

B E G R Ü N D U N G

zur 8. vereinfachten Änderung sowie 1. Änderung der
5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/5 c
Zülpich "Sanierungsgebiet"

1. Ziel und Zweck der Änderung

Der Bereich ist in der derzeit rechtskräftigen verbindlichen Bauleitplanung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Altenwohnungen (Martinskirche) sowie Post (Ortsvermittlungsstelle) ausgewiesen.

Die bereits erarbeitete Ausbauplanung der Stadt Zülpich sieht vor, die als denkmalwerte Anlage ausgewiesene Ruine der ehemaligen Martinskirche einer dringend notwendigen Sanierung zu unterziehen und gleichzeitig zu einer örtlichen Begegnungsstätte auszubauen.

Im Einklang mit der Ausbauplanung sind hierbei im einzelnen folgende Änderungen notwendig:

- Die südwestlich an den Bereich der Martinskirche eingetragene Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Knotenlinie) wird zur Ortsvermittlungsstelle der Post hin versetzt, da die Parzelle Nr. 1135 von der Stadt Zülpich erworben wurde und somit in den Nutzungsbereich "Örtliche Begegnungsstätte" mit einbezogen werden kann.
- Entsprechend der geänderten Zweckbestimmung wird das Planzeichen "Altenwohnungen" ersetzt durch das Planzeichen "Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" (örtliche Begegnungsstätte).
- Dreigeschossigkeit wird als max. Obergrenze für die Hauptgebäudeteile im Bereich Kirchenschiff und Eingeschossigkeit für zusätzliche Bausubstanz im Bereich von Nachbargrenzen festgesetzt.
- Die festgesetzte Firstrichtung und Dachneigung 35 - 45 Grad im Bereich Martinskirche entfällt.
- Baulinien und Baugrenzen werden im Sinne des Änderungsentwurfes neu festgesetzt.
- Die Grundflächenzahl wird mit 1.0 und die Geschoßflächenzahl mit 2.0 festgesetzt.
- Für den denkmalwerten Turm der Martinskirchen wird eine max. Höhe von 21 m festgesetzt.
- Die max. Breite der überbaubaren Grundstücksfläche auf der posteigenen Parzelle Nr. 1134 wird, gemessen ab Außenwand der Ortsvermittlungsstelle, (identisch mit der südwestlichen Plangebietsgrenze) auf max. 6,14 m festgesetzt, da diese Bemaßung Gegenstand vertraglicher Vereinbarungen mit dem Grundstückseigentümer ist.

2. Kosten

Kosten fallen durch die Änderung nicht an.

Hinweis

Die 8. Änderung sowie 1. Änderung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11/5 c Zülpich "Sanierungsgebiet" wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB vollzogen.

Den betroffenen Bürgern sowie Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen angemessener Fristen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Anregungen oder Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Zülpich, den 14.02.1995