

**Begründung**

1. Vorbemerkungen

1.1 Bisheriges Verfahren

Im August 1976 wurde für den Bereich „In den Füßen“ der Bebauungsplan Nr. 11/14 rechtskräftig.

1.2 Geltungsbereich

Der Bereich der 3. Änderung umfasst Teilbereiche, die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz und als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt wurden. Bei den öffentlichen Verkehrsflächen handelt es sich um Fußwege in den Blockinnenbereichen.

Weder die Spielplätze noch die Gehwege werden heute entsprechend ihrer Zweckbestimmung genutzt und stellen sich als Brachflächen dar, deren Pflege sich für die Stadt Zülpich sehr aufwendig gestaltet. Des Weiteren befindet sich im Wohngebiet ein öffentlicher Spielplatz, der den Bedarf des Wohngebietes abdeckt. Anlass der Änderung ist das Interesse mehrerer Bürger, besagte Bereiche käuflich zu erwerben, sei es als zusätzliche Gartenfläche oder als Bauparzelle.

Zum Geltungsbereich des Teils A gehören folgende Parzellen:  
894, 899, 807, 1123, 90, 833, 839, 823, 840 und 893 teilweise.

Zum Geltungsbereich des Teils B gehören folgende Parzellen:  
850, 851, und 852.

Der Flächennutzungsplan wird durch die Änderung nicht betroffen.

2. Zielsetzung

Es ist Zielsetzung durch die 3. Änderung eine Bebauung bzw. eine Gartennutzung der o.g. Flächen zu ermöglichen. Im einzelnen ist folgendes vorgesehen:

2.1 Umwandlung der Parzellen 906 und 1123 von „öffentlicher Grünfläche“ mit Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ in „Reines Wohngebiet“. Die Parzelle 906 könnte dabei durch Vereinigung mit der Parzelle 1123 vergrößert werden. Hier könnte ein Einfamilienhaus errichtet werden. Im Flurstück 1123 verläuft diagonal ein städtischer Kanal, so dass ein separater Verkauf als Baugrundstück ausscheidet.

2.2 Auf der Parzelle Nr. 896 der Flur 23, die bereits bisher als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ ausgewiesen ist, könnten die bisher auf Parzelle 1123 platzierten Spielgeräte verlagert werden.

- 2.3 Die Parzelle 851 besitzt eine Größe von 754 qm. Hier könnte ebenso ein Baugrundstück bei verträglicher Einfügung in die Umgebungsbebauung geschaffen werden und zwar mit Zuwegung von der Tacitusstraße, da für die zweite bestehende Zuwegung von der Hochstadenstraße ein Kaufinteresse besteht. Im Bereich dieser Zuwegung soll eine Garage zulässig werden, die sich in die Umgebungsbebauung einfügt.
- 2.4 Bei der Parzelle Nr. 839, wo ebenfalls die genannte Änderung in Reines Wohngebiet erfolgen müsste, ist zu beachten, dass eine Trafostation als Parzelle 840 ausgewiesen ist. Gleichwohl könnte hier ein Baufenster entstehen, da das Grundstück insgesamt über eine Fläche von 510 qm verfügt.
- 2.5 Schließlich soll die Parzelle 807 (festgesetzt als öffentliche Verkehrsfläche-Fußweg-zwischen Theuderich- und Giesebrechtstraße) sowie alle anderen öffentlichen Zuwegungen zu den als Spielplatzflächen festgesetzten Parzellen in private Flächen (Reines Wohngebiet) umgewandelt werden.

### 3. Begründung der Planinhalte

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Die für eine Bebauung vorgesehenen Parzellen werden von „öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz“ in „Reines Wohngebiet“ entsprechend der im Bebauungsplan Nr. 11/14 festgesetzten Nutzungsart umgewandelt.

Die oben beschriebenen Wegeparzellen werden von „öffentlicher Verkehrsfläche“ ebenfalls in „Reines Wohngebiet“ umgewandelt.

Die gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind wegen der Lage der Grundstücke im empfindlichen Innenbereich nicht zulässig.

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Geschossigkeit, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Trauf- sowie die Firsthöhe bestimmt.

Für das Plangebiet wird eine GRZ von 0,3 ausgewiesen.

Überschreitungsmöglichkeiten, wie sie nach § 19 (4) BauNVO möglich sind, sind für das Plangebiet ausgeschlossen. Somit wird eine deutliche Reduzierung der Versiegelung erreicht.

Für den gesamten Geltungsbereich ist maximal eingeschossige Bauweise zulässig.

Zusätzlich wird eine maximale Traufhöhe von 3,80m und eine maximale Firsthöhe von 8 m festgesetzt.

Durch o.g. Festsetzungen soll das Entstehen von massiven Baukörpern in den empfindlichen Innenbereichen verhindert werden.

### 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen eingefasst sind, wurden aus den angrenzenden Flächen für den Änderungsbereich weiterentwickelt.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Hinblick der Lage in den Blockinnenbereichen Einzelhäuser festgesetzt.

### 3.4 Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude ist auf zwei begrenzt. Diese Festsetzung erfolgt im Hinblick auf den Charakter des Baugebietes. Das Baugebiet ist wesentlich durch die Einfamilienheimstruktur geprägt. Mehr als zwei Wohneinheiten je Gebäude würden das Erscheinungsbild nachteilig beeinflussen.

### 3.5 Erschließung

Die Bauparzellen in den Innenbereichen werden jeweils über die günstigste der verschiedenen derzeit bestehenden Zuwegungen an die vorhandenen Erschließungsstraßen angebunden. Sämtliche bestehenden Versorgungsleitungen werden durch die Festsetzung von Leitungsrechten abgesichert. Sämtliche Erschließungen werden als private Flächen (Reines Wohngebiet) festgesetzt.

### 3.6 Ökologische Belange

Durch die Planung werden öffentliche Grünflächen für Bauflächen in Anspruch genommen.

Da keine Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Änderungsbereiches vorgesehen sind, wird dieser Eingriff ermittelt und im Rahmen einer externen Kompensationsmaßnahme im Gebiet Frenzschensmaar (Ökokonto der Stadt Zülpich, Aufforstung von Ackerflächen bei Enzen) ausgeglichen.

Bei einer Bewertung des Eingriffes auf der Grundlage der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung der Landesregierung NW ergibt sich ein Defizit von 17.265 Punkten, dies entspricht einer Aufforstung in og. Gebiet in einer Größenordnung von 4.316 qm.

### 3.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### 3.71 Dachform und Firstrichtungen

Für das Plangebiet ist das Satteldach mit einer Dachneigung von 28-38° festgesetzt. Diese Festsetzung nimmt die in der Nachbarschaft üblichen Dachformen auf.

### 3.72 Dacheinschnitte

Zwerchgiebel, Dachaufbauten und Dachausschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von  $\frac{1}{2}$  der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite zulässig. Von den Gebäudeabschlusswänden ist ein Abstand von mindestens 1,25 m einzuhalten. Die Dachaufbauten sind so auszubilden, dass ihr oberer Abschluss mindestens 0,75 m, senkrecht gemessen, unterhalb des Firstes einbindet.

### 3.73 Kniestöcke (Drempel)

Es ist eine maximale Drempelhöhe von 0,5 m zulässig

### 3.74 Erdgeschossfußbodenkante

Durch die Festsetzung der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe auf 0,25 m (gleiches Maß wie im Bebauungsplan 11/14) über Straßenniveau soll eine maßstabgerechte bauliche Entwicklung sichergestellt und u.a. vermieden werden, dass das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Eine besondere Beeinträchtigung wäre insbesondere dadurch gegeben, dass bei allzu starkem Herausheben der Erdgeschossfußbodenhöhe Freitreppen erforderlich wären.

Darüber hinaus soll durch diese Festsetzung weitgehend ausgeschlossen werden, dass nachbarschaftliche Beeinträchtigungen zum einen durch zu hohes Herausheben der Erdgeschossfußbodenhöhe und dadurch bedingte Geländeanschlüpfungen eintreten, zum anderen durch unmaßstäbliche Geschosshöhen gestalterisch unverträgliche Gebäudeformen entstehen.

## 4. Technische Erschließung, Niederschlagswasserbeseitigung und Löschwasserversorgung

Schmutz- und Niederschlagswasser werden in den vorhandenen Mischkanal eingeleitet.

Da die vorhandene Löschwasserversorgung im Gebiet des Bebauungsplans 11/14 als gesichert angesehen wird, ist davon auszugehen, dass durch die zusätzlichen 3 Bauparzellen keine Engpässe entstehen.

## 5. 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 dieses 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.

6. Sonstiges

Durch den BP 11/14 3. Änderung entstehen für die Stadt Zülpich zusätzliche Kosten für die Herrichtung der externen Ausgleichsmaßnahme sowie deren Pflege, soweit dies nicht durch die zukünftigen Grundstückseigentümer übernommen wird.

Zülpich, den 22.04.2002

Im Auftrag

Mohr