

# Begründung zum Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zülpich im Bereich des geplanten „Park am Wallgraben“

In seiner Sitzung am 08.06.2009 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Zülpich den Aufstellungsbeschluss zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des geplanten „Park am Wallgraben“ gefasst. Gleichzeitig wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 11/62 Zülpich „Park am Wallgraben“ aufgestellt.

Mit dieser Bauleitplanung soll die Realisierung des „Parks am Wallgraben“, der bis zur Landesgartenschau 2014 in Zülpich fertig gestellt werden soll, planungsrechtlich abgesichert werden.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst die historische Stadtmauer und die angrenzende Wallgrabenzone bis zum Langendorfer Fließ bzw. bis zum bestehenden Fußweg, der von der Nideggener Straße zum Weiertor führt.

Zusätzlich werden am nördlichen Plangebietsrand, einige Privatgärten des Bachsteinweges in die Änderung einbezogen, die bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt waren. Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Anlage zu entnehmen.

Der Bereich des vorgesehenen Parks ist im **rechtsgültigen Flächennutzungsplan** als Fläche für die Landwirtschaft (Grün- und Kulturland) dargestellt und ist in planungsrechtlicher Hinsicht als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu bewerten.

Der **Regionalplan des Bezirks Köln/Teilabschnitt – Region Aachen** stellt in der zeichnerischen Darstellung „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dar und zwar mit der Freiraumfunktion „Schutz der Natur“ (EU-6: Struktureiche Kultur- und Parklandschaft am Stadtrand von Zülpich).

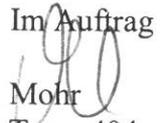
Im **Landschaftsplan** des Kreises Euskirchen für das Gebiet der Stadt Zülpich ist der Geltungsbereich als Geschützter Landschaftsbestandteil „LB 2.4-8, Biotopkomplex am westlichen Stadtrand von Zülpich“ festgesetzt.

Für die zukünftig intensiver genutzten Teilbereiche an der Landesburg und am Weiertor hat die Stadt mit Datum vom 14.07.2010 die Herausnahme aus der Festsetzung „LB 2.4-8“ bei der Unteren Landschaftsbehörde beantragt.

Durch die 10. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bereich des künftigen Park am Wallgraben als **Grünfläche** mit den Zweckbestimmungen **Gartenland** im Bereich der vorhandenen privaten Gartenflächen, **Parkanlage** im Umfeld der Landesburg und entlang des Langendorfer Fließes einschließlich Privatgärten Bachsteinweg und **Obstwiese** am Standort der vorhandenen Obstwiese zwischen Burg und Weiertor dargestellt.

1

Ein artenschutzrechtliches Gutachten für den Bereich der Obstwiese ist vom Büro für Faunistik/Köln erstellt worden. Für unvermeidbare Eingriffe in den geschützten Landschaftsbestandteil Obstwiese und in den anderen Teilbereichen werden im landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 11/62 entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Im Auftrag  
  
Mohr  
Team 404  
Nov. 2011