Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/14 Zülpich „In den Füßen“

1. Vorbemerkungen

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Parzelle 896, in der Flur 23, Gemarkung Zülpich. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/14 ist dem Lageplan zu entnehmen.

1.2 Bestehendes Planungsrecht

Im Geltungsbereich der 4. Änderung setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 11/14 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest.

1.3 Lage des Plangebietes und Bestand

Der Geltungsbereich liegt im Innenbereich des Wohngebietes Giesebrechtstraße und stellt sich als Brachfläche dar. Die Nachbargrundstücke sind mit Einfamilienwohnhäusern bebaut.

1.4 Verfahren

Zur Beschleunigung des Verfahrens erfolgt die Aufstellung der 4. Änderung im vereinfachten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB unter Verzicht auf eine frühzeitige Beteiligung und auf die Anwendung der Eingriffsregelung.

Die für einen Bebauungsplan gem. § 13 a erforderlichen Vorbedingungen werden erfüllt.:

Es handelt sich um ein Vorhaben von weniger als 20.000 qm zulässiger Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO (Grundfläche des Geltungsbereiches: ca. 340 qm)

Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer UVP

Mit dem Vorhaben wird einem Bedarf an Investitionen zur Verwirklichung eines wichtigen Infrastrukturvorhabens in angemessener Weise Rechnung getragen.

Darüber hinaus widerspricht das Vorhaben nicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

2. Städtebauliche Zielsetzung

Bereits im Jahre 2003 wurde der Bebauungsplan Nr. 11/14 Zülpich „In den Füßen“ mit der 3. Änderung in mehreren Teilbereichen geändert. Inhalt der Änderung war die Umwandlung mehrerer brachliegender Innenbereiche, die ursprünglich als Spielplätze vorgesehen waren, aber nicht entsprechend realisiert wurden, in Wohnbauflächen.

Ein weiterer ungenutzter Innenbereich, die städtische Parzelle 896 wurde damals von der Umwandlung ausgeklammert, da diese Fläche weiterhin als möglicher Spielplatz vorgehalten werden sollte.

Da bis dato aber keine Realisierung erfolgt ist und das Wohngebiet über einen funktionierenden Spielplatz auf der städtischen Parzelle 43 verfügt (Lage am Bahndamm/Stadtwald/Hertenicher Weg), schlägt die Verwaltung vor, die Parzelle 896 ebenfalls in Wohnbaufläche umzuwandeln, damit das brachliegende Grundstück einer Wohnnutzung zugeführt werden kann. Die Größe des Grundstückes von ca. 340 qm reicht aus, um dort ein Einfamilienhaus zu errichten.

Die Erschließung kann über die bestehenden Wegeparzellen 873 und/oder 894 erfolgen. Die erforderlichen Versorgungsleitungen sind in diesem Weg (873) schon vorhanden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird für das gesamte Plangebiet entsprechend der bestehenden Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 11/14 Reines Wohngebiet gem. § 3 Bau NVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten „Nr. 1: Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ und „Nr. 2: Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ wegen der beengten Lage des Geltungsbereiches im Innenbereich nicht zulässig sind.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Zahl der Vollgeschosse (I), die maximale Firsthöhe von 7,5 m und durch die GRZ (0,3) bestimmt.

Die Festsetzung der Geschossigkeit (I) und der maximalen Firsthöhe orientiert sich an der nördlich und westlich angrenzenden eingeschossigen Bebauung und gewährleistet auf der kleinen Parzelle im Innenbereich eine gute Einfügbarkeit in die vorhandene bauliche Umgebung.

Die Festsetzung der GRZ (Grundflächenzahl) mit 0,3 gewährleistet ausreichenden Raum für die Errichtung eines Einfamilienhauses.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Es erfolgt eine großzügige Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen, damit ausreichender Spielraum für die Realisierung möglicher Bauvorhaben gegeben ist. Die maximale Grundfläche des möglichen Einfamilienhauses beträgt ca. 129 qm (6.5 x 14 m).

3.4 Erschließung

Die Erschließung kann über die bestehende Wegeparzellen 873 erfolgen, über die auch die südlich angrenzende Reihenhausbebauung erschlossen ist. Alternativ kann die Erschließung auch über die Wegeparzelle 894 erfolgen.

3.5 Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze können auf dem Grundstück untergebracht werden.

3.6 Technische Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Versorgungsleitungen sind in der Wegeparzelle 873 vorhanden.

3.7 Geh-Fahr- u. Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers (Erftverband)

Am östlichen Rand der Parzelle 896 befindet sich eine Kanalleitung des Erftverbandes in 1.5 m Abstand zur Grundstücksgrenze.

Zur Sicherung dieser Leitung wird in diesem Bereich ein 4,5 m breites Geh-Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche für das geplante Einfamilienhaus verkleinert sich entsprechend.

4. Gestalterische Festsetzungen

Es wird eine Dachneigung von 5-38° festgesetzt. Dies erfolgt bzgl. der Obergrenze in Anlehnung an die im Bebauungsplan festgesetzte Dachneigung im nord-westlich angrenzenden Bereich (28-38°), andererseits sollen auch flachere Dachneigungen, wie südlich angrenzend vorhanden, ermöglicht werden.

5. Kosten

Die Bebauungsplanänderung wird durch Team 404 durchgeführt.

Im Auftrag

Mohr