

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11/65 Zülpich „Steinfelder Straße“

1. Lage des Plangebietes und Bestand

Das Plangebiet liegt am süd-westlichen Rand der Kernstadt Zülpich und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Weideflächen).

2. Geltungsbereich

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Plandarstellung im Maßstab 1: 1.000 zu entnehmen. Die Größe beträgt ca. 1,1 ha.

3. Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen

Der **Regionalplan des Bezirks Köln/Teilabschnitt – Region Aachen** stellt in der zeichnerischen Darstellung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Zülpich ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche (W 1.4) dargestellt.

Im **Landschaftsplan** des Kreises Euskirchen für das Gebiet der Stadt Zülpich ist das Plangebiet keiner Schutzkategorie zugewiesen.

4. Ausgangssituation, Planungsanlass und Zielsetzung

Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Schaffung eines kleineren Baugebietes an der Steinfelder Straße für ca. 15 freistehende Einfamilienhäuser. Da aufgrund der Artenschutzproblematik (Feldhamster) derzeit kurzfristig kein größeres Baugebiet in der Kernstadt zur Verfügung steht (1. Bauabschnitt Seegärten ist abgeschlossen), soll zur Befriedigung der starken Nachfrage nach Baugrundstücken in der Innenstadt zunächst ein kleineres Baugebiet vorgeschaltet werden.

Das Wohngebiet soll von der Stadtentwicklungsgesellschaft Zülpich mbH & Co KG entwickelt werden.

Die im Vorentwurf am Nordrand des Geltungsbereiches dargestellte Neubebauung in den Gärten der bestehenden Bebauung Nidegger Straße war als Angebot an die Eigentümer zu verstehen. Ohne Bebauungsplan wäre eine Bebauung dort nicht möglich.

Da aber ein Großteil der Eigentümer nicht an einer Baulandentwicklung der Gärten interessiert ist bzw. sich nicht an den Erschließungskosten beteiligen möchte, wird dieser Bereich zur Offenlage aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen.

5. Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Bau NVO festgesetzt. Ausnahmsweise zulässige Anlagen mit großem Flächenbedarf (Gartenbaubetriebe etc...) werden nicht zugelassen.

6. Maß der baulichen Nutzung

Es sind Einzelhäuser vorgesehen und die Anzahl der Wohneinheiten wird pro Haus auf maximal zwei begrenzt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,35 unterhalb der Obergrenze der BauNVO (0,4) festgesetzt.

Es ist nur eingeschossige Bauweise zulässig.

Durch die zusätzliche Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 6 m (WA 1) bzw. 8 m (WA 2) sollen einerseits unterschiedliche Bauformen ermöglicht, gleichzeitig aber ein weitgehend einheitliches Erscheinungsbild in der Höhenentwicklung des Gebietes gewährleistet werden.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Das Baugebiet soll vom gestalterischen Erscheinungsbild her in zwei unterschiedliche Teilbereiche aufgeteilt werden:

Im Bereich WA 1 westlich der geplanten Erschließungsstraße, zur benachbarten Gehölzfläche orientiert, sollen nur niedrige Bungalows errichtet werden.

Als Dachform werden flachgeneigte Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Neigung von 18-28 Grad sowie Flachdach und Pultdach mit einer Neigung von 10-20° festgesetzt. Zusätzlich gilt für diesen Teilbereich eine Firsthöhenbeschränkung von 6,0 m.

Im Bereich WA 2 östlich der geplanten Straße im Anschluss an die vorhandene Bebauung sind auch etwas höhere Einfamilienhäuser erlaubt (Firsthöhe bis 8 m).

Hier sind Sattel-Walm und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 30-45° zulässig.

Die Dächer dürfen im gesamten Plangebiet nur in dunkelgrauem bis schwarzem bzw. braunem bis rotbraunem matten Material gedeckt werden.

Dachaufbauten dürfen in der Summe nur die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche einnehmen.

Bis zu 1 m hohe Drepel sind zulässig.

Bei der Fassadengestaltung sind grelle, bunte und glänzende Farben unzulässig. Als Einfriedung sind nur lebende Hecken und Zäune erlaubt (Höhenbegrenzung siehe textl. Festsetzung), im Bereich der Terrassen sind auch Mauern zulässig.

8. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über eine Anbindung an die vorhandene Gemeindestraße „Steinfelder Straße“ in Form einer Stickerschließung.

Die Straßenbreite soll 6,5 m nicht unterschreiten, damit Begegnungsverkehr problemlos ermöglicht wird und ausreichende Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum entstehen.

Durch die Festsetzung eines Fußweges am nördlichen Plangebietsrand soll eine fußläufige Verbindung vom Wendehammer in Richtung Tempelgasse ermöglicht werden.

Der Anschluss an das Abwassernetz und die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgen entsprechend der Abwasserplanung des Erftverbandes, die in Auftrag gegeben wird. Die Entwässerung erfolgt über das bestehende Mischsystem in der Steinfelder Straße.

Hier soll auch das Regenwasser eingeleitet werden.

9. Natur- und Landschaftsschutz

Der Umweltbericht mit landschaftspflegerischem Begleitplan und integrierter Eingriffsregelung sowie Artenschutzprüfung ist durch das Kölner Büro für Faunistik erarbeitet worden. Die vorhandene Gehölzfläche auf der ehemaligen Kreisbahntrasse bleibt im Wesentlichen erhalten; lediglich im Zugangsbereich der Stickerschließung müssen einige dort vorhandene Gehölze entfernt werden, damit dort eine zweiseitige Bebauung erfolgen kann. Da im Bereich der verbleibenden Gehölzfläche kein Regelungsbedarf besteht, wurde diese aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen.

Der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wurde mit einem Wertpunktdefizit von 21.612 Biotoppunkten bewertet.

Als externe Ausgleichsfläche sind zwei Teilflächen auf dem Flurstück 5 in der Flur 31, Gemarkung Schwerfen vorgesehen. Die Teilflächen werden intensiv als Grünland genutzt. Diese intensiven Grünlandflächen sollen durch Extensivierung aufgewertet werden. Die geplanten Ausgleichsflächen stellen eine Ergänzung benachbarter extensiver Grünlandflächen der NRW Stiftung im Bereich der Rotbachaue dar.

Für die notwendige Kompensation von 21.612 Biotoppunkten werden 9.402 m² intensiv genutztes Grünland in extensives Grünland umgewandelt. Mit dem Nachweis von 28.206 Biotoppunkten wird der Ausgleich überkompensiert. **Es verbleibt der Stadt ein Guthaben in Höhe von 6.594 Punkten.**

Die Artenschutzprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

Im Plangebiet und seiner Umgebung müssen Brutvorkommen verschiedener nicht-planungsrelevanter Brutvogelarten angenommen werden. Bei diesen Arten treten im Regelfall keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ein, so auch im vorliegenden Fall, da für evtl. von Lebensraumverlusten betroffene einzelne Vorkommen von Vogelarten Ausweichmöglichkeiten in der Umgebung vorhanden sind und das Vorhaben lediglich mit räumlich begrenzten Störwirkungen verbunden ist. Das Verbot eingriffsbedingter Tötungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG gilt allerdings auch für die nicht-planungsrelevanten Arten, somit sind Maßnahmen zur Vermeidung einer Gefährdung der Individuen und Entwicklungs-

stadien erforderlich (Ausschlusszeit für Eingriffe in mögliche Brutbereiche, Vermeidungsmaßnahme V2).

Bei den im Plangebiet nicht auszuschließenden planungsrelevanten Gastvogelarten können artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden, da die vorhabenbedingten Flächenbeanspruchungen und Störungen keine Brutplätze und keine essenziellen Nahrungshabitate betreffen, sondern allenfalls geringe Anteile der genutzten Nahrungsräume.

Für die planungsrelevanten Brutvogelarten Baumpieper, Feldschwirl, Feldsperling und Gartenrotschwanz, die für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden können, ist im Zuge der bauvorbereitenden Maßnahmen von einer Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs-/Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG mit Auswirkungen auf die ökologische Funktion auszugehen. Diese vorhabenbedingten Funktionsverluste von Brutstätten werden im Rahmen der Durchführung von CEF-Maßnahmen kompensiert (CEF2 und CEF3). Zur Kompensation möglicher Verluste von Fortpflanzungsstätten planungsrelevanter Vogelarten des Grünlandes (Baumpieper, Feldschwirl etc.) soll auf einer ca. 1 ha großen Fläche artenreiches, mageres Grünland entwickelt werden. Dies führt zum Erhalt der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG werden somit nicht ausgelöst.

Für die im Vorhabenbereich potentiell auftretenden Fledermausarten oder die Haselmaus können unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG ausgeschlossen werden. Als Konflikt verbleibt eine potentielle Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- / Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Während für die Haselmaus in ausreichendem Maße Nistmöglichkeiten im Gehölzbereich der ehemaligen Kleinbahntrasse verbleiben, sollten die Verluste der potentiellen Quartiere für Fledermäuse durch das Angebot von Ersatzquartieren kompensiert werden. Dies ist im Rahmen der CEF-Maßnahme CEF1 vorgesehen. Diese Maßnahmen stellen den Erhalt der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang sicher. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG werden somit nicht ausgelöst.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist unter Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen das Vorhaben zulässig

10. Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet grenzt südlich an das vorhandene Bodendenkmals „Vicus Zülpich“. Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege verlangt deshalb eine Ermittlung und Konkretisierung der archäologischen Situation durch Sachverhaltsermittlung, da hier größere Gräberfelder aus römisch/fränkischer Zeit vermutet werden. Eine entsprechende Untersuchung ist daher von der Stadt/SEZ in Auftrag gegeben worden.

Der Satzungsbeschluss kann erst gefasst werden, wenn eindeutig geklärt ist, dass der Belang Bodendenkmalpflege einer Bebauung des Gebietes nicht entgegensteht.

Da ein Großteil der Eigentümer Nideggerer Straße nicht an einer Bebauung ihrer Gärten interessiert ist bzw. sich nicht an den Kosten der Erschließung incl. Prospektion beteiligen möchte, ist der Bereich der Gärten an der Nideggerer Straße zur Offenlage aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen worden.

Im Auftrag
gez. Mohr, Team 404,
Februar 2016