

STADT ZÜLPICH

Bebauungsplan Nr. 11/5 c

STADTKERN

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

Zur Feststellung struktureller und funktioneller Mängel im Stadtkern beschloß der Rat der Stadt Zülpich am 30. Oktober 1974 die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen gemäß § 4 Städtebauförderungsgesetz (StBauFG). Das Ergebnis der Untersuchungen ergab, daß im Stadtkern die Grundfunktionen verschieden stark gestört sind und eine Sanierung dringend erforderlich ist. Die Funktionsfähigkeit des Zentrums ist für die Gesamtentwicklung der Stadt von großer Bedeutung.

Am 28. Juni 1976 wurde die Satzung der Stadt Zülpich vom 22. September 1975 über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Stadtkern Zülpich" vom Regierungspräsidenten Köln gemäß § 5 (2) StBauFG genehmigt.

Zusätzlich wurde am 8. August 1978 die Satzung über die förmliche Festlegung eines Ergänzungsgebietes vom Regierungspräsidenten genehmigt.

Am 14. Oktober 1976 beschloß der Rat der Stadt Zülpich die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der geringfügig über die Größe des Sanierungsgebietes hinausgeht.

2. Plangebiet

Die Abgrenzungen des Bebauungsplanes sind in der zeichnerischen Darstellung durch eine gestrichelte Linie gekennzeichnet.

3. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Allgemeine Ziele

Grundlagen der Zielfindungen für das vorliegende Neuordnungskonzept sind die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen.

- Beseitigung technischer, wirtschaftlicher und sozialer Mängel
- Verkehrsberuhigung durch Entmischung
- Erhaltung und Aufwertung bestehender Bausubstanz unter Berücksichtigung stadtbildpflegender Gesichtspunkte

- Bau zusätzlicher Wohnungen
- Steigerung des Wohnwertes
- Vergrößerung des Angebotes im Handels- und Dienstleistungssektor
- Steigerung der Attraktivität des Zentrums durch Zentralisierung und Neubau von öffentlichen Einrichtungen
- Hebung des Freizeitwertes innerhalb der Innenstadt (z. B. fahrzeugberuhigte Zonen, Kinderspielbereiche, Vergrößerung der Grünsubstanz usw.)

#### 4. Hinweise zu zentralen Punkten

##### 4.1 Verkehr

##### 4.1.1 Fahrverkehr

Da die bestehende Situation des fließenden Verkehrs Störungen in verschiedenen Funktionen mit sich bringt, wird das Straßennetz neu geordnet. Dadurch kommt es in Teilbereichen zu Verlagerungen von Verkehrsbelastungen. In diesem Zusammenhang ist es aus verkehrstechnischen Gründen erforderlich, daß einige Gebäude beseitigt werden.

##### 4.1.2 Ruhender Verkehr

Zur Deckung des heutigen und künftigen Bedarfs von öffentlichen Stellplätzen wurden in kurzer Entfernung zu den öffentlichen und privaten Dienstleistungsbereichen Parkieranlagen vorgesehen. Zur besseren Doppelnutzung des Marktplatzes und aus stadtbildpflegerischen Aspekten heraus wurde unter dem Marktplatz eine Tiefgarage vorgesehen. Darüber hinaus ist an der Martinstraße im Bereich der ehemaligen Molkerei eine Parkpalette ausgewiesen, um hier ein größeres Parkangebot zu schaffen.

##### 4.1.3 Fußgängerbereiche

Zur Steigerung der Attraktivität des Stadtkerns und zur Vergrößerung fahrzeugberuhigter Zonen mit Erholungswert enthält der Bebauungsplan Festsetzungen und Vorschläge für derartige Zonen.

##### 4.2 Bebauung

##### 4.2.1 Wohn- und Geschäftsbebauung

Die Bauflächenausweisungen im Bebauungsplan ermöglichen die zusätzliche Errichtung, Erweiterung und Instandsetzung von Wohn- und Geschäftshäusern.

#### 4.2.2 Bebauung für den Gemeinbedarf

Nach eingehender Untersuchung und Diskussion über alternative Standorte wurden folgende Gemeinbedarfsflächen für neu zu schaffende öffentliche Einrichtungen im Bebauungsplan ausgewiesen:

- Fläche für Rathuserweiterung
- Fläche für Altenwohnungen in enger Verbindung mit dem künftigen fußläufigen Bereich
- Fläche für die zu verlagernden Einrichtungen der Deutschen Bundespost

Zur Durchführung dieser Maßnahmen ist es erforderlich, daß sowohl private Grundstücke als auch Gebäude erworben und möglicherweise beseitigt werden müssen.

#### 4.2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

##### 4.2.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Abgrenzung für die Arten der baulichen Nutzungen sind weitgehend durch die gegebenen Nutzungen der jetzigen Bebauung bedingt.

Für die "Allgemeinen Wohngebiete" sind in den planungsrechtlichen Festsetzungen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten "Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung" ausgeschlossen worden, weil im jetzigen Gebiet derartige Nutzungen nicht gegeben sind und die Wohnnutzung stören würde.

Unter 1.1.2 der "Planungsrechtlichen Festsetzungen" sind die Mischgebiete (MI) in verschiedene Bereiche unterschiedlich nach der Nutzungsart gegliedert.

In dem mit \* gekennzeichnetem Gebiet (zu 1.1.2.1) sind lediglich "Gartenbaubetriebe und Tankstellen" ausgeschlossen, um die Eigenart der jetzigen Nutzung zu unterstützen.

In dem mit \*\* gekennzeichnetem Gebiet (zu 1.1.2.2) sind die im vorherigen Absatz aufgeführten Nutzungen und dazu "sonstige Gewerbebetriebe" ausgeschlossen, weil im jetzigen Gebiet derartige Nutzungen nicht gegeben sind und hier sehr ungünstige Standortvoraussetzungen gegeben wären.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für Mischgebiete sind unter 1.1.2.3 ausgeschlossen worden, da sie für den Stadtkern nicht geeignet sind.

Im Kerngebiet ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung "Tankstellen" ausgeschlossen worden, weil im jetzigen Gebiet diese Nutzung nicht gegeben ist und auch künftig nicht erforderlich wird.

Außer für die Hauszeile Markt 3 - 5 sind im Kerngebiet die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen worden, um u.a. die Zielsetzung des Bebauungsplanes "Vergrößerung des Angebotes im Handels- und Dienstleistungssektor" zu ermöglichen.

#### 4.2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Wahrung der heutigen maßstabsgerechten Bebauung ist beabsichtigt, das jetzige Maß der baulichen Nutzung auch für die künftige Entwicklung zugrunde zu legen. Dadurch ist es erforderlich, in Teilbereichen die Höchstwerte gemäß § 17 (1) BauNVO zu überschreiten. Diese Überschreitung erfolgt gemäß § 17 (9) BauNVO und wird damit begründet, daß bereits bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung am 26. Juni 1962 das Gebiet überwiegend bebaut war. Eine städtebauliche Rechtfertigung liegt darin, daß aufgrund der bisherigen Rechtsgrundlagen bereits weitgehend vollzogene städtebauliche Entwicklungen für die letzten noch unbebauten und nur ungenügend oder ungeordnet bebauten Grundstücke nicht ohne zwingende städtebauliche Gründe abgebrochen werden sollten. Da die Grundstückszuschnitte in verschiedenen Bereichen praktisch nicht mehr veränderbar sind, würde die Einhaltung der Höchstwerte des § 17 (1) BauNVO eine uneinheitliche Bebauung zur Folge haben.

Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen, da einwandfreie Wohn-, Arbeits- und Verkehrsverhältnisse gesichert sind und darüber hinaus die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Vorschriften gewährleistet ist.

#### 4.2.4 Zu beseitigende bauliche Anlagen

Der Bebauungsplan macht gemäß § 10 StBauFG die baulichen Anlagen kenntlich, die bei der Durchführung der Sanierung beseitigt werden müssen. Die Gründe der Kennzeichnungen liegen darin, daß sie

- den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entsprechen und auch nicht den Festsetzungen angepaßt werden können,

- Mißstände oder Mängel aufweisen, die auch durch eine Modernisierung oder Instandsetzung nicht behoben werden können.

#### 4.2.5 Verzicht auf Modernisierungsgebot

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen ergaben, daß fast alle Gebäude von den Eigentümern selbst bewohnt werden. Die bereits erfolgten Investitionen und beabsichtigten Aufwendungen der Eigentümer für Erneuerungsmaßnahmen lassen z. Z. erkennen, daß auf die Festsetzung von Modernisierungsgeboten verzichtet werden kann.

Sollten sich dennoch Anzeichen dafür ergeben, daß Gebote gemäß § 21 StBauFG erforderlich werden, können diese bei Bedarf gemäß § 21 StBauFG ausgesprochen werden.

#### 4.3 Spiel- und Erholungsbereich

##### 4.3.1 Spielbereich

Sowohl die "Vorbereitenden Untersuchungen" als auch die Gespräche mit den Bürgern ergaben, daß Spielbereiche in den Randzonen des Sanierungsgebietes als nicht geeignet angesehen wurden. Aus diesem Grunde beinhaltet der Bebauungsplan die Festsetzung, daß in einem neu zu schaffenden fußläufigen Bereich derartige Zonen für Kinder geschaffen werden.

##### 4.3.2 Erholungsbereich

Da der Stadtkern künftig einen höheren Freizeit- und Erholungswert erhalten soll, stellt der Bebauungsplan die Grundlage für folgende Maßnahmen her:

- fahrzeugberuhigte Fußgänger- und Einkaufszonen
- Ruhe- und Erholungsbereiche Marktplatz und Rathaus-Innenhof
- Gestaltung Käsmarkt
- stärkere Eingrünung des Stadtkerns durch Bäume und Grünflächen

#### 5. Soziale Maßnahmen

##### Sozialplanung

Im Rahmen der Sanierungsplanung wurden "Grundsätze für den Sozialplan in Zülpich" erarbeitet. Die darin enthaltenen wesentlichen Grundsätze sollen hier wiedergegeben werden.

Die Planung ist so angelegt, daß sie - wenn überhaupt - nur für einen verhältnismäßig kleinen Teil von Betroffenen nachteilige Auswirkungen hat. Es ist beabsichtigt, die Maßnahmen stufenweise durchzuführen, so daß eine schrittweise Anpassung an veränderte Bedingungen möglich ist.

Da erhebliche Belastungen durch Abbruch- und Bauarbeiten nicht zu befürchten sind, werden die Gesundheit der betroffenen Bevölkerung und die wirtschaftliche Existenz von Betrieben und des von ihnen abhängigen Personenkreises nicht gefährdet.

Diese Aussagen werden nicht zuletzt durch die Stellungnahmen der Sanierungsbetroffenen unterstützt, welche zum größten Teil der Sanierung positiv gegenüberstehen und die vorgeschlagenen Maßnahmen begrüßen.

Da im Bebauungsplan-Gebiet relativ viele alte Menschen und wenig Kinder und Jugendliche wohnen, ist der Wert des Zentrums als Wohnungsstandort zu verbessern. Zur Vermeidung sozialer Härten ist es nicht ratsam, kurzfristig die Bevölkerungsstruktur wesentlich zu verändern. Dennoch soll das Angebot größerer Wohnungen für jüngere Familien erhöht werden.

Soweit es die zügige Durchführung der Sanierung ermöglicht, sollen Maßnahmen zeitlich zurückgestellt werden, wenn sie nachteilige Auswirkungen haben können. Dies ist bei der Erörterung zum aufzustellenden Sozialplan zu berücksichtigen.

Wenn Eigentümer ihre selbst genutzten Gebäude abgeben müssen und kein neues Eigentum erwerben können, soll die Stadt Zulpich bemüht sein, ihnen vergleichbares Eigentum zu vermitteln.

## 6. Kosten

Die Realisierung der Sanierungsmaßnahmen erfordert entsprechend einer überschläglichen Kostenermittlung ca. 6.320.000,-- DM.

## 7. Vorgesehene Finanzierung

7.1	Rentierliche Kosten	ca. DM 535.000,--
7.2	Eigenanteil Stadt Zulpich	ca. DM 870.000,--
7.3	Sanierungsförderung durch das Land NRW	ca. DM 4.915.000,--

Der Anteil der Stadt Zulpich wird, über 10 Jahre verteilt, aus dem Haushalt bereitgestellt.

8. Bodenordnung

Die Bebauungsplanung nimmt im wesentlichen Bezug auf die bestehende Parzellenstruktur. Erforderliche Veränderungen sind auf freiwilliger Basis denkbar. Sollte dieses nicht möglich sein, beabsichtigt die Stadt Zülpich, in Teilbereichen eine Baulandumlegung gemäß § 45 BBauG durchzuführen.

9. Allgemeines

Der Omnibusbetrieb Rommelsheim und Thelen, Markt hat keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan. Es kann dann mit Schwierigkeiten des Omnibusbetriebes gerechnet werden, wenn der Betrieb innerhalb eines Bebauungsplanes liegt.

Der Schlossereibetrieb Hansen, Mühlenberg, ist störend. Eine Auslagerung ins Gewerbegebiet ist langfristig vorzusehen.

Ebenfalls ist die Schlachterei Schmitz, Käsmarkt, im festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiet" störend. Eine Auslagerung des Betriebes ist erforderlich.

Der gewerblich genutzte Getränkegroßhandel Knein ist an der jetzigen Stelle nicht vertretbar. Eine Betriebsauslagerung ist anzustreben.

Köln, 10. Nov. 1978

Hinweis

Der Schlachtereibetrieb Schmitz, Käsmarkt, ist ab 1.1.1979 eingestellt worden.

Köln, 31. Jan. 1979