

Stadt Zülpich

Begründung zur 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/7 Zülpich „Schul- und Sportzentrum“

Inhalt

1.0	Rechtsgrundlagen und Verfahren	2
2.0	Bestehendes Planungsrecht	3
3.0	Ziel und Zweck der Planung	3
4.0	Rahmenbedingungen	4
4.1	Lage des Plangebietes / Geltungsbereich	4
4.2	Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen.....	4
4.3	Städtebauliches Konzept	5
5.0	Inhalt des Bebauungsplanes.....	6
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB).....	7
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).....	8
5.4	Nebenanlagen und Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 (2) BauNVO)	9
5.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)	9
5.6	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).....	10
5.7	Ver- und Entsorgung	11
5.8	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) Nr.26).	11
5.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	11
6.0	Immissionen	13
7.0	Umweltauswirkungen / Umweltbericht	14
8.0	Städtebauliche Kennwerte	14

1.0 Rechtsgrundlagen und Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie der Stadt Zülpich hat in seiner Sitzung am 05.02.2019 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/7 Zülpich „Schul- und Sportzentrum“ gefasst und die Verwaltung damit beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Am 18.02.2019 ist im Forum Zülpich eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt worden.

Während der Offenlage wurden sowohl seitens der Träger öffentlicher Belange als auch seitens der Öffentlichkeit zahlreiche Anregungen vorgebracht. Aufgrund der daraus resultierenden Änderungen der Planung ist eine erneute Offenlage gem. § 4 a Abs. 3 BauGB erforderlich.

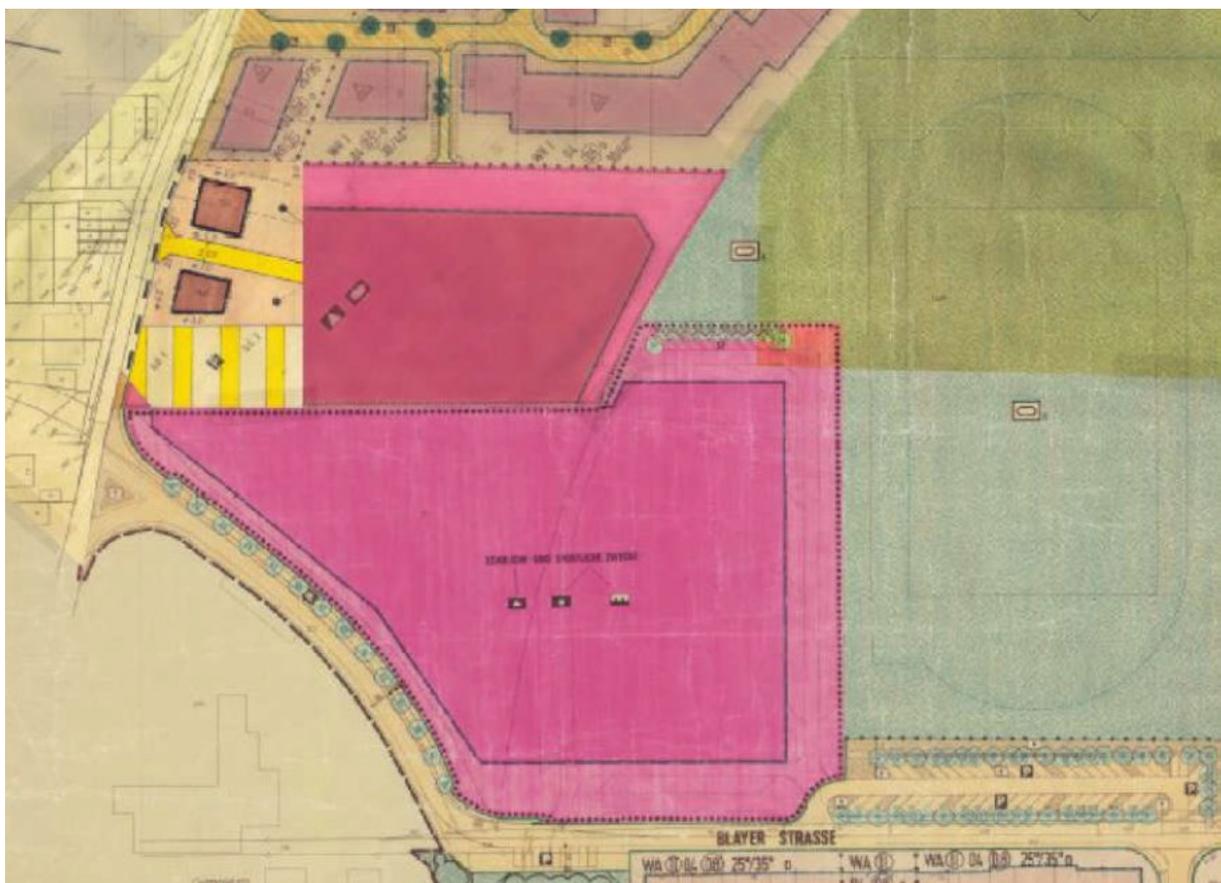
Es wird ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung, Nachverdichtung), da die bebaubare Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m² liegt (siehe 7.0 städtebauliche Kennwerte). Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens können die sonst obligatorische Umweltprüfung und der Umweltbericht ebenso entfallen wie die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen und ein förmliches Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans.

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsvorschriften zu Grunde:

- a) **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I Seite 3634).
- b) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- c) **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294).
- d) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- e) **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Februar 2015 (GV. NRW. S. 208).

2.0 Bestehendes Planungsrecht

Die nachfolgende Collage aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen 11/13, 11/13 1. Änderung und BP 11/7 stellt das derzeit bestehende Planungsrecht im Bereich der 9. Änderung des BP 11/7 dar. Die Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen“ des BP 11/7 grenzt unmittelbar an das Reine Wohngebiet des BP 11/13. Durch die 1. Änderung des BP 11/13 ist ein Teil der Gemeinbedarfsfläche am Keltenweg bereits in Allgemeines Wohngebiet umgewandelt worden mit einem verkehrlichen Erschließungsansatz für eine spätere Weiterentwicklung. Die alte Blayer Straße ist noch als öffentliche Verkehrsfläche im BP 11/7 festgesetzt.



3.0 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Bebauungsplanänderung soll die planungsrechtliche Grundlage für zahlreiche anstehende Projekte im Bereich des Schul- und Sportzentrums der Stadt Zülpich geschaffen werden.

Die Stadt Zülpich hat in 2018 eine Förderzusage des Landes für die Projekte Schulcampus und Mehrzwecksporthalle erhalten.

Im Zuge der Realisierung des Schulcampus entsprechend der Planung des Büros RMP Stephan Lenzen wird die bisherige „Blayer Straße“ in den Campus integriert und durch die „Neue Blayer Straße“ die außen um das Schul- und Sportzentrum herumgeführt wird und somit wieder eine Verkehrsverbindung der Blayer Straße mit dem Keltenweg herstellt, ersetzt.

Die Bebauungsplanänderung sieht eine durchgängige Führung der neuen Blayer Straße zwischen Keltenweg und alter Blayer Straße vor. Wie die Verkehrsregelung allerdings im Detail aussieht, wird erst im Rahmen der Ausführungsplanung und nicht durch diese Bebauungsplanänderung festgelegt.

Der Bebauungsplan schafft außerdem die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines zusätzlichen neuen Schulgebäudes neben der Realschule am Keltenweg, das den zukünftig weiter zunehmenden Raumbedarf des Schulzentrums abdecken soll. Dieser Standort wurde im Rahmen der Schulcampus-Planung des Büros RMP Stephan Lenzen als der städtebaulich geeignetste Standort definiert.

Zusätzlich soll im Anschluss an die beiden bereits bestehenden Sporthallen eine weitere Sporthalle für das Schulzentrum entstehen.

Die bisherige Reservefläche am nord-östlichen Plangebietsrand hinter der Realschule ist für Mehrfamilienhausbebauung bzw. auf Seiten der Realschule weiterhin für zukünftige Nutzung durch das Schul- und Sportzentrum (z.B. Spielfelder) vorgesehen.

Der Bereich des Parkplatzes vor dem Forum Zülpich wird in Gemeinbedarfsfläche geändert, damit hier zukünftig bei Bedarf auch eine zusätzliche bauliche Nutzung möglich wäre.

4.0 Rahmenbedingungen

4.1. Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Parzellen 1777, 1826 tlw., 1776 tlw. und 1501 tlw. alle in der Flur 6, Gemarkung Zülpich. Die genaue Abgrenzung kann dem Lageplan entnommen werden.

Die Größe des Gebietes umfasst rd. 1,9 ha.

4.2 Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen

Die Ziele der Landesplanung sind konkretisiert im **Regionalplan, Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt - Region Aachen -, 2003**.

Zülpich ist im gültigen Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Zülpich ist der gesamte Geltungsbereich dargestellt als Fläche für Gemeinbedarf mit Ausnahme der alten Blayer Straße, die als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage in Fortsetzung des Grünzugs am Adenauerplatz dargestellt ist. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Im Landschaftsplan des Kreises Euskirchen für die Stadt Zülpich ist das Plangebiet keiner Schutzkategorie zugewiesen.

4.3 Städtebauliches Konzept

Durch den Wegfall der alten Blayer Straße wird die Realisierung eines zusammenhängenden Schulcampus, der nach dem Konzept des Büros RMP Stephan Lenzen verwirklicht wird, ermöglicht. Der KFZ-Verkehr kann über die Neue Blayer Straße außen um das Schulzentrum herumgeführt werden, so dass wieder eine verkehrliche Anbindung an den Keltenweg erfolgt. Dies ist auch deshalb wichtig, weil die Behinderung der Feuerwehr durch die bereits vor einigen Jahren vorgenommene Unterbrechung der alten Blayer Straße durch eine Umfahrung des Schulzentrums beseitigt werden soll. Außerdem hat auch das von der Stadt beauftragte Verkehrsgutachten des Büros AB Stadtverkehr die Sinnhaftigkeit der Wiederherstellung der Verkehrsverbindung zwischen Blayer Straße und Keltenweg ergeben.

Wie die Verkehrsführung in diesem Bereich allerdings im Detail aussehen wird, kann erst im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt werden und ist nicht Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung. Weitere Ausführungen und den aktuellen Diskussionsstand zu dieser Thematik enthält das Kapitel 5.6 „Verkehrsflächen“.

Als zweites Projekt im Änderungsbereich ist die Errichtung eines neuen Schulgebäudes in Verlängerung der Realschule am Keltenweg als unabhängiges Gebäude geplant. Die zur Zeit laufende Fortschreibung des Schulentwicklungsplanes Zülpich wird herausarbeiten, für welche Schulen zukünftig Erweiterungsbedarf besteht.

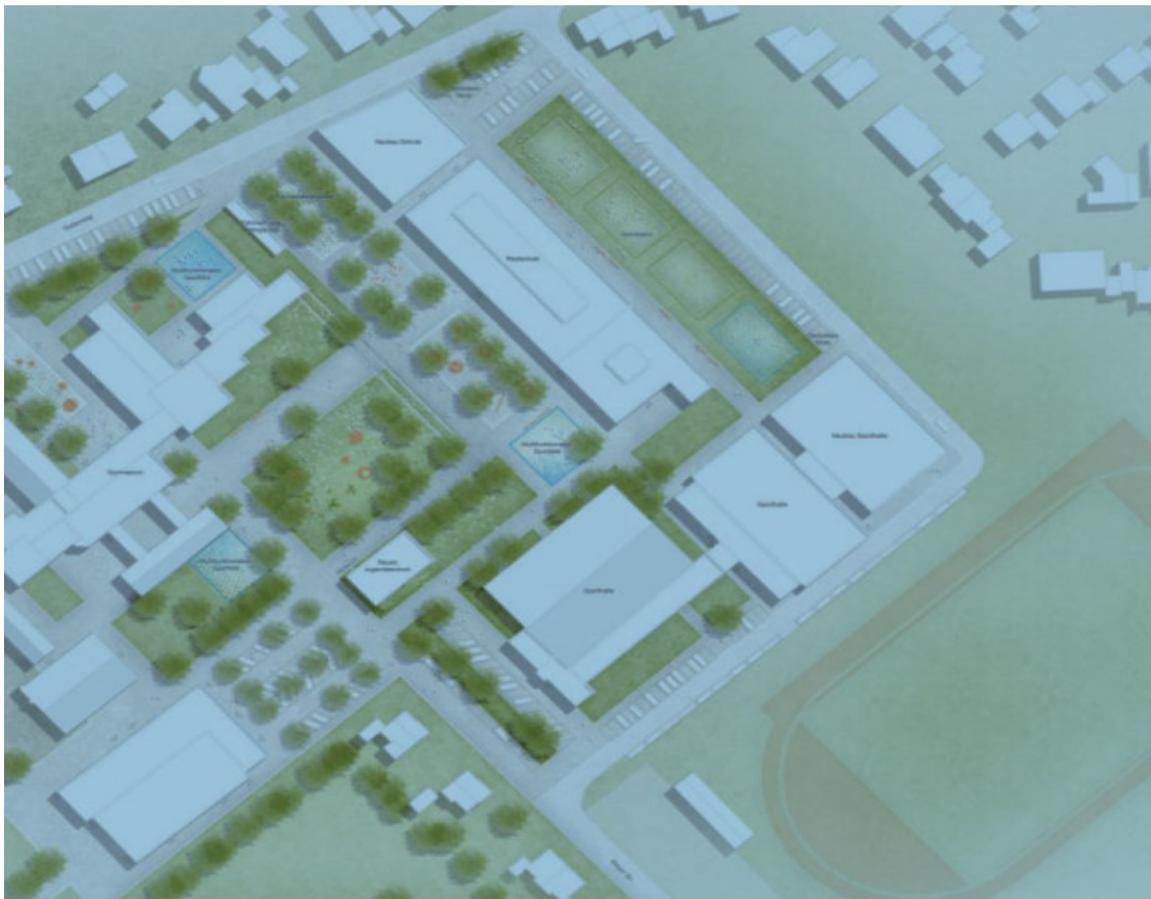
Im Anschluss an die beiden bereits bestehenden Sporthallen soll eine weitere Einfeld-Sporthalle für die Schulen und Sportvereine entstehen.

Das Jugendzentrum SAJUS erhält einen neuen Standort und ein neues Domizil unmittelbar gegenüber dem Parkplatz des Forums.

Die derzeitige Reservefläche hinter der Realschule ist zum Teil für die Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern vorgesehen, die von der neuen Blayer Straße erschlossen werden. Hierfür besteht ein dringender Bedarf. Es verbleibt eine Reservefläche an

der Realschule für zukünftige schulische Nutzungen (z.B. Schulgebäude oder Spielfelder).

Da im Rahmen der Offenlage von Bürgern aus dem angrenzenden Wohngebiet zahlreiche Anregungen gegen die am süd-östlichen Plangebietsrand vorgesehene Gemeinbedarfsfläche vorgebracht wurden, ist diese im Entwurf zur erneuten Offenlage nicht mehr enthalten. Auch im geplanten Allgemeinen Wohngebiet wurden im Bereich der vorgesehenen Mehrfamilienhausbebauung einige Änderungen durchgeführt, um die Verträglichkeit des Gebietes für das angrenzende Reine Wohngebiet Königsberger/Marienburger Straße zu verbessern (siehe auch Kapitel 5.1 „Art der Nutzung“ und 5.3 „Bauweise“). So sind die Grundstückstiefen im Allgemeinen Wohngebiet um 3 m erhöht worden (von 26 auf 29 m); die „Neue Blayer Straße“ wurde entsprechend verlegt, mit dem Ziel, den Abstand der neuen Gebäude zum vorhandenen Reinen Wohngebiet zu vergrößern. Aufgrund der tiefen Gärten der Grundstücke in der Königsberger Straße und der begrenzten Firsthöhe der geplanten Mehrfamilienhausbebauung (9 m) konnte aber auch bereits beim Offenlageentwurf von einer erdrückenden Wirkung durch die geplante Neubebauung keine Rede sein.



**Vorentwurf Planung Schulcampus Zülpich, Büro RMP Stephan Lenzen
Landschaftsarchitekten, Bonn**

5.0 Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Der Großteil des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung liegt im Schul- und Sportzentrum und ist als Fläche für Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit den Zweckbestimmungen Schule und sozialen sowie sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt.

Um eine Abstufung der zulässigen Nutzungen in Richtung des Reinen Wohngebietes (Königsberger Straße) zu erreichen und eine wohngebietsverträgliche Mischnutzung zu ermöglichen, wird am nord-östlichen Plangebietsrand an der Neuen Blayer Straße ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind dort allerdings die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe) nicht zulässig.

Die gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nach § 1 (6) BauNVO unzulässig.

Diese Nutzungen sind aufgrund des großen Flächenanspruchs, der von Ihnen ausgehenden Störungen (Geruch, Lärm) und der für diese Nutzungen nicht geeigneten verkehrlichen Erschließung an diesem Standort in unmittelbarer Nähe zum Schulzentrum, zur neuen Wohnbebauung und zum Reinen Wohngebiet Königsberger/Marienburger Straße städtebaulich unerwünscht.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Hauptnutzung im gesamten Baugebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Geplant sind zwingend zweigeschossige Mehrfamilienhäuser, die als Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt sind. Durch die zwingende Zweigeschossigkeit soll ein einheitliches Erscheinungsbild entstehen.

Festgesetzt ist eine maximale Firsthöhe von 7,5 m über dem Bezugspunkt (Straßenoberkante) bzw. von 9,0 m für Gebäude mit zusätzlichen Nichtvollgeschossen (z. B. Staffelgeschossen). Durch den festgesetzten Rücksprung der Staffelgeschosse wird die Höhenwirkung der Gebäude zusätzlich reduziert.

Damit entsteht eine städtebaulich maßvolle Mehrfamilienhausbebauung, die zur angrenzenden Ein- und Mehrfamilienhausbebauung verträglich ist.

Nach Überprüfung der Bauakten sind im angrenzenden Wohngebiet in der Marienburger Straße und im Keltenweg mehrere Häuser entstanden, die diese Firsthöhe annähernd erreichen bzw. überschreiten (Königsberger Str. 4: 8,70 m; Nr. 16: 8,60 m, Keltenweg 20: 8,90 m, Keltenweg Nr. 18: 10,10 m, Keltenweg Nr. 27: 9,35 m). Bei Betrachtung der Höhe der Realschule mit 9,35 m und der Sporthalle mit 10,00 m süd-westlich der geplanten Mehrfamilienhausbebauung entsteht bzgl. der Höhenentwicklung insgesamt ein abgestuftes, städtebaulich harmonisches Konzept.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen wird die Höhe der Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche (Grenze zwischen fertiger öffentlicher Verkehrsfläche - Gehweg/Straße - und dem jeweiligen Baugrundstück), zu der der Haupteingang des Gebäudes orientiert ist, festgesetzt.

Maßgeblich sind die ausgebauten, ansonsten die geplanten Höhen der öffentlichen Verkehrsfläche.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird für die Bebauung eine offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt. Es wird eine Beschränkung der Haustypen auf Einzel- und Doppelhäuser vorgenommen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 (1) und (3) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Für die Gemeinbedarfsflächen werden zusammenhängende Baufelder ausgewiesen, um einen ausreichenden Gestaltungsspielraum in Bezug auf die Lage der zu errichtenden Baukörper innerhalb der Baufelder zu ermöglichen.

Für die Mehrfamilienhausbebauung werden kleinteilige Baufenster festgesetzt, um kleinmaßstäbliche Bebauungsformen zu gewährleisten.

Aufgrund der Vergrößerung der Grundstückstiefen der Wohnbaugrundstücke konnten die Baufenster im Allgemeinen Wohngebiet (Mehrfamilienhausbebauung) nach Süd-Westen verschoben werden, so dass ein Mindestabstand zu den Grundstücksgrenzen der Königsberger Straße von 6 m entsteht (bisher nur 3 m).

Die Grundstückstiefen im Allgemeinen Wohngebiet sind um 3 m erhöht worden (von 26 auf 29 m); die „Neue Blayer Straße“ wurde entsprechend verlegt, mit dem Ziel, den Abstand der neuen Gebäude zum vorhandenen Reinen Wohngebiet zu vergrößern. Aufgrund der tiefen Gärten der Grundstücke in der Königsberger Straße und der begrenzten Firsthöhe der geplanten Mehrfamilienhausbebauung konnte auch bereits beim Offenlageentwurf von einer erdrückenden Wirkung durch die geplante Neubebauung keine Rede sein. Insgesamt ergibt sich mit diesen

geänderten Festsetzungen eine noch stärkere Rücksichtnahme auf die bestehende Nachbarbebauung der Königsberger Straße.

Mit der Festsetzung, dass die Hauptfirstrichtung entweder parallel oder in einem Winkel von 90° zur Erschließungsstraße herzustellen ist, soll ein einheitliches, harmonisches Erscheinungsbild geschaffen werden.

5.4 Nebenanlagen und Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 (2) BauNVO)

Um Beeinträchtigungen der rückwärtigen Gartenbereiche zu vermeiden, sollen im Allgemeinen Wohngebiet Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der seitlichen Abstandsflächen zu den Gebäuden zugelassen werden. Hierdurch soll u.a. die Versiegelung der Wohngärten vermindert und eine dem Gebietscharakter entsprechende Wohnruhe sichergestellt werden.

Garagen und Carports müssen einen Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie haben, um die Vorgartenbereiche von baulichen Anlagen freizuhalten.

Pro Grundstück dürfen Garagen nur in einem der seitlichen Grenzabstände errichtet werden.

Pro Wohngebäude ist für jede Wohneinheit mindestens ein Stellplatz zu realisieren. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO über 30 m³ umbautem Raum sind gem. § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Festsetzung soll eine weitgehende Begrünung der verbleibenden Freiflächen sicherstellen.

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 (2) BauNVO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig.

5.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die mindestzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohnungen und die höchstzulässige Zahl auf fünf begrenzt. Durch diese Festsetzung soll das Wohngebiet für derzeit im Stadtgebiet dringend benötigte Mehrfamilienhäuser vorgehalten werden. Durch die Begrenzung der maximalen Anzahl der Wohneinheiten auf fünf sollen unverhältnismäßige Belastungen für die angrenzende vorhandene Wohnbebauung vermieden werden.

Die Festsetzung bzgl. der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen pro Gebäude (5) ist erfolgt, um einen wirtschaftlichen Bau von Wohnungen zu ermöglichen und die derzeit hohe Nachfrage nach Wohnungen im Stadtgebiet zu bedienen.

5.6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die neue Mehrfamilienhausbebauung wird über eine verkehrsberuhigt ausgebaute Wohnstraße im Beidrichtungsverkehr erschlossen, die in einem Wendepunkt endet.

Diese Straße kann ggfls. mit der Straße entlang des Sportplatzes verbunden werden, so dass ein Ersatz für die zukünftig komplett wegfallende alte Blayer Straße entsteht. Die Durchgängigkeit der alten Blayer Straße ist vor einigen Jahren aufgehoben worden wegen der Gefährdung der Schulkinder durch den KFZ-Verkehr zwischen den dort vorhandenen Schulhöfen.

Um für die Feuerwehrleute aus den Wohngebieten nördlich und südlich der Römerallee bei Einsätzen eine schnellere Erreichbarkeit der Feuerwache Kettenweg sicherzustellen (Einhaltung der Hilfsfrist von 8 Minuten für die 1. Löschgruppe) wurde für die Blayer Straße im Bereich des Schulcampus eine Pollerlösung eingeführt, da der Weg zur Feuerwache in Spitzenzeiten nicht über den überlasteten Frankengraben /Bonner Straße erfolgen kann. Durch die bevorstehende Realisierung des Schulcampus ist die Alte Blayer Straße nun endgültig nicht mehr nutzbar und somit eine Alternativtrasse für die Feuerwehrleute erforderlich.

Die neue Blayer Straße stellt als Umgehung des Schulzentrums die alte Verkehrsverbindung zwischen Keltenweg und Blayer Straße, die durch die bevorstehende Realisierung des Campus unterbrochen wird, nun wieder her und erschließt gleichzeitig das geplante Wohngebiet (Mehrfamilienhäuser). Dabei kann der südliche Teil der vorhandenen Turnhallenumfahrung erhalten und verbreitert und bis zum Keltenweg verlängert werden. Ein wesentlicher Grund für die Wiederherstellung der Verbindung ist die o.g. Einhaltung der Hilfsfrist durch die Feuerwehr.

Die genaue Verkehrsregelung der „Neuen Blayer Straße“ erfolgt aber nicht im Bebauungsplan, sodass zukünftig alle Optionen offen bleiben.

Nach derzeitigem Diskussionsstand wird von der Verwaltung eine Einbahnstraßenlösung entlang des Sportplatzes Richtung Feuerwache favorisiert, mit der Option, die Straße für den allgemeinen KFZ-Verkehr zu schließen und nur für Feuerwehrfahrzeuge befahrbar zu halten, falls für die Allgemeinheit erhebliche Belastungen durch den Durchgangsverkehr entstehen sollten.

Die geplanten Erschließungsanlagen werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der von der Königsberger Straße ausgehende bestehende Fußweg wird bis zur neuen Blayer Straße verlängert.

5.7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität und Gas erfolgt über die Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz.

Der Anschluss an das Abwassernetz und die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgen entsprechend der Vorgaben des Erftverbandes. Für das Regenwasser ist eine Rückhaltung erforderlich, die mit 15 l /s in das Kanalnetz eingeleitet werden kann.

5.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) Nr.26)

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind, soweit zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich, auf den Privatgrundstücken zu dulden. Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen ein Hinterbeton zu dulden.

5.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen für das Wohngebiet WA

Um ein weitgehend einheitliches Erscheinungsbild des Neubaugebietes zu erreichen, werden gestalterische Festsetzungen getroffen:

Als Dachform das Flachdach, das Zeltdach mit einer Dachneigung von 10-22° sowie das Pultdach mit 10° - 22° festgesetzt.

Der Drempeel wird mit max. 1,0 m festgesetzt um eine unharmonische Gebäudeproportion zu vermeiden.

Um ein einheitliches Erscheinungsbild der Dachlandschaft zu erreichen, dürfen die Dächer in dunkelgrauem bis schwarzem bzw. braunem Material gedeckt werden. Glänzende Oberflächen sind nicht zulässig. Zur Vermeidung von Missverständnissen werden für Dächer eindeutige RAL-Farbtöne festgelegt.

Dächer sind analog der RAL-Farbtöne

RAL 7009-7022, 7024, 7026, 7043 (grau),

RAL 8002-8022, 8024-8028 (braun),

RAL 9004, 9005, 9011, 9017 (schwarz)

in mattem Material zu decken. Begrünte Dächer sind allgemein zulässig.

Die im Offenlageentwurf (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) noch enthaltene Farbe „rotbraun“ ist entfallen, um auf Bauantragsebene Diskussionen zu vermeintlich daraus ableitbaren (ziegelroten) Dächern zu vermeiden

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

Bei der Fassadengestaltung sind grelle, bunte und glänzende Farben unzulässig, so dass eine insgesamt einheitliche Farbgebung gewährleistet werden kann.

Zur Art der Einfriedungen werden folgende Festsetzungen getroffen:

Die straßenseitige Grundstückseinfriedung soll aus gestalterischen Gründen keine abschirmende Wirkung haben:

Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind daher als Einfriedung nur max. 1,2 m hohe lebende einheimische Laubholzhecken zulässig. Die max. zulässige Höhe der straßenseitigen Hecken bezieht sich auf die Höhe der Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche (Grenze zwischen fertiger öffentlicher Verkehrsfläche – Gehweg/Straße und dem jeweiligen Baugrundstück).

Zäune sind nur als offener (Doppel-) Stabmattenzaun bzw. Stabgitterzaun in Anthrazit oder als offener Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Das Einfädeln von Sichtschutzstreifen ist unzulässig.

Mauern aus Naturstein, Klinker oder in verputzter und gestrichener Form sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Mauersäulen zur Befestigung von Zäunen sind in einem Abstand (Pfeiler Innenkante zu Pfeiler Innenkante) von mind. 2 m max. 4 m mit einer max. Höhe von 1,2 m erlaubt. Die Mauerpfeiler dürfen zur Straßenseite max. 0,3 m breit sein. An Toreinfahrten darf von der maximalen Mauerpfeilerbreite zur Installation von Toranlagen abgewichen werden. Massive Einfriedungen wie z.B. Betonelemente und Gabionen sind unzulässig.

Eine Kombination von Mauer und Zaun ist möglich.

Sofern die öffentliche Verkehrsfläche an die rückwärtigen Grundstücksbereiche (bei seilichen Grundstücksgrenzen ab Hinterkante des Gebäudes) grenzt, sind ausnahmsweise offene Zäune und Hecken mit 1,80 m Höhe zulässig.

Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedung:

A) Zum Abschluss der gartenseitigen, seitlichen Grenzen sind in einem 5 m breiten Bereich parallel zur Straßenbegrenzungslinie (Vorgarten) als Einfriedung nur max. 1,2 m hohe heimische Laubholzhecken zulässig. Zäune sind nur als offener (Doppel-) Stabmattenzaun bzw. Stabgitterzaun in Anthrazit oder als offener Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Das Einfädeln von Sichtschutzstreifen ist unzulässig

Mauern aus Naturstein, Klinker oder in verputzter und gestrichener Form sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Mauersäulen zur Befestigung von Zäunen sind in einem Abstand (Pfeiler Innenkante zu Pfeiler Innenkante) von mind. 2 m bis max. 4 m mit einer max. Höhe von 1,2 m erlaubt. Massive Einfriedungen wie z.B. Betonelemente und Gabionen sind unzulässig.

Eine Kombination von Mauer und Zaun ist möglich.

B) Ab dem Vorgarten (5 m breiter Streifen parallel zur Straßenbegrenzungslinie) sowie entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur max. 2,0 m hohe Hecken sowie Zäune als Einfriedung zulässig. Mauern aus Naturstein, Klinker oder in verputzter und gestrichener Form sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Mauersäulen zur Befestigung von Zäunen sind in einem Abstand (Pfeiler Innenkante zu Pfeiler Innenkante) von mind. 2 m bis max. 4 m mit einer max. Höhe von 2,0 m erlaubt. Die Pfeiler dürfen zur Nachbargrenze max. 0,3 m breit sein. Massive Einfriedungen wie z.B. Betonelemente und Gabionen sind unzulässig.

Eine Kombination von Mauer und Zaun ist möglich.

Trennwände sind zur Abschirmung und Sicherung im Bereich der gartenseitigen Terrassen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze bei Doppelhäusern bis zu 2,0 m Höhe und einer Tiefe von 3,50 m ab rückwärtiger Hausfront beginnend auch als Mauern zulässig.

Einfriedung von Abfallbehältern:

Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen oder Hecken zu umpflanzen, so dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

Als straßenseitige und als seitliche vordere Grundstückseinfriedung sollen neben den zulässigen Hecken mit max. 1,20 m Höhe 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.

Außerdem wird festgesetzt, dass Staffelgeschosse, die keine Vollgeschosse sind, mindestens 1 m gegenüber allen Außenwänden zurückversetzt werden müssen. Durch die neue Landesbauordnung NRW, die Ende des Jahres 2017 rechtskräftig wird, ist diese in der alten LBO gültige Regelung aufgegeben worden, so dass jetzt ohne diese Bebauungsplanänderung Gebäude mit Staffelgeschoss und zweigeschossiger Anmutung zulässig würden.

6.0 Immissionen

Da sich südlich des Geltungsbereiches die Sportanlage Blayer Straße befindet, muss gewährleistet sein, dass im geplanten Allgemeinen Wohngebiet die gesetzlich erlaubten Lärmpegel eingehalten werden und die zukünftige Wohnnutzung nicht zu Einschränkungen des Sportbetriebs führt. Der Abstand zur Mitte des Sportplatzes beträgt ca. 110 m. In einem vergleichbaren Fall (Sportplatz Füssenich) hat das beauftragte Immissionsgutachten ergeben, dass mit diesem Abstand die Beurteilungspegel für WA eingehalten werden können.

Es handelt sich hier nicht um eine heranrückende Wohnbebauung, da das angrenzende Reine Wohngebiet in ähnlicher Entfernung zum Sportplatz (bei höherem Schutzanspruch) liegt.

Das zur erneuten Offenlage in Auftrag gegebene Immissionsschutzgutachten des Büros Graner+Partner hat zum Ergebnis, dass an den geplanten Baufenstern Beurteilungspegel von kleiner als 53 dB(A) außerhalb der Ruhezeit und exakt 53 dB(A) innerhalb der Ruhezeit zu erwarten sind. Somit werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV werktags und sonntags sowohl außerhalb als auch innerhalb der Ruhezeiten unterschritten, also eingehalten.

Darüber hinaus wurde im Gutachten festgestellt, dass durch den geplanten Straßenneubau und die vorgesehenen 60 Stellplätze die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an der vorhandenen Wohnnachbarschaft ebenfalls unterschritten, also

eingehalten werden, so dass die Planung im Einklang mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz weitergeführt werden kann.

7.0 Umweltauswirkungen / Umweltbericht

Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht ist aufgrund der Anwendung von § 13 a BauGB nicht erforderlich.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung wird aufgrund der fehlenden Hinweise auf das Vorhandensein planungsrelevanter Arten nicht für erforderlich gehalten. Der unversiegelte Teil des Geltungsbereiches hinter (nord-östlich) der Realschule stellt sich derzeit als Intensivgrünfläche dar, die vorwiegend für sportliche Zwecke genutzt wird (Kleinspielfeld).

Nach Prüfung durch die Untere Naturschutzbehörde stellt die Reservefläche der Realschule (Intensivrasen) keinen Lebensraum für Fledermäuse und Schwalben dar (Stellungnahme der UNB vom 14.02.2019).

Die übrigen Flächen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind nahezu vollständig versiegelt (Blayer Straße, Parkplätze am Forum und Schulgelände).

8.0 Städtebauliche Kennwerte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 2 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Flächengröße ca.	%
Allgemeine Wohngebiete (WA)	3.621 qm	19 %
Straßenverkehrsfläche Wirtschaftswege / Fußwege	2.539 qm	13 %
Gemeinbedarfsfläche	12.557 qm	64 %
<i>Bebaute Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO (WA x GRZ 0,40 x 1,5)</i>	<i>2.173 qm</i>	<i>11 %</i>
Grünfläche – Sportplatz	826 qm	4 %
gesamt	19.544 qm	100,0 %

Aufgestellt, September 2019
Stadt Zülpich