

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 61/4 Füssenich „Alderikusgraben“

1. Lage des Plangebietes und Bestand

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Füssenich gegenüber der Klosteranlage St-Nikolaus - Stift und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Weideflächen).

2. Geltungsbereich

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Plandarstellung im Maßstab 1: 1.000 zu entnehmen. Die Größe beträgt ca. 2,7 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. Die Doppelortschaft Füssenich/Geich bildet neben Zülpich-Kernort den zweiten Siedlungsschwerpunkt im Gemeindegebiet

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Zülpich ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche (W 7.3) dargestellt.

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

4. Ausgangssituation, Planungsanlass und Zielsetzung

Da in der Ortschaft Füssenich und im unmittelbar angrenzenden Ort Geich schon seit Jahren keine verfügbaren Baulandflächen mehr vorhanden sind, müssen sich die Bürger in benachbarten Orten um Grundstücke bemühen.

Um der Eigenentwicklung der Orte Rechnung zu tragen, soll deshalb ein neues Wohngebiet im Übergangsbereich der beiden Ortschaften ausgewiesen werden.

Im ca. 2,7 ha großen Plangebiet könnten ca. 30 Einfamilienhäuser für Bauwillige entstehen. Das Wohngebiet soll von der Stadtentwicklungsgesellschaft SEZ entwickelt werden.

5. 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.

6. Maß der baulichen Nutzung

Es sind Einzelhäuser vorgesehen und die Anzahl der Wohneinheiten wird pro Haus auf maximal zwei begrenzt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,35 unterhalb der Obergrenze der BauNVO (0,4) festgesetzt, da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Übergangsbereich zur freien Landschaft liegt.

Im Gebiet WA 1 ist zwingend zweigeschossige Bauweise und im Gebiet WA 2, das an die freie Landschaft angrenzt, eingeschossige Bauweise festgesetzt.

Durch Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 9 m soll ein einheitliches Erscheinungsbild in der Höhenentwicklung des Gebietes gewährleistet werden.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um ein weitgehend einheitliches Erscheinungsbild des Neubaugebietes auch wegen des gegenüberliegenden Denkmals St.-Nikolaus-Stift zu erreichen, werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

Als Dachform wird Sattel-, Walm- und Zeltdach mit einer Neigung von 30-45 Grad festgesetzt bei eingeschossigen Gebäuden sowie Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 10-22 Grad bei zweigeschossigen Gebäuden festgesetzt.

Um ein einheitliches Erscheinungsbild der Dachlandschaft zu erreichen, dürfen die Dächer in dunkelgrauem bis schwarzem bzw. braunem bis rotbraunem matten Material gedeckt werden. Dachaufbauten dürfen in der Summe nur die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche einnehmen.

Bei der Fassadengestaltung sind grelle, bunte und glänzende Farben unzulässig. Als Einfriedung sind nur lebende Hecken und Zäune erlaubt (Höhenbegrenzung siehe textl. Festsetzung), im Bereich der Terrassen sind auch Mauern zulässig.

8. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Anbindung an die vorhandene Kreisstraße 82 in Form einer Ringerschließung mit zusätzlicher zweiter Anbindung an die Oststraße.

Wegen der vorhandenen Bushaltestelle wird eine direkte Erschließung von der K 82 aus durch die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt unterbunden.

Die Straßenbreite soll 6,5 m nicht unterschreiten, damit Begegnungsverkehr problemlos ermöglicht wird und ausreichende Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum entstehen.

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

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt gemäß bereits erfolgter Abstimmung mit dem Erftverband vorbehaltlich der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde über eine direkte Zuleitung zum Neffelbach.

9. Natur- und Landschaftsschutz

Der Umweltbericht mit landschaftspflegerischem Begleitplan und integrierter Eingriffsregelung sowie Artenschutzprüfung ist durch das Kölner Büro für Faunistik

erarbeitet worden. Beide Gutachten haben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch das Baugebiet auf die verschiedenen Schutzgüter erbracht, insbesondere sind erhebliche Beeinträchtigung geschützter Tierarten nicht festgestellt worden; Feldhamster wurden im Geltungsbereich nicht nachgewiesen.

Zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt sind allerdings externe Maßnahmen erforderlich, die auf dem Flurstück Nr. 1 in der Flur 15, Gemarkung Linzenich-Lövenich durchgeführt werden sollen.

Das Flurstück ist insgesamt 1,6 ha groß. Zwei Teilflächen wurden schon bzw. werden noch als Ausgleichsflächen für verschiedene Eingriffe angelegt; d.h. die Ausgleichsfläche ist mit den Landschaftsbehörden abgestimmt. Es handelt sich um eine Ackerfläche, die sukzessive in eine extensive Wildblumenwiese umgewandelt wird. Als Ausgleich für diesen Bebauungsplan müssten 6.959 qm entsprechend angelegt werden. Zur Verfügung steht eine Restfläche von 6.915 qm; der Eingriff kann damit als nahezu vollständig ausgeglichen betrachtet werden.

10. Immissionsschutz

Die Entfernung zur weiter östlich gelegenen gemischten Baufläche, die einen KFZ-Betrieb beinhaltet, wird mit ca. 80 m zu den nächst möglichen Wohnhäusern als ausreichend angesehen, so dass hierdurch keine negativen Beeinträchtigungen des Wohngebietes als auch keine nachteiligen Auswirkungen für den Betrieb entstehen.

11. Denkmalschutz

Das Amt für Denkmalpflege im Rheinland hat Bedenken vorgebracht bzgl. des eingetragenen Denkmals St. Nikolaus Stift, das mit der erhaltenen Immunitätsmauer zu den herausragenden Denkmälern der Stadt Zülpich gehört. Die Bebauung in unmittelbarer Nähe auf der anderen Straßenseite führe zu einer nachteiligen Änderung der bisherigen Alleinlage.

Auf den verlangten Verzicht der Anbindung des geplanten Baugebietes an die K 82 kann aus verkehrstechnischen Gründen nicht eingegangen werden.

Gleichzeitig wird aber versucht, die Beeinträchtigung für das Denkmal in Grenzen zu halten; so wird das erforderliche Regenrückhaltebecken an den Südrand des Plangebietes gelegt, so dass gegenüber dem Kloster eine grüne Pufferzone entsteht.

Grundsätzlich kann aber nicht auf das Baugebiet verzichtet werden, da die Beeinträchtigung des Denkmals aus Sicht der Stadt als nicht gravierend gesehen und der Belang des Wohnflächenbedarfs für die Orte Füssenich und Geich höher gewertet wird.

Im Auftrag

gez. Mohr, Team 404,
September 2015