

Bebauungsplan Nr. 11/27 Stadt Zülpich „Römerallee“ - 2. Änderung

Begründung Stand 11.11.2002

1. Grund der 2. Änderung

- Nach Wegfall des Denkmalschutzes an der Fassade der alten Gewerbehalle entlang der Römerallee soll die Bebauung und die Erschließung neu geordnet werden.
- Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst einen ca. 36,0 m breiten Streifen des Flurstückes 1609 entlang der Römerallee.

2. Städtebauliches Konzept

- Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4 und GFZ 0,8) sollen der Örtlichkeit angepasst und auf GRZ 0,5 und GFZ 1,0 verändert werden. Zusätzlich wird die Geschossigkeit entlang der Römerallee zwingend mit 2 Vollgeschossen festgesetzt, damit der Straßenraum städtebaulich gefasst wird. Des Weiteren wird bei der Nutzung entlang der Römerallee ausnahmsweise (entgegen § 13 BauNVO) auch eine vollständige Nutzung einzelner Gebäude durch Freiberufliche Tätigkeit zugelassen, um die Angebotsdeckung in diesem Bereich zu gewährleisten.
- Die Erschließung soll von der Römerallee, einem privaten Stichweg und der im Südosten vorhandenen Planstrasse erfolgen.
- Als zusätzliche Festsetzung für den Bereich der 2. Änderung werden entlang der Römerallee nur Einzelhäuser und entlang der südöstlichen Planstrasse Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Die Firstrichtung wird parallel zu den Strassen geändert. Dachflächenfenster sind zur Römerallee ausgeschlossen. Der Sockel wird auf 0,50 m und die Traufenhöhe auf 6,50 m über angrenzende Strasse begrenzt.
- Durch die Änderung der Bebauung können die ehemaligen großen Flächen für Stellplätze und Garagen entlang der Römerallee entfallen und in strukturreiche Gartenflächen geändert werden. Um einen eventuellen Stellplatzmehrabbedarf durch die erhöhte Freiberufler-Nutzung entlang der Römerallee zu decken, werden im Änderungsbereich zusätzliche Flächen für Stellplätze beibehalten.
- Die im rechtsverbindlichem Bebauungsplan ausgewiesene Geh-, Fahr- und Leitungsrechtfläche Nr. 3 wird nach Osten verschoben, somit bleibt die Verbindung zur Düsseldorfer Straße für Fußgänger und Radfahrer gewährleistet.

17 4

- Die ehemalige AP 7 Fläche entfällt. Statt dessen wird durch ein Pflanzgebot entlang des gesamten Grundstücks an der Römerallee die Pflanzansicht erhalten. Die Gartenflächen sind entlang der Römerallee mit einer mindestens 1,5 m hohen Ligusterhecke (ausgenommen Zufahrtsbereiche) und je einer Stileiche pro Grundstück zu bepflanzen. Die AP 6 Fläche entfällt ebenfalls.

3. Gestaltungsmaßnahmen

- Aus Rücksicht auf das vorhandene Straßenbild entlang der Römerallee und aus Gründen des Denkmalschutzes und der städtebaulichen Konzeption werden gestalterische Festsetzungen zur Fassade und Dachform getroffen, die in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan unter den Punkten 2.1, 3.1 und 3.2 ausgeführt sind.

4. Umweltbericht

- Das Plangebiet ist ca. 0,4 ha groß, sodass eine UVP nicht erforderlich ist. Die wesentlichen Belange einer Umweltverträglichkeitsprüfung werden trotzdem in nachfolgender Abwägung behandelt.
- Durch die 2. Änderung kommt es zu keiner Beeinträchtigung der Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und Landschaft, Boden, Wasser, Luft, Klima, Kultur- und sonstige Sachgüter.
- Die Untersuchung auf Bombenblindgänger und Kampfmittel kann nach Abbruch der Aufbauten nunmehr erfolgen und wird vor Satzungsbeschluss abgeschlossen sein.
- Nach Abbruch der vorhandenen Gebäudereste wurden auch die Altlasten beseitigt. Diese Arbeiten wurden vom Büro Kühn Geoconsulting in Bonn in Zusammenarbeit mit dem Kreis Euskirchen überwacht. Die Entsorgung der restlichen durch Düngemitteln leicht belasteten Erdmassen erfolgt ordnungsgemäß unter der v.g. Überwachung und ist vor Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Das anfallende Niederschlagswasser war bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11/27 und der Kanalplanung der Stadt Zülpich bereits berücksichtigt und soll deshalb weiterhin dem vorhandenen städtischen Mischwasserkanal zugeleitet werden.

- Die Möglichkeit zur Regenwassernutzung und eine Reduzierung der versiegelten Flächen wird unterstützt. Die Versickerung von Oberflächenwasser über belebte Bodenschichten ist möglich, jedoch durch Einzelgutachten zu untersuchen. Die Einleitung ist von der Unteren Wasserbehörde zu genehmigen.
- Die AP 6 und AP 7 Flächen im Bebauungsplan entfallen, als Ausgleich wird ein Pflanzgebot wie unter Punkt 2 letzter Absatz beschrieben festgesetzt. Durch die Neugestaltung der überbaubaren Flächen können im Innenbereich strukturreiche Gärten entstehen.

Bestehender Bebauungsplan

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (Vgl. Planung)	Code (Vgl. Biotop-typenwert-liste)	Biototyp (Vgl. Biototypenwert-liste)	Fläche qm	Grundwert P (Vgl. Biotop-typenwert-liste)	Gesamt-Korrektur-Faktor	Gesamt-wert	Einzelflä-chenwert
1	1.1	Wohnbaufläche 3.169qm x 0,4	1.268	0	1	1	0
	4.1	Strukturarme Gärten 3.169qm x 0,6	1.901	2	1	1	3.802
2	1.1	GFL	193	0	1	1	0
3	8.1	Hecken AP7	144	5	1	1	720
	8.1	Sträucher AP6	122	5	1	1	610
			3.628				5.132

geplante 2. Änderung

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (Vgl. Planung)	Code (Vgl. Biotop-typenwert-liste)	Biototyp (Vgl. Biototypenwert-liste)	Fläche qm	Grundwert P (Vgl. Biotop-typenwert-liste)	Gesamt-Korrektur-Faktor	Gesamt-wert	Einzelflä-chenwert
1	1.1	Wohnbaufläche 3.638qm x 0,5	1.819	0	1	1	0
	4.2	Strukturreiche Gärten 3.638qm x 0,6	1.819	3	1	1	5.457
2	1.1	GFL	206	0	1	1	0
			3.844				5.457

Bilanz: Durch die Umwandlung der großen Stellplatzflächen in strukturreiche Gärten und trotz Wegfalls der AP6- und AP7- Flächen, ergibt sich ein ökologischer Zugewinn von 325 Punkten.

Zülpich, den

17

K

Kontrolliert von: Dr. Zülrich



INKRAFTTRETEN

des Bebauungsplanes Nr. 11/27 Zülpich, Römerallee (2. Änderung)

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch vom 27. 8. 1997 (BGBl 1 S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit § 7 Abs. 1 Satz 1 und § 41 Abs. 1 Satz 2 f) der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen vom 14. 7. 1994 (GV NW S. 666) in der derzeit gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Zülpich am 17. 12. 2002 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der Bebauungsplan Nr. 11/27 Zülpich, Römerallee (2. Änderung) wird gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen sowie die dazugehörige Begründung.

§ 2

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11/27 Zülpich, Römerallee (2. Änderung) entspricht der Darstellung des Bebauungsplanes.

§ 3

Die Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

In der Bekanntmachung nach § 10 BauGB ist

- gemäß § 44 Abs. 5 BauGB auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und
- gemäß § 215 Abs. 2 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) hinzuweisen.

Bekanntmachungsanordnung

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Zülpich vom 17. 12. 2002

über den Bebauungsplan Nr. 11/27 Zülpich, Römerallee (3. Änderung) Ort und Zeit der Auslegung sowie die aufgrund des Baugesetzbuches erforderlichen Hinweise werden hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Es wird darauf hingewiesen, daß eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn:

- eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt
- die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden
- der Bürgermeister der Stadt Zülpich hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- der Form- und Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Zülpich vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Mit dem Tage dieser Bekanntmachung wird die Satzung (Bebauungsplan Nr. 11/27 Zülpich, Römerallee (2. Änderung) rechtsverbindlich.

Der räumliche Geltungsbereich des genannten Bebauungsplanes Nr. 11/27 Zülpich, Römerallee (2. Änderung) geht aus dem Lageplan hervor.

Der genannte Bebauungsplan liegt mit Begründung und landschaftspflegerischem Fachbeitrag im Rathaus der Stadt Zülpich Markt 21, 11. OG, Zimmer 214 oder 215 während der Dienststunden, und zwar von

Montag bis Freitag
Montag bis Donnerstag
sowie zusätzlich
Donnerstag

8.30 Uhr bis 12.30 Uhr
14.00 Uhr bis 16.00 Uhr
16.00 Uhr bis 17.30 Uhr

zu jedermanns Einsicht aus.

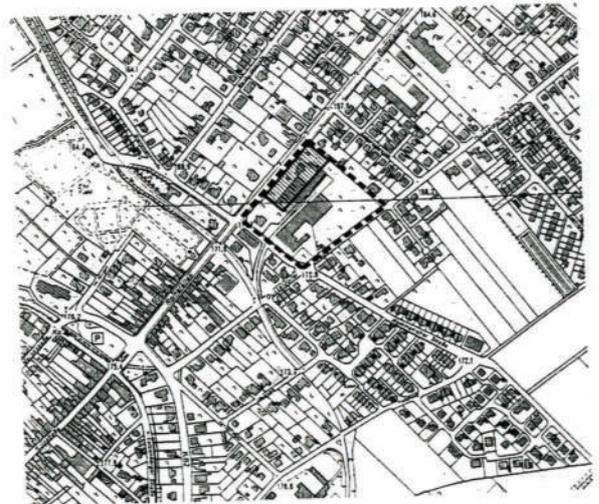
Zülpich, den 4. 2. 2003

Stadt Zülpich

Der Bürgermeister

In Vertretung Lückenbach (Beigeordneter)

Stadt Zülpich
Bebauungsplan Nr. 11/27
2. Änderung
Übersichtskarte M 1:5000



- Geltungsbereich des B-Plan 11/27
- 2. Änderung