Stadt Zülpich

Begründung zum Bebauungsplan
Nr. 11/15 c Zülpich „Gewerbegebiet“

Inhalt

1.0 Rechtsgrundlagen und Verfahren 2
2.0 Ziel und Zweck der Planung 3
3.0 Rahmenbedingungen 3
3.1. Lage des Plangebietes / Geltungsbereich 3
3.2 Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen 3
4.0 Inhalt des Bebauungsplanes 4
4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB) 4
4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB) 4
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) 5
4.4 Dachbegrünung 5
4.5 Eingrünung 5
4.6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) 6
4.7 Ver- und Entsorgung 6
5.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 6
5.1 Dächer 6
5.2 Fassadengestaltung 6
6.0 Immissionsschutz 7
7.0 Umweltauswirkungen/ ökologischer und Artenschutz-Ausgleich 8
8.0 Städtebauliche Kennwerte 12

1.0 Rechtsgrundlagen und Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie der Stadt Zülpich hat in seiner Sitzung am 13.09.2022 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 11/15 c Zülpich „Gewerbegebiet“ gefasst.
Es wird ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt; da es sich gem. § 13 a BauGB Abs. 1 um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung speziell zur Nachverdichtung handelt *(„Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung“)*

Die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 qm (siehe städtebauliche Kennwerte). Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens können die sonst obligatorische Umweltprüfung und der Umweltbericht ebenso entfallen wie die Verpflichtung zum ökologischen Ausgleich für die Erweiterungsbereiche des Bebauungsplans. Die gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Euskirchen erforderliche Artenschutzprüfung (ASP 2) wurde erstellt.

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Zülpich abgeleitet, da der Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche bereits im Flächennutzungsplan enthalten ist.

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsvorschriften zu Grunde:

a) **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I Seite 3634).
b) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.November 2017 (BGBl. I S. 3786)
c) **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294).
d) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
e) **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Februar 2015 (GV. NRW. S. 208).

2.0 Ziel und Zweck der Planung

In den rückwärtigen, gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 11/15 b nicht überbaubaren Grundstücksteilen der vorhandenen Gewerbebebauung südlich der Industriestraße (ehemaliges Bahnareal) befinden sich heute gewerbliche Lagerflächen, etc., im östlichen Teil auch Grünland- und Gehölzflächen sowie genehmigte Hochbauten.
Die Lagerflächen befinden sich allerdings innerhalb festgesetzter Grünflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11/15 b sowie innerhalb der unbeplanten Bereiche des ehemaligen Güterbahnhofs, die den jeweiligen Grundstücken eigentumsrechtlich zugeordnet sind. Mit der BP-Aufstellung Nr. 11/15 c sollen zum einen die vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden, zum anderen neue Hochbauten (z.B. Lagerhallen) ermöglicht werden. Damit wird – im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden – die Innenentwicklung der Stadt Zülpich gefördert.

Da südlich an das Gewerbegebiet ein Allgemeines Wohngebiet angrenzt, verfolgt die Stadt Zülpich das grundsätzliche Ziel, mit Blick auf die Zukunft ein konfliktfreies Nebeneinander der lediglich durch die Bahnlinie getrennten Nutzungen Wohngebiet und Gewerbegebiet zu ermöglichen. Es wird deshalb ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, dass nur Gewerbebetriebe zulässt, die die benachbarte Wohnnutzung nicht wesentlich stören (Störgrad wie beim Mischgebiet).

3.0 Rahmenbedingungen

3.1. Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nord-östlichen Stadtrand von Zülpich. Die genaue Plangebietsabgrenzung ist dem Lageplan zu entnehmen.
Die Größe des Gebietes umfasst rd. 1,6 ha.
Das Plangebiet wird derzeit als gewerbliche Lagerflächen durch die angrenzenden Gewerbebetriebe genutzt, im süd-östlichen Teil befinden sich noch Grünland- und Gehölzflächen (ehemaliges Bahnareal).

3.2 Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen

Die Ziele der Landesplanung sind konkretisiert im **Regionalplan, Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt - Region Aachen -, 2003**.
Dort ist das Plangebiet als GIB (Gewerbe und Industriebereich) dargestellt.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Zülpich ist der Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Im Landschaftsplan des Kreises Euskirchen für die Stadt Zülpich ist das Plangebiet selbst keiner Schutzkategorie zugewiesen.

4.0 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Aufgrund der vorhandenen Wohnnutzung auf der anderen Seite der Bahnlinie wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, dass nur gewerbliche Nutzungen festsetzt, die das Wohnen „nicht wesentlich stören“, also den Störgrad eines Mischgebietes aufweisen.

Tankstellen und Vergnügungsstätten wurden aus der Zulässigkeit herausgenommen, um Nutzungskonflikte (Lärm, Geruch) mit der angrenzenden Wohnnutzung zu vermeiden.

Zum Schutz der bestehenden Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplans Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig, sofern es sich um innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente der Zülpicher Liste aus dem aktuellen Einzelhandelsgutachten der Stadt Zülpich handelt. Generell zulässig sind - abweichend von der vorstehenden Regelung - Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ 0,8) und die Zahl der Vollgeschosse (II) bestimmt.

Zusätzlich wird eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 175,00 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht einer möglichen Gebäudehöhe von ca. 12 m.
Die maximale Höhe der baulichen Anlagen im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 11/5 b (= Bebauung entlang der Industriestraße) ist auf 178,00 m ü. NHN festgesetzt und ermöglich dort Gebäudehöhen von ca. 15 m.
Somit ergibt sich zum Bahngelände und zur angrenzenden (niedrigeren) Wohnbebauung (Krefelder Straße, Xantener Straße) eine höhenmäßige Abstufung.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 (1) und (3) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Es wird ein zusammenhängendes Baufeld ausgewiesen, um einen ausreichenden Gestaltungsspielraum in Bezug auf die Lage der zu errichtenden Baukörper innerhalb des Baufeldes zu ermöglichen.

Ist die Stellung der Gebäude zeichnerisch nicht dargestellt, ist die Hauptfirstrichtung entweder parallel oder in einem Winkel von 90°zur Erschließungsstraße herzustellen.

4.4 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Gebäuden, Garagen, Carports und Nebenanlagen bis zu einer Dachneigung von 22° sind zwingend vollflächig als begrünte Flächen auszubilden und so zu bepflanzen, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist, die auf Dauer erhalten werden muss.
Bei Dachflächen, die mit Anlagen der solaren Energiegewinnung belegt oder auf denen Anlagen der solaren Energiegewinnung aufgeständert sind, darf ausnahmsweise in dem belegten Bereich bzw. in den Bereichen mit aufgeständerten Anlagen auf die Bepflanzung verzichtet werden, wobei eine aufgeständerte Anlage der solaren Energiegewinnung eine darunterliegende Dachbegrünung nicht ausschließt.

Durch die Dachbegrünung soll ein angemessener ökologischer Ausgleich zu der durch das Baugebiet verursachten zusätzlichen Bodenversiegelung geleistet werden. Zusätzlich wird durch den Einsatz von Gründächern das Niederschlagsrückhalte-volumen verbessert werden (Stichwort „Schwammstadt“).

4.5 Eingrünung

Zur Eingrünung des Baugebietes zur angrenzenden Bahntrasse und zum Wohngebiet hin sind auf den Gewerbegrundstücken entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze eine standortgerechte, heimische, einreihige Hecke oder Gebüschgruppen anzupflanzen (zur genauen Lage siehe zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan).

4.6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die öffentliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Zufahrten der vorhandenen Gewerbebetriebe von der Industriestraße aus. Öffentliche Verkehrsflächen sind deshalb nicht erforderlich. Zusätzlich werden derzeit einige Gewerbegrundstücke über einen Privatweg rückwärtig erschlossen.

4.7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität und Gas erfolgt über die Anschlüsse der bestehenden Gewerbebetriebe an das bestehende Leitungsnetz in der Industriestraße.

Der Anschluss an das Abwassernetz und die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgen in die vorhandene Kanalisation der Industriestraße.

Niederschlagswasser von befestigten Flächen (z.B. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen) ist mittels Entwässerungsrinnen, Hofeinfahrten etc. leitungsgebunden und unterirdisch und ohne technischen Zusammenhang mit den Nachbargrundstücken in den entsprechenden Kanal einzuleiten.

5.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Dächer

Es sind Dächer bis zu einer Dachneigung von 22° zulässig.
Auf eine Festsetzung der Dachfarben wird aufgrund der verpflichtenden Dachbegrünung (alternativ Solardach) verzichtet.
Anlagen der solaren Energiegewinnung sind in der Farbgebung der jeweiligen Dachflächen im Rahmen der handelsüblichen Möglichkeiten anzugleichen.
Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind bei geneigten Dächern in gleicher Neigung wie das Dach auszuführen und dürfen max. 15 cm über die Dachfläche vorstehen.
Auf Flachdächern sind aufgeständerte Anlagen zulässig.

5.2 Fassadengestaltung

Zur besseren optischen Einfügung in die Umgebung sind grelle, bunte und glänzende Farben nicht zulässig.

Als Fassadenfarben sind helle Grau-, Graublau-, Grün-, Beige-, Hellbraun oder Weißtöne zu verwenden. Ausnahmsweise sind für untergeordnete Bauteile abweichende Farbgebungen zulässig.
Fassadenbegrünungen sind ebenfalls zulässig.

Anlagen der solaren Energiegewinnung sind allgemein zulässig. Sie sind in der Farbgebung der jeweiligen Dachflächen im Rahmen der handelsüblichen Möglichkeiten anzugleichen.

Bei der Fassadengestaltung sind grelle, bunte und glänzende Farben unzulässig, so dass eine insgesamt einheitliche Farbgebung gewährleistet werden kann.

6.0 Immissionsschutz

Da südlich an das Gewerbegebiet ein Allgemeines Wohngebiet angrenzt, verfolgt die Stadt Zülpich das grundsätzliche Ziel, mit Blick auf die Zukunft ein konfliktfreies Nebeneinander der lediglich durch die Bahnlinie getrennten Nutzungen Wohngebiet und Gewerbegebiet zu ermöglichen.

Um Immissionskonflikte zwischen GE und WA zu vermeiden, wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet als Puffer zwischen GE und WA festgesetzt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe wären dann nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören, also dem Störgrad eines Mischgebietes entsprechen. Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 der BauNVO sowie Läden und Einzelhandelsbetriebe sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Eine Anfrage bei der Unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Euskirchen hat ergeben, dass die vorgesehene Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes in diesem Übergangsbereich zur Wohnbebauung grundsätzlich begrüßt wird.
Für die planungsrechtliche Zulässigkeit und insbesondere für die Verträglichkeit zur naheliegenden Wohnbebauung sollten entsprechende Nachweise in der Form von Schallschutzgutachten im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden. Dabei kommt es dann auf die beabsichtigten Betriebsparameter (Nutzungszeiten, Auslastung, Mitarbeiteranzahl, Schichten, etc.) an.

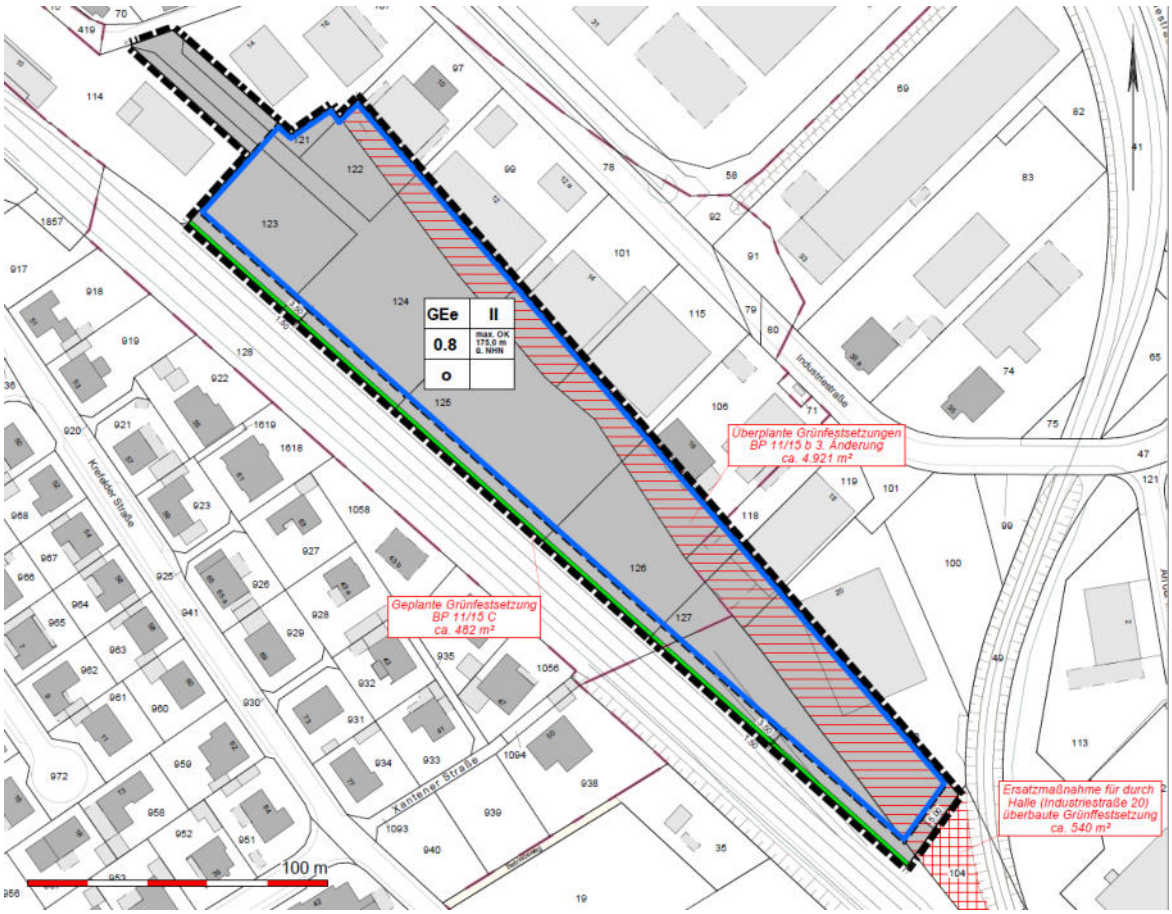
7.0 Umweltauswirkungen/ ökologischer und Artenschutz-Ausgleich

Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht ist aufgrund der Anwendung von § 13 a BauGB nicht erforderlich.

Mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Euskirchen wurde vereinbart, dass die überplanten Pflanzfestsetzungen aus dem alten Bebauungsplan Nr. 11/5 b im Verhältnis 1:1 ausgeglichen werden.

Durch die Bebauungsplan-Änderung und -erweiterung werden ca. 4.921 m² der im Vorgängerplan festgesetzten Ausgleichsfläche beansprucht (siehe rote Schraffur im u.a. Übersichtsplan). Davon wurden im Jahr 2001 im Rahmen der Baugenehmigung für das Bauvorhaben „Halle Industriestraße Nr. 20“ bereits 540 m² als externe Ausgleichsmaßnahme auf dem Nachbargrundstück Flurstück Nr. 104 ausgeglichen. Es verbleibt damit eine auszugleichende Fläche von 4.381 m². Davon können im Bebauungsplangebiet durch die Neuanlage einer 1,5 m breiten Hecke entlang der südlichen Plangebietsgrenze (zur Bahnlinie hin) 482 m² ausgeglichen werden.

Es verbleibt damit für den Bereich des Alt-Bebauungsplans ein **externer Ausgleichsbedarf von 3.899 m².**



Für die geplante Neubebauung im Erweiterungsbereich des Bebauungsplans (grenzt südwestlich an die schraffierte ehemalige Ausgleichsfläche an) erfolgt kein ökologischer Ausgleich, da der Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird.

Die vom Kölner Büro für Faunistik erstellte **Artenschutzprüfung ASP 2** hat folgendes Ergebnis:

Zusammenfassend und unter Beachtung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie der funktionserhaltenden Ausgleichsmaßnahme kommt die vorliegende artenschutzrechtliche Prüfung zu dem Schluss, dass die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 11/15c aus artenschutzrechtlicher Sicht nach den Vorgaben des § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit § 44 Abs. 5 BNatSchG zulässig ist.

Da mit der Umsetzung des Bebauungsplans der Verlust einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte vom Bluthänfling (1 Revier) verbunden ist, wird für diese planungsrelevante Vogelart eine vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) notwendig. Diese wird auf einer zurzeit ackerbaulich genutzten Fläche südwestlich von Zülpich Bürvenich durchgeführt.

Abbildung 12: Lage der CEF-Maßnahmenfläche für den Bluthänfling. Kartengrundlage: Land NRW 2020.

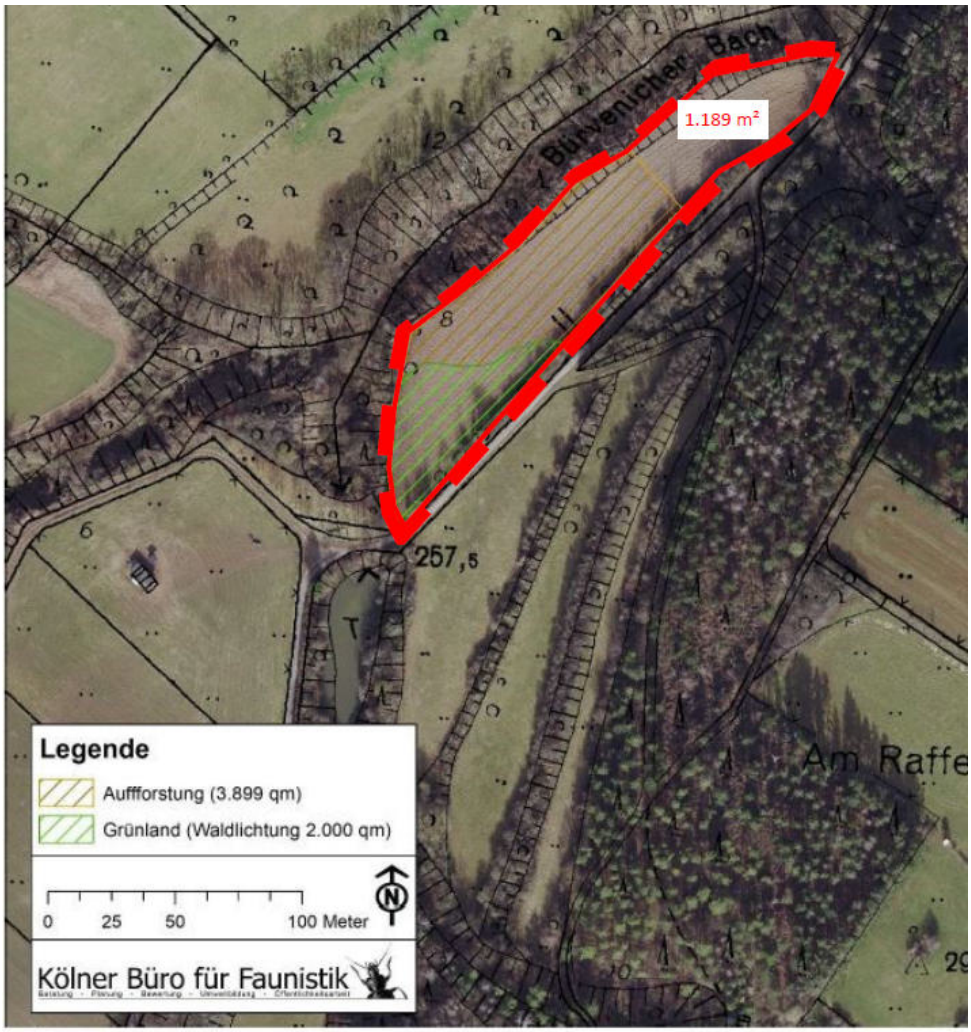


Abbildung 13: CEF-Maßnahmen für den Bluthänfling. Kartengrundlage: Land NRW 2020.

Auf der Maßnahmenfläche werden für den BP 11.15c in einem Umfang von 3.899 qm Gehölzpflanzungen durchgeführt. Südwestlich daran angrenzend erfolgt die Anlage einer 2.000 qm großen Grünlandfläche (= Waldlichtung). Hier erfolgt die Einsaat einer standortangepassten Kräutermischung mit einem hohen Anteil samentragender Pflanzen.

Diese Ausgleichsmaßnahmen sind Bestandteil einer **Sammelausgleichsmaßnahme**, die auf der insgesamt 7.088 qm großen Ackerfläche bei Bürvenich für folgende Planungen gemeinsam realisiert wird:

- **BP 11.15c Industriegebiet** (CEF-Maßnahme für Bluthänfling und 3.899 qm neue Gehölzfläche als ökologischer Ausgleich).

- **33. Änd. FNP „Hertenicher Weg“: Bauantrag für 3.000 qm große Kita-Grundstück** (Waldausgleich 2:1, Ökologischer Ausgleich, CEF-Maßnahme). Annahme: 50 % des Grundstücks werden mit Gebäuden und Außenanlagen versiegelt, 50 % sind begrünte Außenanlage vergleichbar zur Wertigkeit von Ziergärten.

Wie mit der Unteren Naturschutzbehörde Kreis Euskirchen und dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Hocheifel-Zülpicher Börde abgestimmt, kann der Gesamtausgleich für den BP 11.15c Industriegebiet und für das 3.000 qm große Kita-Grundstück „Hertenicher Weg“ (33. Änd. FNP) wie folgt vollständig erbracht werden (einschl. kleiner Überhang von + 756 Wertpunkten):

1) Eingriff 33. FNP-Änderung für ein 3.000 qm großes Kita-Grundstück mit 50 % Versiegelung.

Ausgangswert vorhandener Jungwald Hertenicher Weg:	3.000 qm x 5 Punkte=	15.000 Punkte
Planung Kindergarten:	versiegelt 1.500 x 0 Punkte =	0 Punkte
	Ziergarten 1.500 x 2 Punkte=	3.000 Punkte
	insgesamt =	3.000 Punkte
Defizit:		**12.000 Punkte**

2) Eingriff BP 11/15c 2. Änderung

Defizit BP 11/15c überplante Gehölze	**3.899 qm**

3) Ausgleichsmaßnahme Bürvenich (7.088 qm) :

Ersatzpflanzung Gehölzfläche für BP 11/15c auf Ackerland	**3.899 qm**

Auf Restfläche ökologischer Ausgleich für Kita:

Ausgangswert Ausgleichsfläche Acker	3.189 qm x 2 Punkte=	6.378 Punkte
Planung Wald:	3.189 qm x 6 Punkte=	19.134 Punkte
Aufwertung:		12.756 Punkte
Überhang (Ökoplus):		**+ 756 Punkte**

8.0 Städtebauliche Kennwerte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	**Flächengröße ca.**	**%**
Eingeschränktes Gewerbegebiet	15.898 qm	97,0 %
Bebaute Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO (GEe x GRZ 0,8)	*12.718 qm*	
Grünfläche	482 qm	3 %
gesamt	**16380 qm**	**100,0 %**

Aufgestellt, Februar 2023
Team 401 Stadt Zülpich