

Begründung zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zülpich „Wohngebiet Römergärten“

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie der Stadt Zülpich hat in seiner Sitzung am 17.03.2016 den Beschluss zur Aufstellung der 22. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zülpich „Wohngebiet Römergärten“ und zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11/66 Zülpich „Römergärten“ gefasst (Parallelverfahren).

Das Plangebiet liegt zwischen der Kernstadt Zülpich und der unmittelbar angrenzenden Ortschaft Hoven.

Zweck und Inhalt der 22. Flächennutzungsplanänderung ist die Vergrößerung der im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Wohnbaufläche W 1.5 zwischen Zülpich und Hoven, um dem dringenden Wohnbedarf in der Kernstadt Zülpich begegnen zu können.

Der östlich an die Wohnbaufläche 1.5 angrenzende Bereich ist im Flächennutzungsplan derzeit als Grünachse (Grünfläche) zwischen Zülpich 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.

Damit würde die Aufstellung eines Bebauungsplans für den gesamten Bereich zwischen Zülpich und Hoven ermöglicht (Größenordnung ca. 80 Wohnhäuser).

Die Grünachse wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Diese Nutzung stellt aufgrund der Insellage der Flächen zwischen Zülpich und Hoven allerdings keine langfristige Perspektive für die Landwirtschaft dar, zumal der westlich angrenzende Bereich bereits seit der Rechtskraft

des Flächennutzungsplans in 2005 als Wohnbaufläche 1.5 dargestellt ist. Bedenken seitens der Landwirtschaftskammer wurden gegen die Inanspruchnahme der Flächen für eine bauliche Nutzung nicht vorgebracht.

Für die Stadt Zülpich stellt diese Fläche die letzte größere Reserve für eine wohnbauliche Erweiterung der Kernstadt dar, solange die eigentlich dafür vorgesehenen Erweiterungsflächen am See wegen der Feldhamsterpopulation nicht weiter entwickelt werden können (W 1.9. 1.10 und 1.11).

In die vorhandene Grünfläche der alten Bahntrasse wird- unter weitgehendem Erhalt der vorhandenen Baumstruktur- die HAUPTerschließungsstraße für das Neubaugebiet integriert (Darstellung als Hauptverkehrsstraße). Im weiteren Verlauf wird die Trasse als Grünfläche dargestellt (bislang Wohnbaufläche).

Der **Regionalplan** des Bezirks Köln/Teilabschnitt – Region Aachen stellt in der zeichnerischen Darstellung für den gesamten Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung „Allgemeinen Siedlungsbereich“ ASB dar.

Im Landschaftsplan des Kreises Euskirchen für das Gebiet der Stadt Zülpich ist für den Änderungsbereich keine Schutzkategorie eingetragen.

Die Bezirksregierung hat in ihrer Verfügung vom 29.04.2016 die Anpassung der FNP-Änderung an die Ziele der Landesplanung bestätigt.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung für die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet dabei gemäß § 2a BauGB einen Teil der Planbegründung und ist bei der Abwägung dementsprechend zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht hat zum Ergebnis, dass mit der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zülpich z. T. erhebliche Beeinträchtigungen vorbereitet werden. Dies gilt insbesondere für die

Schutzgüter Boden und Fläche. Die Eingriffe erfolgen erst auf der nachgelagerten Ebene des Bebauungsplanes.

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes festgelegt.

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zülpich und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Alternative Flächen im Innenbereich (Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung) stehen derzeit nicht im erforderlichen Ausmaß für eine Bebauung zur Verfügung.

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Das für die Umweltprüfung zur Verfügung stehende Abwägungsmaterial zur Beurteilung und Abschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen basiert auf den zum heutigen Zeitpunkt vorliegenden Daten und wird als ausreichend betrachtet.

Die Stadt Zülpich wird Maßnahmen zur Überprüfung von Umweltauswirkungen vorsehen. Sollten sich Entscheidungen und Festsetzungen auf Prognosen stützen, werden entsprechende Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen dieser Planentscheidungen vorgesehen.

So ist im Einzelnen zu prüfen, ob die angenommenen Eingangsparameter sich im Laufe der Zeit entgegen der Annahme verändern und damit möglicherweise die getroffenen Festsetzungen nicht mehr ausreichen.

Weitere Überwachungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Im Auftrag
gez. Mohr, Team 404
August 2019



gehört zur Verfügung
vom 08.01.2020
Az: 35.2.11-48-74/19
Bezirksregierung Köln
Im Auftrag

Fis

