

Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/7 Zülpich „Schul- und Sportzentrum“ Neuordnung des alten Standortes der Stadthalle an der Bonner Straße

1. Vorbemerkungen

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen den derzeitigen Standort der Stadthalle an der Bonner Straße (Parzelle 459), der mit dem o.g. Neubau der Mensa mit integrierter Multifunktionshalle im Schulzentrum obsolet wird.

Zusätzlich werden auch die Nachbargrundstücke Nrn. 284, 468 und 457 teilweise in den Geltungsbereich einbezogen, da dieser Bereich im Bebauungsplan Nr. 11/7 komplett als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt ist und nach Aufgabe des Stadthallenstandortes und des früher hier bestehenden Jugendheimes keine öffentliche Nutzung mehr an diesem Standort verbleiben wird.

Die genauen Abgrenzungen des Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/7 sind der Plandarstellung zu entnehmen.

1.2 Bestehendes Planungsrecht

Im Geltungsbereich der 6. Änderung setzt der Bebauungsplan Nr. 11/7 Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen Stadthalle und Jugendzentrum entsprechend der früher bzw. derzeit noch stattfindenden Nutzungen fest.

Das frühere Jugendheim wurde bereits vor Jahren in ein Restaurant (Landhaus Roeb) umgewandelt.

Eine Berichtigung des Flächenutzungsplans in diesem Bereich der Änderung ist nicht erforderlich, da der rechtsgültige Flächennutzungsplan bereits gemischte Baufläche darstellt (Änderung bei der Neuaufstellung des FNP in 2005).

1.3 Lage des Plangebietes und Bestand

Unter der Voraussetzung des Neubaus der Multifunktionshalle im Schulzentrum soll die Stadthalle an ihrem derzeitigen Standort an der Bonner Straße aufgegeben, das Gebäude abgerissen und das Grundstück für eine private Nutzung zur Verfügung gestellt werden.

Im rückwärtigen Teil der Parzelle 459 und auf der Parzelle 468 befindet sich eine Grünfläche mit altem Baumbestand, die als grüne Pufferzone zum angrenzenden Wohngebiet Theodor-Heuss-Straße erhalten wird.

Zum Geltungsbereich gehört auch das Landhaus Roeb, ein früheres Jugendheim, dass in ein Restaurant umgewandelt wurde.

Für die Parzelle 457 ist eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Behindertenwohnheims erteilt worden.

1.4 Verfahren

Zur Beschleunigung des Verfahrens erfolgt die Aufstellung der 6. Änderung im vereinfachten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB unter Verzicht auf eine frühzeitige Beteiligung und auf die Anwendung der Eingriffsregelung.

Die für einen Bebauungsplan gem. § 13 a erforderlichen Vorbedingungen werden erfüllt.:

Es handelt sich um ein Vorhaben von weniger als 20.000 qm zulässiger Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO (Grundfläche des Geltungsbereiches: ca. 7.000 qm)

Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer UVP.

Mit dem Vorhaben wird einem Bedarf an Investitionen zur Verwirklichung eines wichtigen Infrastrukturvorhabens in angemessener Weise Rechnung getragen.

Darüber hinaus widerspricht das Vorhaben nicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Der Flächennutzungsplan wird nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung im Wege der Berichtigung angepasst.

2. Städtebauliche Zielsetzung

Unter der Voraussetzung des Neubaus der Multifunktionshalle im Schulzentrum soll die Stadthalle an ihrem derzeitigen Standort an der Bonner Straße aufgegeben, das Gebäude abgerissen und das Grundstück für eine private Nutzung zur Verfügung gestellt werden.

Für den kompletten Geltungsbereich der alten Stadthalle soll ein Mischgebiet festgesetzt werden. Hiermit wird die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel ausgeschlossen, da dieser nur in Kern- und Sondergebieten zulässig ist.

Die Nutzungsart „Mischgebiet“ entspricht dem Gebietscharakter in diesem Bereich der Bonner Straße und lässt eine große Bandbreite möglicher zukünftiger Nutzungen im Geltungsbereich der 6. Änderung zu.

Durch eine entsprechende Festsetzung werden flächenintensive und störende Nutzungen (z. B. Tankstellen oder Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen geben ausreichenden Spielraum für die künftige Bebauung und lassen eine Errichtung der Baukörper im hinteren Teil des Grundstückes zu. Notwendige Stellplätze können so abgeschirmt von der östlich angrenzenden Wohnbebauung Theodor-Heuß-Straße auf dem entstehenden Vorplatz zur Bonner Straße angelegt werden (siehe Plan).

Die bestehende Grünfläche mit altem Baumbestand wird als Grünpuffer in Richtung Neubaugebiet Theodor-Heuss-Straße erhalten. In die Bebauungsplanänderung wird dazu eine Festsetzung zur Verpflichtung der Erhaltung des Baumbestands aufgenommen.

Für die Parzelle 457 liegt bereits eine Baugenehmigung zur Errichtung eines dreigeschossigen Behindertenwohnheims vor.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11/7 festgesetzte Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Stadthalle und Jugendheim“ ist mit der Aufgabe der Stadthalle an ihrem derzeitigen Standort obsolet.

Als Art der Nutzung wird für das gesamte Plangebiet Mischgebiet gem. § 6 Bau NVO entsprechend dem Gebietscharakter an der Bonner Straße festgesetzt.

Hiermit ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (über 800 qm) an diesem Standort unzulässig, da diese grundsätzlich nur in Kern- und Sondergebieten zulässig sind.

Gem. § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO in den Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 6 „Gartenbaubetriebe“, Nr. 7 „Tankstellen und Nr. 8 „Vergnügungsstätten“ nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, weil sie sich aufgrund ihres Platzbedarfs störend auf die angrenzende Wohnbebauung auswirken würden.

Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 6 (3) BauNVO ebenfalls unzulässig sind.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Mischgebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximale Zahl der Vollgeschosse (IV), die Festlegung der maximalen Firsthöhe (13 m) und durch die GRZ (0,6) bestimmt.

Durch die Festlegung der Firsthöhe wird eine Integration in die Nachbarbebauung erreicht.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Es erfolgt eine großzügige Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen, damit ausreichender Spielraum für die Realisierung möglicher Bauvorhaben gegeben ist.

So ist auch eine Anordnung der Bebauung auf dem hinteren Teil des Grundstückes möglich, damit die Stellplätze auf dem abgeschirmten Vorplatz zur Bonner Straße hin angeordnet werden können.

Von der rückwärtigen Grünfläche wird ein ausreichender Abstand (5 Meter) eingehalten, damit die bestehenden Bäume nicht beeinträchtigt werden.

Entsprechend dem vorhandenen Gebäudebestand und der vorherrschenden Bauweise in der Bonner Straße wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.5 Erschließung

Die Parzellen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung werden über die vorhandene Bonner Straße erschlossen.

3.6 Stellplätze

Festsetzungen bzgl. Anzahl und Anordnung von Stellplätzen erfolgen nicht. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.7 Technische Ver- und Entsorgung

Die Abwasserentsorgung (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) der geplanten Bebauung erfolgt wie bisher in den vorhandenen Mischwasserkanal der Bonner Straße.

3.8 Immissionsschutz

Aufgrund des bestehenden Abstands zwischen dem Mischgebiet und dem benachbarten Allgemeinen Wohngebiets an der Theodor Heuss-Straße (grüne Pufferzone) sind keine immissionsschutzrechtlichen Probleme zu erwarten. Ein Gutachten ist nicht erforderlich.

Durch die mögliche Stellung des geplanten Gebäudes im rückwärtigen Teil des Grundstückes und die Anordnung der erforderlichen Stellplätze auf dem entstehenden Vorplatz wird evt. Problemen mit der benachbarten Wohnbebauung vorgebeugt.

3.9 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Zur Erhaltung des alten Baumbestands auf der Parzelle 468 und auf dem hinteren Teil der Parzelle 459 wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Dachform

Eine Dachform und eine vorgeschriebene Dachneigung werden nicht festgesetzt.

Damit die Bebauung sich bzgl. der Höhe in das Erscheinungsbild der Umgebung an der Bonner Straße integriert, wird festgesetzt, dass im Falle der Realisierung einer zulässigen IV-geschossigen Gebäudes, sich das 4. Geschoss im Dach befinden muss.

Im Falle der Realisierung eines IV-geschossigen Gebäudes mit Flachdach, muss das 4. Geschoss zur Bonner Straße hin als Staffelgeschoss (mindestens 2 m zurückversetzt) ausgebildet werden.

4.2 Dacheindeckung

Die Dachflächen sind mit dunklen Dacheindeckungsmaterialien zu decken (anthrazit, schwarz, dunkelbraun, dunkelgrau).

Folgende Materialien sind zulässig: Tonziegel, Betonpfanne, Natur- u. Kunstschiefer und begrünte Dächer).

4.3 Dachaufbauten und -einschnitte

Zwerggiebel, Dachaufbauten und Dachausschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von $\frac{1}{2}$ der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite zulässig. Von den Gebäudeabschlusswänden ist ein Abstand von mindestens 1,25 m einzuhalten. Die Dachaufbauten sind so auszubilden, dass ihr oberer Abschluss mindestens 0,75 m senkrecht gemessen, unterhalb des Firstes einbindet.

4.4 Einfriedungen

Als vordere Abgrenzung der Grundstücke zum Straßenraum sind ausschließlich lebende Hecken mit 1,20 m maximaler Höhe zulässig. Zusätzlich kann zur Abgrenzung der Grundstücke vom Straßenraum ein max. 0,30 m hoher Sockel und/oder ein Maschendrahtzaun mit 1,20 m maximaler Höhe hinter der o. g. Hecke errichtet werden.

Als seitliche und rückwärtige Abgrenzung der Grundstücke sind lebende Hecken mit 2,00 m maximaler Höhe oder ein Maschendrahtzaun mit 1,60 m maximaler Höhe zulässig.

4.5 Höhe des Erdgeschossfußbodens

Die Oberkanten des Erdgeschossfußbodens baulicher Anlagen dürfen die Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche nur bis maximal 0,5 m überschreiten.

5. Kosten

Die Bebauungsplanänderung wird durch Team 404 durchgeführt.

Im Auftrag

Mohr

