

**Begründung**

1. Vorbemerkungen

1998 wurde im Rahmen einer Sanierungsplanung für den historischen Stadtkernbereich der Stadt Zülpich der Bebauungsplan 11/5 „Stadtkern“ aufgestellt. Der Bereich der 10. Änderung umfaßt einen kleinen Teilbereich, der unmittelbar an die Kölnstraße grenzt und teilweise noch nicht im Sinne einer Sanierung der historischen Strukturen überarbeitet wurde. Die 10. Änderung, die als vereinfachte Änderung durchgeführt wird, weist alle Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes mit Ausnahme der Geschößzahl für die Innenbereiche aus. Der vereinfachten Änderung liegt ein beabsichtigtes Bauvorhaben zugrunde, das als Basis für die Änderung diente.

2. Ziel der Planung

Es ist Zielsetzung mit vereinfachten Änderungen einen Teilbereich entlang der Kölnstraße neu zu ordnen, unter weitgehender Berücksichtigung der Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes.

3. Begründung der Planinhalte – Maß der baulichen Nutzung

Im zentralen Bereich zwischen der Bebauung Rathausgasse und der Bebauung Kölnstraße wird für die überbaubare Grundstücksfläche eine Zweigeschoßigkeit anstatt der ursprünglichen Eingeschoßigkeit festgesetzt. Aufgrund eines vorliegenden Konzeptes zur Neuordnung der Grundstücke ist die Ausweisung einer Zweigeschoßigkeit erforderlich, um die Neubauvorhaben zu realisieren. Hierdurch wird eine flexible und weitgehende Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht. Störungen aufgrund der Erhöhung der Geschößzahlen sind für die Nachbargrundstücke nicht zu erwarten.

Zülpich, den 26.11.1998

15