BEGRÜNDUNG

1. Vorbemerkungen
- 1.1 Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Zülpich weist für das Plangebiet gemischte Baufläche - M aus.
Für das Plangebiet liegt zur Zeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.
- 1.2 Geltungsbereich

Die Begrenzung erfolgt durch die Straße "Zum Kelderberg" im Nordwesten, den Parzellen 151 und 144 im Südwesten, den Parzellen 154, 155 und 142 im Nordosten.
Der genaue Abgrenzungsbereich ist der Plandarstellung im M. 1 : 500 zu entnehmen.
Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,96 ha.
- 1.3 Lage des Plangebietes und Bestand

Das Plangebiet liegt südöstlich der Stadt Zülpich in der Ortslage Dürscheven. Der Bereich wird durch den Übergang einer aufgelockerten Wohnbebauung in eine dorfsstrukturtypische Form geprägt.
An der Straße liegt ein Doppelhaus, das je zur Hälfte ein- und zweigeschossig ist. Im rückwärtigen Bereich steht die brandgeschädigte Schule.
Nordöstlich angrenzend liegt ein Landmaschinenbetrieb.
Ansonsten ist der Bereich teilweise mit einer Schwarzdecke versiegelt. Teile des Plangebietes im Südwesten werden landwirtschaftlich genutzt.
2. Zielsetzung

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Errichtung eines Feuerwehrgerätehaus / Dorfgemeinschaftshaus und die Bereitstellung von Wohnbauflächen. Aufgrund des dringenden Wohnbedarfs ist die zusätzliche Bereitstellung erforderlich.
Mit der Bebauung dieses Bereiches wird eine Lücke in der Ortslage Dürscheven geschlossen, die für eine lange Zeit durch die brandgeschädigte Schule geprägt wurde.

3. Begründung der Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Dorfgebiet - MD

Für das Plangebiet wird Dorfgebiet - MD festgesetzt. Die Ausweisung als MD wird mit der vorhandenen Nutzung an der Straße "Zum Kelderberg" und der rückwärtigen Bebauung an der B 56, die an das Plangebiet angrenzt, begründet. Die beiden unterschiedlichen Strukturen, werden durch die Festsetzungen planungsrechtlich abgesichert und entwickelt.

Der Übergang von der dorfgebietstypischen Struktur in das vorhandene Wohngebiet wird durch die Festsetzung entwickelt.

Der Ausschluß von Nr. 1 - land- und forstwirtschaftliche Betriebe sowie Nr. 4 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse wird im Hinblick auf mögliche Störeinflüsse ausgeschlossen. Da derartige Betriebe derzeit im Plangebiet nicht vorhanden sind und in angrenzenden Bereichen eine Wohnnutzung vorhanden ist, ist ein Ausschluß derartiger Betriebe aufgrund ihrer Emissionen notwendig.

Ergänzung nach der öffentlichen Auslegung

Nebenerwerbsstellen bleiben von diesem Ausschluß unberührt. Insofern wird eine Abstufung zwischen der ursprünglichen dorfgebietstypischen Nutzungen entlang der B 56 und den südlich andas Plangebiet angrenzenden Wohnnutzungen.

Die Gartenbaubetriebe (Nr. 8) und Tankstellen (Nr. 9) werden aufgrund des hohen Flächenbedarfs ebenfalls ausgeschlossen.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 5 (3) BauNVO

Vergnügungsstätten i.S. des § 4 a (3) Nr. 2

nicht zulässig ist. Begründung dafür ist, daß die Gefahr der Verdrängung der dorfgebietstypischen Nutzungen durch Vergnügungsstätten, wie z.B. Spielhallen und Peepshows, besteht und durch die Ansiedlung Attraktivitätsverlust und Identifikationseinbußen zu erwarten sind.

3.1.2 Flächen für Gemeinbedarf - Feuerwehr/Dorfgemeinschaftshaus

Nordöstlich der geplanten Erschließungsstraße ist eine Fläche für Gemeinbedarf Feuerwehr/Dorfgemeinschaftshaus vorgesehen. Mit der Festsetzung werden vorhandene Planungen zur Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses/Dorfgemeinschaftshauses in das neue Baugebiet integriert. Zur besseren An- und Abfahrt der Feuerwehrfahrzeuge ist im Plangebiet ein 4 m breiter Weg festgesetzt, so daß der Kreuzungsbereich "Zum Kelderberg"/B 56) nicht weiter belastet wird.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Geschößzahl bestimmt.

Es wird eine GRZ von 0,4 entsprechend § 17 (1) BauNVO zugelassen. Die Festsetzung erfolgt im Hinblick auf eine ortsübliche Verdichtung und eine ökonomische, am Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden orientierte Nutzung des Baugebietes.

Um den Übergang zur bestehenden Wohnbebauung zu gestalten, wird eine Zweigeschossigkeit festgesetzt. In Richtung Südwesten eine Eingeschossigkeit zugelassen, die das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen umgrenzt, um hier für die Planung von Baumaßnahmen einen individuellen Spielraum zu ermöglichen. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so dimensioniert, daß eine gemessen an der örtlichen Situation übliche Bebauung mit kleineren und mittleren Gebäuden möglich ist. Im Vorfeld der Planung wurde anhand eines Entwurfes nachgewiesen, daß eine Bebauung in der festgesetzten Form möglich ist.

Zur Unterstützung des Charakters der Ortsrandlage wird eine offene Bauweise festgesetzt.

In dem zur Zeit unbebauten Bereich werden in manchen Bereichen Einzel- bzw. Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, um eine aufgelockerte Baustruktur zum Ortsrand hin planungsrechtlich abzusichern.

3.4 Stellplätze und Garagen

Gemäß § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen (Bauwich) zulässig sind. Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, daß die notwendigen Stellplätze und Garagen in mittelbarer bzw. unmittelbarer Nähe zum Hauptgebäude stehen. Darüber hinaus sollen rückwärtige Bereiche als ruhige Freiflächen erhalten bleiben.

Auf der Gemeinbedarfsfläche werden im Zuge der Realisierung Stellplätze entstehen, die für die Angehörigen der Freiwilligen Feuerwehr und die Nutzer des Dorfgemeinschaftshauses benötigt werden. Nach vorliegenden Erkenntnissen werden 8-10 Stellplätze errichtet. Ein Konflikt zur angrenzenden Nutzung wird aufgrund der geringen Anzahl der Stellplätze nicht erwartet.

3.5 Straßenverkehrsflächen

Das Baugebiet wird über die Straße "Zum Kelderberg" aus erschlossen. Der Straßenquerschnitt beträgt 5,5 m und ist ausreichend für den maßgeblichen Begegnungsfall (EAE 85) Lkw/Pkw, da sichergestellt sein muß, daß die Feuerwehrfahrzeuge den Stützpunkt erreichen können. Das Ende der Straße ist als Wendehammer ausgebildet, der sich an den notwendigen Wenderadien von PKW orientiert.

Eine 4,00 m breite, in südöstlicher Richtung verlaufende Straßenverkehrsfläche ~~bindet an die Erschließungsstraße an. Die Stadt stellt durch verkehrsordnende Maßnahmen sicher, daß diese 4,00 m breite Strassenverkehrsfläche nicht für den motorisierten Individualverkehr bis zum bestehenden Wirtschaftsweg zur Verfügung steht. In den außerhalb angrenzenden Bereichen können nur die Feuerwehr sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge fahren. Ansonsten kann diese Verbindung nur von Fußgängern und Radfahrern benutzt werden.~~

Eine 4 m breite, in südöstlicher Richtung verlaufende Straßenverkehrsfläche verbindet die Erschließungsstraße mit dem Wirtschaftsweg. Diese Straße dient der Zu- und Abfahrt von Feuerwehrfahrzeugen, sowie von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen. Die Stadt stellt durch verkehrsordnende Maßnahmen sicher, daß diese Straßenverkehrsfläche nicht für den motorisierten Individualverkehr bis zum bestehenden Wirtschaftsweg zur Verfügung steht und somit keine Beeinträchtigung der Funktion Wirtschaftsweg zu erwarten ist.

3.6 Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der den zu erwartenden Eingriff, bezogen auf die Eingriffe durch öffentliche und private Flächen, bewertet. In dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag werden Vorschläge für Maßnahmen zum Ausgleich und zur Pflege dargelegt, die in den Bebauungsplan übernommen wurden. Aus der Bilanzierung des Eingriffs und der Maßnahmen geht hervor, daß der Eingriff durch die privaten Flächen mit ca. 50% und durch die öffentlichen Flächen mit ca. 13% ausgeglichen wird. Neben dieser Teilkompensation werden Ersatzmaßnahmen entlang des nahegelegenen Sportplatzbereiches erforderlich werden, die durch den parallel erarbeiteten städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt gesichert werden.

Mit dem Bebauungsplan werden 3 Winterlinden, 1 Roßkastanie und 3 Schwarzkiefern wegen ihrer ökologischen und gestalterischen Bedeutung planungsrechtlich gesichert.

Der Landschaftspflegerischer Fachbeitrag ist der Begründung als Anlage beigefügt.

4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Vorgärten und Einfriedungen

Es erfolgen Beschränkungen für die Gestaltung der Vorgärten. Es ist Zielsetzung, mit dieser Festsetzung die zwischen den Gebäuden und Wegen bzw. Straßen liegenden Flächen in den Erschließungsraum mit einzubeziehen.

4.2 Dachform

Für das Plangebiet sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 38° bis 45° festgesetzt. Diese Festsetzung nimmt die in der Nachbarschaft übliche Dachform auf und entwickelt sie als einheitliches Gestaltungsmerkmal für das neue Plangebiet fort.

4.3 Kniestöcke (Drempel)

Für die zweigeschossige Bebauung werden Drempel ausgeschlossen. Diese Festsetzung erfolgt, da sich insbesondere mit steigender Geschosßzahl Drempel nachteilig auf die Proportionen der Gebäude auswirken und die Gestaltung negativ beeinflussen.

4.4 Erdgeschoßfußbodenhöhe

Die Festsetzung der maximalen Erdgeschoßfußbodenhöhe soll eine maßstabsgerechte bauliche Entwicklung sicherstellen. Hierdurch soll u.a. vermieden werden, daß

das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird.

Eine besondere Beeinträchtigung wäre insbesondere dadurch gegeben, daß bei allzu starkem Herausheben der Erdgeschoßfußbodenhöhe Freitreppen erforderlich wären. Darüber hinaus soll durch diese Festsetzung weitgehend ausgeschlossen werden, daß nachbarschaftliche Beeinträchtigungen zum einen durch zu hohes Herausheben der Erdgeschoßfußbodenhöhe und dadurch bedingte Geländean-schüttungen eintreten, zum anderen durch unmaßstäbliche Geschoßhöhen gestal-terisch unvertretbare Gebäudeformen entstehen.

5. Auswirkungen der Planung

Mit der Planung werden die Planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung ei-nes Feuerwehrgerätehauses bzw. Dorfgemeinschaftshaus geschaffen. Dieses Feu-erwehrgerätehaus/Dorfgemeinschaftshaus ist so angeordnet, daß der Übergang der beiden vorhandenen Strukturen gestaltet wird. Mögliche Konflikte, die aus der angrenzenden dorfgbietstypischen Bebauung entsteht wird auf ein vertretbares Maß abgeschwächt.

Durch die Planung werden entsprechend dem Aufstellungsbeschluß dringend be-nötigte Bauflächen für Wohngebäude ermöglicht. Durch die Realisierung des Be-bauungsplanes können so ca. 15 Häuser errichtet werden.

Aufgrund der brandgeschädigten Schule wurde das Grundstück für einen längeren Zeitraum nicht genutzt. Es war Zielsetzung dieses Gelände wieder rasch einer bau-lichen Nutzung zuzuführen.

Durch die Planung wird derzeit unbebautes Grünland in Anspruch genommen. Pa-rallel zum Bebauungsplan wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der den Eingriff bilanziert und Vorschläge für den Ausgleich macht, die in der Pla-nung berücksichtigt werden. Der Fachbeitrag liegt der Begründung als Anlage bei.

Zwischen der Stadt und einem Investor wird ein städtebaulicher Vertrag geschlos-sen; der u.a. Fragen des Ausgleichs und der Anlage der Erschließung umfaßt.

6. Maßnahmen zur Sicherung der Infrastruktur

Die notwendige übergeordnete Infrastruktur ist gegeben. Die zur Realisierung des Bebauungsplanes erforderliche zusätzliche Infrastruktur wird durch seine Festset-zungen sichergestellt.

Das anfallende Schmutzwasser kann dem vorhandenen Kanal "Zum Kelderberg" zugeleitet werden. Da eine Versickerung auf dem Gelände nicht möglich ist, kann eine Einleitung des Niederschlagswassers wegen mangelnder Kapazität erst nach Rückhaltung dosiert in den Kanal eingeleitet werden.

7. Kosten

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42/1 - Dürscheven "Zum Kel-derberg" entstehen der Stadt Zülpich Kosten aus Errichtung der Erschließung und der Anlage der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen. Die notwendigen Mittel wer-den im Haushalt bereitgestellt bzw. satzungsgemäß umgelegt.

Zwischen Stadt und einem Investor wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlos-sen, so daß Teile der Erschließung zu Lasten des Investors angelegt werden.

8. Versickerung

Mit Datum vom 05.06.1996 wurde von Kühn Geoconsulting GmbH eine hydrologische Stellungnahme bezüglich des Plangebietes abgegeben. In der Zusammenfassung wird folgendes ausgeführt:

"Aufgrund der geringen Dicke und der teilweise geringen Durchlässigkeit der Eifelschotter ist eine Versickerung nur in geringem Umfang möglich und dann mit relativ hohen Risiken behaftet. Deshalb ist eine auf Dauer gesicherte Versickerung entsprechend der ATV A 138 nicht möglich."

Das Plangebiet ist somit für eine Versickerung der unbelasteten Niederschlagswässer nicht geeignet, so daß eine Rückhaltung vorgesehen werden muß. Da das vorhandene Kanalnetz, wie unter Punkt 6. ausgeführt, nicht ausreichend leistungsfähig ist. In diesem Zusammenhang ist jedoch zu berücksichtigen, daß der Bereich um die ehemalige Schule schon zu erheblichen Teilen versiegelt ist. Der Umfang der zusätzlichen Versiegelung der künftigen Bauvorhaben gegenüber der derzeitigen Situation ist im Rahmen des Bauantragverfahrens zu prüfen, und gegebenenfalls sind geeignete Maßnahmen, wie z.B. eine Rückhaltung, vorzusehen.

Zülpich, den 09.08.1995

Die Begründung wurde ergänzt am 24.06.1996.

Anlagen: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
Versickerungsgutachten