

# Stadt Zülpich

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11/73 Zülpich „Alte Strumpf- und Strickwarenfabrik Zülpich“

### Inhalt

1.0	Rechtsgrundlagen und Verfahren .....	2
2.0	Ziel und Zweck der Planung .....	3
3.0	Rahmenbedingungen .....	3
3.1.	Lage des Plangebietes / Geltungsbereich .....	3
3.2	Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen.....	4
4.0	Städtebauliches Konzept .....	4
5.0	Verkehr .....	4
6.0	Inhalt des Bebauungsplanes .....	5
6.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB) .....	5
6.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB).....	6
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).....	7
6.4	Nebenanlagen und Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 (2) BauNVO).....	7
6.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB) .....	8
6.6	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).....	8
6.7	Ver- und Entsorgung.....	8
6.8	Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) .....	9
6.9	Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB).....	9
6.10	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) Nr.26)...	9
6.11	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	10
7.0	Umweltauswirkungen / Umweltbericht .....	13
8.0	Immissionsschutz .....	13
9.0	Städtebauliche Kennwerte .....	16

## 1.0 Rechtsgrundlagen und Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie der Stadt Zülpich hat in seiner Sitzung am 05.05.2021 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 11/73 Zülpich „Alte Strumpf- und Strickwarenfabrik Zülpich“ gefasst.

Es wird ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt; es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen wenn die bebaute Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO maximal 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Im Plangebiet beträgt die bebaute Grundfläche ca. 14.000 m<sup>2</sup> (siehe 6.0 „Städtebauliche Kennwerte“). Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens können die ansonsten obligatorische Umweltprüfung und der Umweltbericht ebenso entfallen wie die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Zülpich abgeleitet, da der Geltungsbereich dort als gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13 a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des Bebauungsplans angepasst (Darstellung als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche).

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsvorschriften zu Grunde:

- a) **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I Seite 3634).
- b) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- c) **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294).
- d) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- e) **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Februar 2015 (GV. NRW. S. 208).

## **2.0 Ziel und Zweck der Planung**

Ziel der Bebauungsplanung besteht darin, die planungsrechtliche Grundlage dafür zu schaffen, dass das Gelände der stillgelegten ehemaligen Strumpf- und Strickwarenfabrik einer neuen Wohnnutzung zugeführt werden kann. Es soll eine Mischung aus Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern entstehen (ca. 6 Mehrfamilienhäuser, ein gefördertes Wohnheim mit bis zu 25 Übernachtungszimmern und ca. 32 Einfamilienhäuser als Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser). Die an das Grundstück der ehemaligen Strumpf- und Strickwarenfabrik angrenzende vorhandene gemischte Bebauung (im Flächennutzungsplan noch als gewerbliche Baufläche dargestellt) wird zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung in den Geltungsbereich mit einbezogen und ebenfalls einer Wohnbebauung zugeführt. In diesem Bereich sind weitere Nachverdichtungen möglich.

Die Umnutzung des Geländes der ehemaligen Strumpf- und Strickwarenfabrik soll durch einen Projektentwickler erfolgen, der die Grundstücke der ehemaligen Fabrik erworben hat.

Als Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz sind folgende Maßnahmen im Plangebiet vorgesehen:

- Blockheizkraftwerk,
- mind. 60% Anteil Grün- bzw. Photovoltaikdächer,
- Regenwasserzisternen,
- flächensparende Bauweise,
- Straßenbäume,
- grüne Vorgärten.

## **3.0 Rahmenbedingungen**

### **3.1. Lage des Plangebietes / Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Kernortes Zülpich und umfasst die Flurstücke Gemarkung Zülpich, Flur 15, Flurstücke 44, 68, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 258 tlw., 405, 420, 422 tlw., 478 tlw. und Flur 1, Flurstück 11.

Die Größe des Gebietes umfasst rd. 2,7 ha, die fast vollständig versiegelt sind.

Das Plangebiet wird derzeit nur noch teilweise als Lagerflächen genutzt. Die im Süd-Westen und Nord-Westen angrenzend bereits bestehende Mischbebauung (u.a. Schreinerei, Lagerhalle, Wohngebäude) wird in den Geltungsbereich einbezogen, da auch in diesen Bereichen ein Regelungsbedarf besteht. Die genaue Plangebietsabgrenzung ist dem Lageplan zu entnehmen. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen werden im Kapitel 8.0 erläutert.

### **3.2 Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen**

Die Ziele der Landesplanung sind konkretisiert im **Regionalplan, Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt - Region Aachen -, 2003**.

Zülpich ist im gültigen Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Zülpich ist der Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Im Landschaftsplan des Kreises Euskirchen für die Stadt Zülpich ist das Plangebiet selbst keiner Schutzkategorie zugewiesen.

### **4.0 Städtebauliches Konzept**

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt durch eine Ringerschließung von der Chlodwigstraße aus. Die am südwestlichen Plangebietsrand liegende Parzelle Nr. 1 wird über eine Stichstraße erschlossen.

Die Straßen sind mit einer vorhandenen Straßenbreite von 6,5 m angemessen dimensioniert.

Durch einen Durchstich in Richtung südlich angrenzender Wirtschaftsweg bleibt die Option auf eine Verbindung zum südlich angrenzend geplanten Wohngebiet Seeterrassen erhalten. Eine Anbindung an den Wirtschaftsweg ist nicht vorgesehen, um eine weitere Belastung der Fußgängerpromenade „Römerachse“ und des kleinen Kreisverkehrs „Bonner Straße“ zu vermeiden.

Am nordöstlichen Plangebietsrand ist die Errichtung eines Spielplatzes innerhalb einer kleineren Grünfläche vorgesehen.

### **5.0 Verkehr**

Die vom Verkehrsplanungsbüro AB Stadtverkehr erarbeitete Verkehrsaufkommensabschätzung hat ergeben, dass durch die Realisierung des Vorhabens rund 349 Kfz-Verkehre neu erzeugt werden. Diese zusätzlichen Neuverkehre könnten in der heutigen Situation problemlos vom umliegenden Straßennetz und den Knotenpunkten abgewickelt werden.

Da im Umfeld des Vorhabens aber durch die Baugebiete „Römertgärten“ und „Seeterrassen“ weitere große Neubaugebiete geplant sind bzw. sich in der Umsetzung befinden, ist zu erwarten, dass der Knotenpunkt Bonner Straße / Chlodwigstraße an seine Kapazitätsgrenze gelangt. Insbesondere Linkseinbieger aus der Chlodwigstraße

würden kaum noch Zeitlücken finden, um sich in den starken Verkehrsstrom der Bonner Straße einzureihen.

Zur Sicherung des Verkehrsablaufs und Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit am Knotenpunkt könnten folgende Lösungsmöglichkeiten angedacht werden:

- 1) Verhinderung der regelwidrigen Ausfahrten vom Adenauerplatz durch Verdeutlichung der Zu- und Abfahrtsregelung des Parkplatzes (Beschilderung, Markierung), ggf. durch Verkehrskontrollen begleitet.
- 2) Die Verhinderung der Ausfahrt von Adenauerplatz (Punkt 1) ist jedoch nicht ausreichend zur Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit am Knotenpunkt. Mit Beibehaltung eines nach Verkehrszeichen geregelten Knotenpunkts muss zusätzlich das Linkseinbiegen von der Chlodwigstraße in die Bonner Straße verboten werden. Mit dieser Maßnahme könnte die Kapazität am Knotenpunkt aufrecht erhalten werden.
- 3) Sollte das Linkseinbiegeverbot von der Chlodwigstraße (Punkt 2) nicht eingehalten werden und es hierdurch zu Leistungsfähigkeitseinbußen bzw. zu Konflikten oder sogar Unfällen kommt, müssten weitergehende Maßnahmen ergriffen werden. Möglich wären die Einrichtung einer Einbahnstraße (Fahrtrichtung BP Römergärten), oder der Umbau zu einem signalisierten Knotenpunkt („Ampelanlage“).

## **6.0 Inhalt des Bebauungsplanes**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)**

Im Teilbereich der geplanten Wohnnutzung wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe) nur ausnahmsweise zulässig.

Die gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nach § 1 (6) BauNVO unzulässig.

Diese Nutzungen sind aufgrund ihres großen Flächenanspruchs, der von Ihnen ausgehenden Störungen (Geruch, Lärm) und der für diese Nutzungen nicht geeigneten verkehrlichen Erschließung, an diesem Standort nicht zu vertreten.

Im nord-östlichen Randbereich wird entsprechend der dort vorhandenen Mischnutzungen (Schreinerei, Wohngebäude) Mischgebiet festgesetzt. Die vorhandene und ergänzende Wohnbebauung erfüllt zusammen mit der gewerblichen Bebauung das für ein Mischgebiet notwendige Mischungsverhältnis.

Die Tischlerei wird in das o.g. Mischgebiet mit einbezogen, da die von der Tischlerei ausgehenden Emissionen MI-verträglich sind und aufgrund der umliegenden Wohnbebauung mit einer Zunahme des Emissionsverhalten nicht gerechnet werden muss. Dies war Ergebnis der Worst-Case-Betrachtung im Lärmschutz- Gutachten.

Die gem. § 6 (2) Nrn. 6 und 6 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nach § 1 (9) BauNVO unzulässig.

Diese Nutzungen sind aufgrund ihres großen Flächenanspruchs, der von Ihnen ausgehenden Störungen (Geruch, Lärm) und der für diese Nutzungen nicht geeigneten verkehrlichen Erschließung, an diesen Standorten nicht zu vertreten.

Im süd-westlichen Randbereich (Chlodwigstraße 19) wird im Bereich der derzeit noch bestehenden Gewerbehalle (Bestandsschutz) als Allgemeines Wohngebiet (WA 7) festgesetzt, da sich dieser Bereich mittelfristig nach Aufgabe der Gewerbehalle zum Wohngebiet entwickeln soll. Auch für dieses Wohngebiet gelten die o.g. Einschränkungen.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Hauptnutzung im gesamten Geltungsbereich mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Geplant sind Mehrfamilienhäuser an der Chlodwigstraße und am süd-östlichen Rand des Geltungsbereiches. Alternativ kann an der Chlodwigstraße auch ein Wohnheim errichtet werden (s.o.). Für diesen Fall darf die festgesetzte GRZ in diesem Bereich bis maximal 0.5 überschritten werden. Die Überschreitung der GRZ erfolgt auf der Grundlage der neuen Baunutzungsverordnung (GRZ nicht als Maximal-, sondern als Orientierungswert).

Im Innenbereich des geplanten Wohngebietes ist eine Mischung aus Reihenhäusern, Doppelhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern vorgesehen. Zwingend zweigeschossige Bauweise ist zulässig.

Zusätzlich wird für die Neubebauung eine maximale Firsthöhe von max. 10 m über dem Bezugspunkt (Straßenoberkante) festgesetzt (WA 1, 2, 4, 5, 6, 7, und MI). Für das voraussichtlich erhalten bleibende Verwaltungsgebäude wird entsprechend dem Bestand eine maximale Firsthöhe von 13 m festgesetzt (WA 3).

Hierdurch soll für die neue Wohnbebauung eine angemessene Höhenentwicklung ohne große Brüche innerhalb der jeweiligen Bebauung und damit ein harmonisches Ortsbild gesichert werden.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen wird die Höhe der Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche (Grenze zwischen fertiger öffentlicher Verkehrsfläche - Gehweg/Straße - und dem jeweiligen Baugrundstück), zu der der Haupteingang des Gebäudes orientiert ist, festgesetzt.

Maßgeblich sind die ausgebauten, ansonsten die geplanten Höhen der öffentlichen Verkehrsfläche.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Innerhalb des Plangebietes wird für die Bebauung eine offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt. Es wird eine Beschränkung der Haustypen auf Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser vorgenommen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 (1) und (3) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Es werden zusammenhängende Baufelder ausgewiesen, um einen ausreichenden Gestaltungsspielraum in Bezug auf die Lage der zu errichtenden Baukörper innerhalb der Baufelder zu ermöglichen.

Ist die Stellung der Gebäude zeichnerisch nicht dargestellt, ist die Hauptfirstrichtung entweder parallel oder in einem Winkel von 90° zur Erschließungsstraße herzustellen.

### **6.4 Nebenanlagen und Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 (2) BauNVO)**

Um Beeinträchtigungen der rückwärtigen Gartenbereiche zu vermeiden, sollen Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der seitlichen Abstandsflächen zu den Gebäuden zugelassen werden, sowie auf den hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze. Hierdurch soll u.a. die Versiegelung der Wohngärten vermindert und eine dem Gebietscharakter entsprechende Wohnruhe sichergestellt werden. Ausnahmsweise sind im WA 1, 2, 5 und 6 notwendige, nicht überdachte Stellplätze im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig.

Garagen und Carports müssen einen Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie haben, um die Vorgartenbereiche von baulichen Anlagen freizuhalten.

Pro Grundstück dürfen Garagen nur in einem der seitlichen Grenzabstände errichtet werden.

Für Wohngebäude sind gemäß Stellplatz-Satzung der Stadt Zülpich jeweils 1,5 Stellplätze pro Wohnung erforderlich. Dies bedeutet, dass bei einem Einfamilienhaus mindestens zwei unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze zu realisieren sind, bei einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung mindestens drei unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze.

In Mehrfamilienhäusern sind pro Wohnung ebenfalls 1,5 Stellplätze erforderlich.

Damit soll sichergestellt werden, dass die Straßenräume nicht vollständig zugeparkt werden. Zusätzlich werden in Mehrfamilienhäusern entsprechend der Stellplatzsatzung 2 Fahrradabstellplätze je 100 qm Bruttogeschossfläche vorgeschrieben. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO über 30 m<sup>3</sup> umbautem Raum

sind gem. § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Diese Festsetzung soll eine weitgehende Begrünung der verbleibenden Freiflächen sicherstellen. Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 (2) BauNVO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig.

### **6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Im Innenbereich des Plangebietes in den Wohngebieten WA 2, WA 4, WA 5, WA 7 und im Mischgebiet soll gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohnungen begrenzt werden (Ausnahme: vorhandenes ehemaliges Verwaltungsgebäude Strumpf- und Strickwarenfabrik). Eine städtebaulich unerwünschte Errichtung von Mehrfamilienhäusern wird dort verhindert und damit eine sinnvolle Begrenzung der Dichte sichergestellt. In den randlich gelegenen Bereichen wird dagegen eine Mehrfamilienhausbebauung festgesetzt. Dort sind Wohngebäude höchstens 6 Wohneinheiten zulässig (WA 1, WA 3 und WA 6). Grundsätzlich ist im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung auch eine Wohnheimnutzung zulässig.

### **6.6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Die geplanten Erschließungsanlagen werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Querschnitte sind in einer Breite von 6,5 m vorgesehen. Der südlich an das Plangebiet angrenzend bestehende Wirtschaftsweg bleibt dem landwirtschaftlichen Verkehr und Fußgängern/ Fahrradfahrern vorbehalten. Hierüber erfolgt keine Ein- oder Ausfahrt für den normalen KFZ-Verkehr, damit der Fuß-/Radweg „Römerachse sowie der kleine Kreisverkehr „Bonner Straße“ nicht zusätzlich belastet werden (Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt). Die Option auf eine verkehrliche Anbindung des Wohngebietes an das südlich geplante Wohngebiet Seeterrassen bleibt erhalten.

### **6.7 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität und Gas erfolgt über die Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz.

Die Entwässerung wird in Absprache mit dem Erftverband und der Unteren Wasserbehörde BWK-M3/M7 konform mit den ggfs. erforderlichen Rückhaltungen durch den Vorhabenträger geplant und realisiert.

Niederschlagswasser von befestigten Flächen (z.B. Zufahrten, Stellplätze und Terrassen...) ist gemäß städtischer Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die Abwasseranlage in der jeweils aktuell gültigen Fassung zu entwässern.

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist in Zisternen auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen muss mind. 30 l pro qm projizierte Dachfläche betragen. In jedem Fall ist die Zisterne mit einem Überlauf an den öffentlichen Kanal anzuschließen. Außerdem sind mindestens 60 % der Dachflächen zu begrünen oder alternativ mit Photovoltaik zu versehen.

Mit diesen Festsetzungen soll ein maßgeblicher Beitrag zum Umweltschutz (Reduzierung Wasserverbrauch) geleistet und das Niederschlagsrückhaltevolumen verbessert werden (Stichwort „Schwammstadt“). Die alternative Photovoltaik-Dachnutzung sorgt für eine umweltfreundliche Energieversorgung des neuen Baugebietes. Zusätzlich ist im Anschluss an den Kinderspielplatz die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes vorgesehen.

### **6.8 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Am nordöstlichen Plangebietsrand wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt, um in dieser Grünfläche die Errichtung eines Quartierspielplatzes zu ermöglichen.

### **6.9 Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Zwischen den beiden geplanten Erschließungsstraßen wird ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, um die Abwasserentsorgung im Bereich des WA 4 sicherzustellen und eine fußläufige Vernetzung der Wohngebiete herzustellen.

### **6.10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) Nr.26)**

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind, soweit zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich, auf den Privatgrundstücken zu dulden. Zur

Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen ein Hinterbeton zu dulden.

## **6.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Um ein weitgehend einheitliches Erscheinungsbild des Neubaugebietes zu erreichen, werden gestalterische Festsetzungen getroffen:

Es sind nur Pultdächer von 10-22° und Flachdächer zulässig (WA 1-7 und MI).

Der First des Hauptdaches muss dabei mindestens 2 m hinter der Außenwandebene der Längsseite des Gebäudes liegen.

Der Drempeel wird mit max. 1,0 m festgesetzt, um eine unharmonische Gebäudeproportion zu vermeiden.

Dächer sind analog der RAL-Farbtöne  
RAL 7009-7022, 7024, 7026, 7043 (grau),  
RAL 8002-8022, 8024-8028 (braun),  
RAL 9004, 9005, 9011, 9017 (schwarz)  
in mattem Material zu decken.

Begrünte Dächer bzw. alternativ Dächer mit Anlagen der solaren Energiegewinnung werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes für neue Gebäude zwingend vorgeschrieben. Hierdurch sollen regenerative Energien gefördert bzw. ein angemessener ökologischer Ausgleich zu der durch das Baugebiet verursachten zusätzlichen Bodenversiegelung geleistet werden. Zusätzlich wird durch den Einsatz von Gründächern das Niederschlagsrückhaltevolumen verbessert werden (Stichwort „Schwammstadt“). Mind. 60 % der Dachflächen müssen entweder mit einer Dachbegrünung oder mit Photovoltaik versehen werden.

Anlagen der solaren Energiegewinnung sind in der Farbgebung den jeweiligen Dachflächen im Rahmen der handelsüblichen Möglichkeiten anzugleichen.

Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind in gleicher Neigung wie das Dach auszuführen und dürfen maximal 10 cm über die Dachfläche vorstehen.

Bei zwingend aufgeständerten Anlagen (z.B. bei Flachdächern) darf die Oberkante der Anlagen nicht höher sein als die Attika des Gebäudes.

Staffelgeschosse, die keine Vollgeschosse sind, müssen aus gestalterischen Gründen mindestens 1,0 m gegenüber der Außenwand zurückgesetzt werden. Treppenträume sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Bei Staffelgeschossen entfällt die Regelung zur Drempeelhöhe.

Außenwände von Treppenträumen und Fahrstühlen dürfen aus gestalterischen Gründen maximal 3 m vor die Außenkante des Hauptgebäudes treten.

Anlagen der solaren Energiegewinnung sind allgemein zulässig. Sie sind in der Farbgebung der jeweiligen Dachflächen im Rahmen der handelsüblichen Möglichkeiten anzugleichen.

Dachaufbauten dürfen in der Summe nur die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche einnehmen.

Bei der Fassadengestaltung sind grelle, bunte und glänzende Farben unzulässig, so dass eine insgesamt einheitliche Farbgebung gewährleistet werden kann.

Die Vorgärten (Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und der straßenseitig angrenzenden Baugrenzen einschl. deren Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze) sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen soll dem derzeit zunehmenden Trend der Komplettversiegelung von Vorgärten („Schottergärten“) durch eine entsprechende Festsetzung entgegengewirkt werden, die sicherstellt, dass zumindest ein Großteil der Vorgärten begrünt werden muss. Zu den ökologischen Gründen, die gegen eine Vollversiegelung sprechen, seien hier beispielhaft genannt die Artenvielfalt, das Insektensterben und die Versickerung des Regenwassers.

Es dürfen max. 15 % der Vorgartenfläche mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien überdeckt sein. Ausgenommen von dieser Regelung sind Zuwege und Zufahrten zu Stellplätzen. Die Befestigung darf nur im notwendigen Umfang erfolgen.

Die Begrünung der Vorgärten ist innerhalb eines Jahres nach Endausbau der Straßenverkehrsfläche vor dem Gebäude herzustellen. Ist der Endausbau der Straße zum Baubeginn des Gebäudes bereits erfolgt, so ist der Vorgarten innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme des Gebäudes herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um ein Jahr verlängert werden. Sofern Baumstandorte durch Festsetzungen im Vorgartenbereich gefordert werden, ist für den Standort eine Fläche von 2,5 auf 5,0 m einzuplanen, damit der Baum langfristig gedeihen kann. Die Fläche ist zu begrünen.

Bzgl. der Aufstellung von Luftwärmepumpen gilt die nachbarschützende Festsetzung, dass Luftwärmepumpen aus Immissionsgründen mindestens 3 m Abstand zu Nachbargrenzen einhalten müssen. Zusätzlich sind sie aus gestalterischen Gründen im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Wohnhaus unzulässig.

Terrassen und deren Überdachungen dürfen die rückwärtige Baugrenze um max. 3 m überschreiten. Terrassenüberdachungen müssen von der rückwärtigen Grundstücksgrenze mind. 3 m Abstand halten.

Zur Art der Einfriedungen werden folgende Festsetzungen getroffen:

**Straßenseitige Grundstückseinfriedung:**

Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind als Einfriedung nur max. 1,2 m hohe lebende Laubholzhecken zulässig. Die max. zulässige Höhe der straßenseitigen Hecken bezieht sich auf die Höhe der Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche (Grenze zwischen fertiger öffentlicher Verkehrsfläche – Gehweg/Straße und dem jeweiligen Baugrundstück).

Zäune sind nur als offener (Doppel-) Stabmattenzaun bzw. Stabgitterzaun in Anthrazit oder als offener Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Das Einfädeln von Sichtschutzstreifen ist unzulässig.

Mauern aus Naturstein, Klinker oder in verputzter und gestrichener Form sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Mauersäulen zur Befestigung von Zäunen sind in einem Abstand (Pfeiler Innenkante zu Pfeiler Innenkante) von mind. 2 m max. 4 m mit einer max. Höhe von 1,2 m erlaubt. Die Mauerpfeiler dürfen zur Straßenseite max. 0,3 m breit sein. An Toreinfahrten darf von der maximalen Mauerpfeilerbreite zur Installation von Toranlagen abgewichen werden. Massive Einfriedungen wie z.B. Betonelemente und Gabionen sind unzulässig.

Eine Kombination von Mauer und Zaun ist möglich.

Sofern die öffentliche Verkehrsfläche an die rückwärtigen Grundstücksbereiche (bei seitlichen Grundstücksgrenzen ab Hinterkante des Gebäudes) grenzt, sind ausnahmsweise offene Zäune und Hecken mit 1,80 m Höhe zulässig.

**Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedung:**

A) Zum Abschluss der gartenseitigen, seitlichen Grenzen sind im WA 3, 4, 6, 7 und im MI in einem 5 m breiten Bereich und im WA 1, 2 und 5 in einem 7 m breiten Bereich parallel zur Straßenbegrenzungslinie (Vorgarten) als Einfriedung nur max. 1,2 m hohe Hecken zulässig. Zäune sind nur als offener (Doppel-) Stabmattenzaun bzw. Stabgitterzaun in Anthrazit oder als offener Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Das Einfädeln von Sichtschutzstreifen ist unzulässig.

Mauern aus Naturstein, Klinker oder in verputzter und gestrichener Form sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Mauersäulen zur Befestigung von Zäunen sind in einem Abstand (Pfeiler Innenkante zu Pfeiler Innenkante) von mind. 2 m bis max. 4 m mit einer max. Höhe von 1,2 m erlaubt.

Eine Kombination von Mauer und Zaun ist möglich.

B) Ab dem Vorgarten im WA 3, 4, 6, 7 und MI in einem 5 m breiten Bereich und im WA 1, 2 und 5 in einem 7 m breiten Bereich sowie entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur max. 2,0 m hohe Hecken sowie Zäune als Einfriedung

zulässig. Trennwände sind zur Abschirmung und Sicherung im Bereich der gartenseitigen Terrassen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze bei Doppelhäusern bis zu 2,0 m Höhe und einer Tiefe von 3,50 m ab rückwärtiger Hausfront beginnend auch als Mauern zulässig.

Einfriedung von Abfallbehältern:

Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen oder Hecken zu umpflanzen, so dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

Als straßenseitige und als seitliche vordere Grundstückseinfriedung sollen neben den zulässigen Hecken mit max. 1,20 m Höhe auch sichtbare Zäune (Stabmatten/Stabgitter- oder Maschendrahtzaun) bis 1,20 m sowie niedrige Mauern bis 0,8 m Höhe und Mauersäulen zum Befestigen der Zäune ermöglicht werden.

Außerdem wird festgesetzt, dass Staffelgeschosse, die keine Vollgeschosse sind, mindestens 1 m gegenüber allen Außenwänden zurückversetzt werden müssen. Durch die neue Landesbauordnung NRW, die Ende des Jahres 2017 rechtskräftig geworden ist, ist diese in der alten LBO gültige Regelung aufgegeben worden, so dass jetzt ohne diese Bebauungsplanänderung Gebäude mit Staffelgeschoss und zweigeschossiger Anmutung zulässig würden.

## **7.0 Umweltauswirkungen / Umweltbericht**

Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht ist aufgrund der Anwendung von § 13 a BauGB nicht erforderlich.

Die Durchführung einer Artenschutzprüfung ist aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung des Plangebietes - mit Ausnahme einer kleineren Intensivrasenfläche - nicht erforderlich. Die Berücksichtigung des Artenschutzes beim Abriss der vorhandenen Bebauung wird gewährleistet.

## **8.0 Immissionsschutz**

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zum nordöstlich angrenzenden Lebensmittel-/ Discounter-Markt gab es eine Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme durch die Bezirksregierung Köln. In diesem Schreiben äußerte diese Bedenken gegen das Vorhaben und fordert eine Schallimmissionsprognose. Alternativ könne die Anlieferung auf den Zeitraum von 06.00 bis 22:00 Uhr reduziert werden.

Der Antragsteller hat damals kein Immissionsgutachten erstellen lassen. Die Anlieferung hat deshalb im Zeitraum von 06:00 bis 22:00 Uhr zu erfolgen. Somit wurde dem Immissionsschutz damals ohne Gutachten Rechnung getragen. Aufgrund der nun an die vorhandene gewerbliche Bebauung (Sondergebiet Einzelhandel) heranrückenden Wohnbebauung musste die Immissionsverträglichkeit der vorhandenen gewerblichen Nutzungen mit dem geplanten Wohngebiet in einem Immissionsgutachten geprüft werden (ADU cologne).

Im Einzelnen handelt es sich um eine Tischlerei/Bestattungsinstitut, Bonner Straße 30, einen Live-Proberaum, Bonner Straße 30, einen EDEKA-Markt, Bonner Straße 32, einen Drogeriemarkt Rossmann, Bonner Straße 32, einen Aldi Süd- Markt, Bonner Straße 36, einen Takko-Markt, Bonner Straße 40 und eine Gewerbehalle auf dem Grundstück Chlodwigstraße 19, jeweils mit den dazugehörigen Stellplätzen. Die Gewerbehalle Chlodwigstraße 19 ist baurechtlich nur als Lagerhalle genehmigt und soll mittelfristig durch eine Wohnbebauung ersetzt werden. Da die Halle aber Bestandsschutz genießt, ist sie im Gutachten mit berücksichtigt worden. Der Mindestabstand der Tischlerei bis zur nächsten Bebauung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes beträgt in jedem Fall über 20 m. Da die Süd-Westfassade der Schreinerei keine Öffnungen aufweist, wirken die entstehenden Emissionen insbesondere in Richtung der bestehenden Wohnbebauung an der Chlodwigstraße nach Nord-Osten. In diesem Bereich ist vor kurzem bereits ein Wohnhaus genehmigt worden (Ecke Bonner Str./Chlodwigstr.), das im Verhältnis zur geplanten Bebauung deutlich stärker den Immissionen der Tischlerei ausgesetzt ist, so dass beim Plangebiet nicht von einer (an das Gewerbe) näher heranrückenden Wohnbebauung die Rede sein kann.

Das Gutachten hat ergeben, dass durch die bestehenden Gewerbetriebe nicht damit zu rechnen ist, dass es durch das Planvorhaben zu Konflikten kommen wird. Allerdings kann im Bereich der Lagerhalle, Chlodwigstraße 19 erst nach Beendigung des Betriebs das unmittelbar neben der Halle geplante Wohnhaus errichtet werden, da ansonsten die Immissionsrichtwerte überschritten würden. Durch den öffentlichen Straßenverkehr werden die Orientierungswerte der DIN 18005/13 für allgemeine Wohngebiete in Teilbereichen des Plangebietes überschritten. Entlang der Chlodwigstraße müssen Räume mit Schlaffunktion mit Lüftern mit geeignetem Schallschutz ausgestattet werden.

Insgesamt hat sich ergeben, dass die erforderlichen Lärmschutz-Richtwerte für Verkehrslärm und Gewerbelärm eingehalten werden können, wenn der angrenzende Teil des Plangebietes nord-östlich der geplanten neuen Erschließung als Mischgebiet festgesetzt wird und passive Schallschutzmaßnahmen insbesondere im nördlichen und östlichen Teil des Plangebietes an den geplanten Wohngebäuden durchgeführt werden. Die Tischlerei wird in das o.g. Mischgebiet mit einbezogen, da die von der Tischlerei ausgehenden Emissionen MI-verträglich sind und aufgrund der umliegenden Wohnbebauung mit einer Zunahme des Emissionsverhalten nicht

gerechnet werden muss. Dies war Ergebnis der Worst-Case-Betrachtung im Lärmschutz- Gutachten.

Im Einzelnen erfolgen folgende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan:

#### Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau vom Januar 2018, zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin) festgesetzten Teilflächen mit den jeweils beschriebenen maßgeblichen Außenlärmpegeln zu treffen. Liegt das betrachtete Außenbauteil zwischen zwei 1dB-Klassengrenzen der maßgeblichen Außenlärmpegel, so ist der höhere Wert maßgeblich.

Die aus der vorgenannten Festsetzung resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung niedrigere maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 an einzelnen Außenbauteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden.

#### Schutz vor Gewerbelärm

Im Bereich WA 7 sind aus dem Gewerbe Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Nachtzeitraum zu erwarten. Bei der Planung der Wohnnutzung ist sicherzustellen, dass hier keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm entstehen werden. Immissionsorte im Sinne der TA Lärm sind Räume gemäß der DIN 4109 die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen und die ein offenes Fenster in der Fassade aufweisen.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass die Geräuschbelastung 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines Schutzwürdigen Raumes die jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden bzw. die Lagerhalle auf dem Gemarkung Zülpich Flur 15 Flurstück 1 nicht mehr gewerblich genutzt wird.

Es wird angestrebt, dass die an der Chlodwigstraße geplante Bebauung zuerst erfolgt. Durch diese Bebauung entsteht dann für das restliche Baugebiet eine abschirmende Wirkung insbesondere gegenüber dem Verkehrslärm in Chlodwigstraße und Bonner Straße, so dass, vorbehaltlich der erforderlichen Messungen nach der Fertigstellung dieser Bebauung, es wahrscheinlich ist, dass an der übrigen Bebauung im Plangebiet keine oder lediglich geringere Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

## 9.0 Städtebauliche Kennwerte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 2,7 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Flächengröße ca.	%
Allgemeine Wohngebiete (WA)	18.818 qm	69,8 %
Mischgebiete (MI)	3.686 qm	13,7 %
Straßenverkehrsfläche / öffentliche Parkplätze / Fußweg	4.064 qm	15,1 %
Grünfläche	389 qm	1,4 %
<i>Bebaute Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO (WA u. MI x GRZ 0,4 x 1,5)</i>	13.502 qm	
<b>gesamt</b>	<b>26.957 qm</b>	<b>100,0 %</b>

Aufgestellt, September 2021  
Team 401 Stadt Zülpich