

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11/63 Heilpädagogisches Wohnheim Alemannenstraße

1. Lage des Plangebietes und Bestand

Das Plangebiet liegt 200 m süd-östlich des Innenstadt-Mauerrings an der Alemannenstraße und wird derzeit teilweise als Bauhof (mehrere Lagergebäude) und teilweise als Garten genutzt. Im östlichen Teil des Geltungsbereiches liegt ein bestehendes Mehrfamilienhaus, über dessen Grundstück der Anschluss an die Alemannenstraße sichergestellt wird. Unmittelbar süd-östlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen die Gärten einer Einfamilien-Doppelhausbebauung, die vom Adenauerplatz aus erschlossen wird.

2. Geltungsbereich

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Plandarstellung im Maßstab 1:500 zu entnehmen. Die Größe beträgt ca. 2.000 qm.

3. Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen

Der **Regionalplan des Bezirks Köln/Teilabschnitt – Region Aachen** stellt in der zeichnerischen Darstellung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Zülpich ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Der nord-östliche Teil des Plangebietes mit bestehendem Wohnhaus und Anschluss zur Alemannenstraße ist als Wohnbaufläche dargestellt.

4. Ausgangssituation, Planungsanlass und Zielsetzung

Ein Investor plant für den Landschaftsverband Rheinland als künftigen Betreiber die Errichtung eines Heilpädagogischen Wohnheims für Menschen mit Behinderung und Gehörlosigkeit. Mehrere kleinere Standorte des LVR an verschiedenen anderen Stellen im Stadtgebiet sollen im Gegenzug aufgegeben werden. Der geplante Standort des Gebäudes liegt im rückwärtigen Bereich der Alemannenstraße (Innenbereich) und ist derzeit noch Teil eines größeren Bauhofgeländes (mehrere Lagerhallen und ehemaliger Kornspeicher), das sich bis zur Bonner Straße erstreckt.

5. Verfahren

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

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

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. 8.000 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.

6. Art der Nutzung: Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet

Das Plangebiet wird entsprechend der Darstellung im FNP (gemischte Baufläche) als Mischgebiet gem. § 6 Bau NVO festgesetzt (MI 1).

Ausnahmsweise zulässige Anlagen mit großem Flächenbedarf (Gartenbaubetriebe etc...) werden nicht zugelassen.

Der östliche Teil des Plangebietes (Anschluss zur Alemannenstraße und vorhandenes Mehrfamilienhaus), der im FNP als Wohnbaufläche dargestellt ist, wird ebenfalls als Mischgebiet (MI 2) festgesetzt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

7. Maß der baulichen Nutzung

In MI 1 wird die maximal zulässige Anzahl der Geschosse wird mit drei festgesetzt, wobei das dritte Geschoss im Dach liegen muss, damit sich die geplante Bebauung bzgl. der Höhe besser in das Erscheinungsbild der Nachbarbebauung integriert.

Der Investor hat sich dazu bereit erklärt, die Gebäudehöhe durch verschiedene Maßnahmen (Tieferlegung des Gebäudes und Abflachung des Dachfirstes) gegenüber der ursprünglichen Planung zu reduzieren.

Entsprechend den Zusagen des Investors wird eine maximale First- und eine maximale Traufhöhe festgesetzt.

In MI II wird entsprechend der Geschossigkeit des vorhandenen Gebäudes die maximal zulässige Anzahl der Geschosse mit zwei festgesetzt.

8. Erschließung/Stellplätze

Die Erschließung erfolgt über eine Anbindung an die vorhandene Alemannenstraße.

Bzgl. der Verkehrsführung in der Alemannenstraße werden folgende Maßnahmen in Abstimmung mit Anliegern, Stadtverwaltung und Straßenverkehrsamt überprüft:

Beschränkung auf Anliegerverkehr, Einrichtung einer Einbahnstraße und Einrichtung einer Spielstraße

Da die Behinderten selbst in der Regel nicht Auto fahren, sind nur 6-7 Stellplätze für Betreuungspersonal erforderlich, die im Bereich der Anbindung an die Alemannenstraße angelegt werden sollen. Der Bebauungsplan setzt eine Fläche für Stellplätze und Garagen fest, die von der Alemannenstraße bis zur vorderen Baugrenze der geplanten Bebauung reicht.

9. Natur- und Landschaftsschutz

Auf die Anwendung der Eingriffsregelung und die Erstellung eines Umweltberichtes wird verzichtet. Vor Beginn der Abbruch- und Baumaßnahmen wird in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde sichergestellt, dass Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote auszuschließen sind.

10. Entwässerung

Die Entwässerung für Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Alemannenstraße, der hierfür ausreichend dimensioniert ist.

11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

11.1 Dachform

Als Dachform wird Sattel - und Walmdach mit einer Neigung von 30-45 Grad 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 III-geschossigen Gebäudes, sich das 3. Geschoss im Dach befinden muss (nur MI 1).

11.2 Dacheindeckung

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

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

11.3 Dachaufbauten und -einschnitte

Aus gestalterischen Gründen sind folgende Festsetzungen erfolgt:

Bei der Errichtung von Zwerchgiebeln, Dachaufbauten und Dachausschnitten ist von den Gebäudeabschlusswänden 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.

Mit Ausnahme des Treppenhauses dürfen die Dachaufbauten nicht unmittelbar an die Fassade anschließen (Die Traufe muss durchlaufen und darf nicht von Dachaufbauten unterbrochen werden).

Der Investor hat sich bereit erklärt, an der süd-östlichen Stirnseite des Gebäudes keine Dachaufbauten zu errichten, damit die Einsehbarkeit in die benachbarten Privatgärten reduziert wird. Eine entsprechende Festsetzung erfolgt im Bebauungsplan.

11.4 Einfriedung

In Absprache des Investors mit den jeweiligen Grundstückseigentümern sollen bestehende Gebäudewände teilweise als Grenzmauern erhalten werden, damit die angrenzenden Gärten (Adenauerplatz) besser abgeschottet werden können.

Der Bebauungsplan enthält deshalb eine Festsetzung, dass auf der Parzellengrenze zu den Gärten der Einfamilienhausbebauung Adenauerplatz Grenzmauern errichtet werden dürfen, bzw. bestehende Gebäudewände erhalten werden, die die ortsübliche Höhe von 2 m überschreiten.

12. Kosten

Der Bebauungsplan wird von Team 404 erstellt.

Im Auftrag

Mohr, Team 404,
September 2012