der Grundstücksnutzung ergeben.

5.6 Artenschutz

Sollte für die Nutzungsänderung ein Umbau oder eine Sanierung des Gebäudes innerhalb des Plangebietes notwendig sein, ist der Unteren Naturschutzbehörde eine Artenschutzprüfung (ASB) über gebäudebewohnende Arten (z.B. Schwalben, Fledermäusen) vorab vorzulegen.

5.7 Grundwasser

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungs-/Vorhabengebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

6.0 Auswirkungen der Planung

Da das Gebiet bereits vollständig baulich genutzt ist und lediglich Nutzungsänderungen geplant sind, werden keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung und die Umwelt erwartet.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und der Anlage 1 zum BauGB im **Teil B: Umweltbericht** dargestellt.

Zülpich, im Februar 2020