



— — — — — Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 11/5 c

• • • • • Geltungsbereich 12. Änderung

16 20

Begründung

1. Vorbemerkungen

Im Jahre 1978 wurde der Bebauungsplan Nr. 11/5c Stadtkern Zülpich rechtskräftig. Mittlerweile wurden 11 Änderungen durchgeführt.

Der Bereich der 12. Änderung umfasst einen kleinen Teilbereich zwischen Schumacherstraße und Rathausgasse.

Mit der Änderung soll eine frühere Planungskonzeption, die nicht verwirklicht werden konnte, aufgehoben werden..

Der Veränderung liegt außerdem ein beabsichtigtes Bauvorhaben zugrunde.

Da die Änderung die Grundzüge der Planung berührt, kann sie nicht im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden

2. Ziel der Planung

Es ist Zielsetzung, die frühere Konzeption eines fußläufigen Durchgangs/Passage zwischen Schumacherstraße und Rathausgasse, die nach Rechtskraft des Bebauungsplans nicht verwirklicht wurde, planungsrechtlich zurückzunehmen. Lediglich der östliche Teil der Passage zwischen Rathausgasse und Innenhof Neubebauung Troisdorfer Baugesellschaft bleibt erhalten

Durch eine frühere (11.) Änderung des Bebauungsplans, welche in diesem Bereich ein zusätzliches Fahrrecht zugunsten der Anlieger festsetzt, wurde den Grundstücken der Schumacherstraße 14 und 16 eine fahrmäßige rückwärtige Anbindung an die Rathausgasse eröffnet.

Derzeit ist allerdings nach den Festsetzungen des Bebauungsplans 11/5c eine Erschließung von Stellplätzen von der Rathausgasse aus grundsätzlich nicht möglich. (Textliche Festsetzung 1.1.5.1)

Zukünftig soll dieses Verbot für den Teil der Rathausgasse aufgehoben werden, der zum Geltungsbereich der 12. Änderung gehört.(siehe Planzeichnung)

3. Begründung der Planinhalte

Die Unterbrechung der Baugrenzen zugunsten der Passage wird aufgehoben, das parallel verlaufende Geh-und Leitungsrecht herausgenommen.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ am östlichen Rand der Parzelle 385, die als Bestandteil der öffentlichen Passage gedacht war, fällt ebenfalls weg. Stattdessen wird die überbaubare Grundstücksfläche (eingeschossige Bebauung) auf den bisher ausgesparten östlichen Teil der Parzellen 383, 384 und 385 ausgeweitet (siehe Plan), damit in diesem Bereich Garagen und Stellplätze errichtet werden können. Hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung werden die Festsetzungen der angrenzenden Bauflächen im Innenbereich übernommen.(MK, I-geschossig, GRZ 1.0, GFZ 2.4). Eine Dachneigung wird für die überbaubare Fläche im Innenbereich nicht festgesetzt.

Die Textliche Festsetzung 1.1.5.1 gilt zukünftig nicht mehr für den Teil der Rathausgasse, der sich im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet, da sie der tatsächlichen Situation in der Rathausgasse nicht mehr entspricht. Mehrere Vorhaben, die in letzter Zeit

verwirklicht wurden, erschließen ihre Stellplätze über die Rathausgasse, so dass dies auch den Anliegern der Schumacherstraße nicht verwehrt werden kann.

Ökologische Belange

Durch die Änderung erfolgt ein ökologischer Eingriff in Form einer möglichen Neuversiegelung von Gartenfläche in Höhe von ca. 100 qm. (voraussichtl. 2 Garagen)
Aufgrund der Geringfügigkeit der zusätzlichen Versiegelung ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

4. Umweltverträglichkeitsprüfung – Umweltbericht

In dem „Gesetz zur Umsetzung der UVP – Änderungsrichtlinie, der IVU- Richtlinie und weiterer EG- Richtlinien zum Umweltschutz“ vom 27.7.2001 ist geregelt, für welche Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich ist. In der Anlage 1 dieses Gesetzes sind diejenigen Vorhaben aufgeführt, für die das Erfordernis einer UVP zu untersuchen ist.

Das im Bebauungsplangebiet geplante Vorhaben ist in dieser Anlage der Nr. 18.7 „Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen“ zuzuordnen. Für solche Bauvorhaben sieht Nr. 18.7 einen Schwellenwert zur Erarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung von 20.000 qm Grundfläche im Sinne von § 19 BauNVO vor. Durch die Planung kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung, die deutlich unterhalb diesen Schwellenwertes liegt, und die ökologische Verhältnisse werden als wenig empfindlich eingeschätzt. Eine UVP wurde daher nicht erforderlich. Ein Umweltbericht im Sinne von § 2a BauGB, in dem die Ergebnisse einer UVP dargestellt werden, wurde ebenfalls nicht erforderlich.

4. Sonstiges

Durch den BP 11/5c 12. Änderung entstehen für die Stadt Zülpich mit Ausnahme der Personalbindung für die Durchführung des Bebauungsplanänderungsverfahrens keine Kosten.

Im Auftrag

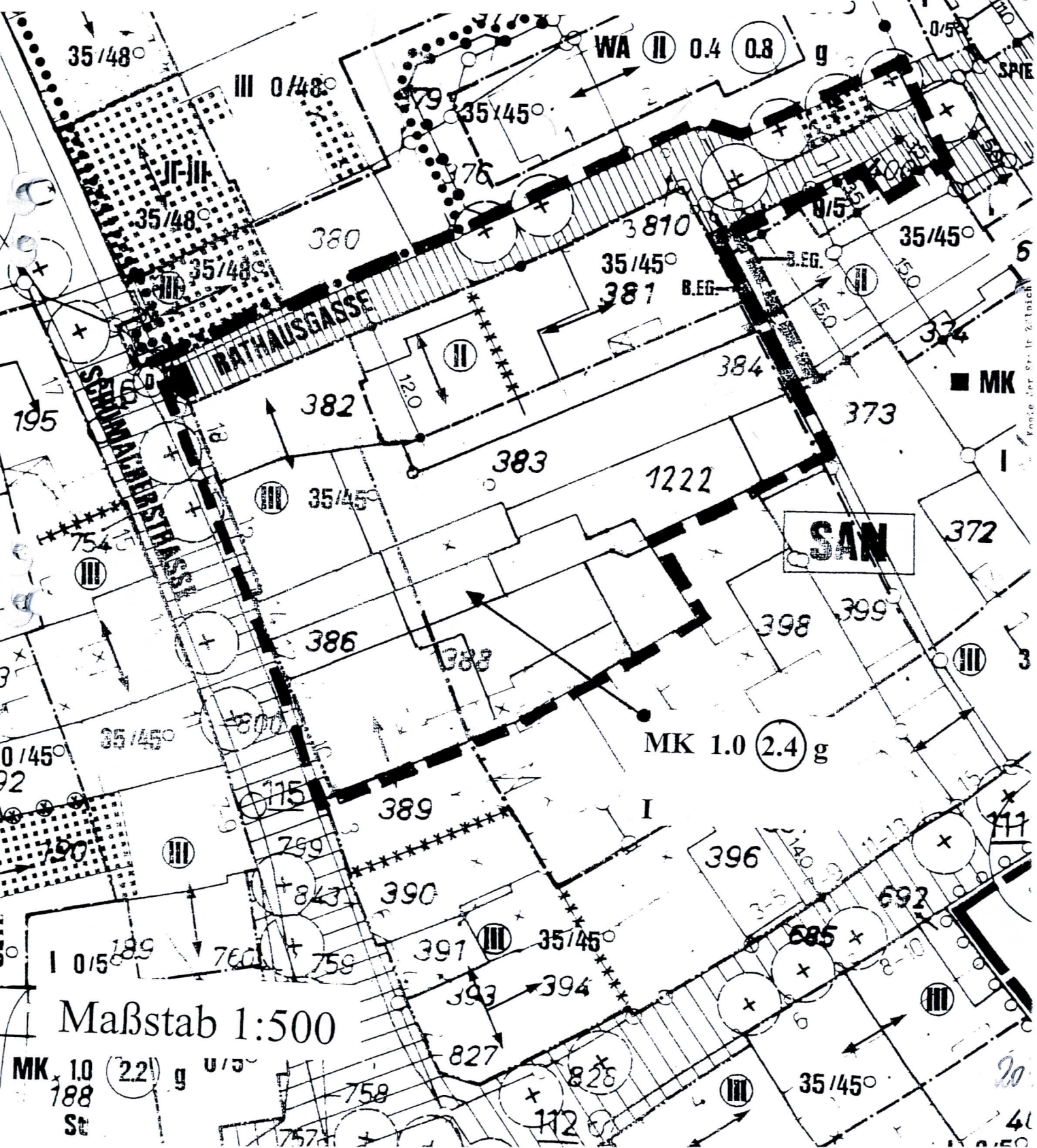
Mohr, 5.9..2002

ADT ZÜLPICH

ERBAUUNGSPLAN NR. 11/5C

12. ÄNDERUNG

STADTKERN SANIERUNGSGEBIET



354

STADTKERN SANIERUNGSGEBIET

