

BEGRÜNDUNG

1. Vorbemerkungen

1.1 Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Zülpich ist für das Plangebiet landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. In einem Parallelverfahren wird mit der 59. Flächennutzungsplanänderung für das Plangebiet eine Fläche für Gemeinbedarf, die sozialen Zwecken dient, dargestellt.

Unmittelbar an das Plangebiet grenzt im Westen der BP 11/17 Bürvenicher Straße an. Für das Plangebiet gibt es keinen gültigen Bebauungsplan.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des BP 11/26 wird im Westen durch die Luxemburger Straße, im Süden durch die Betonstraße, im Osten in der Verlängerung der Umfassungsmauer des Klosters Marienborn und im Norden durch die Klosteranlage begrenzt.

2. Lage des Plangebietes und Bestand

Das Plangebiet liegt südwestlich der Ortslage Zülpich in Hoven.

Die Fläche wird z.Zt. überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Nordosten befindet sich zur Luxemburger Straße ein Wohnhaus. Westlich der Luxemburger Straße liegt das Wohngebiet Bürvenicher Straße (BP Nr. 11/17); im Norden grenzt die Gemeinbedarfsfläche von den Krankenanstalten Kloster Marienborn. Die Flächen südlich und östlich des Gebietes werden landwirtschaftlich genutzt.

3. Zielsetzung

Im Bereich der Krankenanstalten Marienborn werden z.Zt. in einem Altbau (Augustinum) alte Menschen im Rahmen der Altenpflege betreut. Das Augustinum entspricht nicht den allgemeinen Erfordernissen. Daher ist es Zielsetzung des Bebauungsplanes, die Zulässigkeit des Vorhabens "Erweiterungsbau Krankenanstalten Marienborn" zu ermöglichen, um dringend benötigte Pflegeplätze zur Verfügung zu stellen. Somit wird auch eine Arrondierung der Ortslage Zülpich-Hoven erreicht. Darüber hinaus soll entsprechend den Vorgaben des Landschaftspflegerischen Begleitplanes eine ökologisch höherwertige Freiflächengestaltung vorgenommen werden.

4. Begründung der Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Darstellungen der 59. Flächennutzungsplanänderung und der Zielsetzung des Bebauungsplanes ist für das Plangebiet Gemeinbedarfsfläche mit der näheren Zweckbestimmung "Altenpflegeheim" festgesetzt. Wie oben angeführt, findet z.Zt. eine Altenpflege in den Gebäuden des Klosters Marienborn statt. Da zum einen die Räumlichkeiten nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen und zum anderen das Konzept zur Betreuung um die Kurzzeitpflege erweitert wird, ist ein Neubau, der im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Stammgebäude steht, erforderlich. In einem mehrgeschossigen landschaftsbezogenen Baukörper werden ca. 120 Menschen einen Pflegeplatz finden; somit wird die Zahl der Patienten nicht wesentlich erhöht.

Mit der Gebietsfestsetzung "Fläche für Gemeinbedarf" mit der näheren Zweckbestimmung "Altenpflegeheim" wird die Zulässigkeit einer derartigen Erweiterungsanlage ermöglicht.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Baufläche, die für den Erweiterungsbau Altenpflegeheim vorgesehen ist, wird eine maximal dreigeschossige Bebauung festgesetzt, um eine sinnvolle Organisation des Baukörpers zu gewährleisten.

Für die Baufläche des bestehenden Wohnhauses ist eine Zweigeschossigkeit vorgesehen, die sich am Bestand orientiert.

Für das gesamte Plangebiet ist eine GRZ von 0,4 ausgewiesen, um eine zu starke Verdichtung am Ortsrand von Zülpich-Hoven zu vermeiden.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baugrenzen umschrieben.

Sie wurden so bemessen, daß eine individuelle Gestaltung als gegliederter, landschaftsbezogener Baukörper ermöglicht wird. Darüber hinaus war es Zielsetzung, eine sinnvolle Organisation des Sonderbaukörpers durch die Baufläche sicherzustellen. Die Baufläche des Wohnhauses orientiert sich am Bestand und läßt einen Entwicklungsspielraum zu.

4.4 Verkehrsflächen

Die Gemeinbedarfsfläche ist von der Luxemburger Straße im Westen und der Betonstraße im Süden begrenzt.

Es sind zwei Zufahrten zu dem Erweiterungsbau vorgesehen. Die im nördlichen Teil gelegene Anbindung zur Luxemburger Straße dient der Anlieferung; die südliche Erschließung, die auf die Betonstraße führt, ist den Besuchern vorbehalten. Die Luxemburger Straße ist zwischenzeitlich zur Gemeindestraße abgestuft worden; eine Planung für den verkehrsberuhigten Umbau wird z.Zt. erarbeitet.

4.5 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen, oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

Das Plangebiet ist aufgrund der Baugrundverhältnisse mit folgender Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB versehen:

Kennzeichnung gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB

Die gekennzeichnete Fläche liegt in der Nähe einer geologischen Verwerfungszone. Aufgrund der Sumpfungsauswirkungen des Braunkohlenbergbaus sind hier ungleichmäßige Bodenbewegungen und dann nach Beendigung der Sumpfung ein Wiederanstieg des Grundwassers nicht auszuschließen. Bei einer Bebauung innerhalb dieses Gebietes sind besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich.

Unregelmäßige Bodenbewegungen können zu Spannungen der Baukonstruktionen führen, die nur durch geeignete Maßnahmen aufgefangen werden können. Darüber hinaus ist das Gebäude gegen den Wiederanstieg des Grundwassers zu schützen. Eine abschließende Regelung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

4.6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

In den Textlichen Festsetzungen wurden Regelungen zur Oberflächengestaltung getroffen. Damit wird eine Gestaltung angestrebt, die in Fortführung mit dem bestehenden Klostergebäude steht. Darüber hinaus wird eine Entlastung der Kläranlage erreicht, da die Niederschläge wieder versickern können.

4.7 Versickerung der Niederschlagswasser von Dachflächen

Diese Festsetzung trägt ebenfalls zu einer erheblichen Reduzierung der zu entsorgenden Wassermenge bei. Zum Schutz des Grundwassers und seiner Beschaffenheit soll jedoch die Versickerung der über die Dachflächen anfallenden Niederschläge nur über belebte Bodenschichten erfolgen.

5. Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Die zusätzliche Bebauung führt zu einem Verbrauch von Freiflächen und einer Versiegelung durch Bauwerke. Durch die Festsetzungen in bezug auf die Versickerung von Niederschlägen wird jedoch eine starke Reduzierung der Abwassermenge erreicht. Durch die ergänzenden Festsetzungen im Zusammenhang mit dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag erfolgt zumindest eine gleichwertige ökologische Situation. Durch die Bauhöhe werden keine nachteiligen Auswirkungen auf das Klima erwartet. Insgesamt werden Flächenverbrauch und Versiegelungsgrad als angemessen und vertretbar bewertet.

6. Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist kurzfristig vorgesehen. Maßnahmen im Sinne der §§ 175 ff BauGB (Baugebot, Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot, Pflanzgebot oder Abbruchgebot) sind zunächst nicht vorgesehen. Sollte die Verwirklichung des Bebauungsplanes in dem zu erwartenden Zeitraum nicht erfolgen, so behält sich die Stadt Zülpich nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange Maßnahmen im Sinne der §§ 175 - 179 BauGB vor.

7. Maßnahmen zur Sicherung der Infrastruktur

Die zu erwartenden Abwässer sollen der Kläranlage Mülheim/Wichterich zugeführt werden. Eine Sanierung dieser Kläranlage ist für 1992 vorgesehen, so daß die Bauarbeiten zur Errichtung des Altenpflegeheims und die Sanierung der Kläranlage parallel laufen. Darüber hinaus wird durch die Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlägen eine wesentliche Reduzierung der Abwassermenge erreicht. Ansonsten ist die notwendige übergeordnete Infrastruktur gegeben. Die zur Realisierung des Bebauungsplanes erforderliche Infrastruktur ist vorhanden bzw. wird durch seine Festsetzungen sichergestellt.

8. Kosten

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11/26 entstehen der Stadt Zülpich keine zusätzlichen Kosten.

Zülpich, den 5.9.1991

Für den Rat der Stadt Zülpich

Zülpich, 13.1.1992

Rhiem
Bürgermeister

gehört zur Verschiedenheit
vom 14.5.92
Az. 352.12-4801-14/92
Der Regierungspräsident
im Auftrag