

BEGRÜNDUNG1. Vorgaben zur Planung

Die Stadt Zülpich verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der für das Bebauungsplangebiet Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Gemeinbedarfsflächen, Grünflächen, Verkehrsflächen und Flächen für die Landwirtschaft enthält. Im Flächennutzungsplan ist in dem Teilbereich zwischen Bonner Straße und Blayer Straße u.a. eine Gemeinbedarfsfläche mit den Punktsignaturen Sportplatz und Kinderspielplatz ausgewiesen. Im Bebauungsplan werden innerhalb dieser erwähnten Fläche teilweise öffentliche Grünflächen mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Weiterhin wird westlich des Kettenweges für einen kleinen Teilbereich WA - Allgemeines Wohngebiet vorgesehen, der im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen ist. Die genannten Modifizierungen bzw. geringfügigen Abweichungen vom Flächennutzungsplan widersprechen nicht der notwendigen Entwicklung gemäß § 8 (2) BBauG. Dies trifft auch für den südlichen Teilbereich südlich der Bonner Straße zu, wo entgegen der FNP-Darstellung "landwirtschaftliche Fläche" die jetzige existente Kapelle mit ihrer umliegenden Grünfläche in den Bebauungsplan aufgenommen wird. Somit bildet der Flächennutzungsplan der Stadt Zülpich die Basis für den Bebauungsplan Nr. 11/7.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Durch diesen Bebauungsplan werden unter Zugrundelegung der rechtswirksamen vorbereitenden Bauleitplanung notwendige Infrastruktureinrichtungen ortsrechtlich abgesichert. Einerseits werden bestehende Gemeinbedarfseinrichtungen wie z. B. Jugendheim, Stadthalle, Feuerwehr, Schule, Kindergarten und eine Kapelle in den Bebauungsplan aufgenommen, andererseits werden weitere Flächensicherungen, wie z. B. nördlich der Blayer Straße, für den Wiederaufbau der Sport- und Schwimmhalle bzw. für die Erweiterung schulischer Einrichtungen vorgenommen.

Eine weitere wesentliche Zielsetzung ist es, den im Flächennutzungsplan bzw. Landschaftsrahmenplan (Beiplan zum FNP) dargestellten zentralen Kinderspielplatz der Kategorie A zu verwirklichen. In einem vorliegenden Grüngestaltungskonzept sind sowohl genaue Vorstellungen über den Spielbereich A, als auch über die Aktivierung der Restflächen dargelegt. Bedingt durch die bereits hier zentral erfaßten sportlichen Einrichtungen und auch anderer Gemeinbedarfseinrichtungen ist hier eine weitere Konzentrierung von Aktivzonen als optimal zu bezeichnen.

Teile des Bebauungsplangebietes - wie z. B. an der Blayer Straße, am Kettenweg oder auch an der Bonner Straße - sind als Innenbereich nach § 34 BBauG einzustufen. Es ist weiterhin u.a. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes, für dieses Gebiet ein Ortsrecht zu schaffen, damit einerseits die mögliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach eindeutigen Festsetzungen des Bebauungsplanes beurteilt werden können und andererseits, wie z. B. südlich der Feuerwehr, ein neuer Baugebietsteil gesichert wird.

\* 2. FNP. E1.  
Länderungsbe.  
nicht

Global gesehen stellt der Bebauungsplan Nr. 11/7 die Grundlage für eine städtebauliche Ordnung dar.

3. Begründung der Planinhalte

3.1. Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

3.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorbereitenden Bauleitplanung und den Ergebnissen der Untersuchungen zum Bebauungsplanentwurf wird für dieses Bebauungsplangebiet WA - Allgemeines Wohngebiet und MI-Mischgebiet festgesetzt.

WA-Allgemeines Wohngebiet wird festgesetzt südlich der Blayer Straße und entlang des Kettenweges. Begründet wird die Ausweisung von WA-Allgemeinem Wohngebiet damit,

- auf die zu erwartenden geringfügigen Belastungen, die im umliegenden Gebiet der notwendigen Infrastruktur - einrichtungen entstehen können, aufmerksam zu machen,
- in anderen Teilen einen über das Wohnen hinausgehenden Nutzungsspielraum zu ermöglichen und.
- auf den möglichen Einfluß der klassifizierten Straße (B 56) hinzuweisen.

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 4 (3)

Nr. 4 BauNVO	Gartenbaubetriebe,
Nr. 5 BauNVO	Tankstellen,
Nr. 6 BauNVO	Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Diese Gliederung wird damit begründet, die im Gebiet enthaltene Familienheimbebauung nicht durch störende Nutzungen zu belasten. Zur Zeit sind die ausgeschlossenen Nutzungsarten im Bebauungsplangebiet nicht vertreten, wobei keine Veranlassung dazu besteht, diese teilweise flächenintensiven und auch beeinträchtigenden Nutzungen zuzulassen.

Im südwestlichen Teil nördlich der Bonner Straße wird MI-Mischgebiet festgesetzt. Begründet ist die Ausweisung von diesem MI-Mischgebiet durch die Lage in Stadtkernnähe.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß von den in § 6 (2) BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungsarten die

Nr. 4 BauNVO	sonstige Gewerbebetriebe
Nr. 6 BauNVO	Gartenbaubetriebe
Nr. 7 BauNVO	Tankstellen

nicht zulässig sind.

Weiterhin wird gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässige Nutzungsart nach § 6 (3) BauNVO

Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen  
und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

nicht zulässig ist.

Diese Gliederung wird damit begründet, die hier entstandenen Wohngebäude vor möglichen störenden Nutzungen zu schützen.

#### 3.1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse orientiert sich in arrondierten Bereichen an der vorhandenen Bebauung. Weiterhin ist für die vorgesehene Bebauung der Maßstab der unmittelbaren Umgebung und der des Gebietes zugrundegelegt, damit auch insgesamt das Orts- und Landschaftsbild positiv beeinflusst wird. Da das Bebauungsplangebiet in einer Randzone liegt, ist die Einbindung in das Landschaftsbild von großer Tragweite.

Die Ausweisung einer zweigeschossigen Höchstgrenze und zwingenden Zweigeschossigkeit in den überwiegend arrondierten Teilbereichen wird unter Berücksichtigung der bereits vollzogenen Bebauung vorgenommen.

#### 3.1.2 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Für das Bebauungsplangebiet wird mit Ausnahme für eine Bauparzelle die offene Bauweise festgesetzt. Die auf der Parzelle Nr. 389 an der Bonner Straße ausgewiesene geschlossene Bauweise wird unter Berücksichtigung des derzeitigen Zustandes vorgenommen. Ansonsten ist die offene Bauweise teilweise mit der Zulässigkeit bestimmter Hausformen - Doppelhäuser und Hausgruppen - festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird die jetzt vorhandene Bauweise weiterhin respektiert und planungsrechtlich abgesichert. Insgesamt wird festgestellt, daß maßgebend für die Ausweisung der offenen Bauweise die vorhandene lockere Bebauung ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich mit Baugrenzen umgrenzt, um den individuellen Spielraum für die Bebauung nicht einzuengen.

#### 3.1.3 Die Flächen für Stellplätze

Die ausgebauten Stellplätze im Bereich des Feuerwehr-Grundstücks werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Die nördlich der Blayer Straße auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "für schulische und sportliche Zwecke" ausgewiesenen Stellplätze beinhalten die Möglichkeit, an der bereits vorhandenen internen Erschließung weitere Flächen für den ruhenden Verkehr zur Verfügung zu stellen.

#### 3.1.4 Die Flächen für den Gemeinbedarf

Wie bereits unter Ziel und Zweck des Bebauungsplanes dargelegt, werden die derzeitig schon vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen in den Bebauungsplan aufgenommen mit der Zielsetzung, diese einerseits planungsrechtlich abzusichern und andererseits Erweiterungsmöglichkeiten, wie z. B. für die Stadthalle, einzuräumen. Unter dem Aspekt, Reserveflächen für das hier konzentrierte Schulzentrum bereitzuhalten, wird nördlich der Blayer Straße eine dementsprechende Reservefläche ausgewiesen.

#### 3.1.5 Die Verkehrsflächen

Die Ausweisung der Verkehrsflächen geschieht unter Berücksichtigung bestehender Straßenzüge. Dazu wird angemerkt, daß die Bonner Straße (B 56) und der Kettenweg heute bereits voll ausgebaut sind.

Für die teilweise ausgebaute Blayer Straße wird abschließend ein Querschnitt festgesetzt, der sowohl den Bedürfnissen des Fahrverkehrs als auch der Fußgänger gerecht wird. Aus der zu übernehmenden Funktion sind die angesprochenen Straßen, wie bereits heute schon überwiegend vorhanden, nur in einem Trennprofil denkbar.

Für den Einmündungsbereich Kettenweg/Bonner Straße (B 56) sind Sichtdreiecke eingetragen worden. Innerhalb der Sichtdreiecke wird gemäß § 23 (5) BauNVO festgesetzt, daß auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig sind. Weiterhin sind sichtbehindernder Bewuchs und Einfriedigungen  $\geq 0,70$  m innerhalb der Sichtdreiecke nicht zulässig. Diese planungsrechtlichen Festsetzungen werden aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich.

- Der Wohnweg, ausgehend von der Bonner Straße in Richtung Alemannenstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich gemäß § 9 (1) Nr. 11 BBauG festgesetzt. Dadurch läßt sich für die anliegende Bebauung eine verbesserte Wohnumfeldsituation herbeiführen. Zudem wird durch die tangierende Lage zu der öffentlichen Grünfläche hin ein stufenloses Ineinandergreifen der fußläufigen Beziehungen praktiziert.

In Verlängerung des vorhandenen Parkplatzes auf dem Adenauer-Platz wird eine Schulbushaltestelle vorgesehen. Diese Schulbushaltestelle steht in einem optimalen Einzugsbereich zu den umliegenden Schulen. Darüber hinaus kann der Schulbusverkehr völlig autark abgewickelt werden.

Für den reibungslosen Ablauf von Sportveranstaltungen sind dementsprechend Parkplatzflächen an der Blayer Straße zur Verfügung gestellt worden. Zudem können diese öffentlichen Stellplätze auch von den umliegenden Gemeinbedarfseinrichtungen mit benutzt werden.

3.1.6 Die Versorgungsflächen

Die vorhandene Trafostation wird in den Bebauungsplan aufgenommen mit der Zielsetzung der weiteren Respektierung.

3.1.7 Die öffentlichen Grünflächen

Die bestehenden Sportanlagen sind in diesem Bebauungsplan berücksichtigt worden. Wie bereits unter Ziel und Zweck des Bebauungsplanes erwähnt, ist es eine wesentliche Zielsetzung der Planung, weitere Grünflächen zwischen Adenauer-Platz und Blayer Straße integrierend zu den bestehenden anzusiedeln. Diese öffentlichen Grünflächen stellen einen adäquaten Naherholungsbereich für die Stadt Zülpich dar. In diesen öffentlichen Grünflächen werden Aktivzonen vorgesehen, die zur Freizeitbetätigung aller Altersschichten mit beitragen sollen. Durch die Festsetzung eines Spielbereiches A werden die vorgesehenen Aktivitäten innerhalb dieser Grünfläche sanktioniert.

In Ergänzung zu der bereits bestehenden Sportplatzanlage nördlich der Blayer Straße werden zwei weitere Kleinspielfelder zum Zwecke der sportlichen Betätigung vorgesehen.

Die auf der Parzelle Nr. 55/38 am Kettenweg festgeschriebene Grünfläche ist darin begründet, bei einer möglichen Baugebieteserweiterung eine weitere Anbindungsmöglichkeit jetzt schon sicherzustellen. Eine Schließung dieser Bauzeile würde ein definitives Abblockieren für eine Bauflächenerweiterung beinhalten.

3.1.8 Die Flächen für die Landwirtschaft

Zwischen der Bonner Straße und dem eingetragenen Wirtschaftsweg wird entsprechend der vorbereitenden Bauleitplanung Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

3.1.9 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastenden Flächen

Die Festsetzung dieser Grunddienstbarkeit wird erforderlich, um die Erschließung für die vorgesehene Bebauung sicherzustellen. Es besteht keine Veranlassung dazu, diese Privatfläche in eine öffentliche Verkehrsfläche umzuwidmen.

3.2 Zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 103 BauONW

In Anlehnung zu den im Bebauungsplangebiet vorhandenen geneigten Dächern werden dementsprechende Festsetzungen getroffen. Es wird dabei beachtet, daß Toleranzen verbleiben, die die individuellen Bedürfnisse mit berücksichtigen.

4. Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist kurzfristig vorgesehen. Maßnahmen im Sinne der §§ 39 b - 39 e (Bau- und Pflanzgebot, Nutzungsgebot, Abbruchgebot, Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot) sind zunächst nicht vorgesehen. Sollte die Verwirklichung des Bebauungsplanes in dem zu erwartenden Zeitraum nicht erfolgen, so behält sich die Stadt nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange Maßnahmen im Sinne der §§ 39 b - 39 e vor.

5. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Soweit sich heute absehen läßt sind nachteilige Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände von Bürgern nicht zu erwarten. Sollte sich dennoch bei der Verwirklichung herausstellen, daß persönliche Lebensumstände von Bürgern negativ beeinflußt werden, wird die Stadt Zülpich gemäß § 13 a BBauG Maßnahmen mit den Bürgern erörtern, die das Ziel haben, soziale Härten zu vermeiden.

6. Bodenordnungsmaßnahmen

Sollte, soweit erforderlich, eine Bodenordnung auf freiwilliger Basis nicht erreicht werden, so beabsichtigt die Stadt Zülpich, um die Verwirklichung des Planes sicherzustellen, eine Umlegung nach §§ 45 ff BBauG durchzuführen.

7. Maßnahmen zur Sicherung der Infrastruktur gem. § 9 a BBauG

Die notwendige Infrastruktur ist gegeben. Sie wird lediglich im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes ergänzt und verbessert.

8. Kosten und Finanzierung

Die überschläglich ermittelten Kosten für Straßen-, Kanalbau, Grünflächen und die Gemeinbedarfsflächen (ohne Hochbaumaßnahmen für die Gemeinbedarfseinrichtungen) belaufen sich auf ca. DM 2.500.000,--. Die Stadt Zülpich wird den notwendigen Anteil bei Bedarf aus dem Haushalt zur Verfügung stellen.

16.11.1981

Gesehen:

Köln, den

3.2.84

Der Regierungspräsident

Im Auftrag

Muthag

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1.1 WA - Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3

- Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 BauNVO Tankstellen
- Nr. 6 BauNVO Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.1.2 MI - Mischgebiete

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß von den in § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungsarten die

- Nr. 4 BauNVO sonstige Gewerbebetriebe
- Nr. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe
- Nr. 7 BauNVO Tankstellen

nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässige Nutzungsart nach § 6 Abs. 3 BauNVO

- Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

1.1.3 Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke wird gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, daß auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind, oder zugelassen werden können, nicht zulässig sind.

Weiterhin sind sichtbehindernder Bewuchs und Einfriedigungen  $\approx 0,70$  m innerhalb der Sichtdreiecke nicht zulässig.

193

113  
32

VERKEHRSBEREICH  
GEM. § 9 (1) II

31  
4

36

387

116  
79

Alemannenstraße

261

255

**ÄNDERUNG NACH OFFENLEGUNG:**  
GEÄNDERT VON:  
1. ÖFFENTLICHE IN PRIVATE GRÜNFLÄCHE  
2. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE IN PRIVATE GRÜNFLÄCHE