

# **Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 61/4 Füssenich „Alderikusgraben“**

## **1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 61/4 und ist dem Lageplan zu entnehmen.

## **2. Verfahren**

Da die versiegelte private Grundstücksfläche gem. § 19 Abs. 2 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans unter 10.000 m<sup>2</sup> groß ist und der Geltungsbereich unmittelbar an den bebauten Innenbereich der Ortschaft Füssenich angrenzt, erfolgt die Aufstellung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB unter Verzicht auf die Anwendung der Eingriffs-Ausgleichsregelung, der Erarbeitung eines Umweltberichts und der Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung.

## **3. Bestehendes Planungsrecht**

Im Geltungsbereich der 1. Änderung setzt der als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 26/16 Allgemeines Wohngebiet fest.

## **4. Städtebauliche Zielsetzung**

Die erste Änderung des Bebauungsplans ist in erster Linie erforderlich, weil zur besseren Vermarktung durch die SEZ eine Optimierung der Grundstücksgrößen erforderlich ist. Hierzu wird die Haupteinschließung leicht nach Osten verschoben (um 4 m), damit die zur freien Landschaft orientierten, bisher zu großen Grundstücke kleiner und die nach Westen gerichteten derzeit relativ kleinen Parzellen größer werden können. Die Verschiebung hat außerdem denkmalrechtliche Gründe. Die historische Wegführung in der Achse des Torhauses des gegenüberliegenden Denkmals Klosteranlage St. Nikolaus kann so erhalten bleiben (Wirtschaftsweg).

Zusätzlich wird im nördlichen Teil des Plangebiets ein zusätzlicher Stichweg vorgesehen, mit dem Ziel, statt der bisher hier vorgesehenen drei großen Grundstücke, vier kleinere Parzellen zu ermöglichen.

Außerdem wird der Wirtschaftsweg erhalten, der dem südlich des Geltungsbereiches in den Wirtschaftsgebäuden des Klosters ansässigen Landwirt die direkte Zufahrt zu seinen angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin ermöglicht.

Die zulässige Geschossigkeit wird geändert in der Form, dass entsprechend der derzeit starken Nachfrage nur noch eingeschossige Einfamilienhäuser zulässig sind.

Der Abstand der Baufenster von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird von 5 auf 3 m reduziert. Dies kommt den Baufenstern zu Gute die von 14 auf 15 m in der Tiefe vergrößert werden konnten und den um 2 m tieferen rückwärtigen Gärten. Außerdem wird hierdurch eine durchgängige vordere Bebauungslinie verhindert, weil die Garagen 5 m Abstand halten müssen.

Die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgt außerdem mit der Zielsetzung, die bauordnungsrechtlichen Vorschriften zur Ausführung der Grundstückseinfriedungen anzupassen, um dem allgemeinen Wunsch der Grundstückseigentümer nach stärkerer Einfriedung ihrer Grundstücke entgegen zu kommen. Hierbei sollen allerdings keine zu großzügigen Lösungen ermöglicht werden, die mit deutlicheren gestalterischen Einbußen verbunden wären. Städtebauliches Ziel bleibt nach wie vor, eine natürliche bzw. relativ transparent wirkende Einfriedung der Vorgartenbereiche zum Straßenraum hin zu erreichen. Hohe Mauern bzw. Sichtblenden bleiben deshalb weiterhin unzulässig.

Als straßenseitige und als seitliche vordere Grundstückseinfriedung sollen neben den bisher zulässigen Hecken mit max. 1,20 m Höhe jetzt auch sichtbare Zäune (Stabmatten/Stabgitter- oder Maschendrahtzaun) bis 1,20 m sowie niedrige Mauern bis 0,8 m Höhe und Mauersäulen zum Befestigen der Zäune ermöglicht werden.

Als weitere Änderung wird festgesetzt, dass Staffelgeschosse, die keine Vollgeschosse sind, mindestens 1 m gegenüber allen Außenwänden zurückversetzt werden müssen. Durch die neue Landesbauordnung NRW soll voraussichtlich diese in der bisherigen LBO gültige Regelung aufgegeben worden, so dass jetzt ohne diese Bebauungsplanänderung Gebäude mit Staffelgeschoss und zweigeschossiger Anmutung zulässig würden. Hierdurch sollen optisch erdrückende, durchgehende Fassadenfronten im Dachgeschoss vermieden werden.

## **5. Denkmalschutz**

Das LVR-Amt für Denkmalschutz hat mit Eingaben zum BP 61/4 und zur 1. Änderung Bedenken vorgebracht gegen das vorgesehene Neubaugebiet.

Danach würde die denkmalgeschützte Klosteranlage St. Nikolaus in Alleinlage zwischen Füssenich und Geich durch das nördlich angrenzend geplante Baugebiet erheblich beeinträchtigt. Insbesondere würde die Anbindung des Klosters an die Landschaft gestört, weil die neue Wegführung abrückt von der in Ansätzen noch vorhandenen historischen Wegführung in der Achse des Torhauses (Feldweg). Der Aspekt der Wahrung des Umgebungsschutzes für das Baudenkmal durch Freihaltung eines ausreichenden Distanzraumes werde ebenfalls nicht berücksichtigt. Insbesondere wird auch die in der 1. Änderung geplante zweigeschossige Bebauung entlang der K 82, unmittelbar gegenüber den Wirtschaftsgebäuden des Klosters kritisiert.

Grundlage für den BP 61/4 und die 1. Änderung ist der Flächennutzungsplan der Stadt Zülpich, der seit 2005 die Baufläche W 7.3 als Erweiterungsfläche für die Orte Füssenich und Geich in diesem Bereich vorsieht. Hiergegen wurden damals seitens des LVR-Amtes keine Bedenken vorgebracht.

Die Beeinträchtigung des Denkmals durch die heranrückende Wohnbebauung wird grundsätzlich zwar eingeräumt; jedoch wird hier der Belang der Deckung des Wohnflächenbedarfes für die Orte Füssenich und Geich (ASB, Allgemeiner Siedlungsbereich) mangels fehlender Alternativen höher gewertet.

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen alternativen Erweiterungsflächen konnten trotz intensiver Bemühungen der Stadt Zülpich aus verschiedenen Gründen nicht realisiert werden (W 7.1 Muldenauer Bach, W 7.2 Ellemaarsgraben, M 8.1 Im Feldchen).

Die Beeinträchtigung des Denkmals durch das Wohngebiet soll jedoch durch folgende Maßnahmen reduziert werden, so dass keine erhebliche Beeinträchtigung mehr entsteht:

Die historische Wegeführung (Wirtschaftsweg) in der Achse des Torhauses kann jetzt durch die in der 1. Änderung vorgesehene Verschiebung der neuen Baugebieterschließung nach Osten beibehalten werden, auch wenn sie nicht als Haupteinschließung für das neue Baugebiet dient. Sie dient dem hier praktizierenden Landwirt weiterhin als Wirtschaftsweg.

Die im Entwurf der 1. Änderung vorgesehene zweigeschossige Bebauung entlang der K 82 wird aufgrund der Bedenken des LVR-Amtes zurückgenommen, somit ist im gesamten Baugebiet nur noch eingeschossige Bauweise zulässig. Außerdem ist die maximal zulässige Firsthöhe im gesamten Baugebiet auf 9 m und die Traufhöhe auf 4, 5 m begrenzt worden, damit die zweigeschossigen Klostergebäude die geplanten Neubauten deutlich überragen und somit weiterhin das dominierende Gebäudeensemble am Standort bleiben.

Zusätzlich werden die Baufenster der geplanten Häuser entlang der K 82, die dem Kloster am nächsten liegen, gegenüber dem Offenlageentwurf zurückgenommen, um den Distanzraum zum Kloster zu vergrößern und somit die Beeinträchtigung zu reduzieren.

## **5. Kosten**

Die Bebauungsplanänderung wird durch Team 404 durchgeführt.

Im Auftrag

Mohr