

Begründung

1. Vorbemerkungen

Im Jahre 1984 wurde der Bebauungsplan Nr. 11/13 Züllich „Keltenweg“ rechtskräftig. Neben einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ und „sportlichen Zwecken dienende Gebäude“, die für zukünftige Erweiterungen des bestehenden Schulstandortes vorgesehen wurde, enthält der Bebauungsplan ein „Reines Wohngebiet“, das mittlerweile vollständig realisiert ist.

Da die o.g. Gemeinbedarfsfläche für die Realschule, deren Errichtung südlich angrenzend bevorsteht, nicht mehr benötigt wird, soll ein ca. 1000 qm großer Teilbereich unmittelbar am Keltenweg durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/13 einer Wohnbebauung zugeführt werden. Außerdem ist der geplante Realschulparkplatz mit ca. 25 Stellplätzen Bestandteil dieser 1. Änderung.

Der übrige Teil der o.g. Gemeinbedarfsfläche (Größe ca. 5.500 qm) bleibt unangetastet und wird weiterhin für zukünftige Entwicklungen freigehalten.

Im Parallelverfahren wird als Voraussetzung für die Bebauungsplanänderung die 110. Änderung des Flächennutzungsplans von Flächen für Gemeinbedarf in Wohnbauflächen und Verkehrsfläche (Parkplatz) durchgeführt.

2. Ziel der Planung

Es ist Zielsetzung mit der Änderung zusätzliche Flächen für Wohnbebauung zu schaffen und gleichzeitig den Standort des neuen Realschulparkplatzes festzulegen.

3. Begründung der Planinhalte

Art- und Maß der baulichen Nutzung,

Für das Plangebiet wird Allgemeines Wohngebiet – WA festgesetzt.
Die Festsetzung ermöglicht die Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung im Übergangsbereich zum benachbarten Schulzentrum.

Um Beeinträchtigungen des Wohngebietes zu vermeiden, werden gem. § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO

ξ Nr. 4 Gartenbaubetriebe

ξ Nr. 5 Tankstellen

aufgrund ihres hohen Flächenbedarfes ausgeschlossen.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden die Festsetzungen des benachbarten Baugebietes am Keltenweg zur Erzielung eines einheitlichen Erscheinungsbildes übernommen:

zwingende Zweigeschossigkeit und GRZ 0,4.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet werden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Erzielung einer einheitlichen Gestaltung im Bereich Keltenweg werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11/13 für den Nachbarbereich Keltenweg übernommen: Dachneigung 25-35°, Drepel unzulässig und Erdgeschossfußböden maximal 0,5 m über Straßenniveau.

Eschließung

Die Erschließung für den Teilbereich der 1. Änderung wird durch den bestehenden Keltenweg gesichert.

Um zukünftig eine Erschließung des rückwärtigen Bereiches zu ermöglichen, wird zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen entlang des Keltenweges eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und der geplanten Realschule festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche erhält die Zweckbestimmung Parkplatz und ist mit einer Kapazität von ca. 25 Stellplätzen für die geplante Realschule vorgesehen. Diese Kapazität ist auch im Falle einer möglichen Erweiterung des Schulgebäudes ausreichend.

Abwasser- und Niederschlagwasserbeseitigung

Schmutzwasser und Niederschlagswasser werden in den bestehenden Mischwasserkanal Keltenweg eingeleitet.

Das Plangebiet ist bei der Berechnung des Kanals seinerzeit mit eingeflossen. Gem. § 51 a Abs. 4 LWG ist die Verpflichtung zur Versickerung des Niederschlagswassers dann nicht gegeben, wenn ein nach bisherigem Recht genehmigtes Kanalisationsnetz bereits vorhanden und somit der technische und wirtschaftliche Aufwand für eine Versickerung unverhältnismäßig ist.

Ökologische Belange

Durch die Versiegelung von insgesamt 1.439 qm des insgesamt 2.280 qm großen Plangebietes, das sich derzeit als Wiese darstellt, erfolgt ein ökologischer Eingriff. Innerhalb des Plangebietes erfolgt eine Kompensationsmaßnahme in Form einer Parkplatzeingrünung mit Hecken als Rundumbepflanzung und 6 Baumstandorten. Die als Anhang der Begründung beiliegende Bilanzierung auf der Grundlage der Arbeitshilfe der Landesregierung ergibt ein Defizit in Höhe von 2.983 Punkten. Dieses Defizit wird extern ausgeglichen in Form der Aufforstung einer 786 qm großen Ackerfläche mit standortheimischem Laubwald im Gebiet Frenzchesmaar Gemarkung Enzen, Flur 4, Flurstück 52 (Ökokonto der Stadt Zülpich).

4. Umweltverträglichkeitsprüfung – Umweltbericht

In dem „Gesetz zur Umsetzung der UVP – Änderungsrichtlinie, der IVU- Richtlinie und weiterer EG- Richtlinien zum Umweltschutz“ vom 27.7.2001 ist geregelt, für welche Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich ist. In der

Anlage 1 dieses Gesetzes sind diejenigen Vorhaben aufgeführt, für die das Erfordernis einer UVP zu untersuchen ist.

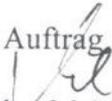
Das im Bebauungsplangebiet geplante Vorhaben ist in dieser Anlage der Nr. 18.7 „Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen“ zuzuordnen. Für solche Bauvorhaben sieht Nr. 18.7 einen Schwellenwert zur Erarbeitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung von 20.000 qm Grundfläche im Sinne von § 19 BauNVO vor. Durch die Planung kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung, die deutlich unterhalb diesen Schwellenwertes liegt, und die ökologische Verhältnisse werden als wenig empfindlich eingeschätzt. Eine UVP wurde daher nicht erforderlich. Ein Umweltbericht im Sinne von § 2a BauGB, in dem die Ergebnisse einer UVP dargestellt werden, wurde ebenfalls nicht erforderlich.

4. Sonstiges

Durch den BP 11/13 1. Änderung entstehen für die Stadt Zülpich zusätzliche Kosten für die Herrichtung der externen Ausgleichsmaßnahme sowie deren Pflege, soweit dies nicht durch die zukünftigen Grundstückseigentümer übernommen wird.

Die Herstellung des Parkplatzes Realschule wird im Rahmen des Gesamtprojektes Realschule finanziert.

Im Auftrag


Mohr, 06.11.2002

4 Anhang

4.1 Eingriffsbilanzierung (Formblatt)

zum Bebauungsplan Nr. 11/13, 1. Änd. Planungsstand Offenlage gemäß § 3 Abs. 2

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biototyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1	4,5	Extensivrasen	2.280	3	-	3	6.840
Gesamtflächenwert A: (Summe Sp 8)							6.840

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4		5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Zustand gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans)	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biototyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche		Grundwert (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
			m ²	%				
1	1.1	versiegelte Fläche	2.433	62	0	-	0	0
2	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	466	19	2	-	2	932
3	8.1	Hecken	375	16	6	0,9	5,4	2.025
4	8.2	Einzelbäume	150	7	6	-	6	900
Gesamtflächenwert B: (Summe Sp 8)								3.857

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A) 6840-3857

2.983

16