

Begründung zur 34. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zülrich „Siechhaus“

1.0	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.0	Anlass und Ziel der Planung/Aufstellungsverfahren	2
3.0	Übergeordnete Planungen	2
4.0	Inhalt der 34. Flächennutzungsplanänderung	2
5.0	Naturschutzrechtliche Belange	3
6.0	Kulturgüter	4
7.0	Standortalternativen	4
8.0	Auswirkungen der Planänderung	4

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine ca. 3.500 qm große Fläche, die im Flächennutzungsplan derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist (Grün- u. Kulturland) und die in eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft, Gasthaus, Hofladen und Veranstaltungen“ geändert werden soll.

2.0 Anlass und Ziel der Planung

Durch die 34. Änderung des Flächennutzungsplans soll über die bestehenden Nutzungen hinaus (Gasthof und Hofladen) die Nutzung des bestehenden Hofes und der angrenzenden Scheune als Veranstaltungsstätte im Außenbereich ermöglicht werden.

3.0 Übergeordnete Planungen

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (GEP Region Aachen), aus dem Jahr 2003 stellt für den Bereich einen Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar mit der Überlagerung Grundwasser- und Gewässerschutz.

Eine Voranfrage bei der Landesplanung der Bezirksregierung hat ergeben, dass aus landesplanerischer Sicht eine Anpassung nach §34 LPlG NRW vorstellbar ist.

4.0 Inhalt der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes

Beim Standort Siechhaus handelt um einen historischen Gasthof (einschließlich Kapelle), der bereits 1486 gegründet wurde und damit seit Jahrhunderten Reisenden ebenso wie wallfahrenden Pilgern, Rast und Aufenthalt bietet. Auch heute können Reisende dort essen, übernachten, Kultur erleben und regionale Produkte einkaufen.

Die aktuelle FNP-Änderung soll ermöglichen, dass auch in der an den historischen Gasthof- angrenzenden Unterstellhalle (Scheune) zukünftig Veranstaltungen durchgeführt werden können. Aufgrund der räumlichen Enge können größere Veranstaltungen in den vorhandenen Gasthof-Räumlichkeiten nicht durchgeführt werden. Die angrenzende Scheune hat eine Grundfläche von ca. 150 qm, sodass dort Veranstaltungen von ca. 50-100 Personen maximal zu erwarten sind.

Der räumliche Geltungsbereich der FNP-Änderung umfasst eine ca. 3.500 qm große Fläche, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist (Außenbereich gem. § 35 BauGB). Durch die 34. FNP-Änderung soll der Bereich in eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft, Gasthaus, Hofladen und Veranstaltungen“ geändert werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nutzung des bestehenden Hofes und seiner möglichen (geringfügigen) baulichen Erweiterungen als Veranstaltungsstätte im Außenbereich zu schaffen.

Die bebaute Fläche mit Gasthaus, Hofladen, Spieker, Kapelle und neuer Siechhaus-Scheune beläuft sich auf ca. 1.150 qm ohne befestigte Außenflächen. Zum Sondergebiet gehört auch ein ca. 500 qm großer Parkplatz entlang der Zufahrt zur Scheune. Die maximal zulässige bebaubare Grundfläche wird daher auf 1.500 qm begrenzt.

Das Konzept des Siechhaus besteht darin, eine Verbindung von unterschiedlichen regionalen Aktivitäten in der ländlichen Wirtschaft zu schaffen, welche sich auf Tourismus, Historie, Informationen über regionale land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftungsmethoden, ökologische Aufwertung der Landschaft und Entwicklung kultureller Angebote erstreckt. In der Siechhaus-Scheune sollen Veranstaltungen mit dem Fokus auf landwirtschaftliche Nutzung und Vermarktung stattfinden. Auf die zur Begründung gehörende Konzeptidee der Siechhaus-Scheune wird verwiesen.

5.0 Naturschutzrechtliche Belange

Da es sich hier in erster Linie um eine Umnutzung der bereits bestehenden Siechhaus-Scheune und nicht um bauliche Ergänzungen handelt, (Begrenzung der maximal bebaubaren Grundfläche auf 1.500 qm), ist eine

Artenschutzprüfung im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich. Bei evtl. künftigen Baumaßnahmen erfolgt die Artenschutzprüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Der Umweltbericht ist erstellt worden.

6.0 Kulturgüter

Das Plangebiet liegt an der römischen Agrippasträße sowie an der mittelalterlichen Aachen-Frankfurter Heerstraße. Innerhalb des Geltungsbereiches wurde im 15. Jhdt. ein Leprosium gegründet, das neben einer Kapelle, die heute noch besteht, auch sechs Leprosenhäuschen und ein Gasthaus für Kranke umfasste. Im Plangebiet als auch in der Umgebung bestehen daher konkrete archäologische Befunderwartungen. Bei evtl. künftigen baulichen Maßnahmen muss die Bodendenkmalpflege mit einbezogen werden, damit die Auswirkungen auf die Kulturgüter minimiert werden können.

7.0 Standortalternativen

Da der historische Standort Siechhaus mit seinen vorhandenen Nutzungen Gasthof, Hofladen und Kapelle erhalten bleiben soll und das als Veranstaltungsort vorgesehene Scheunengebäude ebenfalls bereits vorhanden ist, kommen Standortalternative nicht in Frage.

8.0 Auswirkungen der Planänderung

Durch die Flächennutzungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaft, Gasthaus, Hofladen und Veranstaltungen“ geschaffen.