STADT ZÜLPICH **BEBAUUNGSPLAN Nr. 11/40 D**

GEWERBEGEBIET

BEGRÜNDUNG

1 Vorbemerkungen

1.1 Stand des Planungsverfahrens

Der BP 11/40 D umfasst nach den Teilbereichen 11/40 A und B und C auf der südlichen Seite der B 265 den vierten Teilbereich der Erweiterung des Gewerbestandortes der Stadt Zülpich auf der nördlichen Seite der B 265.

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.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird begrenzt:
- im Süden durch die B 265,
- im Osten durch den bestehenden Wirtschaftsweg (Überführung der B 265) nach Bessenich,
- im Westen durch die Bergheimer Straße,
- und im Norden gemäß Lageplan
-

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Lageplan zu entnehmen.

1.4 Lage des Plangebietes und Bestand

Das Plangebiet bildet den nördlichen Abschluss des Gewerbe/Industriegebietes der Stadt Zülpich, das südlich der B 265 zu beiden Seiten der Römerallee liegt. Die Fläche wird z. Zt. ackerbaulich genutzt.

In nördlicher Richtung in ca. 500 m Entfernung vom Nordrand des geplanten Gewerbegebietes liegt der südliche Ortsrand von Bessenich.

Westlich angrenzend befindet sich ein Gewerbegebiet, dass als Erweiterungsfläche für die angrenzende Papierfabrik Smurfit Kappa vorgehalten wird.

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 der Bebauungsplan 11/40 C aufgestellt worden.

Um bei zukünftigen Gewerbeanasiedlungswünschen weiterhin handlungsfähig zu sein, soll jetzt für die bereits im Flächennutzungsplan enthaltene gewerbliche Baufläche G 2.2 verbindliches Planungsrecht mit dem Bebauungsplan Nr. 11/40 D geschaffen werden. Im Gegensatz zu den als Industriegebiet festgesetzten o.g. Flächen südlich der B 265 soll hier im Bereich nördlich der B 265 nur ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Es 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.

3 Erläuterung der Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans und der Zielsetzung des Bebauungsplans wird für das Plangebiet Gewerbegebiet - GE festgesetzt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine für die Wohngebiete in Zülpich und in Bessenich verträgliche gewerbliche Nutzung ausgewiesen.

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 Gewerbegebieten 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 GE
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 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird über einen neuen Kreisverkehr im Bereich der derzeit bestehenden Anbindung der Römerallee an die B 265 an das überörtliche Straßennetz angebunden. Von diesem Kreisverkehr ausgehend wird einen neue Verbindungsstraße parallel zur B 265 in Richtung bestehender westlicher Werkszufahrt der Papierfabrik Smurfit Kappa geführt, mit dem Ziel die Straßen Römerallee und Bergheimer Straße künftig vom Werksverkehr der Firma zu entlasten.

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

4 Ökologische Belange

Der Umweltbericht und die Artenschutzrechtliche Prüfung werden erst zur Offenlage fertig gestellt. Dies gilt auch für die Festlegung des erforderlichen ökologischen Ausgleichs.

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 und 11/40 D aufnehmen muss.

6 Städtebauliche Kennwerte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 17 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	**Flächengröße ca.**	**%**
Gewerbegebiet (GE)	114.313 qm	67,4 %
Straßenverkehrsfläche Wirtschaftswege / Fußwege	14.000 qm	8,3 %
Regenrückhaltebecken	23.600 qm	13,9 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Eingrünung)	17.600 qm	10,4 %
gesamt	**169.513qm**	**100,0 %**

Aufgestellt, November 2017
Stadt Zülpich