

STADT ZÜLPICH BEBAUUNGSPLAN NR. 11/5c) 9.Änderung

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Mischgebiet - MI

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß folgende Nutzungen gemäß § 6 (2)

Nr. 6 Gartenbaubetriebe

Nr. 7 Tankstellen

Nr. 8 Vergnügungsstätten i. S. des § 4 a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind

nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen

Vergnügungsstätten i. S. des § 4 a (3) Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes

nicht zulässig sind.

2. Hinweise

An den BP 11/5c 9. Änderung grenzt der BP 11/5c 5. Änderung.

Zülpich, den 17.11.98

14

Begründung

1. Vorbemerkungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes 11/5c, der im Rahmen einer Sanierungsplanung für den Stadtkern aufgestellt wurde. Für diesen Bereich existiert mit der 5. Änderung eine Überarbeitung aus dem Jahre 1988, die mit dieser 9. Änderung erneut an die geänderten Ziele der Stadtentwicklung in diesem Bereich angepaßt wird.

Auslöser für die Planung war die Tatsache, daß dieser Teilbereich nicht mehr für Gemeinbedarfsfunktionen benötigt wird und somit in ein Mischgebiet umgewandelt werden kann.

Die Änderung wird als Änderung nach Offenlage durchgeführt.

2. Ziel der Planung

Es ist Zielsetzung nach Aufgabe der Gemeinbedarfsnutzungen die Fläche einer baulichen Nutzung zuzuführen, die der Lage im historischen Stadtkern in unmittelbarer Nähe zum Rathaus entspricht.

3. Begründung der Planinhalt

3.1. Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet ist Mischgebiet MI festgesetzt.

Diese Festsetzung erfolgt im Hinblick auf eine gewünschte Durchmischung einer nicht störenden gewerblichen Nutzung wie z. B. Geschäfte, Arztpraxen oder Gaststätten einerseits und eine Wohnnutzung andererseits. Historische Stadtkerne mit zentralörtlichen Funktionen sind auf eine Durchmischung angewiesen, damit einerseits eine Bündelung von Verwaltung und Geschäften, die ein attraktives Angebot für die Bewohner der Stadt und der umliegenden Ortslagen darstellen und andererseits, daß durch Wohnungen in den Obergeschoßen eine Belebung dieser Stadtquartiere erfolgt.

Mit den Bebauungsplan sind die mischgebietstypischen Vergnügungsstätten ausgeschlossen, ansonsten wäre zu befürchten, daß durch die hohe Mietzahlungsbereitschaft von Vergnügungsstätten, die zuvor genannten wichtigen Nutzungen verdrängt würden und somit das Ziel der Sanierungsplanung, attraktive und belebte Innenstädte, die unter anderem unter Einsatz von erheblichen öffentlichen Fördermitteln geschaffen wurden, gefährdet würde. Desweiteren sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs ausgeschlossen.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch GRZ und die Geschößzahl bestimmt. Für das gesamte Baugebiet wurde eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird die durch den § 17 der BauNVO vorgegebene Obergrenze von 0,6 deutlich überschritten. Begründet wird diese Überschreitung mit der derzeitigen Situation, bei der die Grundstücke nahezu vollständig versiegelt sind. Da diese fast vollständige Inanspruchnahme dieser Fläche schon vor 1962 stattgefunden hat, werden mit diesen Überschreitungen die Möglichkeiten des § 17 (3)

14

BauNVO ausgeschöpft. Weitergehende nachteilige Auswirkungen sind hieraus nicht zu erwarten.

Die Geschößzahl wird differenziert für zwei Teilstücke festgesetzt. Das unmittelbar an das Rathaus grenzende Teilstück weist eine mindestens Zwei- höchstens Dreigeschoßigkeit aus, wo entgegen der Teilbereich an der Rathausgasse mit dem Rathhausturm eine zwingende Dreigeschoßigkeit festsetzt. Die Geschößzahlen sind mit der Situation des Bestandes zu begründen. Hierdurch wird sichergestellt, daß die Maßstäblichkeit in unmittelbarer Nähe des Rathauses und der Platzbebauung um den Markt sichergestellt und planungsrechtlich abgesichert wird.

3.3 Geh- Fahr- und Leitungsrecht

Im nordöstlichen Teil ist ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Parzellen 1081 und Parzelle 356 festgesetzt. Der ursprüngliche Bebauungsplan 11/5c 5. Änderung wies für Teile des Geh- Fahr- und Leitungsrechtes eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ aus. Dieser Fußweg ermöglichte eine kurze fußläufige Verbindung zum Innenhof des Rathauses, der auf der Parzelle 356 liegt. Es ist davon auszugehen, daß die Parzelle 1081 nach Rechtskraft des Bebauungsplanes in zwei Parzellen geteilt wird. Der Anteil der Parzelle, der innerhalb des Plangebietes liegt, kann an einen privaten Nutzer veräußert werden, wohingegen der überwiegende Teil der Parzelle 1081 im städtischen Besitz bleiben wird. Diese Festsetzung ermöglicht künftig beiden Teilparzellen, aus der Parzelle 1081, diesen Bereich als Zuwegung zu nutzen.

3.4 Bauweise

Für die überbaubaren Flächen des Plangebietes ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Somit wird der Bestand planungsrechtlich abgesichert. Diese Festsetzung folgt der ursprünglichen Festsetzung des 11/5c bzw. der 5. Änderung hierzu.

Entlang der Schumacher Straße / Markt und Rathausgasse wurden die überbaubaren Grundstücksflächen mit Baulinien eingefasst, die rückwärtigen Grundstücksteile zum Blockinnenbereich sind dagegen mit Baugrenzen umgrenzt. Die Festsetzung der Baulinie erfolgt im Hinblick auf die Sicherung der historischen Raumkanten, ein Zurückweichen hiervon würde erhebliche stadtgestalterische Mängel verursachen.

Die überbaubaren Flächen wurden im Gegensatz zu dem Bebauungsplan 11/5c 5. Änderung um ca. 3 m ausgedehnt, um den künftigen Nutzern eine flexible Nutzung ihrer Grundstücke zu ermöglichen.

4. Sanierungsgebiet

Da die Sanierungsplanung förmlich noch nicht abgeschlossen ist, wurde eine entsprechende Ausweisung mit in die Plandarstellung aufgenommen.

5. Sonstige Festsetzungen

Die sonstigen Festsetzungen der 5. Änderung, die das Plangebiet betreffen, bleiben ansonsten unangetastet.

6. Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Zülpich keine zusätzlichen Kosten.

Zülpich den 26.11.1998

14