

Begründung zum Bebauungsplans Nr. 11/67 Zülpich „Bachsteinweg Teil B“

1. Lage des Plangebietes und Bestand

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Kernstadt Zülpich und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Grünlandflächen).

Bereits vor ca. 10 Jahren ist der erste Bauabschnitt als Teil A des Baugebietes Bachsteinweg realisiert worden (mittlerweile vollständig bebaut). Die Bepanung des Geltungsbereiches Teil B musste damals zurückgestellt werden, weil nicht alle Grundstücke verfügbar waren.

2. Geltungsbereich

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Plandarstellung im Maßstab 1: 1.000 zu entnehmen. Die Größe beträgt ca. 1,3 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 bildet der Geltungsbereich den westlichen Teil der Wohnbaufläche (W 1.1). Der östliche Teil ist bereits realisiert worden (Bebauungsplan Nr. 11/34 Bachsteinweg Teil A).

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

4. Verfahren

Da die auf den Wohnbaugrundstücken maximal versiegelbare Grundstücksfläche gem. §19 Abs. 2 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit ca. 6.600 m² deutlich unter 10.000 m² groß ist und der Geltungsbereich unmittelbar an den bebauten Innenbereich der Kernstadt Zülpich angrenzt, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB unter Verzicht auf die Anwendung der Eingriffs-

Ausgleichsregelung und der Erarbeitung eines Umweltberichts. Da die Änderung des BauGB seit Mitte Mai 2017 rechtskräftig ist, erfolgt ein erneuter Aufstellungsbeschluss, um den § 13 b anwenden zu können.

Die frühzeitige Beteiligung wurde bereits nach dem ersten Aufstellungsbeschluss im alten Verfahren durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen werden berücksichtigt.

5. Ausgangssituation, Planungsanlass und Zielsetzung

Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Schaffung eines kleineren Baugebietes am Bachsteinweg für ca. 20 freistehende Einfamilienhäuser. Da aufgrund der Artenschutzproblematik (Feldhamster) derzeit kurzfristig kein größeres Baugebiet in der Kernstadt zur Verfügung steht (1. Bauabschnitt Seegärten ist abgeschlossen), sollen zur Befriedigung der starken Nachfrage nach Baugrundstücken in der Innenstadt zunächst kleinere Baugebiete vorgeschaltet werden.

Da es sich beim Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11/67 um eine kleine und zudem verwinkelte Restfläche zwischen der bestehenden Bebauung Bachsteinweg Teil A und dem Langendorfer Fließ handelt, ist diese Fläche für die Landwirtschaft langfristig nur eingeschränkt sinnvoll nutzbar und bietet sich daher für eine bauliche Arrondierung der Kernstadt an, zumal auch die vorhandene Erschließung des Teils A bereits auf die Erweiterung ausgelegt ist (Kanal und Straße).

Die Anforderungen des § 1a Nr. 2 BauGB werden durch eine bauliche Erweiterung des Stadtgebietes in diesem Bereich gewahrt (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

6. 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.

7. Maß der baulichen Nutzung

Es sind Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen und die Anzahl der Wohneinheiten wird pro Haus auf maximal zwei begrenzt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 entsprechend der Obergrenze der BauNVO festgesetzt.

Es ist nur eingeschossige Bauweise zulässig.

8. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig, damit der rückwärtige Ruhebereich nicht gestört wird.

Pro Grundstück dürfen Garagen nur in einem der seitlichen Grenzabstände errichtet werden, damit nicht der Eindruck einer geschlossenen Bauweise entsteht.

Bei Baufenstern mit einer geringeren Tiefe als 15 m dürfen Garagen / Carports die rückwärtige Baugrenze um max. 2,0 m überschreiten, damit auch seitliche Hauseingänge ermöglicht werden.

Garagen und Carports müssen - ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie um mind. 5,0 m zurückgesetzt werden, damit vor der Garage ein zusätzlicher Stellplatz entsteht.

Pro Wohngebäude sind für die 1. Wohneinheit mind. zwei unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze zu realisieren. Für die 2. Wohneinheit eines Wohngebäudes (z.B. Einliegerwohnung) ist mind. ein Stellplatz zu realisieren. Hierdurch soll das Zuparken der öffentlichen Verkehrsflächen verhindert werden.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO über 30 m³ umbautem Raum sind gem. § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, damit der Gartenbereich von Bebauung freigehalten wird.

9. Zulässige Zahl von Wohnungen

Es sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig, um unmassstäbliche Mehrfamilienhäuser, die nicht zum kleinteiligen, ruhigen Wohngebiet passen würden, zu verhindern.

10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Das Baugebiet soll vom gestalterischen Erscheinungsbild her einheitlich erscheinen.

Dies erfolgt in erster Linie durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 9 m, die sich an der Höhe der vorhandenen Bebauung Bachsteinweg Teil A orientiert.

Grundsätzlich sollen entsprechend der Bebauung in Teil A auch im Plangebiet nur Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 25-42° zugelassen werden. Zusätzlich sind bei einem Dachausbau auch Pultdächer mit einer Dachneigung von 10-22° zulässig, wobei der First des Pultdaches mindestens 2 m hinter der Außenwandebene des Gebäudes liegen muss.

Zur Vermeidung einer zu heterogenen Bebauung sind Pultdächer bei einer eingeschossigen Bebauung (Bungalow) ohne Dachgeschoss unzulässig. Zulässig sind Pultdächer nur als Staffelgeschoss.

Die Dächer dürfen im gesamten Plangebiet nur in dunkelgrauem bis schwarzem bzw. braunem bis rotbraunem mattem 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.

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 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.

11. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über eine neue Anbindung an den Bachsteinweg in Form einer Sticherschließung. Zusätzlich erfolgt auch eine Anbindung an die vorhandene Pastor-Bauer-Straße. Der Straßenquerschnitt ermöglicht mit 6,0 m Breite problemlosen Begegnungsverkehr und ausreichende Parkmöglichkeiten. Die Straße soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden, damit hohe Fahrgeschwindigkeiten vermieden werden.

Der bestehende öffentliche Fußweg entlang des Langendorfer Fließes bleibt erhalten.

Der Anschluss an das Abwassernetz und die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgen entsprechend der Abwasserplanung des Erftverbandes, die in Auftrag gegeben wird.

Das Regenwasser soll in das angrenzende Langendorfer Fließ eingeleitet werden (Vorschaltung Regenrückhaltebecken). Im nord-westlichen Randbereich des Baugebietes wird eine Fläche für das erforderliche Regenrückhaltebecken vorgehalten.

Das Schmutzwasser wird über den vorhandenen Kanal in der Pastor-Bauer-Straße, der bereits beim Bau entsprechend dimensioniert wurde, abgeleitet.

Die im westlichen Randbereich des Plangebietes vorhandene 29 KV- Freileitung weist einen ausreichenden Schutzabstand zu den Baufenstern auf.

12. Natur- und Landschaftsschutz

Es ist eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das Kölner Büro für Faunistik erarbeitet worden mit folgendem Ergebnis:

Im Plangebiet und seiner Umgebung sind Brutvorkommen verschiedener nicht-planungsrelevanter Brutvogelarten nachgewiesen worden. 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 solcher 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 potenziell auftretenden 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 möglicher Nahrungs-räume bzw. Teillebensräume solcher Arten.

Vorkommen planungsrelevanter Arten, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sind, darunter auch der Feldhamster, wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen. Damit können für diese Arten auch artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen zulässig.

Im Auftrag
gez. Mohr, Team 404,
Juni 2017