

STADT ZÜLPICH
2. Änderung BEBAUUNGSPLAN Nr. 11/28
„INDUSTRIEGEBIET“

BEGRÜNDUNG

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungsverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 11/28 Zülpich „Industriegebiet“ ist seit dem Jahr 1997 rechtskräftig, gilt aber nur noch für die Parzelle 175 , Flur 4 in der Gemarkung Zülpich, da der ursprünglich viel größere Geltungsbereich (Industriegebiet) zum Großteil durch die Bebauungspläne 11/40 A bis C überlagert wurde.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Es wird hier einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung getragen. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, weil der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung im Siedlungsraum liegt (nicht außerhalb des Siedlungszusammenhangs). Von einer Lage im Siedlungsraum kann nach aktueller Rechtslage regelmäßig ausgegangen werden, wenn das Planungsgebiet innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (BP Nr.11/28) liegt, was hier der Fall ist. Aufgrund der Anwendung des vereinfachten Verfahrens können die sonst obligatorische Umweltprüfung und der Umweltbericht ebenso entfallen wie die Eingriffs-/Ausgleichregelung. Die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung einschließlich Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahme ist bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgt.

Stellungnahmen zu der nun erfolgenden 2. Änderung des Bebauungsplans sind nur zu den geänderten Bebauungsplan-Inhalten zulässig.

1.2 Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Zülpich ist für das Plangebiet gewerbliche Baufläche dargestellt mit Ausnahme eines Eingrünungstreifens der als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ausgleichsfläche dargestellt ist. Aufgrund der geringfügigen Abweichung des Bebauungsplans von den Festsetzungen des Flächennutzungsplans wird auf eine FNP-Änderung verzichtet, weil gem. § 8 (2) Satz 2 BauGB der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen

Unmittelbar an das Plangebiet grenzen im Nordwesten die Bebauungspläne 11/40 A bis C (Industriegebiet) an.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Parzelle 175, Flur 4 in der Gemarkung Zülpich.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

1.4 Lage des Plangebietes und Bestand

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

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

2 Zielsetzungen

Eine im Industriegebiet der Stadt Zülpich ansässige Firma hat im Hinblick auf eine mögliche zukünftige bauliche Erweiterung die an das bisherige Betriebsareal angrenzenden Gewerbegrundstücke erworben. Zur Umsetzung der baulichen Erweiterung ist es erforderlich, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11/28 (Rechtskraft seit 1997) zu ändern. Im o.g. Bebauungsplan ist eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt worden, die von der Firma für die Erschließung der Erweiterungsbauten nicht mehr benötigt wird. Da der Betrieb einziger Grundstückseigentümer im Plangebiet ist, erfolgt die interne Erschließung der Erweiterungsflächen in Eigenregie. Außerdem wird die im BP 11/28 enthaltene Eingrünung zur freien Landschaft (Festsetzung als Grünfläche, Zweckbestimmung Ausgleichsfläche) in der bisherigen Dimensionierung nicht mehr benötigt, da eine spätere Weiterentwicklung des Industriegebietes in Richtung der L 162 vorgesehen und somit eine opulente Eingrünung in diesem Bereich nicht mehr erforderlich ist. Diese GIB-Erweiterung ist im aktuellen Entwurf des Regionalplans bereits enthalten. Auch im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden macht es keinen Sinn, die Eingrünung beizubehalten. **Der geplante Ausbau der Verbindungsstraße nach Nemmenich wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit ausreichender Breite (10 m) gesichert.**

3 Erläuterung der Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

An der Art der baulichen Nutzung, insbesondere an der bestehenden Gliederung des Gebietes gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes **keine Änderung** vorgenommen.

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans und der Zielsetzung des Bebauungsplans ist für das Plangebiet Industriegebiet - GI (GI 1 und GI 2) dargestellt mit Ausnahme des süd-westlichen Teils, der als Gewerbegebiet festgesetzt ist (GE IV).

Die Gliederung des Gebietes gem. § 1 (4) Nr.2 BauNVO ist nach Art und Eigenschaften der Anlagen in Hinblick auf die in südwestlicher Richtung liegenden Wohngebäude erfolgt 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.

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 Zulpich zur Stärkung des Zentrums, die ohne diese Festsetzung unterlaufen würde.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Auch am Maß der Nutzung werden **keine Änderungen** vorgenommen.

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.

An der im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes festgesetzten maximalen Höhe der baulichen Anlage von 175 m ü NN (Normal Null), das entspricht ca. 17-21 m über Gelände, wurde ebenfalls **keine Änderung** vorgenommen. 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 die vorhandene Industriestraße an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Die Stadt Zülpich beabsichtigt, möglichst große zusammenhängende Industrieflächen zu schaffen. Eine kleinteilige Erschließung des Plangebietes ist nicht erforderlich, da es im Plangebiet nur einen Grundstückseigentümer gibt, der die Erschließung der Fläche in Eigenregie betreiben möchte.

Der geplante Ausbau der Verbindungsstraße nach Nemmenich wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit ausreichender Breite (10 m) gesichert.

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.

4 Ökologische Belange

Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist erstellt worden mit dem Ergebnis, dass das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/28 „INDUSTRIEGEBIET“ aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist.

5 Entwässerung

An der Entwässerung werden ebenfalls keine Änderungen vorgenommen.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt wie im übrigen Industriegebiet auch 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.

Team 401

Mai 2020