

# **STADT ZÜLPICH ORTSTEIL ZÜLPICH**

## **BEGRÜNDUNG**

**zum**

**Bebauungsplan Nr. 11/44**

**„Baugebiet am Adenauer Platz“**

Dipl.-Ing. Horst Belter  
Stadtplaner / Architekt BDB  
Jahnstraße 56  
53879 Euskirchen

Tel.: 02251/9550-0  
Fax: 02251/955019  
info@horst-belter.de  
[www.horst-belter.de](http://www.horst-belter.de)

## INHALT :

### **0.0 Verfahrensablauf**

#### **1.0 Rahmenbedingungen**

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topografie
- 1.2 Gebietsentwicklungsplan
- 1.3 Flächennutzungsplan
- 1.4 Vorhandene Flächennutzung
- 1.5 Einordnung in die Gesamtentwicklung

#### **2.0 Städtebauliches Konzept**

- 2.1 Verkehrserschließung
- 2.2 Baukonzept
- 2.3 Ver- und Entsorgung

#### **3.0 Inhalte des Bebauungsplanes**

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 3.4 Verkehrsflächen
- 3.5 Grünordnerische Festsetzungen

#### **4.0 Realisierung und zeitlicher Zusammenhang des Eingriffs**

#### **5.0 Bodenordnung**

#### **6.0 Kosten**

#### **7.0 Flächenbilanz**

#### **8.0 UVP - Umweltbericht**

- 8.1 Schutzgut Mensch
- 8.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft
- 8.3 Schutzgut Boden
- 8.4 Schutzgut Wasser
- 8.5 Schutzgut Luft
- 8.6 Schutzgut Klima
- 8.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
- 8.8 Wechselwirkungen
- 8.9 Zusammenfassung

## **0.0 Verfahrensablauf**

Durch die erforderliche Verlagerung der Sportplätze soll die bestehende Fläche einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu garantieren, fasste der Ausschuss für Planung-, Umwelt- und Stadtentwicklung der Stadt Zülpich am 05.12.2001 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nummer 11/44 gemäß § 2 (1) BauGB für diesen Bereich.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB fand vom 02.04.2002 bis 03.05.2002 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 25.03.2002 über die Dauer eines Monats durchgeführt. Die Anregungen und Bedenken wurden in die weitere Planung integriert.

## **1.0 Rahmenbedingungen**

### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topografie**

Das Plangebiet liegt im Osten von Zülpich. Es wird begrenzt im Südosten von der bestehenden Wohnbebauung entlang der Straße „Kettenweg“, im Nordosten von der Grundschule und dem Kindergarten, im Nordwesten vom „Adenauer Platz“ und im Südwesten von dem Grundstück der Stadthalle.

Das Plangebiet ist eben ohne nennenswerte Höhenunterschiede.

### **1.2 Gebietsentwicklungsplan**

Der gültige Gebietsentwicklungsplan weist Zülpich als Siedlungsschwerpunkt aus. Die Darstellung im Entwurf zur Neuaufstellung des Gebietsentwicklungsplanes ist unverändert. Das geplante Wohnbauvorhaben stellt eine Abrundung des bestehenden Wohngebietes an dem Kettenweg dar. Die städtische Struktur von Zülpich ändert sich durch die Planung nicht.

### **1.3 Flächennutzungsplan**

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Zülpich ist das Plangebiet als „Fläche für den Gemeinbedarf, Sportanlagen“ dargestellt.

Um die Basis für eine geordnete Entwicklung sicherzustellen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes (105. FNP-Änderung) notwendig. Die 105. FNP-Änderung wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der Abstimmung gemäß § 20 (1) LPlG hat die Bezirksregierung im Schreiben vom 05.11.1999 bestätigt, dass die 105. FNP-Änderung den Zielen der Raumordnung angepasst ist.

### **1.4 Vorhandene Flächennutzung**

Die Flächen im Plangebiet sind z.Zt. ein Aschen- und ein Rasensportplatz, die von der Allgemeinheit zu sportlichen Zwecken genutzt werden.

## 1.5 Einordnung in die Gesamtentwicklung

Die Stadt Zülpich stellt einen Siedlungsschwerpunkt dar, der sich erweitern könnte. Die geplante Bebauung würde den östlichen Ortsrand städtebaulich ergänzen und die Wohnbebauung abrunden.

## 2.0 Städtebauliches Konzept

### 2.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von dem Kettenweg über die Theodor-Heuss-Straße. Geplant ist eine mindestens 5,5 m breite Ringstraße ohne Wendehämmer mit einem möglichen Anschluss an den Adenauer Platz. Alle öffentlichen Verkehrsflächen sollen verkehrsberuhigt mit zusätzlichen PKW-Stellplätzen (dort Mindeststraßenbreite 7,0 m) ausgebaut werden, da mit mehreren PKWs pro Wohneinheit zu rechnen ist. Verkehrliche Auswirkungen auf das vorhandene Baugebiet sind aufgrund der geringen Anzahl von Neubauten und einem Geschwindigkeit reduzierenden Ausbau nicht zu erwarten.

Die Erstellung der Verkehrsanlagen durch den Investor mit anschließender Übertragung an die Stadt Zülpich sowie die Einhaltung der verkehrlichen Erfordernisse, werden in einem Erschließungsvertrag geregelt.

### 2.2 Bauungskonzept

Die Bebauung entlang des Kettenweges und gegenüber des Adenauer Platzes besteht überwiegend aus 2-geschossigen traufenständigen Häusern, diese Bebauung soll übernommen werden. Deshalb sollen angrenzend an diese beiden Bereiche zwingend 2-geschossige, traufenständige Wohnhäuser festgesetzt werden, die als Einzel- oder Doppelhäuser möglich sind, wobei entlang des Kettenweges auch Hausgruppen auf Grund der Baustruktur zulässig wären. Im inneren Plangebiet sind nur freistehende Einzelhäuser bis zu 2 Vollgeschossen zulässig, um einer ungewollten Verdichtung entgegenzuwirken. Zum Kindergarten- und Grundschulgelände sollen die freistehenden Wohnhäuser aus städtebaulichen Gründen auf ein Geschoss begrenzt werden.

### 2.3 Ver- und Entsorgung

Die Wasser-, Strom-, Gas- und Telekommunikationsversorgung des Plangebietes erfolgt durch Erweiterung der vorhandenen Netze der Versorgungsträger. Besondere Maßnahmen sind nicht erforderlich. Vorhandene Leitungen werden auf Kosten des Investors umgelegt.

Das Schmutzwasser muss dem örtlichen Kanalnetz gedrosselt zugeführt werden, da der vorhandene Kanal im Kettenweg ausgelastet ist. Da der Durchmesser des Straßenkanals nach Osten zunimmt, muss die Einleitung am östlichen Rand des Plangebietes erfolgen und mittels Leitungsrecht gesichert werden.

Die Beseitigung des auf den bebauten und befestigten Flächen der Privatgrundstücke anfallenden Niederschlagswassers in den Untergrund ist auf Grund der schlechten Bodenwerte ( $10^{-7}$ ) und des fehlenden Vorfluters ebenfalls nur gedrosselt in den Mischwasserkanal im Kettenweg möglich.

Zur Reduzierung der Einleitungsmengen werden im Textteil zum Bebauungsplan das Sammeln des Niederschlagwassers zur Gartenbewässerung und die Reduzierung der Versiegelung bei Garagen-Vorfahrten und Terrassen vorgeschlagen.

### **3.0 Inhalte des Bebauungsplanes**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird auf die angrenzende Bebauung des Stadtquartiers abgestimmt und hieraus entwickelt. Das Plangebiet stellt eine Erweiterung der allgemeinen Wohnbebauung dar, deshalb wird im Bebauungsplan allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Da die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO in der vorhandenen Nutzungsstruktur störend wirken würden, werden diese ausgeschlossen.

Um der starken Nachfrage nach freiberuflicher Gebäudenutzung abzuweichen, sollen entgegen den Bestimmungen des § 4 BauNVO freiberufliche Nutzungen auch in ganzen Gebäuden zulässig sein.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend dem angrenzenden Wohngebiet an der Straße „Kettenweg“ und der Bebauung des Adenauer Platzes wird für die angrenzenden Teilflächen des Plangebietes eine zwingende 2-Geschossigkeit festgesetzt. Für den übrigen Planbereich wird die Bebauung auf maximal 2 Geschosse und zum Schulgelände aus städtebaulichen Gründen auf ein Geschoss begrenzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 17 BauNVO auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) bei 2-geschossigkeit jedoch zur Vermeidung einer Verdichtung auf 0,8 reduziert. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

Stellplätze und Garagen sind allgemein zulässig, werden aber entsprechend der BauNVO auf die GRZ angerechnet.

#### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Zur Integration in die vorhandene Bebauung und zur freien Landschaft sollen zum Adenauerplatz und zum Kettenweg Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig sein, nur entlang des Kettenweges sind auf Grund der vorhandenen Bebauung auch Hausgruppen zulässig. Im Innenbereich soll einer Verdichtung entgegengewirkt werden, deshalb sollen hier nur freistehende Einzelhäuser zulässig sein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, die sich parallel zu den Verkehrsflächen ausrichten und eine Bautiefe von ca. 12,0 bis 14,0 m zulassen.

Zur harmonischen Integration der Neubebauung in das Ortsbild werden zudem Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW zur Dachform, Höhe der Gebäude sowie Farbe der Dacheindeckung getroffen.

Auf Grund des unmittelbar angrenzenden Geländes des Kindergartens und der Grundschule werden Warenautomaten im Plangebiet ausgeschlossen.

Da Mauern als Einfriedungen ortsuntypisch sind und die offene Siedlungsstruktur zum Ortsrand stören, werden diese ausgeschlossen. Um eine offene, begrünte Vorgartenfläche zu gewähren, werden nur niedrige lebende Hecken bis 1,0 m Höhe als Einfriedung zugelassen. Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind offene Einfriedungen bis 1,80 m Höhe möglich. Nur bei Doppelhäusern wird eine gemauerte Terrassenabtrennung auf der gemeinsamen Grenze zugelassen.

### **3.4 Verkehrsflächen**

Alle Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Der verkehrsberuhigte Ausbau mit Baumstandorten (Stammumfang der Bäume mind. 18 cm) am Beginn und Ende der Parkplatzstreifen sowie Beleuchtung wird im Rahmen der Straßenausbaumaßnahme in einem Erschließungsvertrag zwischen Stadt und Investor geregelt und definiert. Der Straßenausbau erfolgt durch den Investor. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden im Anschluss an die Stadt Zülpich übertragen.

### **3.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Die vorhandenen Bäume um die ehemaligen Sportplätze sollen soweit wie möglich erhalten und in die Privatgärten integriert werden. Besonders schützenswerte Bäume werden in den B-Plan aufgenommen. Als Ausgleich für schützenswerte Bäume im Plangebiet, die nicht erhalten werden können, werden am Anfang und Ende der Parkstreifen je ein Straßenbaum und am Ende der derzeitigen Theodor-Heuss-Straße ein prägender Baum gepflanzt. Die Kosten trägt der Investor, Art und Umfang werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Besondere gestalterische oder städtebauliche grünordnerische Festsetzungen sind außer den Einfriedungen auf Grund der geringen stadttypischen Grundstücksgrößen nicht erforderlich. Der ökologische Ausgleich erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde (siehe hierzu Kap. 8.2) außerhalb des Plangebietes.

### **4.0 Realisierung und zeitlicher Zusammenhang des Eingriffs**

Da das gesamte Plangebiet in den Besitz eines Investors übergeht, ist die Realisierung der Maßnahme kurzfristig möglich. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und Abschluss des Erschließungsvertrages werden die Grundstücke parzelliert und veräußert, die zeitliche Bebaubarkeit ist noch nicht absehbar.

### **5.0 Bodenordnung**

Eine Bodenordnung ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht erforderlich. Die geplanten Verkehrsflächen gehen nach Fertigstellung in das Eigentum der Stadt Zülpich über. Näheres wird im Erschließungsvertrag geregelt.

### **6.0 Kosten**

Die Kosten für die Erschließung, dem ökologischem Ausgleich sowie die Planungskosten werden vom Investor getragen.

## **7.0 Flächenbilanz**

Das neue Baugebiet gliedert sich wie folgt:

<u>Gesamtfläche</u>	ca. 22.624 m <sup>2</sup>
davon Nettobauland	ca. 19.291 m <sup>2</sup>
davon Verkehrsfläche	ca. 3.333 m <sup>2</sup>

## **8.0 UVP – Umweltbericht**

### **8.1 Schutzgut Mensch**

Durch die Ausweisung neuer Wohnbaufläche im Bebauungsplangebiet kommt es zu keiner Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung und deren Bewohnern.

Die zukünftigen Bewohner im Plangebiet haben mit keinen schädlichen Beeinträchtigungen ihrer Lebensqualität zu rechnen.

**Lärm:** Innerhalb des Plangebietes ist aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens bei ca. 45 neuen Wohngebäuden und der allgemeinen Wohnnutzung nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen.

**Geruch:** Aus der angrenzenden Nutzung (Wohnen und Gemeinbedarfsfläche) sind keine Belästigungen bekannt. Durch die allgemeine Wohnnutzung im Plangebiet ist ebenfalls mit keiner Geruchsbelästigung im Inneren, wie auch auf die Umgebung zu rechnen.

**Kampfmittel:** Eine Überprüfung der Flächen hat stattgefunden. Das Bebauungsplangebiet kann nach heutigem Stand der Technik als „Kampfmittelfrei“ angesehen werden. Eine Garantie kann jedoch nicht gegeben werden, so dass der Textteil zum Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis erhält.

### **8.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft**

Das Bebauungsplangebiet liegt weder in einem Natur- noch in einem Landschaftsschutzgebiet. Gesetzlich geschützte Biotope sowie FFH- und Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bebauungsplan ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuches BauGB in der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden. Gemäß § 1a BauGB ist die Eingriffs- und Ausgleichproblematik auf der Ebene der Bauleitplanung zu lösen und Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe geplant sind, bzw. innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes möglichst zu vermeiden, zu vermindern, auszugleichen oder zu ersetzen. Die ökologische Bewertung der Vegetationsstrukturen erfolgt nach den Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in Natur und Landschaft der Landesregierung Nordrhein-Westfalen (vereinfachtes Verfahren).

### Bestehende Situation:

(Die Flächenermittlung erfolgte mittels CAD auf digitalisiertem Lageplan).

Im Plangebiet ist die Fläche zurzeit als Gemeinbedarfsfläche dargestellt und wird als Aschen- und Rasensportplatz genutzt.

Ausgangszustand des Untersuchungsraumes (Bestand)							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche	Grundwert	Gesamt-Korrekturfaktor	Gesamt-wert	Einzelflächenwert
(Vgl. Plan Ausgangszustand)	(Vgl. Bio-toptypenwertliste)	(Vgl. Biotoptypenwertliste)	m <sup>2</sup> ca.	A Vgl. Bio-toptypenwertliste		(Spalte 5x6)	(Spalte 4x7)
1	2.2	Straßenbegleitgrün	143,0	3	1	3	429,0
2	1.1	Straße gepflastert	233,0	0	1	0	0,0
3	1.3	Schotter-/Kiesstraße	357,0	1	1	1	357,0
4	1.3	Aschenplatz	9.014,0	1	1	1	9.014,0
5	4.4	Rasenplatz	12.877,0	12	1	2	12.877,25.754,0
6	8.2	Gehölzgruppe	(252,0)	6	0,7	4,2	1.058,0
7	8.2	Einzelbäume	(2.765,0)	8	0,8	6,4	17.696,0
<b>Gesamtfläche</b>			<b>22.624,0</b>	<b>Gesamtflächenwert</b>		<b>41.43154.308,0</b>	

### Städtebauliche Planung

Im Plangebiet sollen die Bauflächen bis zu 40 % bebaut werden können, die Straßenflächen werden vollflächig versiegelt.

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Code	Fläche	Grundwert P	Gesamt-Korrekturfaktor	Gesamt-wert	Einzelflächenwert
(Vgl. Planung)	(Vgl. Bio-toptypenwertliste)	(Vgl. Biotoptypenwertliste)	m <sup>2</sup>	Vgl. Bio-toptypenwertliste		(Spalte x 6)	(Spalte 4x7)
1	1.1	Straßen und Wege	3.333,0	0	1	0	0
2	1.2	Wohnbaufläche versiegelt 19.291qm x 0,4	7.716,0	0	1	0	0
	4.2	Strukturarme Gärten 19.291qm x 0,6	11.575,0	2	1	2	23.150,0
3	8.2	erhaltene Bäume	(754,0)	8	0,8	6,4	4.826,0
4	8.2	neue Bäume	(305,0)	6	1	6	1.830,0
<b>Gesamtfläche</b>			<b>22.624,0</b>	<b>Gesamtflächenwert</b>		<b>29.806,0</b>	

### Bilanz:

Die Umwidmung der Sportplatz-Flächen in Wohnbaufläche und die Reduzierung des Baumbestandes ergibt ein ökologisches Defizit von  $41.43154.308 - 29.806 = 41.62524.502$  Punkten. Hierzu hat es auch über den vorhandenen Baumbestand eine Vorabstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde gegeben. Die Ausgleichsmaßnahmen finden außerhalb

des Bebauungsplanes auf einer mit der ULB abgestimmten Fläche statt. auf dem sog. Ökokonto der Stadt Zülpich in der Gemarkung Enzen, Flur 4, Flurstück 52 auf einer ca 17 ha großen Fläche im sog. Frenzchensmaar statt. Hierüber wird ein separater Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Zülpich geschlossen.

### 8.3 Schutzgut Boden

Die vorliegende Planung hat nachstehende Auswirkungen auf den Boden und auf die Bewohner.

- Baugrund: Erkenntnisse zum Baugrund und zum Grundwasserstand liegen nicht vor.
- Altlasten: Das gesamte Plangebiet wurde auf Grund von Altablagerungen saniert. Es liegen keine weiteren Hinweise auf Altlasten vor.
- Bodenversiegelung: Durch die Umwidmung der ehemaligen Sportplatz-Fläche in Wohnbaufläche erhöht sich die Versiegelung um ca. 3.100 qm.

### 8.4 Schutzgut Wasser

Durch die geplante Wohnbebauung sind keine negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.

Grundwasser: Der ~~genaue~~ Grundwasserstand im Plangebiet ~~ist nicht bekannt~~ liegt bei ca. 170 m üNN, der höchst gemessene betrug 174,5 m üNN und somit ca. 3 m unter Flur.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung von tiefgründenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtung) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu berücksichtigen sind. Eingriffe in die Beschaffenheit des Grundwassers, Grundwasserabsenkungen bzw. –ableitungen (auch zeitweiliges Abpumpen) dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen erfolgen.

Niederschlagswasser: Die Beseitigung des auf den bebauten und befestigten Flächen der Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswassers erfolgt gedrosselt in den städtischen Mischwasserkanal.

### 8.5 Schutzgut Luft

Durch die geplante Wohnbebauung sind keine Auswirkungen auf die Luft erkennbar.

### 8.6 Schutzgut Klima

Da das Plangebiet durch die lockere offene Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt ist, sind keine Auswirkungen auf das Klima weder im Plangebiet noch auf die Umgebung zu erwarten.

### **8.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Bebauungsplangebiet und in unmittelbarer Nähe sind weder Baudenkmäler noch Bodendenkmäler bekannt. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### **8.8 Wechselwirkungen**

Es sind keine durch die Planung hervorgerufenen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bekannt, die sich negativ auf die Umgebung oder aufs Plangebiet auswirken könnten.

### **8.9 Zusammenfassung**

Durch die Umsetzung der Planung sind keine umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten. Somit gibt es keine Veranlassung, den Standort der geplanten zusätzlichen Wohnbebauung in Frage zu stellen.

Hinweise auf Schwierigkeiten in Zusammenhang mit den Umweltuntersuchungen sind nicht bekannt geworden.

Zülpich, den \_\_\_\_\_

W. Ander (Bürgermeister)