

Begründung zur 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 11/5 c Stadtkern Zülrich

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 13. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 11/5 c ist dem Lageplan zu entnehmen.

2. Verfahren

Da es sich hier um eine Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung handelt, die Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich kleiner als 20.000 m² groß ist und zudem keine erheblichen Umweltauswirkungen zu befürchten sind, wird ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Eine frühzeitige Beteiligung erfolgt nicht. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes und die Anwendung der Eingriffs- Ausgleichsregelung wird verzichtet.

3. Bestehendes Planungsrecht

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 11/5 c setzt für den Bereich des Norma Lebensmittelmarktes Mischgebiet fest. Im Bereich des Postgrundstückes ist eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Post festgesetzt. Auch die öffentliche Bushaltestelle Martinstraße vor dem Postgebäude mit dem Buswartehäuschen liegt in dieser Gemeinbedarfsfläche. Der Flächennutzungsplan stellt im gesamten Geltungsbereich der 13. Änderung und Erweiterung gemischte Baufläche dar mit Ausnahme des östlichsten Teils des Postgrundstückes, der als Wohnbaufläche dargestellt ist.

4. Städtebauliche Zielsetzung

Der einzige im Stadtzentrum verbliebene Lebensmittelmarkt Norma plant eine Vergrößerung seiner Verkaufsfläche auf über 800 m² in die planungsrechtliche Großflächigkeit hinein. Die benachbarten bisher separaten Läden (u.a. Reinigung) sollen aufgegeben und in die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes integriert werden. Da großflächiger Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO aber nur in Kern- und Sondergebieten zulässig ist, soll als Voraussetzung für die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens das im Bereich des Norma-Marktes derzeit festgesetzte Mischgebiet in Kerngebiet geändert werden. Bei dieser Gelegenheit wird das gegenüberliegende Postgrundstück (Parzelle 1206), das einem Privateigentümer gehört, von Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Post in Urbanes Gebiet gem. § 6 a BauNVO geändert. Dadurch soll dem Privateigentümer nach Auslaufen des Pachtvertrags mit der Post eine Vermarktung von Grundstück und Gebäude ermöglicht werden.

Zusätzlich wird der Bürgersteig vor dem Postgebäude an der Martinstraße mit dem Standort des Buswartehauses als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Bisher gehört der Bürgersteig mit dem Buswartehaus zur Parzelle 980 und ist im Privateigentum (Festsetzung im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche).

Als Urbanes Gebiet wird auch der Bereich an der Martinstraße Nr. 7- Nr.17 festgesetzt. In Urbanen Gebieten muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein und es ist eine höhere Dichte erlaubt (geplante Wohnbebauung Martinstraße 7-13).

5. Maß der baulichen Nutzung

An den zulässigen Geschosszahlen erfolgt keine Änderung. Für die überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Martinstraße und östlich der Normannengasse gilt eine Geschosszahl von II-III. Zusätzlich wird hier eine maximale Firsthöhe von 15 m festgesetzt, um zu hohe, unmaßstäbliche Gebäude zu verhindern.

Im hinteren Bereich (westlich der Normannengasse) dürfen maximal 2 Geschosse errichtet werden. Hier gilt entlang der Normannengasse eine maximale Firsthöhe von 11 m.

6. Entwässerung

Da sich baulich bis auf eine mögliche zukünftige Neubebauung der Parzelle 1206 zunächst keine Änderungen aufgrund der Bebauungsplanänderung ergeben, wird davon ausgegangen, dass sich an der Entwässerung nichts ändert bzw. dass der Kanal Normannengasse die zusätzliche Belastung durch eine mögliche Bebauung der Parzelle 1206 aufnehmen kann. Der für die Entwässerung zuständige Erftverband hat zur Planung diesbzgl. keine Bedenken geäußert.

7. Bodendenkmalpflege

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches der 1. Änderung innerhalb der Stadtmauer erfolgen alle Bodeneingriffe in Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege.

8. Umwelt

Eine artenschutzrechtliche Prüfung wird nicht als notwendig erachtet, da sich aufgrund der nahezu kompletten Versiegelung dieses innerstädtischen Bereiches keine Hinweise auf das Vorkommen von geschützten Arten ergeben haben.

Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich (siehe Punkt 2, beschleunigtes Verfahren).

9. Kosten

Die Bebauungsplanänderung wird durch Team 404 durchgeführt. Der Aufwand wird den Grundstückseigentümern in Rechnung gestellt gem. HOAI.

Im Auftrag

Mohr