Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11/66 Zülpich „Römergärten“

1. Lage des Plangebietes und Bestand

Das Plangebiet liegt zwischen der Kernstadt Zülpich und der Ortschaft Hoven und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Weideflächen und Ackerbau).

2. Geltungsbereich

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Plandarstellung im Maßstab 1: 1.000 zu entnehmen. Die Größe beträgt ca. 6,8 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 teilweise als Wohnbaufläche Nr. 1. 5 enthalten.
Der östliche Teil des Geltungsbereiches ist im FNP derzeit als Grünachse (Grünfläche) zwischen der Kernstadt und Hoven dargestellt. Da diese Grünachse allerdings nie realisiert worden ist - die Grünvernetzung zwischen Altstadt/Hoven und Wassersportsee ist über die beiden Landesgartenschau - Alleen „Lichweg und Römerachse“ erfolgt - ist für diesen Teil vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigung durch die Bezirksregierung eine Änderung des FNP in Wohnbaufläche vorgesehen (Parallelverfahren).

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 Baugebietes für ca. 75 Wohnhäuser. Da aufgrund der Artenschutzproblematik (Feldhamster) derzeit kurzfristig die geplanten weiteren Bauabschnitte Seegärten II –IV nicht realisiert werden können (I. 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 einem Erschließungsträger entwickelt werden.

Da es sich beim Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11/66 um kleinere Restflächen zwischen rundum bestehender Bebauung handelt (Hoven, Zülpich, Kloster Marienborn), ist diese Fläche für die Landwirtschaft langfristig größtenteils nur eingeschränkt nutzbar und bietet sich daher für eine bauliche Arrondierung unter Wahrung der Vorgabe des § 1 a Nr. 2 BauGB an (sparsamer Umgang mit Grund und Boden). Alternative Flächen im Innenbereich (Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung) stehen derzeit nicht im erforderlichen Ausmaß für eine Bebauung zur Verfügung.

Für die Stadt Zülpich stellt diese Fläche die letzte größere Reserve für eine wohnbauliche Erweiterung der Kernstadt dar bis zur Realisierung der Neubaugebiete Seegärten II-IV in Richtung Wassersportsee.

5. Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Bau NVO festgesetzt und zwar in 5 unterschiedlichen Teilbereichen (WA 1 –WA 5).
Ausnahmsweise zulässige Anlagen mit großem Flächenbedarf (Gartenbaubetriebe etc.) werden nicht zugelassen.

6. Maß der baulichen Nutzung

Entlang der Haupterschließung ist eine zwingend zweigeschossige Bebauung vorgesehen (WA 1 u. WA 2), die in WA 1 ausschließlich Mehrfamilienhäuser beinhaltet (minimal 2 bis maximal 8 Wohneinheiten pro Haus).
Die rückwärtigen Teilbereiche (WA 3 und 4) entlang der Stichstraßen und der geplanten Ringerschließung werden für kleinteiligere eingeschossige Einfamilienhausbebauung vorgehalten werden. Eine Ausnahme bildet hier die westliche Ringerschließung (WA 4), die im Innenbereich zwingend zweigeschossige Bebauung vorsieht, um eine ausreichende marktgerechte Anzahl an zweigeschossigen Baumöglichkeiten anbieten zu können.
Der Bereich WA 5 lässt eine ein - bis zweigeschossige Bebauung zu. Hier soll ein Kindergarten errichtet werden.

Die in den Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 4 festgesetzte zwingend zweigeschossige Bebauung soll ein optisch störendes Nebeneinander von sehr unterschiedlich hohen Gebäuden vermeiden.

7. Bauweise

In den Baugebieten WA 1, 2, 3, 4 und 5 gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. Dort sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

In den Baugebieten WA 1 und WA 2 gilt zusätzlich die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO; hier sind Einzel-, Doppel- und zusätzlich Kettenhäuser zulässig.
Durch die zusätzliche Möglichkeit der Errichtung von Kettenhäusern soll im Bereich der Baugebiete WA 1und WA 2 entlang der Haupterschließung eine dichtere, raumsparende Bauweise ermöglicht werden.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Das Baugebiet soll ein weitgehend einheitliches gestalterisches Erscheinungsbild erhalten.

Dies erfolgt in erster Linie durch die Festsetzung von maximalen Firsthöhen, die im Bereich der Haupterschließung höher ausfallen werden als in den rückwärtigen Einfamilienhausbereichen.

Grundsätzlich sollen zur Wahrung einer einheitlichen Dachlandschaft in den rückwärtigen eingeschossigen Bereichen nur Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 25-42° sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 10-22° zugelassen werden.

Für die zwingend zweigeschossige Bebauung insbesondere entlang der Haupterschließung (WA 1, WA 2 und WA 4 im Innenbereich und WA 5) werden abweichend hiervon Dächer mit flachen Dachneigungen bzw. Flachdächern vorgeschrieben, um zusammen mit der angrenzenden Bebauung eine weitgehend homogene Höhenentwicklung zu erreichen (Flachdächer und Pultdächer 10-22° in WA 1 und WA 2; Sattel-, Walm,- und Zeltdächer 15-30° sowie Pultdächer 10-22° in WA 4).

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

Anlagen der solaren Energiegewinnung sind allgemein zulässig. Aus gestalterischen Gründen sind sie in der Farbgebung den jeweiligen Dachflächen im Rahmen der handelsüblichen Möglichkeiten anzugleichen.

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

Aus gestalterischen Gründen müssen Doppelhäuser die gleiche Dachform, -farbe und -neigung aufweisen. Die Traufhöhe beider Doppelhaushälften darf straßenseitig um max. 0,5 m voneinander abweichen. Die straßenseitige Baufront beider Doppelhaushälften darf um max. 1,0 m versetzt sein.

Außerdem wird festgesetzt, dass Staffelgeschosse, die keine Vollgeschosse sind, mindestens 1 m gegenüber allen Außenwänden zurückversetzt werden müssen. Durch die neue Landesbauordnung NRW 2018, wurde diese in der bisherigen LBO gültige Regelung aufgegeben, so dass ohne diese Festsetzungen Gebäude mit Staffelgeschoss und zweigeschossiger Anmutung zulässig wären.

Eine Nutzung des obersten Daches (Flachdach) als Dachterrasse ist aus gestalterischen Gründen unzulässig.

Bis zu 1 m hohe Drempel sind zulässig. Im Bereich WA 4 sind zusätzlich Drempel mit einer Mindesthöhe von 1.75 m zulässig. In diesen Drempelbereichen sind allerdings mehrere Fenster einzuplanen.

Gegenüber dem Offenlageentwurf (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) enthalten die Textlichen Festsetzungen aus gestalterischen und ökologischen Gründen eine Konkretisierung zur Gestaltung der Vorgartenflächen, um dem allgemein vorherrschenden Trend der vollständigen Versiegelung entgegenzuwirken.
Zu den ökologischen Gründen zählen insbesondere die Artenvielfalt, das Insektensterben und die Versickerung des Regenwassers.

Die Vorgärten (Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und der straßenseitig angrenzenden Baugrenzen einschl. deren Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze) sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Es dürfen max. 15 % der Vorgartenfläche mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien überdeckt sein. Ausgenommen von dieser Regelung

sind Zuwege und Zufahrten zu Stellplätzen. Die Befestigung darf nur im notwendigen Umfang erfolgen.
Im Bereich WA1(Mehrfamilienhäuser) ist pro 3 Stellplätze im Vorgartenbereich ein standortgerechter heimischer Baum gem. Pflanzliste im Vorgarten anzupflanzen, der die Stellplätze mit einer bepflanzten Baumscheibe gliedert.
Die Begrünung der Vorgärten ist innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme des Gebäudes auf dem Grundstück herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um ein Jahr verlängert werden.

Bzgl. der Aufstellung von Luftwärmepumpen gilt aus gestalterischen Gründen die Festsetzung, dass Luftwärmepumpen mindestens 3 m Abstand zu Nachbargrenzen einhalten müssen.
Zusätzlich sind sie im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Wohnhaus unzulässig.

Da Terrassen und deren Überdachungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen normalerweise unzulässig sind, werden viele Terrassen ohne Baugenehmigung errichtet. Um diesen illegalen Zustand im Baugebiet zu verhindern, werden die Terrassen und deren Überdachungen legalisiert unter der Bedingung, dass die rückwärtige Baugrenze um maximal 3 m überschritten und zur Nachbargrenze ein Abstand von 3 m eingehalten wird.

Bei der Fassadengestaltung sind grelle, bunte und glänzende Farben unzulässig.

Bzgl. der Grundstückseinfriedungen besteht die städtebauliche Zielsetzung, eine natürliche bzw. relativ transparent wirkende Einfriedung der Vorgartenbereiche zum Straßenraum hin zu erreichen. Daher sind als vordere und seitliche Einfriedung nur max. 1,2 m hohe heimische Laubholzhecken und/oder offene Zäune in derselben Höhe sowie Mauern bis 0,8 m Höhe (Mauersäulen bis 1,2 m) zulässig. Hohe Mauern bzw. Sichtblenden bleiben unzulässig.
Als hintere Grundstückseinfriedung sollen neben den zulässigen Hecken mit max. 2 m Höhe auch transparente Zäune (Stabmatten-Stabgitter- oder Maschendrahtzaun) bis 2 m sowie niedrige Mauern bis 0,8 m Höhe und Mauersäulen zum Befestigen der Zäune ermöglicht werden.

9. Erschließung

Das Baugebiet erhält eine neue Haupterschließungsstraße, die an den vorhandenen Kreisverkehr Nideggener Straße als vierter Arm angebunden wird.
Die Geometrie des Kreisverkehrs wurde seinerzeit so dimensioniert, dass ein vierter Arm angebunden werden kann. Der Fahrbahndurchmesser des Kreisels Nideggener Straße weist mit 26 m den gleichen Durchmesser auf wie der Kreisel Münsterstraße. Dieser muss bereits heute eine wesentlich höhere

Verkehrsbelastung bewältigen als der Kreisel Nideggener Straße (einschl. Verkehr 4. Arm) zukünftig leisten muss.

Wegen der neuen Verkehrssituation durch die Anbindung des geplanten Neubaugebietes Römergärten ist allerdings ein Verkehrsgutachten durch AB Stadtverkehr/Bonn erstellt worden.
Ergebnis des Gutachtens ist, dass das Entwicklungsgebiet „Römergärten“ aus verkehrstechnischer Sicht problemlos an den Kreisverkehr NideggenerStraße angebunden werden kann.
Der Kreisverkehr wird im Planfall ebenso wie in der heutigen Situation eine sehr gute Verkehrsqualität der Stufe A aufweisen.
Die am „schlechtesten“ bewertete Knotenzufahrt –Zufahrt NideggenerStraße (B56) in der Nachmittagsspitze –weist immer noch eine Kapazitätsreserve von über 600 Fahrzeugen in der Tagesspitzenstunde auf.
Obwohl bereits bei der Aufkommensabschätzung Puffer bzgl. der vorhandenen Prognoseunsicherheiten berücksichtigt worden sind, zeugen die Kapazitätsreserven davon, dass auch deutliche Verkehrszuwächse über den Kreisverkehr aufgefangen werden könnten.

Nach der erneuten Offenlage ist das Verkehrsgutachten ergänzt/konkretisiert worden um eine Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen im Falle einer Realisierung der im rechtskräftigen FNP 2004 vorgesehenen Wohnbauflächenerweiterungen Richtung Wassersportsee. Die Untersuchung hat zum Ergebnis, dass die erzeugten Verkehre (max. 1.000 WE einschl. Baugebiet Römergärten) über die anzubindenden Kreisverkehre „Nideggener Straße“ und „Seegärten“ in sehr guter Verkehrsqualitätsstufe (A) bewältigt werden können.
Die getroffenen Annahmen für die Verkehrsaufkommensabschätzung beinhalten mehrere Absicherungen gegenüber Schätzfehlern; so ist davon auszugehen, dass eher zu viel Verkehr abgeschätzt wird, als zu wenig. Zu den Absicherungen gehören die Annahme von 1,5 Wohneinheiten pro Einfamilienhaus sowie die deutlich größere Haushaltsgröße gegenüber den regionalen Durchschnittswerten.
Trotz dieser Annahmen, die zu einer höheren Einwohneranzahl und damit auch zu einem stärkeren Kfz-Verkehr führen, verschlechtert sich die Qualitätseinstufung der beiden untersuchten Kreisverkehre nicht. Beide Kreisverkehre weisen weiterhin die beste Verkehrsqualität der Stufe A auf. In beiden betrachteten Planfällen liegt sogar die niedrigste Kapazitätsreserve einer Knotenzufahrt der neuen Planstraße (577 Fahrzeuge/h) deutlich höher als die Spitzenstunde des gesamten induzierten Verkehrs des Gesamtgebiets (346 Kfz/h). Beide Kreisverkehre wiesen also deutliche Sicherheitsreserven auf, die auch potenzielle Ungenauigkeiten bei der Verkehrsaufkommensabschätzung leicht auffangen können.

Optional soll die Möglichkeit erhalten werden, die Haupterschließung an die weiter südlich in Richtung See geplanten Neubaugebiete W.10 und W 1.11

anzuschließen, um dort zukünftig in Falle der Realisierung eine alternative bzw. zusätzliche Erschließung zur geplanten Anbindung an die B 56 anbieten zu können.
Die Haupterschließung erhält zur Verkehrsberuhigung einen geschwungenen Verlauf und wird in untergeordneter Form auch an die Steinfelder Straße und die Chlodwigstraße angebunden.
Die Tempelgasse wird nur im nördlichen angebauten Abschnitt als Stichstraße erhalten.
Es ist davon auszugehen, dass bei der vorgesehenen Anbindung der Straßen Steinfelder Straße und Chlodwigstraße an die Planstraße Verkehre aus diesen beiden Straßen über den Kreisverkehr Nideggener Straße fließen werden; andererseits fließen Verkehre der Planstraße umgekehrt auch über die Bonner Straße ab, so dass insgesamt keine Zusatzbelastung des Kreisverkehrs durch die beiden Straßen angenommen wird.

Der Anschluss an das Abwassernetz und die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgen entsprechend der Abwasserplanung des Erftverbandes.
Das Niederschlagswasser wird über ein ausreichend dimensioniertes Rückhaltebecken und über ein Absetzbecken (Lage im Bereich der B 56) dem Rotbach zugeleitet.
Das Schmutzwasser wird in den Hauptsammler des bestehenden Baugebietes Seegärten I geleitet.
Die Zuleitungen für Schmutz- und Niederschlagswasser werden entlang der künftigen Haupterschließung der geplanten Baugebiete Seegärten II-IV bis zur B 56 verlegt.
Zur Realisierung der Abwasserleitungen durch die angrenzende Feldflur Richtung Wassersportsee war aufgrund des möglichen Feldhamstervorkommens die Freigabe durch die Naturschutzbehörden erforderlich und zwar auf der Grundlage einer zuvor erfolgten Feldhamster-Kartierung. Da im Zuge dieser Untersuchung keine Feldhamster gefunden werden konnten, erfolgte die Freigabe durch die UNB. Die Trasse der durch die Feldflur verlaufenden Entwässerungsleitung ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

10. Immissionsschutz

Durch die geplante Anbindung des Wohngebietes an den Kreisverkehr Nideggener Straße werden die im Bereich der Anbindung bestehenden Wohngebäude durch den zusätzlichen Verkehr einer stärkeren Lärmbelästigung

ausgesetzt. Der betreffende Bereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Zülpich als Gemischte Baufläche dargestellt. Auch die Eigenart der näheren Umgebung entspricht aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzungen der eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO: (Nr. 22: Motorradzubehör;
Nr. 29: Gemeinschaftsarztpraxis, Podologie; Nr. 18: Verlag; Nr. 25: Galerie; Nr. 35: Forstbetrieb, Finanzvermittler; Nr. 32: Krankenanstalten Marienborn, Arztpraxen).

Des Weiteren wurde ein Immissionsgutachten durch das Büro Graner+Partner mit folgendem Ergebnis erarbeitet (09.05.2019):
Im Zusammenhang mit dem Straßenneubau werden die gem. § 16 BImSchV für Mischgebiete zulässigen Immissionsgrenzwerte von 64/54 dB(A) tags/nachts sehr deutlich eingehalten (51,4/45,3 dB(A) tags/nachts). Durch den planbedingten Zusatzverkehr ergeben sich nur geringfügige Erhöhungen der bestehenden Verkehrslärmbelastungen im Bereich der vorhandenen Gebäude entlang der B 56 /Nideggener Straße. Hier werden während des Tages- und Nachtzeitraums nur geringfügige Pegelerhöhungen von max. 0,2 dB prognostiziert (nicht wahrnehmbar). Darüber hinaus liegen die im Planfall prognostizierten Einwirkungen mit maximal 68/55,7 dB(A) tags/nachts deutlich unterhalb der kritischen Toleranzwerte von 70/60 dB(A) tags/nachts.
Es ist darauf hinzuweisen, dass mit dem vom Büro AB Stadtverkehr zur Verfügung gestellten Frequentierungen ausschließlich die Verkehrsanbindung des Bebauungsplangebietes „Römergärten“ berücksichtigt wurde. Bei einer zukünftig möglichen zusätzlichen Anbindung von neuen Baugebieten in Richtung Wassersportsee ergeben sich höhere Belastungen und entsprechend höhere Geräuscheinwirkungen. Mit den ausgewiesenen deutlichen Unterschreitungen der Anforderungswerte bestehen hierfür weitergehende Reserven.
Auf der Grundlage der vorliegenden Ergänzung des Verkehrsgutachtens (AB Stadtverkehr, s.o.) ist mit Datum vom 20.08.2019 auch das Schallschutzgutachten vom Büro Graner nach der erneuten Offenlage ergänzt worden um die Betrachtung der Verkehrsauswirkungen durch die potenziellen Neubaugebiete nördlich des Zülpicher Sees (Prognose 1000 WE einschl. Baugebiet Römergärten).
Im Ergebnis ist festzustellen, dass die zu erwartende Pegeldifferenz zum Prognose-Nullfall maximal 0.6 dB(A) beträgt und damit nach wie vor unterhalb der kritischen Toleranzwerte von 70/60 dB(A) tags/nachts liegt. Die

Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV werden somit nach wie vor tagsüber und nachts deutlich unterschritten, also eingehalten.
Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass unter Berücksichtigung des ergänzten Verkehrsgutachtens, die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz erfüllt werden und die Grundaussagen des schalltechnischen Prognosegutachtens vom 09.05.2019 unverändert gelten.

Die Ausweisung des geplanten Wohngebietes Römergärten dient dem wichtigen öffentlichen Belang der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in der Kernstadt Zülpich. Dieser Belang wird dem berechtigten Interesse der Bewohner der bestehenden Bebauung, möglichst wenig zusätzlichem Lärm ausgesetzt zu sein, vorangestellt.
Alternative Anbindungsmöglichkeiten sind wegen der mangelnden Leistungsfähigkeit der bestehenden Straßen nicht gegeben, wohingegen der Kreisverkehr Nideggener Straße bereits bei seiner Realisierung für die Anbindung eines vierten Armes (Wohngebiet Römergärten) ausgelegt worden ist.

Aufgrund dieses Ergebnisses ist davon auszugehen, dass mit der zu erwartenden Zunahme der verkehrsbedingten Lärmbelastung der Grundstücke durch die Anbindung des geplanten Wohngebietes Römergärten an den Kreisverkehr Nideggener Straßen den Anwohnern in diesem Bereich weder ein schwerer Nachteil im Sinne des § 47 Abs. 6 VwGO noch eine konkrete Beeinträchtigung unterhalb der Schwelle des schweren Nachteils entsteht.

11. Bodendenkmalpflege

Nach Prüfung der vorliegenden archäologischen Erkenntnisse konnte das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn nicht auszuschließen, dass innerhalb des o.a. Plangebietes mit Bodendenkmälern zu rechnen ist. Im Jahr 2000 haben auf dem südlichen Teil des Plangebietes Begehungen durch das Amt stattgefunden und eine vorgeschichtliche, römische sowie mittelalterliche Fundstreuung kartiert. 2012 wurden durch einen Metallsondengänger römische und mittelalterliche Metallfunde gemeldet.
Aufgrund der Erkenntnisse im Bereich des B-Planes Steinfelder Straße und einer Sondage an der Chlodwigsstraße östlich des B-Planes, bei denen Bodenabträge festgestellt wurden, hat das Amt vorgeschlagen, innerhalb des B-Plan Gebietes Römergärten in einem ersten Schritt in einem Raster kleinere Geosondagen gem. § 13 DSchG NRW anzulegen, um den Bodenaufbau zu überprüfen.

Abhängig von diesen Ergebnissen sind dann ggf. weitere Untersuchungen erforderlich. Die Sondagen sind im Winter 2018/19 durchgeführt worden.
Der Abschlussbericht der Fa. Goldschmidt liegt mittlerweile vor und hat folgendes Ergebnis:
Die archäologische Prospektion in Zülpich, Römergärten ermöglichte die Dokumentation zahlreicher, überwiegend neuzeitlicher Befunde. Hinweise auf Befunde der römischen Kaiserzeit fehlten gänzlich. Befunde, die in das Mittelalter eingeordnet werden können, wurden nur im Nordosten der Projektfläche dokumentiert. Allerdings befand sich im Süden der Fläche eine kleine Konzentration von weit auseinander gestreuten Befunden der frühen bis mittleren Eisenzeit. Die neuzeitlichen Befunde können allesamt als Hinterlassenschaften landwirtschaftlicher Tätigkeiten betrachtet werden, während die mittelalterlichen Befunde eventuell auf Siedlungstätigkeiten hindeuten könnten. Da die eisenzeitlichen Befunde über eine relativ große Fläche gestreut waren, müssen diese nicht unbedingt miteinander in Verbindung gestanden haben. Es ist möglich, dass der vermutete Bodenabtrag bzw. Austausch zu einer Störung von einigen Befunden in diesem Bereich führte und die hier beschriebenen Befunde als erhaltene Elemente einer vorgeschichtlichen Siedlung zu betrachten sind.

Ein weiteres Ergebnis der Untersuchung war, dass im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes nördlich der Steinfelder Straße vor der Bebauung weitere, intensivere Untersuchungen erforderlich sind.
Zur Sicherstellung dieser Untersuchung vor Baubeginn erfolgt im Bebauungsplan eine textliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB.
Die bauliche Nutzung im Bereich des WA 3 nördlich der Steinfelder Straße ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung archäologischer Bodendenkmäler, die Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde sichergestellt ist.
Hierfür sind - ausgehend von einem bereits ermittelten archäologischen Befund - zunächst Suchschnitte anzulegen. Der weitere Untersuchungsumfang ergibt sich aus der dabei ermittelten archäologischen Fund/Befundsituation in Verbindung mit den Erdarbeiten zur Realisierung der Bauvorhaben im NO der Steinfelder Straße. Die für archäologische Untersuchungen anfallenden Kosten sind im Rahmen des Zumutbaren vom Bauträger zu übernehmen (§ 29 DSchG NW).

12. Natur- und Landschaftsschutz

Landschaftspflegerischer Begleitplan/Eingriffs-Ausgleichsberechnung

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt nach dem Kartierschlüssel „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in Nordrhein-Westfalen“ (LANUV 2008). Durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 11/66 „Römergärten“ ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 78.772 Biotopwertpunkten.
Zum Ausgleich der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11/66 ermöglichten Eingriffe ist die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.
Die Ausgleichsfläche 1 befindet sich nordwestlich von Zülpich angrenzend an ein Neubaugebiet der Ortslage Zülpich-Wichterich auf dem Grundstück Gemarkung Wichterich, Flur 7, Flurstücke 73 und 74 (jetzt 85). Die ca. 1,8 ha große Fläche ist von einem intensiv genutzten Acker geprägt und soll in eine Streuobstwiese umgewandelt werden. Im Zuge der Ausgleichsmaßnahme ist der vorhandene Acker in eine Streuobstwiese umzuwandeln. Die Obstgehölze übernehmen lokale Lebensraumfunktionen für eine Reihe von heimischen Vogelarten, Kleinsäuger und Insekten und erhöhen die strukturelle Vielfalt der Landschaft. Die Fläche unterhalb der Obstbäume ist als kurzrasiges Grünland anzulegen, das durch Beweidung oder regelmäßige Mahd dauerhaft kurzgehalten wird (Mahd in der Vegetationsperiode mindestens im Turnus von 30 Tagen).
Ferner sind auf insgesamt ca. 0,1 ha Hecken und Gebüsche anzulegen, die auch ein Habitat für den Bluthänfling darstellen.

Die Ausgleichsfläche 2 liegt auf einer etwa 8.500 qm großen Ackerfläche westlich von Zülpich-Hoven (Gemarkung Hoven-Floren, Flur 4, Flurstück 42).
Im Zuge der Ausgleichsmaßnahme ist die Umwandlung der Ackerfläche in Grünland durchzuführen, welches durch Beweidung oder regelmäßige Mahd dauerhaft kurz gehalten wird (Mahd in der Vegetationsperiode mindestens im Turnus von 30 Tagen). Es ist zudem die Neupflanzung einer Eiche am nördlichen Rand der Ausgleichsfläche geplant. Die Ausgleichsmaßnahme dient zugleich auch als CEF-Maßnahme für den Steinkauz.

Über die Ausgleichsflächen 1 (Aufwertung um 71.180 Biotopwertpunkte) und 2 (Aufwertung um 8.560 Biotopwertpunkte) wird eine Aufwertung in Höhe von 79.740 Biotopwertpunkten erreicht. Hierdurch kann der durch den BP Nr. 11/66 entstehende Eingriff von 78.772 Biotopwertpunkten kompensiert werden. Es verbleibt ein Überschuss an 968 Biotopwertpunkten.

Artenschutzprüfung

Bluthänfling und Steinkauz sind die einzigen planungsrelevanten Vogelarten, für die es im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans zu einem Verlust ihrer festgestellten Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommen könnte. Um dies zu verhindern und die Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang zu erhalten, wird im Rahmen der Maßnahmen M1 (Maßnahme westlich Hoven) und M2 (Maßnahme östlich Wichterich) ein funktionaler Ausgleich geschaffen. Durch die CEF-Maßnahmen kommt es in Verbindung mit § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG nicht zu einem artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Eine erhebliche Störung (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) ist ebenso nicht zu erkennen bzw. diese wird von dem Verlust der festgestellten Fortpflanzungs- und Ruhestätten überlagert. Zu einer Störung weiterer nahrungssuchender, rastender oder im Umfeld brütender Individuen führt das Vorhaben ebenfalls nicht, so dass populationsrelevante Störwirkungen von Bluthänfling und Steinkauz ausgeschlossen werden können. Unmittelbare Gefährdungen sind auch nicht absehbar, da der Steinkauz nicht im Vorhabenbereich brütet und eine Gefährdung der Bruten des Bluthänflings aufgrund von Maßnahme V2 (zeitliche Beschränkung der Eingriffe zur Vermeidung der Gefährdung von Vogelbruten) auszuschließen sind. Beide Arten sind gut flugfähig, so dass auch keine Kollisionen mit Baufahrzeugen oder den Fahrzeugen der späteren Bewohner des Baugebietes zu befürchten sind. Somit werden durch die Umsetzung des Vorhabens auch keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgelöst.
Zusammenfassend kann hier dargestellt werden, dass das Vorhaben für keine der planungsrelevanten Vogelarten zum Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG führt. Für den im Vorhabenbereich brütenden Bluthänfling ist aber die Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme V2 von Bedeutung, um eine Betroffenheit ausschließen zu können.
Sowohl für den Bluthänfling als auch den Steinkauz sind die in Kapitel 6.2 der Artenschutzprüfung beschriebenen funktionserhaltenden Ausgleichsmaßnahmen M1 und M2 vorgezogen zur Umsetzung des Bebauungsplans durchzuführen, um ihre Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang zu erhalten und eine artenschutzrechtliche Betroffenheit auszuschließen. Für diese beiden Arten wird die Prüfung der vorhabenbezogenen Betroffenheiten deshalb noch einmal detailliert in einer Art-für-Art-Betrachtung dargestellt.
Auf die zugehörige Artenschutzprüfung des Kölner Büro für Faunistik wird verwiesen.

Im Rahmen der erneuten Offenlage wurden seitens der Unteren Naturschutzbehörde noch einige konkrete Vorgaben bzgl. der Herstellung und

der Unterhaltung der beiden CEF-Maßnahmen M1 und M2 gemacht. Diese Vorgaben müssen durch den Erschließungsträger beachtet werden:

Fläche M 1: Bei Anlage der Hecke sind schnellwüchsige Sträucher mit höherer Pflanzqualität (keine Koniferen) zu pflanzen; ebenso sind Hochbaum-Obststämme mit Umfang 12/14 cm 3 mal verpflanzt zu verwenden. Bäume u. Sträucher sind bei Ausfall zu ersetzen und bei Beweidung mit Verbissschutz zu versehen. Die Unternutzung der Streuobstwiese hat als extensives Grünland zu erfolgen (autochtones Saatgut). Zur Aufzuchtzeit der Steinkäuze muss auf kurzrasiges Grünland geachtet werden.

Fläche M2: Der Acker ist mit einer artenreichen autochtonen Saatgutmischung einzusäen und extensiv zu bewirtschaften. Während der Aufzucht ist das Grünland kurz zu halten. Die Eiche (Hochstamm 14/16) ist mit ausreichendem Abstand von Wegen zu pflanzen, bei Ausfall zu ersetzen und bei Beweidung mit Verbissschutz zu versehen. Die Steinkauzröhre ist fachgerecht an den Baum anzubringen.

Umweltbericht

Zusammenfassend wird deutlich, dass von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11/66 „Römergärten“ keine relevanten Wirkungen auf die Schutzgüter Menschen und menschliche Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Tiere, Pflanzen, Klima und Luft, Landschaft sowie kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter ausgehen. Es ergeben sich geringfügige Veränderungen der Standortbedingungen, die auf das Plangebiet beschränkt bleiben und unter Berücksichtigung der landschaftspflegerischen Maßnahmen keine Auswirkungen auf das Umfeld haben. Für die Schutzgüter Boden und Fläche sind erhebliche Auswirkungen zu erwarten.
Die zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen festgelegten Maßnahmen werden im zugehörigen Umweltbericht des Kölner Büro für Faunistik bzw. in der Artenschutzprüfung und im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag beschrieben.

12. Städtebauliche Kennwerte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 6,8 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	**Flächengröße ca.**	**%**
Allgemeine Wohngebiete (WA)	50.894 qm	74,9 %
Straßenverkehrsfläche Wirtschaftswege / Fußwege	13.502 qm	19,9 %
Grünflächen	3.556 qm	5,2 %
Bebaute Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO (WA x GRZ 0,40 x 1,5)	30.536 *qm*	
gesamt	**67.952 qm**	**100,0 %**

Aufgestellt August 2019