

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/16 a See

1. Lage des Plangebietes und Bestand

Das Plangebiet umfasst den ca. 800 m süd-östlich der Zülpicher Innenstadt gelegenen Wassersportsee einschließlich seiner Uferbereiche.

Zum Geltungsbereich gehört insbesondere das südwestliche Ufer mit seinen bestehenden Freizeitnutzungen (Freibad, Segelboothafen, RSCZ - Vereinsheim, Surfclub RWSG, Angler, Tennisclub, Wohnmobilstation, Kutschverein, Parkplatz etc.).

Der zwischen der Ortschaft Lövenich und der Rochuskapelle geplante Landesgartenschauradweg wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

2. Geltungsbereich

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

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 130 ha.

3. Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen

Der **Regionalplan des Bezirks Köln/Teilabschnitt – Region Aachen** stellt in der zeichnerischen Darstellung für den gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einen „Freiraumbereich für zweckgebundene Nutzungen“ dar und zwar mit der Zweckbindung „Freizeiteinrichtungen“.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Zülpich ist der Geltungsbereich dargestellt als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (Nordwest, Nordost und Südost-Ufer).

Das Südwestufer ist in den extensiv genutzten Bereichen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Landschafts- und wassergebundene Freizeit, Erholung und sportliche Nutzung GFZ max. 0,1 dargestellt.

Die intensiver genutzten Bereiche im mittleren Teil des süd-westlichen Ufers sind als Sondergebiet SO 1.2 ebenfalls mit vorgenannter Zweckbestimmung allerdings mit einer maximalen GFZ von 0,4 dargestellt.

Zwei weitere kleine Teilgebiete des Bebauungsplangeltungsbereiches sind im FNP als Sondergebiete dargestellt: SO 1.1 „Hotel, Gastronomie und Wellness“ am Nord-Westufer und SO 1.2 „landschafts- und wassergebundene Erholung“..... Diese beiden Sondergebiete werden allerdings nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

Der südliche Rand des Geltungsbereiches ist im rechtsgültigen FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Durch die 12. FNP-Änderung, die im Parallelverfahren durchgeführt wird, soll diese Darstellung in Grünfläche umgewandelt werden, um diesen Bereich in die Freizeit- und Erholungsnutzung einbeziehen zu können.

Der See selber ist als Wasserfläche dargestellt.

Durch die 14. Änderung des Flächenutzungsplans wird der Standort der geplanten Hotel-/wellnessanlage vom Nordwestufer an das Südwestufer verlagert. Gleichzeitig enthält die Zweckbestimmung des Sondergebietes zusätzlich den Bestandteil Ferienhäuser, um alternativ für den Fall, dass es nicht gelingen sollte, eine Hotelanlage anzusiedeln, die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von Ferienhäusern in diesem Bereich zu schaffen.

Im **Landschaftsplan** des Kreises Euskirchen für das Gebiet der Stadt Zülpich ist der See und die angrenzenden Uferbereiche mit Ausnahme der im FNP als Sondergebiet dargestellten Flächen als Landschaftsschutzgebiet 2.2-5 „Zülpicher See“ festgesetzt.

Am südwestlichen Rand ist ein weiteres Landschaftsschutzgebiet mit der Bezeichnung 2.2-8 „Eifelfuss bei Schwerfen und Rotbachniederung“ ausgewiesen.

Im Rahmen der 1. Änderung des Landschaftsplans wurde mit Datum vom 14.07.2010 seitens der Stadt die Aufhebung des Landschaftsschutzes in den derzeit und künftig intensiver genutzten Bereichen beantragt (2.2-5 im Bereich des Sondergebietes und des Freibads und 2.2 - 8 komplett). Das Verfahren der 1. Änderung des Landschaftsplans ist derzeit noch nicht abgeschlossen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 11/16 a datiert aus dem Jahre 1979 (siehe Anlage). Er setzt im mittleren Abschnitt des Süd-Westufers zwei Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Camping (von der Genehmigung ausgenommen und daher nicht rechtskräftig) und Restaurant/Cafe fest sowie nördlich angrenzend einen großen Parkplatz. Die restlichen Flächen in den Uferbereichen des Sees wurden als Öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Parkanlage, Freibad und Spielplatz festgesetzt.

Der rechtskräftige Plan hat die planungsrechtliche Grundlage für eine hohe Nutzungsintensität (hoher Versiegelungsgrad) im Bereich des Wassersportsees gelegt. Die geplanten Festsetzungen der 1. Änderung bleiben dagegen deutlich hinter diesen ursprünglichen Zielen zurück und berücksichtigen stärker die derzeitigen natürlichen Gegebenheiten.

4. Ausgangssituation, Planungsanlass und Zielsetzung

Am Südwestufer des Wassersportsees hat sich in der Vergangenheit mit verschiedenen wassergebundenen Nutzungen wie Strandbad und diverse Vereinsnutzungen (Segler und Ruderclub, Windsurfing, Anglerverein etc.) ein regionaler Freizeitschwerpunkt etabliert, der aber in vielen Bereichen eher einen provisorischen Charakter aufweist und das eigentlich vorhandene regionale Potenzial des Sees nicht annähernd ausschöpft.

Mit der Ausrichtung der Landesgartenschau in Zülpich in 2014 im Bereich des Plangebietes ergibt sich die einmalige Chance einer umfassenden Standortaufwertung.

Der Seepark, der als Herzstück der Landesgartenschau entsprechend dem Entwurf des Wettbewerbssiegers, dem Landschaftsplanungsbüro Geskes & Hack entsteht, soll neben dem derzeit schon genutzten Süd-Westufer auch das stadtnahe Nord-Westufer einbeziehen, um damit die Erlebbarkeit und Zugänglichkeit des Sees von der stadtnahen Seite aus zu verbessern.

Zusätzlich zum Seepark sind flankierende Maßnahmen vorgesehen, die diesen Standort über die Landesgartenschau hinaus als überregionalen Freizeitstandort dauerhaft etablieren sollen

(Standorte für Hotel/Wellness-Anlage, dauerhafte Gastronomie, Wasserspielplatz, Sportanlagen, ergänzende Freizeiteinrichtungen etc...).

Grundsätzlich ist zwar durch die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 11/16 a sowie Nr. 11/49 „Tennisplätze“ bereits Planungsrecht vorhanden, das aber bzgl. Art und Abgrenzung der einzelnen Nutzungen durch die 1. Änderung an das vorliegende Konzept des künftigen Seeparks und der übrigen im Bereich des Wassersportsees geplanten Nutzungen angepasst werden muss.

5. Art der Nutzung: Sondergebiet

Der mittlere Bereich des Süd-West-Ufers wird als Sondergebiet festgesetzt.

Das Gebiet um die bestehenden Hallen, dem derzeitigen Parkplatz und die derzeitige Wohnmobilstation (**SO 1**) erhält entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan die Zweckbestimmung „landschafts- und wassergebundene Erholung und sportliche Nutzung, GFZ max. 0,4“.

Der Bereich der geplanten Hotel- und Wellnessanlage in Richtung See wird einschließlich der im Rahmen der Landesgartenschau geplanten Gebäude und Einrichtungen am Seeufer (Seebühne, Gebäude für Gastronomie und Vereinsnutzungen) als **SO 2** mit folgender Zweckbestimmung festgesetzt: „Hotel, Gastronomie, Ferienhäuser, landschafts- und wassergebundene Freizeit, Erholung und sportliche Nutzungen GRZ max. 0,4“.

Alternativ zum favorisierten Standort für eine Hotel- und Wellnessanlage soll die Ansiedlung einer Ferienhaussiedlung planungsrechtlich ermöglicht werden.

Der Bereich der geplanten Pieranlage im See wird als **SO 3** mit entsprechender Zweckbestimmung (Steganlage für wassergebundene Freizeit-Erholung und sportliche Nutzung) festgesetzt.

6. Erschließung

Über die bestehende Ortsverbindungsstraße Hoven-Lövenich („Straße am Wassersportsee“) wird die Erschließung der bestehenden und künftigen Freizeitnutzungen am See sichergestellt. Sie erschließt den Hauptparkplatz sowie sämtliche Parkplätze, die für die Besucher der Landesgartenschau provisorisch hergestellt werden und wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan wird die rund um den See verlaufende obere Uferpromenade als öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Wirtschaftsweg, Fuß- und Radweg festgesetzt, und zwar im Bereich des Stadufers (Süd-Westseite) ausschließlich als Fuß- und Radweg, da in diesem Abschnitt kein landwirtschaftlicher Verkehr notwendig ist.

Der geplante Fuß- und Radweg zwischen Lövenich und Rochuskapelle ist ebenfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen worden, wird im Bereich der Verbindungsstraße Hoven-Lövenich aber nicht separat ausgewiesen, sondern ist Bestandteil der angrenzenden Nutzungsarten (Sondergebiet bzw. Grünfläche).

Der bestehende Parkplatz am Süd-Westufer wird nicht als Verkehrsfläche festgesetzt, sondern ist Bestandteil des Sondergebietes. Die zur Landesgartenschau erforderlichen zusätzlichen

provisorischen Stellplätze werden innerhalb der als Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „landschafts- und wassergebundene Freizeit...“ am südlichen Rand des Geltungsbereiches angelegt und ebenfalls nicht separat festgesetzt.

Evt. sind auch außerhalb des Plangebiets und zwar im unmittelbar südlich-östlich angrenzenden Bereich noch weitere provisorische Stellplätze für die Landesgartenschau erforderlich (Gemarkung Linzenich-Lövenich, Flur 2, Parzellen 1, 2, 3 und 48, davon 1, 2 und 48 in städtischem Besitz). Diese Stellplätze werden aus Kostengründen und wegen der nur vorübergehenden Nutzung nicht versiegelt.

7. Wald

Entgegen der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11/16 a (Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlage) werden die bewaldeten Böschungsbereiche als Wald festgesetzt. Lediglich im Bereich der geplanten Römerbastion wird die Festsetzung „Wald“ durch ein breites Sichtfenster zum See unterbrochen (Festsetzung als Parkanlage), das entsprechend der Planung des Büros Geskes & Hack als Parkanlage gestaltet wird und einen stadtnahen Zugang zum Uferweg sicherstellen soll.

Zwei weitere zusätzliche Waldflächen werden entlang der Verbindungsstraße Hoven-Lövenich festgesetzt. Hierbei handelt es sich um Ausgleichsflächen aus dem Bebauungsplan.

Nr. 11/61 „Kappa-Smurfit“, die nach der Landesgartenschau als dauerhafte Nutzung aufgeforstet werden.

Bis Ende 2014 gilt gem. § 9 Abs. 2 BauGB („Baurecht auf Zeit“) die Festsetzung „Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage“

Die als Wald festgesetzten Flächen am Nord-Ost und am Süd-Westufer sind Bestandteil des bewirtschafteten Gartenschau-Geländes. Auch nach der Landesgartenschau sollen wichtige Teile des Geländes eine Umzäunung beibehalten.

8. Öffentliche und private Grünflächen

Der übrige Geltungsbereich, soweit es sich nicht um Wald, Sondergebiet oder Wasserfläche handelt, wird als öffentliche bzw. private Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage im Bereich des geplanten Seeparks, Freibad/Spielplatz im Bereich des bestehenden Standbads (Ausbau zur LAGA mit Wasserspielplatz etc...) sowie landschafts- und wassergebundene Freizeit, Erholung und sportliche Nutzung GFZ max. 0,1 im südlichen Teil des Geltungsbereiches festgesetzt.

Im Bereich der letztgenannten Zweckbestimmung befindet sich bereits das Gelände der ansässigen Wassersportvereine (Surfverein, Ruder- und Segelclub) und der Tennisclub (Private Grünflächen), darüber hinaus können durch die Festsetzung auf dem südlich angrenzenden Gelände ergänzende Freizeitnutzungen einschließlich evt. baulicher Nutzungen (GFZ 0.1) flexibel angesiedelt werden.

Am Stadtufer (Nord-Westseite des Sees) ist der Bereich des vorhandenen Uferwegs ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die im Bereich des geplanten Landesgartenschauradweges vorgesehenen Grünstreifen sind in der Bebauungsplanänderung als ökologische Ausgleichsflächen (Herstellung als extensive Blühstreifen) festgesetzt.

9. Natur- und Landschaftsschutz

Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage wird in einem ca. 2 ha großen Teilbereich mit der Festsetzung einer Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überlagert. In diesem Gebiet soll in weiten Teilen bereits zur Gartenschau eine extensive Wiesenfläche als ökologische Ausgleichsmaßnahme angelegt werden. Die komplette Fläche wird nach Wegfall einzelner Ausstellungsbeiträge nach Abschluss der Landesgartenschau angelegt.

Entlang des Landesgartenschauradwegs werden als Ausgleichsmaßnahme beidseitig extensive Blühstreifen angelegt (siehe entsprechende textliche Festsetzung).

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag mit Umweltbericht einschließlich artenschutzrechtlicher Prüfung ist durch das Kölner Büro für Faunistik erstellt worden.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass von dem Vorhaben keine oder nur sehr geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter ausgehen. Die Eingriffsbilanzierung hat auf der Grundlage der relativ hohen Versiegelung im derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11/16 a und der freiraumplanerischen Maßnahmen für die Landesgartenschau 2014 eine Überkompensation in der Größenordnung von ca. 211.400 Punkten ergeben.

Daher können im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung verschiedene Ausgleichsmaßnahmen, die aus ökologischen Defiziten anderer Bebauungspläne resultieren, durchgeführt werden. (B. - Plan 11/61 Kappa, B.- Plan 11/62 Park am Wallgraben und B. - Plan 26/15 Windpark Mülheim –Wichterich, (siehe **Anlage zur Begründung**).

Aus der vorliegenden artenschutzrechtlichen Betrachtung geht hervor, dass das Vorhaben als zulässiger Eingriff einzustufen ist und im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 2, 3 BNatSchG keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG eintreten, da die ökologischen Funktionen von Fortpflanzungsstätten der betroffenen Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Auch erhebliche Störwirkungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können für alle im Wirkraum des Vorhabens beschriebenen Arten ausgeschlossen werden. Da eine artenschutzrechtliche Betroffenheit planungsrelevanter Arten auszuschließen ist, bedarf das Vorhaben keiner Prüfung der Ausnahmetatbestände nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Als Ergebnis der ASP stellt die Situation des Pirols einen Sonderfall dar. Die seltene Vogelart nutzt den süd-westlichen Uferbereich mit den dort vorhandenen Pappeln als Brutlebensraum. Aufgrund der Altersstruktur der Pappeln ist mit einem Verlust des Großteils der Bäume in den nächsten 10 Jahren zu rechnen. Damit verliert der Pirol nutzbaren Lebensraum auch ohne direkten Zusammenhang mit den baulichen Auswirkungen des Bebauungsplans.

Zur Verbesserung der Lebensraumsituation wird das Forstamt mit Unterstützung der Stadt Zülpich den größtmöglichen Erhalt von Pappeln anstreben, soweit mit der Verkehrssicherungspflicht vereinbar, und im Rahmen des geplanten Waldumbaus eine Beimischung von Schwarzpappeln einbringen. Hierdurch wird perspektivisch eine Verbesserung der Lebensraumsituation für den Pirol erreicht.

Die Bedenken der Unteren Landschaftsbehörde bzgl. des Brutstandortes des Pirols konnten durch die Festlegung der o.g. sowie weiterer Vermeidungs- Verminderungs - und Ausgleichsmaßnahmen zur langfristigen Sicherung des Lebensraums ausgeräumt werden. Die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen wurden als Hinweise in den Bebauungsplan integriert.

Im Auftrag

Mohr, Team 404,
November 2011