

Mai 1999

# Stadt Zülpich

## Ortslage Langendorf

### Bebauungsplan Nr. 32 - 1

Teil C:

Begründung (gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Inhalt:

1. Erforderlichkeit
2. Lage und Bestand
3. Ziele der Planung
4. Vorgaben zur Planung
  - 4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
  - 4.2 Abwasser- u. Niederschlagswasserbeseitigung
5. Planung
  - 5.1 Erschließung
  - 5.2 Bebauung
6. Begründung einzelner Festsetzungen
7. Eingriffsregelung gem. § 8 a BNatSchG
8. Flächenbilanz
9. Auswirkungen
10. Verfahren

## 1. Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan Nr. 32 - 1, Langendorf, wird aus Gründen eines dringenden Wohnraumbedarfs im Gemeindegebiet Zülpich erforderlich.  
Die Nachfrage nach Baugrundstücken überschreitet die Zahl der zur Verfügung stehenden Bauflächen.

## 2. Lage und Bestand

Das Plangebiet am nordöstlichen Ortsrand der Ortslage Langendorf gehört zur Stadt Zülpich. Sie liegt im südöstlichen Zipfel des Tieflandes der „Niederrheinischen Bucht“ mit einer NN-Höhe des Untersuchungsraumes von 195,70 im Mittel. Die Entfernungen von dort betragen 13 km bis zur übergeordneten Kreisstadt Euskirchen, 19 km bis zur Stadt Düren, 41 km bis Köln und 39 km bis Bonn.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von 0,8 ha. Es ist fast eben und wird begrenzt im

- Nordosten durch die Kreisstraße IB-K 30 sowie versetzt hierzu durch ein Gewerbegrundstück (Imkerei) mit Lagerhalle
- Südosten durch Hausgärten
- Südwesten durch Hausgärten
- Nordwesten durch einen Landwirtschaftsweg mit angrenzenden Ackerflächen

Das Plangebiet wird über einen 6,50 m breiten Geländestreifen von der Ortsdurchfahrt der B 56 (Zülpich - Köln, Eifelstraße) her erschlossen. Derzeit wird das Plangebiet als Weidefläche genutzt.

## 3. Ziele der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 - 1 wird im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Ortslage Langendorf im nordöstlichen Bereich erweitert.

Langendorf ursprünglich als Straßendorf entstanden entwickelte sich parallel zur Eifelstraße mit der Antoniusstraße in den letzten 20 Jahren in Richtung Südosten. Um hierzu ein Gegengewicht zu setzen, sollte langfristig das Dorf in die nordwestliche Richtung ausgedehnt werden. Hierzu gehört auch das Plangebiet. Hierdurch rückt der Ortskern langfristig wieder in das Zentrum des Ortes.

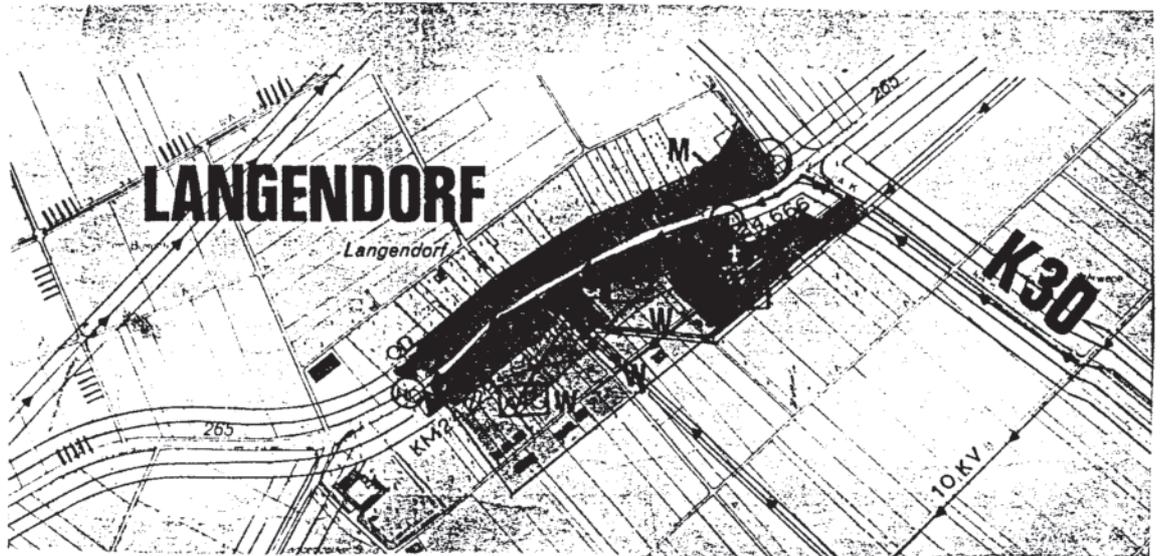
Mit der angestrebten Planung werden in Langendorf 15 neue Baugrundstücke für Einzelhäuser ausgewiesen. Unter Berücksichtigung der in Zülpich nahezu erschöpften Wohnbaumöglichkeiten für private Einfamilienhäuser bietet dieser Bebauungsplan die Chance, die dringende Nachfrage nach entsprechendem Wohnraum zu decken.

#### 4. Vorgaben zur Planung

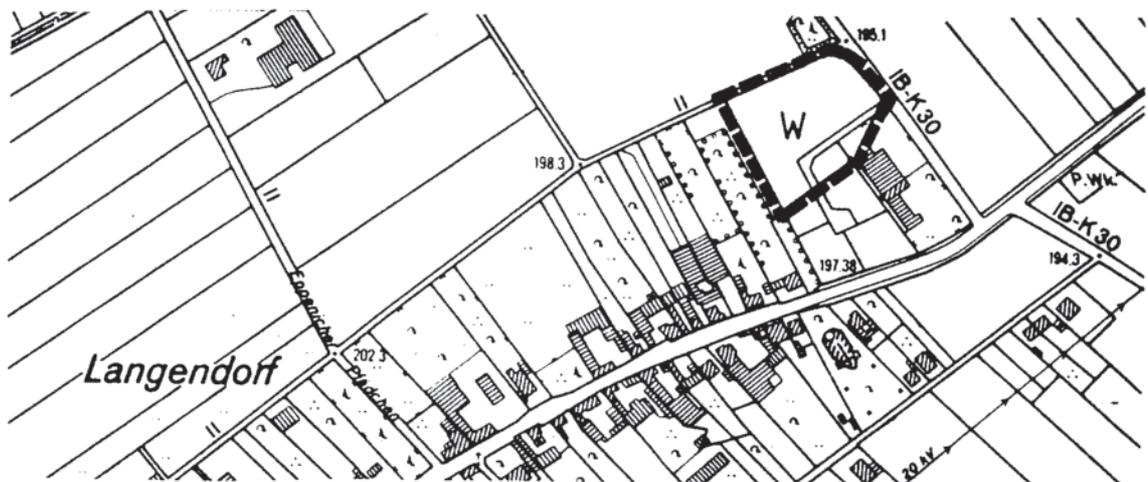
##### 4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bereich des Plangebietes ist z. Zt. zu ca. 25 % als Mischbaufläche und zu ca. 75 % als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

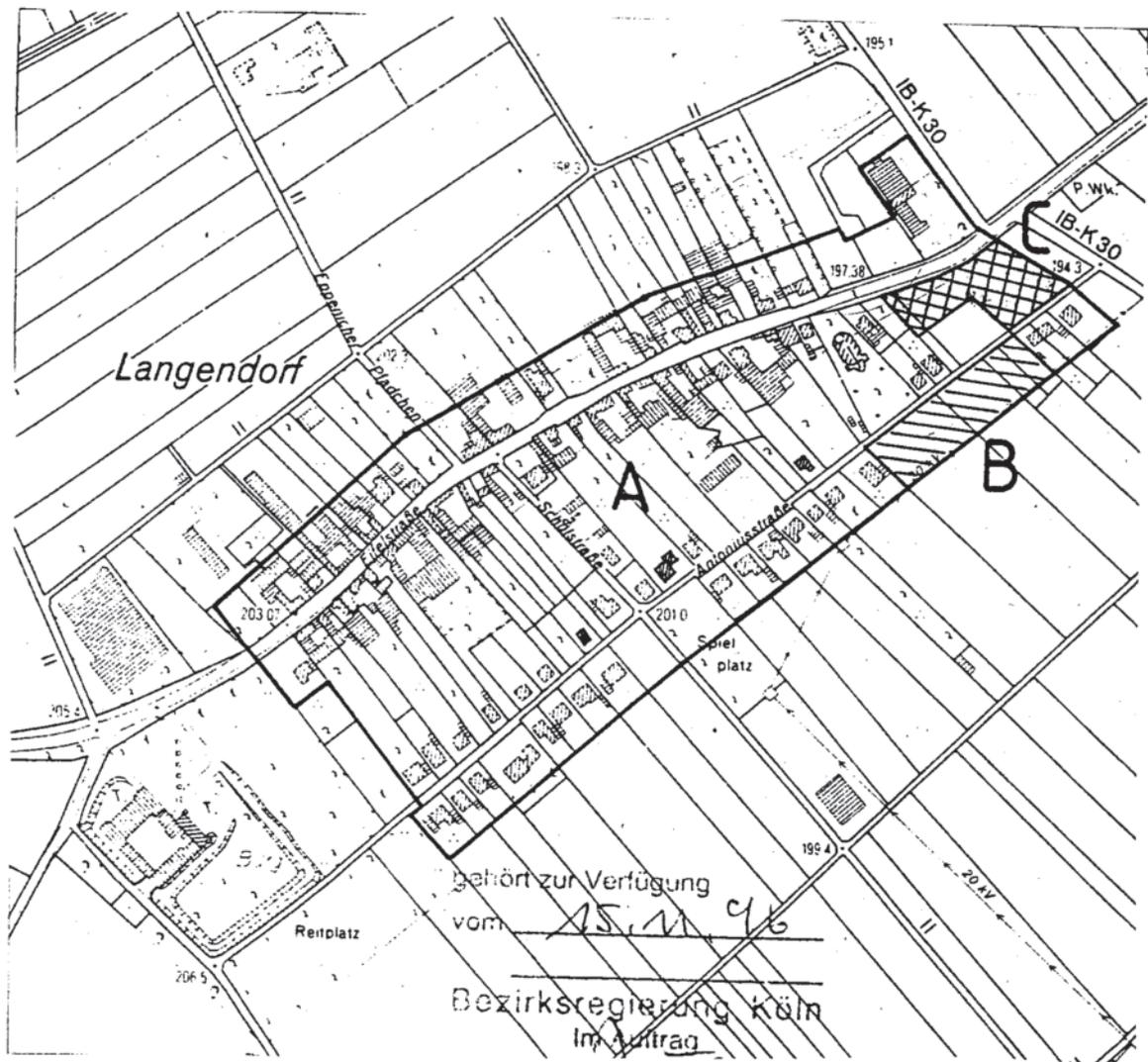
Im Parallelverfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Flächennutzungsplan mit seiner 89. Änderung den Bereich der im Plangebiet liegenden Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche abändern. Außerdem gibt es für den Ort Langendorf eine Abrundungssatzung.



Auszug aus dem bestehenden Flächennutzungsplan, M 1 : 10.000



89. Änderung des FNP, M 1 : 5.000



Abrundungssatzung für Langendorf, M 1 : 5.000

#### 4.2 Abwasser- u. Niederschlagswasserbeseitigung

Gem. § 51 a LWG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. 1. 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, soweit dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Im Vorliegenden Fall ist für das Plangebiet eine Prüfung der Versickerungsfähigkeit für die nördlichen Bereiche vorgesehen, da aus beiliegendem geotechnisches Gutachten des Ing.-Büros f. Boden u. Umwelt, Dr. Ing. Carl August Günther, Eschweiler, eine Versickerungsfähigkeit des Bodens im südlichen Bereich des Plangebietes bereits nachgewiesen ist.

## 6. Begründung einzelner Festsetzungen

- zu 1.1-1.4 Publikumsintensive Nutzungen bzw. Anlagen, die dem Ziel der Schaffung von Wohnbauflächen entgegenstehen, werden hier ausgeschlossen
- zu 1.5: Die Begrenzung der Grundstücksbreiten auf ein Höchstmaß gewährleistet einen schonenden Umgang mit Grund und Boden für die Wohnbaugrundstücke
- Zu 1.6: Das Zurückversetzen der Garagen schafft im Zufahrtbereich zusätzliche Stellplätze und dient der Gliederung der Straßenfassaden
- Zu 1.7: Die Festsetzung eines Grenzabstandes zur Straßenbegrenzungslinie bzw. Parzellengrenze dient der Gliederung des Gebietes. Gleichzeitig soll sichergestellt werden, daß innerhalb dieser Grenzabstände die sinnvolle Unterbringung von Garagen möglich wird
- Zu 1.8: Zur Vermeidung von Streitigkeiten zur Bemessung der Höhe der Grenzbebauung in Hanglagen wird der Fußpunkt außerhalb der privaten Einflußnahme gelegenen Bereiche definiert
- Zu 2.1: Vorherrschende Dachform in Ortsgebiet ist das geneigte Dach. Diese Festsetzung dient der städtebaulich-gestalterischen Einbindung des Neubaugebietes
- Zu 2.2: Dem Ortscharakter entsprechend sollen Werbeanlagen sich der Gestalt der Gebäude und den Proportionen der Fassade unterordnen
- Zu 2.3: Einfriedungen in der festgesetzten Form entsprechen dem vorhandenen Ortsbild und definieren private und öffentliche Räume
- Zu 2.4: Die Einhausung und nicht einsehbare Anordnung der Abfall- u. Recyclingbehälter dient der Ortsbildpflege
- Zu 2.5: Der Charakter des Gebietes wird wesentlich durch die allgemeine Gartennutzung bestimmt und dient der Pflege des Ortsbildes
- Zu 3.: siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

## 7. Eingriffsregelung gem. § 8 a BNatSchG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 - 1 Langendorf wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

In § 8 a des BNatSchG ist geregelt, im Rahmen des Bauleitverfahrens aufzuzeigen, wie der Planbereich aktuell bewertet, Eingriffe vermieden oder bei nicht möglicher Vermeidung Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Dieser Begründung liegt im Planungsstadium des Aufstellungsbeschlusses zunächst eine grobe Eingriffsbilanzierung gem. der „Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“ des Landes NW bei. Vor der vorzeitigen Bürgerbeteiligung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird ein kompletter Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vorliegen.

## 8. Flächenbilanz

Nettobaulandfläche	6400 m <sup>2</sup>	80,0 %
(hierin enthaltene private Flächen mit Pflanzbindungen)	(700 m <sup>2</sup> )	(8,8 %)
Straßenflächen	1.390 m <sup>2</sup>	17,0 %
öffentl. PKW-Stellplätze	80 m <sup>2</sup>	1,0 %
öffentl. Grünflächen	115 m <sup>2</sup>	1,7 %
Fläche f. Versorgungsanlagen (Trafostation)	15 m <sup>2</sup>	0,3 %
<u>Gesamtfläche</u>	<u>8.000 m<sup>2</sup></u>	<u>100,0 %</u>

## 9. Auswirkungen

9.1 Durch die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung und Nutzung gehen folgende Wirkungen aus, die bau-, anlage- und betriebsbedingt zu Beeinträchtigungen von Funktionen des Naturhaushaltes beitragen können:

- Baubedingt:
- Abschieben, Verdichten und Zerstörung belebten Bodens
  - Abschwemmen von Schad- und Schwebestoffen in das Oberflächenwasser während der Bauzeit
  - Lärm und Erschütterungen durch Baufahrzeuge innerhalb des Baugebietes und auf Zufahrtsstraßen
- Anlagebedingt:
- Bodenverlust durch Flächenneuversiegelung mit Gebäuden und befestigten Oberflächen
  - Erhöhung des Oberflächenabflusses bei Niederschlägen
- Betriebsbedingt:
- Erhöhter Trinkwasserverbrauch
  - Erhöhter Eintrag von belastetem Wasser in Kanalisation und Kläranlage
  - Lärm und Bewegungsunruhe durch Anlieger und Versorgungsverkehr
  - Austrag von Stoffen in die Luft durch Beheizung der Gebäude

Mit dem Bebauungsplan kann folgende Zielvorstellung erreicht bzw. Beeinträchtigungen vermieden werden:

- Pflege und Erhalt des Ortsbildes durch maßstabgerechte und dem örtlichen Stil angepaßte Bebauung

9.2 Sonstige Auswirkungen

9.2.1 Bodenordnung

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 - 1 Langendorf befinden sich im Besitz des Herrn Wolfgang Jousen. Somit entfallen bodenordnende Maßnahmen.

9.2.2 Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die notwendigen Erschließungsmaßnahmen werden noch durch ein Fachbüro ermittelt und ebenso wie die Planungskosten von Herrn Wolfgang Jousen getragen.

10. Verfahren

Das Verfahren richtet sich nach den Vorschriften des BauGB.

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 32 - 1 Langendorf in der Zeit vom ..... bis ..... offengelegen.

Zülpich, den .....1999

Der Stadtdirektor

---

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 32 - 1 Langendorf zum Satzungsbeschluß des Rates der Stadt Zülpich vom .....

Zülpich, den .....1999

Der Bürgermeister



September 1999

## Stadt Zülpich

Bebauungsplan Nr. 32-1

Langendorf - Unten im Dorf -

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Vorhabenträger: Wolfgang Jousen  
Am Heinrichsschacht 5  
52249 Eschweiler

Planung: U. Krings  
Büro f. Architektur u. Stadtplanung  
Auf dem Kamp 11  
52477 Alsdorf

Inhalt:

1. Lage des Plangebietes
2. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes
3. Bewertung von Eingriffen in Natur u. Landschaft
  - 3.1 Tabelle A - Ausgangszustand des Untersuchungsraumes
  - 3.2 Tabelle B - Zustand des Untersuchungsraumes
4. Auswertung der Tabellen
5. Ersatzmaßnahme
6. Entwurf zum städtebaulichen Vertrag (Anlage)
7. Planunterlagen (Anlage)
  - 7.1 Bebauungsplan (verkleinert - unmaßstäblich)
  - 7.2 Bestandsplan (M 1 : 500)
  - 7.3 Maßnahmenplan (M 1 : 500)

## 1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet am nordöstlichen Ortsrand der Ortslage Langendorf gehört zur Stadt Zülpich. Sie liegt im südöstlichen Zipfel des Tieflandes der „Niederrheinischen Bucht“ mit einer NN-Höhe des Untersuchungsraumes von 195,70 im Mittel. Die Entfernungen von dort betragen 13 km bis zur übergeordneten Kreisstadt Euskirchen, 19 km bis zur Stadt Düren, 41 km bis Köln und 39 km bis Bonn.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von 0,8 ha. Es ist fast eben und wird begrenzt im

- Nordosten durch die Kreisstraße IB-K 30 sowie versetzt hierzu durch ein Gewerbegrundstück (Imkerei) mit Lagerhalle
- Südosten durch Hausgärten
- Südwesten durch Hausgärten
- Nordwesten durch einen Landwirtschaftsweg mit angrenzenden Ackerflächen

Das Plangebiet wird über einen 6,50 m breiten Geländestreifen von der Ortsdurchfahrt der B 56 (Zülpich - Köln, Eifelstraße) her erschlossen. Derzeit wird das Plangebiet als Weidefläche genutzt.



## 2. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Die Fläche des Plangebietes stellt sich bis auf den vorhandenen Erschließungsweg als Wiesengelände dar.

Es sind keine für den Naturschutz und die Landschaftspflege hochwertigen Flächen und Objekte vorhanden, insofern ist hier § 62 LG nicht anzuwenden.

Die Berechnung ist somit nach der „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft - Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“ des Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport aus 1996 vorzunehmen.

## 3. Bewertung von Eingriffen in Natur u. Landschaft

Die Bewertung erfolgt nach der von der Landesregierung NW herausgegebenen Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“.

# ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 32 - 1 ZÜLPICH - LANGENDORF

## Formblatt Eingriffsbilanzierung

15. Sep. 99

### A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr (s. Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert A (lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1	3.2	Intensivgrünland	7548	4	-	4	30192
2	1.3	Schotterfläche	405	1	-	1	405
Gesamtflächenwert A:							30597

### B. Zustand des Untersuchungsrr. gem. den Festsetzungen des landsch.pfleger. Begleitplanes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr (s. Plan Zustand gem. Festsetzungen des B-Planes)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert (lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1	1.1	vers. Flächen für Gebäude	2124	0	-	0	0
2	1.1	vers. Flächen für Einfahrten/Terrassen	450	0	-	0	0
3	1.1	Verkehrsflächen	1376	0	-	0	0
4	4.1	Ziergärten, struktur-arm	3149	2	-	2	0
5	8.1	Hecken, Gebüsche u. Feldgehölze	703	6	0,8	4,8	6298
6	8.2	Einzelbäume	35	6	0,8	4,8	3374
7	4.4	Schotterrasen	116	2	-	2	168
Gesamtflächenwert B:							10072

### C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)

-20525

4. Auswertung der Tabellen

Es ergibt sich ein Ausgleichsdefizit als Auswirkung der Planung von 20.525 Punkten.

5. Ersatzmaßnahmen

Die fehlenden 20.525 Punkte wird der Vorhabenträger in Absprache mit dem Amt f. Landschaftspflege und Naturschutz des Kreises Euskirchen und der Stadt Zülpich durch eine zweckgebundene Zahlung aufgrund eines zu schließenden städtebaulichen Vertrages ausgleichen. Der Entwurf zu diesem städtebaulichen Vertrag liegt bei.

Flächenbedarf der Ersatzmaßnahme:

Sukzessionsfläche oder Gehölzpflanzung	=	6 Punkte
abzgl. vorhandene Ackerfläche	=	<u>2 Punkte</u>
		4 Punkte

$$20.525 : 4 = 5.131 \text{ m}^2$$

Durch diese Ersatzmaßnahme wird der mit dem Bebauungsplan Nr. 32-1 Langendorf - Unten im Dorf - verbundene Eingriff in Natur und Landschaft in einer zusammenhängenden Gesamtmaßnahme durch den Kreis Euskirchen im Gemeindegebiet Zülpich ausgeglichen.

