

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11/62 „Park am Wallgraben“

1. Lage des Plangebietes und Bestand

Das Plangebiet liegt am Westrand der Innenstadt von Zülpich und umfasst die an die historische Stadtmauer angrenzende Wallgrabenzone.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches besteht aus privaten Schrebergärten und einer öffentlichen Grünfläche.

Im südlichen Teilgebiet zwischen dem Weiertor und der Landesburg liegt eine große Obstwiese. Am Südrand im Umfeld der Burg liegen private Grünflächen im Eigentum von Burgherren und Kirche sowie ein öffentlicher Spielplatz.

Das Plangebiet ist stark topografisch bewegt. Der Höhenunterschied zwischen Burg und Weiertor beträgt ca. 25 m.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die historische Stadtmauer und die angrenzende Wallgrabenzone bis zum Langendorfer Fließ bzw. bis zum bestehenden Fußweg, der von der Nideggener Straße zum Weiertor führt.

Die genaue Planabgrenzung ist der Plandarstellung im Maßstab 1: 1.000 zu entnehmen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4,2 ha.

3. Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen

Der **Regionalplan des Bezirks Köln/Teilabschnitt – Region Aachen** stellt in der zeichnerischen Darstellung „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dar und zwar mit der Freiraumfunktion „Schutz der Natur“ (EU-6: Strukturreiche Kultur- und Parklandschaft am Stadtrand von Zülpich).

Der Geltungsbereich ist im **rechtsgültigen Flächennutzungsplan** als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im **Landschaftsplan** des Kreises Euskirchen für das Gebiet der Stadt Zülpich ist der Geltungsbereich als Geschützter Landschaftsbestandteil „LB 2.4-8, Biotopkomplex am westlichen Stadtrand von Zülpich“ festgesetzt.

Für die zukünftig intensiver genutzten und auch ökologisch geringwertigen Teilbereiche an der Landesburg und am Weiertor hat die Stadt mit Datum vom 14.07.2010 im Rahmen der 1. Änderung des Landschaftsplans Zülpich die Herausnahme aus der Festsetzung „LB 2.4-8“ bei der Unteren Landschaftsbehörde beantragt. Dieses Bestreben der Stadt wurde auch bereits vom Landschaftsbeirat positiv zur Kenntnis genommen. Das Verfahren zur 1- Änderung des Landschaftsplans ist derzeit noch nicht abgeschlossen.

4. Ausgangssituation, Planungsanlass und Zielsetzung

Zur Landesgartenschau 2014 in Zülpich wird die Wallgrabenzone zwischen Landesburg und Bachtor zum „Park am Wallgraben“ aufgewertet.

Neben dem Seepark erhält Zülpich mit dem „Park am Wallgraben“ einen zweiten unmittelbar an die Innenstadt angrenzenden Freibereich, der Besuchern und Einheimischen auch über die Landesgartenschau hinaus zur Erholung dienen soll.

Der Park erhält vom Mühlenberg aus im Bereich der Landesburg einen neuen barrierefreien Zugang über eine Brücke und zusätzlich über eine Freitreppe eine Verbindung direkt in den Wallgraben zur „Burgplaza“.

Die Bereiche der „Burgplaza“ (Veranstaltungsbereich und Außengastronomie) und des Weiertors (kleiner Veranstaltungsbereich mit Außengastronomie) werden stärker befestigt (z. B. wassergebundene Oberflächen) und dauerhaft einer intensiveren Nutzung zugeführt.

Der vorhandene Spielplatz wird in Richtung Burg verlegt und bildet zusammen mit dem angrenzend vorgesehenen Rosengarten und der Burgplaza das Herzstück des neuen Parks.

Durch einen neu geplanten, mittig durch die Obstwiese verlaufenden barrierefreien Weg zwischen Weiertor und Burg sollen Wallgrabenzone und Stadtmauer in diesem Bereich für Fußgänger besser erlebbar gemacht werden.

Im Bereich der Schrebergärten zwischen Bachtor und Weiertor ist während der Gartenschau die temporäre Unterbringung einer zusätzlichen Zeltgastronomie sowie diverser Ausstellungsgärten vorgesehen.

Die privaten Schrebergärten werden nach der Landesgartenschau wieder ihre jetzige Nutzung erhalten.

Die vorhandene Obstwiese zwischen Weiertor und Burg soll als Geschützter Landschaftsbestandteil vollständig erhalten werden.

Durch eine entsprechende textliche Festsetzung werden Erhalt und Pflege der vorhandenen Obstbäume sowie der vorhandenen Hecken und die regelmäßige Mahd der Wiese sichergestellt.

5. Öffentliche und Private Grünflächen

Der Großteil des Geltungsbereiches wird entsprechend der künftigen Nutzung als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ bzw. Zweckbestimmung „Obstwiese“ festgesetzt. Der vordere Bereich der privaten Schrebergärten zwischen Bach- und Weiertor sowie das Gelände der katholischen Kirchengemeinde am Südrand des Geltungsbereiches werden als private Grünflächen mit Zweckbestimmung Gartenland bzw. Parkanlage festgesetzt.

Im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ sind Gerätehäuser mit einer maximalen Grundfläche von 5 qm zulässig (pro Grundstück nur 1 Gerätehaus). Als Fassadenmaterial darf ausschließlich Holz verwendet werden.

Der hintere Teil der vorhandenen Schrebergärten zwischen Weier- und Bachtor erhält entsprechend dem vorhandenen Obstbaumbestand und gemäß Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde im Bebauungsplan die Zweckbestimmung Obstwiese, d.h. in diesem Bereich darf keine intensive gärtnerische Nutzung stattfinden.

6. Gehrechte

Für die mit G1 gekennzeichnete Fläche wird innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt (barrierefreier Zugang vom Burgplatz: Fußgängerbrücke) Für die mit G2 gekennzeichnete Fläche wird innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Obstwiese ebenfalls ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Hierdurch soll die geplante barrierefreie Wegführung zwischen Burg und Weiertor dauerhaft für die Öffentlichkeit gesichert werden.

7. Denkmalschutz

Die Denkmäler „Stadtmauer mit ehemaliger Grabenzone“, das Weiertor und die Landesburg wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Unter Denkmalschutz steht zusätzlich zur Stadtmauer auch die vorgelagerte Grabenzone entsprechend der in der Planzeichnung dargestellten Abgrenzung. Maßnahmen im Bereich der genannten Denkmäler sind mit den Denkmalbehörden abzustimmen.

8. Natur – Landschafts - und Artenschutz

Die im Rahmen der Erstellung des landschaftpflegerischen Fachbeitrags erstellte Eingriffsausgleichsbilanzierung hat ein Defizit von 29.385 Punkten ergeben. Dieses Defizit wird durch eine Aufwertungsmaßnahme im Bereich des Bebauungsplans 1. Änderung Nr. 11/16 a ausgeglichen auf einer 10.000 m² großen Ackerfläche.

Die vorhandene Obstwiese zwischen Weiertor und Burg wird als Geschützter Landschaftsbestandteil vollständig erhalten. Durch Schließung des Geländes während der Nachtzeit und Verzicht auf eine Beleuchtung soll einer zu starken Beeinträchtigung des Biotops entgegengewirkt werden.

Das artenschutzrechtliche Gutachten für diesen Bereich (Büro für Faunistik/Köln) hat u. a. ein Steinkauzvorkommen im Bereich des Plangebietes ermittelt. Während der Landesgartenschau kann es aufgrund der intensiveren Nutzung der Streuobstwiese trotz der o.g. Gegenmaßnahmen zu einer Störung des Brutlebensraums des Steinkauzes kommen.

Durch artspezifische Ausgleichsmaßnahmen auf den westlich angrenzenden Wiesen (Flurstücke 48 und 50, Flur 1) in Form der Anlegung einer Streuobstwiese außerhalb des vorhandenen Gehölzbestands und ergänzender Maßnahmen (Anbringung von Nisthilfen) sollen deshalb die Lebensgrundlagen der Art im weiteren Umfeld verbessert werden.

Der Grundstückseigentümer hat seine Zustimmung für die Durchführung entsprechender Maßnahmen erteilt. Ein städtebaulicher Vertrag zur Sicherstellung von Durchführung und Pflege wird abgeschlossen.

Im Bebauungsplan sind Hinweise zur Umsetzung von umfangreichen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich artenschutzrechtlicher Beeinträchtigungen enthalten (siehe Nrn. 1-7 der Hinweise zu den textlichen Festsetzungen).

Unter Berücksichtigung der hier formulierten Maßnahmen stehen dem Bebauungsplan keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.

Die im Rahmen der Erstellung des landschaftspflegerischen Fachbeitrags erstellte Eingriffsausgleichsbilanzierung hat ein Defizit von 29.385 Punkten ergeben. Dieses Defizit wird einerseits durch die o. g. Aufwertungsmaßnahme für den Steinkauz auf den westlich angrenzenden Wiesen und zusätzlich durch eine Ausgleichsmaßnahme im Bereich des Bebauungsplans 1. Änderung Nr. 11/16 a ausgeglichen (Gemarkung Zülpich, Flur 11, Flurstücke 178 tlw., 133, 134, 135 und 136 tlw.) Auf der Ackerfläche (Biotoptyp 3.1) soll eine parkartige Grünanlage mit strukturreichem Baumbestand entstehen (Biotoptyp 4.7).

9. Hinweise

Amt für Bodendenkmalpflege

Im Abstimmungsgespräch am 28.9.2010 wurde dem Amt die Maßnahme vorgestellt. Daraufhin wurde für den Bereich der Burgplaza Anfang dieses Jahres eine archäologische Sondierungsmaßnahme durch die Außenstelle Nideggen durchgeführt (u. a. Freilegung der alten Fluchtbrücke der Landesburg). Gemäß Abstimmung mit der Bodendenkmalpflege kann im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans mangels Erfordernis auf eine archäologische Baubegleitung verzichtet werden.

Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst wurde bereits im Vorfeld dieses Bauleitplanverfahrens beteiligt. Es gibt Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln und Bombenblindgängern. Daher ist bereits vor der Durchführung der ersten tiefbaulichen Maßnahmen (Baustraße) eine Abstimmung mit der Bezirksregierung Düsseldorf/Kampfmittelbeseitigung erfolgt.

Im Auftrag

Mohr, Team 404,
Nov.. 2011

