

## Abwägungstabelle Stand: 14.05.2022

Verfahrensart:           Bebauungsplan  
 Verfahrenname:        11/71 Zülpich "Seeterrassen"  
 Verfahrensschritt:    Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §3 (1) und §4 (1) BauGB  
 Zeitraum:             02.01.2020 - 03.02.2020

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1.	Bezirksregierung Arnsberg - Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW	<p>Das Plangebiet befindet sich über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Astrea 1" der Juntersdorf GmbH. Mit bergbaulichen Einwirkungen durch den Braunkohlentagebau "Zülpicher See" ist nicht mehr zu rechnen. Bzgl. evtl. bodenschutzrelevanter Auswirkungen kann keine Aussage getroffen werden; hier ist die untere Bodenschutzbehörde/Kreis Euskirchen zu beteiligen. Außerdem wird die Beteiligung des Bergwerkunternehmers zum Thema "Erfordernis von Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden" empfohlen.</p> <p>Das Plangebiet ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen, die noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben werden. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Wiederanstieg sind Bodenbewegungen möglich. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden. Es wird empfohlen, diesbzgl. eine Anfrage bei der RWE Power AG zustellen.</p>	<p>Es bestehen keine Bedenken. Untere Bodenschutzbehörde und Bergwerksunternehmer sowie RWE Power werden beteiligt.</p> <p>Es wird ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>	kein Beschluss erforderlich
2.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	Durch die Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Der Planungsbereich liegt im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet ist maximal eine zweigeschossige Bauweise (+ Staffelgeschoss) zulässig. Das bedeutet, dass die Bebauung	kein Beschluss erforderlich

(BAIUDBw) Referat Infra I 3	Nörvenich. Es wird davon ausgegangen, dass bauliche Anlagen eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.	eine maximale Höhe von ca. 12,0 m in keinem Fall überschreiten wird und damit sehr deutlich unter der kritischen Bauhöhe von 30 m über Grund bleibt.	
3. Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 22	Im Planbereich befinden sich keine Leitungen der Telekom. Zur Versorgung des Plangebietes ist Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Im Planentwurf sind keine Gehwege eingezeichnet; dies führt zu erheblichen Problemen bei der Bauausführung und Unterhaltung. Der Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen ist der Telekom mindestens 6 Monate vorher anzuzeigen. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der private Erschließungsträger wird über die Anforderungen der Deutschen Telekom informiert. Die Differenzierung des Straßenraums erfolgt nicht auf Bebauungsplan-Ebene, sondern im Rahmen der darauf aufbauenden Erschließungsplanung. Die Straßenräume sind so dimensioniert, dass eine Aufnahme der Leitungen möglich sein wird.	kein Beschluss erforderlich
4. Erftverband	<p>Im Plangebiet ist Grundeigentum des Erftverbandes betroffen . Es ist ein Gestattungsvertrag erforderlich.</p> <p>Im Plangebiet befinden sich aktive und inaktive Grundwassermessstellen des Erftverbandes, deren Zugänglichkeit und Bestand dauerhaft zu erhalten sind. Nicht zurückgebaute Messstellen können die Tragfähigkeit des Bodens beeinflussen. Sollte innerhalb 200m Entfernung von der Baumaßnahme eine Messstelle liegen, ist daher vor Baubeginn eine Einweisung durch den Erftverband erforderlich.</p> <p>Zur Entlastung durch den starken Oberflächenabfluss und zur Verringerung der nachfolgenden Gewässerbelastung sollen im Plangebiet versickerungsfördernde Maßnahmen bzw. Zisternen zur Speicherung und Nutzung zugelassen bzw. festgesetzt werden (z.B. offenporige Pflasterung der Wegeflächen, Anlage von Einstau- und Gründächern, Teichen und Mulden und Biototopen).</p> <p>Die Entwässerung im Trennsystem ist gesichert.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Gestattungsvertrag wird abgeschlossen. Der private Erschließungsträger wird über die Anforderungen des Erftverbandes bzgl. der Grundwassermessstellen in Kenntnis gesetzt. Im Bebauungsplan soll u.a. die Begrünung der Dächer und die Gestaltung der Vorgärten festgesetzt werden. Außerdem soll eine Festsetzung zum Einbau von Zisternen erfolgen sowie ein Hinweis zur Verwendung von offenerer Pflasterung.	kein Beschluss erforderlich
5.1. Evangelische Kirchengemeinde Zülpich	Zerstörung des bestehenden Naherholungsgebietes Das Plangebiet ist derzeit mit seinen Alleen ein attraktiveres	Zerstörung des Naherholungsgebietes Alle bereits heute für die Naherholung genutzten Wege zum	Die Bedenken werden zurückgewiesen. Gemäß

		<p>Naherholungsgebiet in der Zülpicher Börde, das durch die geplante Bebauung unwiederbringlich zerstört wird. Zusätzlich wird auch der Wassersportsee als Naherholungsgebiet und Rückzugsraum für bedrohte Vogelarten entwertet.</p>	<p>Wassersportsee (Römerachse, Lichweg) und rund um den Wassersportsee bleiben auch weiterhin in ihrer bisherigen Funktion erhalten bzw. werden sogar in ihrer Nutzungsqualität deutlich verbessert, indem diese in breitere Grünzüge eingebettet werden. Die zwischen den Wegen gelegenen landwirtschaftlichen Flächen standen bislang für eine Naherholung zu keinem Zeitpunkt zur Verfügung. Dagegen würden Teile diese landwirtschaftlichen Flächen bei einer Wohngebietsnutzung zukünftig als neue Grünzüge mit darin verlaufenden zusätzlichen Wegeverbindungen für die Naherholung nutzbar. Damit erhöht sich auch die Naherholungsqualität rund um den Wassersportsee.</p>	<p>Abwägungsvorschlag der Verwaltung wird die Planung weiterverfolgt.</p>
<b>5.2.</b>	Evangelische Kirchengemeinde Zülpich	<p>Entwertung des Seeparks Der Wassersportsee hat durch die Landesgartenschau und die anschließende Nutzung als Seepark an Attraktivität gewonnen. Durch die nah an den Seepark heranrückende Bebauung wird die freie Lage des Seeparks in der Natur zerstört, zumal die höchsten Gebäude nun direkt am See geplant und von dort zu sehen sind.</p>	<p>Entwertung des Seeparks Die nächste Bebauung im Plangebiet (Urbanes Gebiet) weist einen Mindestabstand von ca. 115 m zur Seekante auf, so dass im Nahbereich des Sees genügend freier Naturraum verbleibt, der zudem anders als die bisherigen ausgeräumten Ackerflächen in der Form von Streuobstwiesen auch noch naturnah gestaltet werden kann. Da es sich bei dem geplanten Urbanen Gebiet um eine qualitativ hochwertige und maximal zweigeschossige Bebauung handelt (Sicherstellung durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan), wird der Seepark hierdurch in keiner Weise entwertet.</p>	<p>Die Bedenken werden zurückgewiesen. Gemäß Abwägungsvorschlag der Verwaltung wird die Planung weiterverfolgt.</p>
<b>5.3.</b>	Evangelische Kirchengemeinde Zülpich	<p>Veränderte Voraussetzungen Das Baugebiet ist mit 1.500 neuen Bewohnern für Zülpich deutlich überdimensioniert. Die Voraussetzungen des FNP aus 2005 haben sich durch den Erfolg der Landesgartenschau und des Seeparks grundlegend geändert.</p>	<p>Veränderte Voraussetzungen Die Voraussetzungen haben sich seit 2005 insofern nicht geändert, als schon damals eine Aufwertung des Wassersportsees vorgesehen war. Durch die Durchführung der Landesgartenschau konnte diese Entwicklung allerdings deutlich beschleunigt werden.</p>	<p>Die Bedenken werden zurückgewiesen. Gemäß Abwägungsvorschlag der Verwaltung wird die Planung weiterverfolgt.</p>
<b>5.4.</b>	Evangelische Kirchengemeinde Zülpich	<p>Behutsamer Umgang mit Ressourcen Einem weiteren unkontrollierten Flächenverbrauch und der Versiegelung von Ackerböden muss entgegengewirkt werden durch Schließung vorhandener Baulücken, verdichtete Bebauung, Beseitigung von Leerständen und verstärkte Bebauung mit Mehrfamilienhäusern (mit Anteil sozial</p>	<p>Behutsamer Umgang mit Ressourcen Die Reaktivierung von Baulücken oder die Aktivierung von Brachflächen, sofern überhaupt noch in Zülpich vorhanden, kann nur in Einzelfällen erfolgreich durchgeführt werden (Beispiel Kreissig-Gelände). Städtebauliches Ziel ist es, mit dem Baugebiet Seeterrassen ein innovatives,</p>	<p>Die Bedenken werden zurückgewiesen. Gemäß Abwägungsvorschlag der Verwaltung wird die Planung weiterverfolgt.</p>

		gebunden).	<p>Klimafreundliches, grünes und gestalterisch anspruchsvolles Wohn- und Dienstleistungsgebiet entstehen zu lassen. U.a. ist im Plangebiet ein hoher Anteil an flächensparenden Baustrukturen vorgesehen (z.B. Mehrfamilienhäuser, Doppelhäuser, Kettenhäuser). Ziel der Stadt Zülpich ist es, durch die Ausweisung von Neubaugebieten dem Rückgang der natürlichen Bevölkerungsentwicklung vorausschauend entgegenzuwirken. Gemäß der aktuellen Bevölkerungsprognose (2018) wird ohne weitere Zuwanderungen bis zum Ende des Jahres 2032 die Zülpicher Bevölkerung um ca. 1.700 Einwohner zurückgehen. Die Folgen für die Soziale Infrastruktur (Schulen, Kindergärten, etc.), die Versorgungsinfrastruktur (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, etc.) und letztlich auch für die finanzielle Situation der Stadt können für jeden Bürger der Stadt gravierend sein.</p> <p>Der aufgrund der Feldhamsterthematik vorhandene langjährige Entwicklungsstau in der Kernstadt wurde durch die Ausweisung der Baugebiete Römergärten und Alte Strumpf- und Strickwarenfabrik nur zu einem kleinen Teil behoben.</p> <p>Ohne zusätzliche Baulandausweisungen werden Grundstückspreise und Mieten in Zülpich noch schneller steigen.</p>	
5.5.	Evangelische Kirchengemeinde Zülpich	<p>Alternativen</p> <p>Alternativ sollten für eine Wohnbebauung die in Richtung Bahnhof gelegenen Flächen parallel zur Xantener Straße genutzt werden wegen der guten ÖPNV-Anbindung und der Nähe zum Schulzentrum.</p>	<p>Alternativen</p> <p>Die Entwicklung des Bereichs zwischen Seegärten und Bahnhof war im FNP 2004 bereits enthalten und auch Bestandteil der Städtebaulichen Rahmenplanung "Wassersportsee", wurde jedoch durch die Bezirksregierung von der Genehmigung 2004 ausgenommen wegen des Feldhamstervorkommens. Das Gebiet ist für eine Bebauung grundsätzlich gut geeignet. Die Haupterschließungsstraße des Baugebietes Seegärten wurde deshalb bereits so dimensioniert, dass darüber die verkehrliche Erschließung der weiteren Wohngebiete möglich ist. Zur besseren Verteilung der Verkehre wurden auch Verkehrsanbindungen dieses</p>	<p>Die Bedenken werden zurückgewiesen. Gemäß Abwägungsvorschlag der Verwaltung wird die Planung weiterverfolgt.</p>

			<p>möglichen Neubaugebietes an Nemmenicher Straße und an die Krefelder Straße vorgesehen.</p> <p>Wegen der Verkehrserschließung über die vorhandenen Wohngebiete entlang der Römerallee (Nemmenicher Straße, Krefelder Straße) und über das Wohngebiet "Seegärten" sowie wegen der unmittelbaren Lage am TUS-Sportzentrum sind hier erhebliche Betroffenheiten der Anlieger zu verzeichnen. Aus folgenden Gründen ist eine Realisierung der Wohngebiete zwischen Seegärten und Bahnhof jedoch erst mittel- bis langfristig realistisch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Grundstücksverfügbarkeit ist nicht gegeben.</li> <li>- Es fehlt eine Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan, da die Flächen 2004 von der Genehmigung ausgenommen wurden.</li> <li>- Es fehlt ein Entwässerungskonzept.</li> <li>- Es fehlt eine konkretisierte städtebauliche Planung für diesen Bereich (Bebauungsplan). Diese kann erst erfolgen, wenn die Grundstücksverfügbarkeit geklärt ist. Die Planungen benötigen einen mehrjährigen Planungsvorlauf und können damit nicht den kurzfristig vorhandenen Bedarf an Wohnbaugrundstücken decken. Zum Vergleich: das Baugebiet Seeterrassen hatte bis bislang einen Planungsvorlauf von 18 Jahren.</li> </ul>	
<b>5.6.</b>	Evangelische Kirchengemeinde Zülpich	<p>Fazit</p> <p>Aus o.g. Gründen sollten die Pläne für das Baugebiet Seeterrassen nicht weiterverfolgt werden.</p>	<p>Fazit</p> <p>Aus den o.a. Gründen ist eine Weiterverfolgung des Baugebietes Seeterrassen sinnvoll.</p>	<p>Die Bedenken werden zurückgewiesen. Gemäß Abwägungsvorschlag der Verwaltung wird die Planung weiterverfolgt.</p>
<b>6.1.</b>	Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen Landesbetrieb	<p>Erdbebengefährdung</p> <p>Das Plangebiet ist der Erdbebenzone/geologische Untergrundklasse 2/T zugeordnet. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungsklassen für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile der DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte</p>	<p>Erdbebengefährdung.</p> <p>Es erfolgt ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgen gemäß Beschlussvorlage der Verwaltung entsprechende</p>

		wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere für große Wohnanlagen, Schulen, Kindertagesstätten etc..		Hinweise im Bebauungsplan.
<b>6.2.</b>	Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen Landesbetrieb	<p>Baugrund</p> <p>Im Bereich des Plangebietes steht eine geringmächtige Deckschicht aus Löss und Resten der Hauptterrassensedimente an. Es folgt eine Wechsellagerung von Ton, Schluff und Sand mit Einschaltung von Kiesen und geringmächtigen Braunkohlenflözen. Das Plangebiet liegt am Rande des Zülpicher Sees, ein geflutetes Restloch des ehemaligen Tagebaus Zülpich. Die Standsicherheit der Restseeböschungen ist nachzuweisen.</p> <p>Im Nordosten des Plangebietes befindet sich eine verfüllte Abgrabung. Aufgrund der unterschiedlichen Abraummächtigkeiten ist mit unterschiedlichen Setzungen zu rechnen.</p>	<p>Baugrund</p> <p>Zwischen der bereits in den 1970er Jahren realisierten Seeböschung und der geplanten neuen Bebauung verbleibt ein erheblicher Abstand. Zur oberen Böschungskante beträgt der bauliche Abstand ca. 65 m. Zum Seeufer beträgt der bauliche Mindestabstand sogar ca. 115 m. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind Bodenuntersuchungen erfolgt. Ebenso im Rahmen der Realisierung der Landesgartenschau 2014 (z.B. Römerbastion).</p> <p>Zu der verfüllten Abgrabung im Nordosten des Plangebietes erfolgt eine entsprechende zeichnerische Kennzeichnung im Bebauungsplan einschl. textlichem Hinweis dazu im Bebauungsplan.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgen gemäß Beschlussvorlage der Verwaltung entsprechende Hinweise im Bebauungsplan.
<b>6.3.</b>	Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen Landesbetrieb	<p>Schutzgut Boden</p> <p>Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist u.a. neben den Schutzgütern Boden und Wasser auch das Schutzgut Fläche zu berücksichtigen. Es folgen Hinweise und Informationen zu maßgeblichen Bodenkarten in den Maßstäben 1:5.000 und 1:50.000 mit der Bitte diese auch an die Untere Bodenschutzbehörde sowie an das den landschaftspflegerischen Begleitplan erstellende Büro weiterzuleiten. Als Ausgleich sollte angestrebt werden, eine entsprechende Fläche an anderer Stelle mit klimarelevanten Bodenfunktionen und möglichst hohem Wasserrückhaltevermögen im 2-Meter-Raum weiterzuentwickeln. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für Eingriffe in den Boden während der Bauphase sind auf den Internetseiten de LANUV zu finden.</p>	<p>Schutzgut Boden</p> <p>Die Untere Bodenschutzbehörde und das den Landschaftspflegerischen Begleitplan erstellende Büro werden über die Hinweise und Empfehlungen des Geologischen Dienstes NRW informiert.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgen gemäß Beschlussvorlage der Verwaltung entsprechende Hinweise im Bebauungsplan.

<b>7.</b>	Industrie- und Handelskammer Aachen	Die Planung berührt nicht die Interessen der gewerblichen Wirtschaft; deshalb bestehen keine Bedenken.	Es bestehen keine Bedenken.	kein Beschluss erforderlich
<b>8.1.</b>	Kreis Euskirchen - Der Landrat	Seitens des Kreises Euskirchen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	kein Beschluss erforderlich
<b>8.2.</b>	Kreis Euskirchen - Der Landrat	Untere Bodenschutzbehörde: Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen im Altlastenkataster keine Eintragungen bzgl. Verdachtsflächen für schädliche Bodenveränderungen vor. Der Umweltbericht hat bodenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen, wobei auch das Prüfergebnis nach § 4 Abs. 2 LBodSchG darzustellen ist. Darüber hinaus muss der Aspekt "schutzwürdige Böden" ebenfalls und insbesondere bei der Ausgleichsbilanzierung behandelt werden, das von dem Planvorhaben nach der Karte der schutzwürdigen Böden fruchtbare Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion/natürliche Bodenfruchtbarkeit von dem Planvorhaben betroffen sind.	Im Umweltbericht zum Bebauungsplan-Entwurf sind die bodenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt worden. Zum gesetzmäßig geforderten Umfang mit dem Oberboden (§ 202 BauGB) wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt gemäß Beschlussvorlage der Verwaltung ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan und eine Berücksichtigung im Umweltbericht..
<b>8.3.</b>	Kreis Euskirchen - Der Landrat	Immissionsschutz: Aufgrund der Nähe zum Seepark und den dort stattfindenden Veranstaltungen sind erhebliche Belästigungen für die Anwohner nicht ausgeschlossen. Eine abschließende Stellungnahme aus Sicht des Immissionsschutzes kann erst nach Vorlage des Immissionsgutachtens erfolgen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zum Thema „Freizeit-, Verkehrs- und Gewerbelärm“ wurden inzwischen Immissionsgutachten erarbeitet, deren Ergebnisse in den Bebauungsplan-Entwurf eingearbeitet wurden.	kein Beschluss erforderlich
<b>8.4.</b>	Kreis Euskirchen - Der Landrat	Untere Wasserbehörde: Aus abwassertechnischer Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die Planung sieht die Entwässerung im Trennsystem vor, wobei das Niederschlagswasser über eine Rückhaltung in den Rotbach eingeleitet werden soll. Hierfür ist eine Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Die Planung ist im Weiteren mit der UWB abzustimmen. Aufgrund der Größe des Plangebietes ist der UWB ebenfalls eine Netzanzeige gem. § 57.1 LWG vorzulegen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die erforderlichen Genehmigungen werden eingeholt.	kein Beschluss erforderlich
<b>8.5.</b>	Kreis Euskirchen - Der Landrat	Untere Naturschutzbehörde: Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.	Die Berücksichtigung der Eingriffsregelung erfolgte	

	<p>Im Rahmen der Konkretisierungen der Planung ist die Eingriffsregelung gem. §§ 13 ff. BNatschG zu berücksichtigen. Die seitens der UNB erarbeiteten Standards für die Bearbeitung von Bebauungsplänen im Hinblick auf die natur- und artenschutzrechtlichen Anforderungen sind zu beachten. Es wird vorgeschlagen im Gebiet breiten "Grünkorridore" z.B. als Obstwiesen anzulegen (siehe FNP).</p> <p>Es besteht aufgrund des Feldhamstervorkommens ein artenschutzrechtlicher Konflikt, für den eine Lösung erarbeitet werden muss. Seitens der UNB wird die Möglichkeit einer Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG in Erwägung gezogen. Bzgl. der rechtlichen und inhaltlichen Details wird eine enge Abstimmung mit der UNB empfohlen.</p>	<p>inzwischen im Rahmen der Erarbeitung des Landschaftspflegerischen Planungsbeitrags. Die im Bebauungsplan festgesetzten breiten Grünkorridore entsprechend der Darstellung im FNP und sind im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen „Parkanlage“ festgesetzt. Die Grünzüge sollen überwiegend naturnah mit extensiven Grünlandwiesen und einzelnen Gehölzflächen ausgestaltet werden, sodass dies auch eine Biotopverbindungsfunktion übernehmen. Zur optionalen Wiederansiedlung des Feldhamsters wurde in enger Abstimmung mit den Naturschutzbehörden eine multifunktionale Ausgleichsfläche nördlich von Geich eingerichtet. Diese dient primär dem artenschutzrechtlichen Ausgleich für die betroffenen Feldvogelarten und kann zugleich zur Wiederansiedlung des Feldhamsters genutzt werden.</p> <p>Details hierzu sind im „Fachbeitrag für die vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung des Feldhamsters“ enthalten, der durch das Fachbüro Dr. Raskin, Umweltplanung und -beratung, erarbeitet wurde.</p>	<p>Die Stellungnahme wird gemäß Beschlussvorschlag der Verwaltung berücksichtigt.</p>
<p><b>9.1.</b> Landesbetrieb Straßenbau NRW: Regionalniederlassung Vile-Eifel / Hauptsitz Euskirchen</p>	<p>Zum Bebauungsplan kann noch keine endgültige Stellungnahme abgegeben werden.</p> <p>Verkehrsgutachten Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs an den vorhandenen Kreisverkehren wird wegen der unzureichenden Geometrie nach wie vor in Frage gestellt. Kreisverkehre der Qualitätsstufen D/E und F werden vom Straßenbaulastträger als nicht vertretbar angesehen. In Tabelle 5.1 (Verkehrsentwicklung bis 2030) fehlen verschiedene Streckenabschnitte/Knotenpunkte, die nicht untersucht wurden. Die Abschätzung des künftigen Verkehrsaufkommens ist nicht nachvollziehbar. Das Gutachten geht von einer neuen Kita aus, während im Panentwurf zwei eingezeichnet sind. Es wurde außer Acht</p>	<p>Verkehrsgutachten Das Verkehrsgutachten wurde im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs konkretisiert. Für den Kreisverkehr Münstertor konnte darin die zukünftige Qualitätsstufe D nachgewiesen werden. Zusätzlich wurde ein für das Baugebiet ein Mobilitätskonzept erarbeitet. Des Weiteren hat ein Vorort-Termin mit der Straßenverkehrsbehörde, Kreis Euskirchen, stattgefunden. U.a. auch mit Lösungsvorschlägen zur Schülerquerung der B 56. Hierzu findet eine direkte Abstimmung zwischen Straßenverkehrsbehörde und dem Landesbetrieb statt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird gemäß Beschlussvorschlag der Verwaltung berücksichtigt.</p>

		<p>gelassen, dass auch Schulen aufgesucht werden (Schülerquerungsbedarf auf der B 56). Die Bushaltestellen stellen bereits heute eine Einschränkung des fließenden Verkehrs auf der B 56 dar; dies wird bei einer Zunahme der ÖPNV-Nutzung noch verschärft.</p> <p>Aufgrund der Größe des geplanten Gebietes müssen zusätzlich zu den beiden Kreisverkehren noch zahlreiche anderen Knotenpunkte bzgl. Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs untersucht werden unter Berücksichtigung von Fußgängern und Radfahrern.</p>		
<b>9.1.</b>	Landesbetrieb Straßenbau NRW: Regionalniederlassung Vile-Eifel / Hauptsitz Euskirchen	<p>Werbeanlagen</p> <p>Im Bebauungsplan ist darauf hinzuweisen, dass Werbeanlagen innerhalb der Werbeverbotszone und mit Wirkung zur B 56 ausgeschlossen sind. Werbeanlagen dürfen bis zu einer Entfernung von 20 zum äußeren Fahrbahnrand nicht errichtet werden.</p>	<p>Werbeanlagen</p> <p>Die Hinweise werden im Bebauungsplan aufgenommen.</p>	Die Stellungnahme wird gemäß Beschlussvorschlag der Verwaltung berücksichtigt.
<b>9.2.</b>	Landesbetrieb Straßenbau NRW: Regionalniederlassung Vile-Eifel / Hauptsitz Euskirchen	<p>Anbauverbot</p> <p>Entlang der freien Strecke der B 56 ist die Anbauverbotszone 20 m vom Fahrbahnrand von jeglicher Bebauung freizuhalten.</p>	<p>Anbauverbot</p> <p>Das Anbauverbot entlang der B 56 wird eingehalten. Die festgesetzten Bauflächen halten überall den erforderlichen Abstand (20 m) ein.</p>	Die Stellungnahme wird gemäß Beschlussvorschlag der Verwaltung berücksichtigt.
<b>9.3.</b>	Landesbetrieb Straßenbau NRW: Regionalniederlassung Vile-Eifel / Hauptsitz Euskirchen	<p>Lärmschutz</p> <p>Aus dem Bebauungsplan heraus bestehen gegenüber der Straßenbauverwaltung keine rechtlichen Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegenüber Verkehrsimmissionen der B 56.</p> <p>Evtl. notwendige Maßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Zülpich. Weder eine Lärmschutzwand noch ein Wall dürfen die Straßenbestandteile beeinträchtigen, noch dürfen die Straßenbestandteile in irgendeiner Weise genutzt werden. Die Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen sind zu berücksichtigen.</p>	<p>Lärmschutz</p> <p>Wie auf der anderen Straßenseite der Bundesstraße schon vorhanden, ist als Lärmschutzmaßnahme eine (begrünte) Lärmschutzwand entlang der B 56 vorgesehen. Die Kosten gehen zu Lasten des privaten Erschließungsträgers. Bzgl. möglicher Beeinträchtigungen der B 56 erfolgt eine enge Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger.</p>	Die Stellungnahme wird gemäß Beschlussvorschlag der Verwaltung berücksichtigt.
<b>9.4.</b>	Landesbetrieb Straßenbau NRW: Regionalniederlassung Vile-Eifel / Hauptsitz Euskirchen	<p>Landesbauordnung</p> <p>Sollten Maßnahmen vorgesehen sein, die gem. LBO genehmigungsfrei sind, so entbehrt dies nicht der Zustimmung des Straßenbaulastträgers.</p>	<p>Landesbauordnung</p> <p>Der Hinweis dazu wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	Die Stellungnahme wird gemäß Beschlussvorschlag der Verwaltung berücksichtigt.

<p><b>9.5.</b> Landesbetrieb Straßenbau NRW: Regionalniederlassung Vile-Eifel / Hauptsitz Euskirchen</p>	<p>Einfriedung Entlang der B 56 sind Einfriedungen vorzusehen, die ungewollte Querungen der Bundesstraße vermeiden.</p>	<p>Einfriedung Evtl. erforderliche Einfriedungen erfolgen in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger.</p>	<p>Die Stellungnahme wird gemäß Beschlussvorschlag der Verwaltung berücksichtigt.</p>
<p><b>9.6.</b> Landesbetrieb Straßenbau NRW: Regionalniederlassung Vile-Eifel / Hauptsitz Euskirchen</p>	<p>Anpflanzungen Für die evtl. angestrebte Bepflanzung entlang der B 56 sind die Richtlinien RAL, RLBP, ELA sowie ESLa zu beachten. Die Belange der Verkehrssicherheit sind zu beachten.</p>	<p>Anpflanzungen Die aufgeführten Richtlinien werden bei evtl. Anpflanzungen berücksichtigt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird gemäß Beschlussvorschlag der Verwaltung berücksichtigt.</p>
<p><b>10.</b> Landesbetrieb Wald und Holz NRW - Regionalforstamt Hocheifel-Zülpicher Börde</p>	<p>Gegen die Planung bestehen seitens der Forstbehörde keine Bedenken, da Wald nicht betroffen ist.</p>	<p>keine Bedenken, keine Stellungnahme erforderlich</p>	<p>kein Beschluss erforderlich</p>
<p><b>11.1.</b> Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: BUND</p>	<p>Der BUND lehnt den Bebauungsplan ab und behält sich vor, bei der europäischen Kommission Beschwerde einzulegen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>11.2.</b> Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: BUND</p>	<p>Überdimensionierung Baugebiet Die Dimension des geplanten Baugebietes zeigt, dass es sich nicht um die Deckung des lokalen Bedarfs, sondern um die Ansiedlung von Zuzüglern aus den benachbarten Ballungsräumen handelt. Die Großstädte bluten durch diese Art der Planung durch die ländlichen Kommunen weiter aus (z.B. Vorhaltung Kulturangebot).</p>	<p>Überdimensionierung Baugebiet Der Bebauungsplan Seeterrassen ist keine neue Projektidee, sondern aus den seit vielen Jahren laufenden städtebaulichen Planungen der Stadt Zülpich entwickelt (städtebauliche Rahmenplanung Wassersportsee 2003, Flächennutzungsplan 2005, Konzept Bewerbung Landesgartenschau 2008, Baugebiet Römergärten mit neuem Hauptsammler durch das Gebiet Seegärten 2019). Ziel der Stadt ist es, durch die Ausweisung von Neubaugebieten dem Rückgang der natürlichen Bevölkerungsentwicklung vorausschauend entgegenzuwirken. Gemäß der aktuellen Bevölkerungsprognose (2018) wird ohne weitere Zuwanderungen bis zum Ende des Jahres 2032 die Zülpicher Bevölkerung um ca. 1.700 Einwohner zurückgehen. Die Folgen für die Soziale Infrastruktur (Schulen, Kindergärten, etc.), die Versorgungsinfrastruktur (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, etc.) und letztlich auch für die finanzielle Situation der Stadt können für jeden Bürger der Stadt gravierend sein. Der aufgrund der Feldhamstertematik vorhandene langjährige Entwicklungsstau in der Kernstadt wurde durch die Ausweisung der Baugebiete Römergärten und Alte Strumpf- und Strickwarenfabrik nur zu einem kleinen Teil behoben.</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus zu beschließen, die Bedenken gem. Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.</p>

			Wie im Rahmen der aktuell laufenden Neuaufstellung des Regionalplans Köln nachgewiesen wurde, sind die Ballungsräume nicht mehr Lage, die dringend benötigten Siedlungsflächen zur Verfügung zu stellen. Im Rahmen des Region +-Verfahrens sollen die umliegenden Gemeinden eine wichtige Entlastungsfunktion für die Ballungsräume wahrnehmen.	
<b>11.3.</b>	Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: BUND	Verkehrsproblematik Das Baugebiet wird die Verkehrsprobleme in den Ballungsgebieten verstärken, da nur wenige Pendler dazu bereit sind, den ÖPNV zu nutzen (z.B. Bördebahn) und weil es ohne einen Carsharing- Anbieter in Zülpich wenig Sinn macht, entsprechende Stellplätze vorzusehen.	Verkehrsproblematik Die Stadt geht davon aus, dass es mit dem Vollbetrieb der Bördebahn ab Ende 2021 und mit weiteren flankierenden Maßnahmen im Bahnhofsumfeld gelingen wird, einen nennenswerten Anteil der Pendler zum Umstieg auf den ÖPNV zu animieren. Wichtig ist auch, das bisherige innenstadtorientierte Kurzstrecken-Kfz-Fahrten durch das Fahrrad bzw. Zu-Fuß-Gehen ersetzt werden, z.B. der Weg zur Schule oder zum Bäcker. Das Baugebiet Seeterrassen ist so strukturiert, dass es attraktive Rahmenbedingungen für Radfahrer und Fußgänger schafft. Auch die übrige innerstädtische Struktur soll für Radfahrer und Fußgänger mittelfristig weiter verbessert werden. Zur Stärkung der alternativen Verkehrsmittel wurde im Rahmen des Bebauungsplan-Entwurfs ein Mobilitätskonzept erarbeitet.	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus zu beschließen, die Bedenken gem. Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.
<b>11.4.</b>	Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: BUND	Feldhamsterpopulation Die bisherigen Planungen der Stadt Zülpich (z.B. Seegärten I) haben die Feldhamsterpopulation soweit geschädigt, dass sie nicht mehr nachgewiesen werden kann. Die Stadt Zülpich und das Land NRW sind aber verpflichtet, eine lebensfähige Population des Feldhamsters zu erhalten bzw. neu zu etablieren. Evtl. CEF- Maßnahmen zur Sicherung der Population müssen verbindlich abgesichert werden (Vertragsnaturschutz ungeeignet).	Feldhamsterpopulation Zur Feldhamster-Thematik wurde vom Fachbüro Dr. Raskin, Umweltplanung und -beratung, ein „Fachbeitrag für die vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung des Feldhamsters“ erarbeitet. Es gibt keine wissenschaftlich belegten Ursachen, warum die Feldhamsterbestände in Zülpich und in ganz NRW drastisch zurückgegangen sind. Nachdem Ende 2017 die letzten Zülpicher Feldhamster vom Land NRW zwecks Nachzucht abgefangen wurden, konnten in den jährlichen stattfindenden Kartierungen bislang keine Feldhamster mehr vorgefunden werden. Die Stadt Zülpich ist deshalb nicht	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus zu beschließen, die Bedenken gem. Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.

			<p>verpflichtet, eine lebensfähige Population des Feldhamsters neu zu etablieren.</p> <p>Zur optionalen Wiederansiedlung des Feldhamsters wurde in enger Abstimmung mit den Naturschutzbehörden eine multifunktionale Ausgleichsfläche nördlich von Geich eingerichtet. Diese dient primär dem artenschutzrechtlichen Ausgleich für die betroffenen Feldvogelarten und kann zugleich zur Wiederansiedlung des Feldhamsters genutzt werden. Details hierzu sind im „Fachbeitrag für die vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung des Feldhamsters“ enthalten.</p> <p>Die durchzuführenden CEF-Maßnahmen für die Feldvogelarten werden durch einen städtebaulichen Vertrag verbindlich und dauerhaft geregelt.</p>	
12.1.	<p>Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: LNU</p>	<p>Abwägung</p> <p>Die Baugebietsgröße von 26 ha mit ca. 1.500 künftigen Bewohnern widerspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und mit den übrigen Schutzgütern und verstößt gegen das Abwägungsgebot, vor dem Hintergrund, dass Zülpich zukünftig kaum noch wächst (bis 2030 Bevölkerungszuwachs von 0,2 % gemäß Leader-Bewerbung aus 2016).</p> <p>Kompromissvorschlag</p> <p>Als Kompromiss wird vorgeschlagen, dass Baugebiet auf ein Drittel der jetzigen Größe zu reduzieren und auf den zum Wassersportsee gelegenen Teil zu verzichten.</p>	<p>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p> <p>Der Bebauungsplan Seeterrassen ist keine neue Projektidee, sondern aus den seit vielen Jahren laufenden städtebaulichen Planungen entwickelt (städtebauliche Rahmenplanung Wassersportsee 2003, Flächennutzungsplan 2005, Konzept Bewerbung Landesgartenschau 2008, Baugebiet Römergärten mit neuem Hauptsammler durch das Gebiet Seegärten 2019).</p> <p>Ziel der Stadt Zülpich ist es, durch die Ausweisung von Neubaugebieten dem Rückgang der natürlichen Bevölkerungsentwicklung vorausschauend entgegenzuwirken. Gemäß der aktuellen Bevölkerungsprognose (2018) wird ohne weitere Zuwanderungen bis zum Ende des Jahres 2032 die Zülpicher Bevölkerung um ca. 1.700 Einwohner zurückgehen. Die Folgen für die Soziale Infrastruktur (Schulen, Kindergärten, etc.), die Versorgungsinfrastruktur (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, etc.) und letztlich auch für die finanzielle Situation der Stadt können für jeden Bürger der Stadt gravierend sein.</p> <p>Der aufgrund der Feldhamsterthematik vorhandene langjährige Entwicklungsstau in der Kernstadt wurde durch die Ausweisung der Baugebiete Römergärten und Alte</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus zu beschließen, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung das Baugebiet zu modifizieren.</p>

			<p>Strumpf- und Strickwarenfabrik nur zu einem kleinen Teil behoben.</p> <p>Wie im Rahmen der aktuell laufenden Neuaufstellung des Regionalplans Köln nachgewiesen wurde, sind die Ballungsräume nicht mehr Lage, die dringend benötigten Siedlungsflächen zur Verfügung zu stellen. Im Rahmen des Region +-Verfahrens sollen die umliegenden Gemeinden eine wichtige Entlastungsfunktion für die Ballungsräume wahrnehmen. Ohne zusätzliche Baulandausweisungen würden die Grundstückspreise und Mieten in Zülpich noch schneller steigen.</p> <p>Eine Verkleinerung des Baugebietes Seeterrassen um 2/3 wird abgelehnt, da die o.g. Ziele der Stadt damit nicht erreicht werden können. Gleichwohl ist es aus städtebaulichen Gründen vorgesehen, das Baugebiet seeseitig zugunsten einer Verbreiterung des neuen Grünzuges etwas zurückzunehmen.</p> <p>Im Vergleich zum Bebauungsplan-Vorentwurf ist im konkretisierten Bebauungsplan-Entwurf die seeseitige Bebauung um ca. 10 – 25 m zurückgesetzt, sodass sich der Bauabstand zum See von bislang 105 m auf 115-130 m vergrößert.</p> <p>Damit wird der Anregung einer Verkleinerung des Baugebietes zumindest teilweise Rechnung getragen.</p>	
12.2.	Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: LNU	<p>Vorrang des Artenschutzes</p> <p>Wenn durch unabhängige Gutachter festgestellt wird, das im Plangebiet noch ein Feldhamstervorkommen besteht, darf der Bebauungsplan nicht fortgeführt werden.</p> <p>Im gegenteiligen Fall muss für eine Neuansiedlung des Feldhamsters geeignete, zusammenhängende Fläche bereitgestellt und die dort durchzuführenden CEF-Maßnahmen durch einen städtebaulichen Vertrag verbindlich und dauerhaft gesichert werden (kein Vertragsnaturschutz).</p>	<p>Zur Feldhamster-Thematik wurde vom Fachbüro Dr. Raskin, Umweltplanung und -beratung, ein „Fachbeitrag für die vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung des Feldhamsters“ erarbeitet. Vom Büro für Faunistik, Köln, wurde für die Artenschutzprüfung „ASP 2“, der Umweltbericht sowie der landschaftspflegerische Fachbeitrag (einschl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) erarbeitet.</p> <p>Nachdem Ende 2017 die letzten Zülpicher Feldhamster vom Land NRW zwecks Nachzucht abgefangen wurden, konnten in</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus zu beschließen, entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung der Anregung teilweise zu entsprechen.</p>

		<p>Kompensation</p> <p>Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt wird neben etwaigen Ausgleichsmaßnahmen zur Ansiedlung des Feldhamsters die Entwicklung artenreicher, extensiv zu bewirtschaftende Mähwiesen vorgeschlagen, da dieser Biotoptyp in der aktuellen Roten Liste 2017 in die höchste Gefährdungskategorie eingestuft wurde (Insektensterben). Bei der Erstellung der Artenschutzprüfung zur Offenlage sind insbesondere die Offenlandarten Feldlerche und Rebhuhn zu untersuchen.</p>	<p>den jährlichen stattfindenden Kartierungen bislang keine Feldhamster mehr vorgefunden werden.</p> <p>Zur optionalen Wiederansiedlung des Feldhamsters wurde in enger Abstimmung mit den Naturschutzbehörden eine multifunktionale CEF-Ausgleichsfläche nördlich von Geich eingerichtet. Diese dient primär dem artenschutzrechtlichen Ausgleich für die betroffenen Feldvogelarten und kann zugleich zur Wiederansiedlung des Feldhamsters genutzt werden. Details hierzu sind im „Fachbeitrag für die vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung des Feldhamsters“ enthalten.</p> <p>Die baugebietsgliedernden Grünzüge sollen überwiegend naturnah mit extensiven Grünlandwiesen und einzelnen Gehölzflächen ausgestaltet werden, sodass diese auch eine Biotopverbindungsfunktion übernehmen. Durch diese ökologische Aufwertungsmaßnahme und die externe multifunktionale CEF-Maßnahme werden der artenschutzrechtliche Eingriff und der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen.</p> <p>Alle ökologischen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag verbindlich und dauerhaft geregelt.</p>	
13.1	Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: NABU	<p>Flächenverbrauch</p> <p>Die überdimensionierte Baugebietsgröße von 26 ha mit ca. 1500 künftigen Bewohnern gefährdet die Erreichung der Klimaziele und schafft Probleme bei der Erzeugung von regionalen Lebensmitteln und Energie und hat negative Auswirkungen für Biotop-, Natur- und Landschaftsschutz.</p>	<p>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p> <p>Der Bebauungsplan Seeterrassen ist keine neue Projektidee, sondern aus den seit vielen Jahren laufenden städtebaulichen Planungen der Stadt Zülpich entwickelt (städtebauliche Rahmenplanung Wassersportsee 2003, Flächennutzungsplan 2005, Konzept Bewerbung Landesgartenschau 2008, Baugebiet Römergärten mit neuem Hauptsammler durch das Gebiet Seegärten 2019). Ziel der Stadt ist es, durch die Ausweisung von Neubaugebieten dem Rückgang der natürlichen Bevölkerungsentwicklung vorausschauend entgegenzuwirken. Gemäß der aktuellen Bevölkerungsprognose (2018) wird ohne weitere</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus zu beschließen, die Bedenken gem. Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.</p>

			<p>Zuwanderungen bis zum Ende des Jahres 2032 die Zülpicher Bevölkerung um ca. 1.700 Einwohner zurückgehen. Die Folgen für die Soziale Infrastruktur (Schulen, Kindergärten, etc.), die Versorgungsinfrastruktur (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, etc.) und letztlich auch für die finanzielle Situation der Stadt können für jeden Bürger der Stadt gravierend sein.</p> <p>Der aufgrund der Feldhamsterthematik vorhandene langjährige Entwicklungsstau in der Kernstadt wurde durch die Ausweisung des Baugebietes Römergärten nur zu einem kleinen Teil behoben.</p>	
13.2	Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: NABU	<p>Artenschutz</p> <p>Die Zülpicher Börde ist reich an Offenlandarten wie Grauammer, Kiebitz, Rebhuhn, Feldlerche und Rotmilan, die bei Großprojekten durch den Verlust ihres Lebensraums in ihrem Bestand gefährdet werden. Der Zülpicher See als wichtiger Standort für Wasservögel wird durch die Ausweitung der Bebauung als Habitat weiter eingeschränkt. Es besteht zudem die Verpflichtung, das Feldhamsterhabitat an der Stelle des letzten Nachweises im Bereich zwischen Zülpicher See, Zülpich und Nemmenich zu erhalten und nach erfolgreicher Nachzucht wieder herzustellen und zu stärken.</p>	<p>Zur Feldhamster-Thematik wurde vom Fachbüro Dr. Raskin, Umweltplanung und -beratung, ein „Fachbeitrag für die vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung des Feldhamsters“ erarbeitet. Vom Büro für Faunistik, Köln, wurde für die Artenschutzprüfung „ASP 2“, der Umweltbericht sowie der landschaftspflegerische Fachbeitrag (einschl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) erarbeitet.</p> <p>Nachdem Ende 2017 die letzten Zülpicher Feldhamster vom Land NRW zwecks Nachzucht abgefangen wurden, konnten in den jährlichen stattfindenden Kartierungen bislang keine Feldhamster mehr vorgefunden werden.</p> <p>Zur optionalen Wiederansiedlung des Feldhamsters wurde in enger Abstimmung mit den Naturschutzbehörden eine multifunktionale CEF-Ausgleichsfläche nördlich von Geich eingerichtet. Diese dient primär dem artenschutzrechtlichen Ausgleich für die betroffenen Feldvogelarten und kann zugleich zur Wiederansiedlung des Feldhamsters genutzt werden. Details hierzu sind im „Fachbeitrag für die vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung des Feldhamsters“ enthalten.</p> <p>Die baugebietsgliedernden Grünzüge sollen überwiegend naturnah mit extensiven Grünlandwiesen und einzelnen Gehölzflächen ausgestaltet werden, sodass diese auch eine Biotopverbindungsfunktion übernehmen. Durch diese</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus zu beschließen, die Bedenken gem. Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.</p>

			<p>ökologische Aufwertungsmaßnahme und die externe multifunktionale CEF-Maßnahme werden der artenschutzrechtliche Eingriff und der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen.</p> <p>Alle ökologischen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag verbindlich und dauerhaft geregelt.</p>	
14.	Landwirtschaftskammer NRW: Kreisstellen Aachen, Düren, Euskirchen	<p>Die Landwirtschaftskammer äußert hinsichtlich der dichten und grenznahen Bebauung mit Wohnhäusern in unmittelbarer Nähe zur Hofstelle Rochushof, einem landwirtschaftlichen Betrieb mit guter Entwicklungsperspektive, schwerwiegende agrarstrukturelle Bedenken.</p> <p>Es sind dauerhafte Immissionskonflikte wegen Geräuschen, Staub und landwirtschaftlichem Verkehr von Frühjahr bis zum Spätsommer zu erwarten. Die Immissionsbelastungen werden eher noch zunehmen, wenn in Zukunft die geernteten Kartoffeln bzw. Feldgemüse in einer weiteren geplanten Halle getrocknet und gekühlt werden.</p> <p>Insbesondere ist zu erwarten, dass der Hauptwirtschaftsweg entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes nicht nur für den landwirtschaftlichen Maschinenverkehr, sondern auch von den Anliegern des neuen Wohngebietes zwecks Anfahrt zu den benachbarten Discountern und Märkten genutzt wird. Der Wirtschaftsweg sollte daher für den öffentlichen Verkehr gesperrt werden und nur für die Landwirtschaft und den Radverkehr zur Verfügung stehen. Kreuzungen mit dem öffentlichen Verkehr sollten vermieden und die Bankette von 0,5 m auf 1,5m zwecks Schaffung von Ausweichmöglichkeiten verbreitert werden.</p> <p>Ferner sollten die Grenzen des Plangebietes verlegt und wie in der u.a. skizziert, um die Hofstelle ein freier Korridor (Grünflächen, Kompensation) angelegt werden.</p>	<p>Da der Rochushof sich gemäß Stellungnahme der Landwirtschaftskammer voraussichtlich auf Kartoffelanbau und Feldgemüse mit Direktvermarktung spezialisieren wird und somit keine Viehwirtschaft betreibt, wird der Abstand der geplanten Wohnbebauung im Gebiet Seeterrassen immissionsschutzrechtlich als ausreichend angesehen. Dies wird auch vom beauftragten Lärmschutzgutachten eindeutig bestätigt. Selbst der Bau einer weiteren landwirtschaftlichen Halle auf der hofeigenen Parzelle 212 wird nicht zur Überschreitung der zulässigen Grenzwerte bei der nächstgelegenen Wohnbebauung führen, so dass der Hofstelle eine ausreichende Zukunftsperspektive verbleibt. Die Einrichtung des geforderten Korridors rund um die Hofstelle herum wird deshalb für den Bereich, der über die hofeigene Parzelle 212 hinausgeht, abgelehnt.</p> <p>Der Hauptwirtschaftsweg entlang der Nordgrenze des Plangebietes wird auch weiterhin ausschließlich der Landwirtschaft sowie dem Rad- und Fußverkehr zur Verfügung stehen und dient nicht der Kfz-Erschließung des Neubaugebietes, das über ein eigenes Erschließungssystem verfügen wird. Entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen sind im Bebauungsplan-Entwurf erfolgt. Der Weg wurde auf voller Parzellenbreite (und nicht auf der geringer dimensionierten Ausbaubreite) als Verkehrsfläche festgesetzt. Die bisherige Ausbaubreite hat sich gut bewährt. Lediglich an einer Stelle wird der Weg zukünftig von der neuen Verbindungsstraße zum Neubaugebiet „Alte Strumpf-</p>	<p>die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.</p>



und Strickwarenfabrik“ gequert werden. Im Hinblick auf den querenden Rad- und Wirtschaftswegeverkehr wurde im Mobilitätskonzept vorgeschlagen, dass an dieser Stelle der Wirtschaftsweg eine Vorfahrtregelung bekommt. In einem Ortstermin mit dem Straßenverkehrsamt wurde eine diesbezügliche Prüfung zugesagt.

15. LVR: Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland

Eine im Vorfeld durchgeführte archäologische Sachverhaltsermittlung blieb ohne nennenswerte Befunde. Insofern sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen.  
Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen. Es wird gebeten, folgenden Hinweis in die Planungsunterlagen aufzunehmen: Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52358 Nideggen unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. die Weisung de LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Kenntnisnahme.  
Es wird ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

kein Beschluss erforderlich

16. Verbandswasserwerk Euskirchen GmbH

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Für die innere Erschließung des Plangebietes muss von der Chlodwigstraße sowie von der B 56 und vom Wirtschaftsweg zum See eine Wasserleitung DN 100/150 verlegt werden. Hierzu wird ein Plan mit den entsprechenden Querschnitten

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der private Erschließungsträger wird über die o.g. Anforderungen des Verbandswasserwerkes informiert.  
Die verpflichtende Realisierung von Regenwasserzisternen ist im Bebauungsplan-Entwurf festgesetzt.

kein Beschluss erforderlich

		<p>und Eintragung der Kanaltrassen benötigt. Für die Versorgungsträger sollte eine mindestens 1,5 m breite Trasse vorgesehen werden. Es sollte außerdem frühzeitig ein Koordinationsgespräch mit alle Versorgungsträgern stattfinden.</p> <p>Dem Investor ist mitzuteilen, dass ein Sondervertrag über die Abrechnung der Baukostenzuschüsse vor Herstellung der Versorgungsanlage abgeschlossen werden muss. Aufgrund des Klimawandels und der damit verbundenen sommerlichen Wasserknappheit wird empfohlen, folgende Thematiken in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verbindlich zu regeln:</p> <p>Verpflichtender Einbau von Zisternen mit ausreichendem Volumen abhängig von der Gartengröße, Zulässigkeit der Gartenbewässerung nur über Zisternenwasser, Vermeidung von wasserintensiven Pflanzenarten, Poolbefüllung nur außerhalb der Sommermonate, private Autowäsche unzulässig.</p>		
17.	Westnetz GmbH: Regionalzentrum Westliches Rheinland, Netzplanung - DRW-F-WP-DN Standort Düren	Zur Sicherung der Stromversorgung werden drei Versorgungsflächen von je 5x4 m benötigt zum Betrieb neuer Transformatorstationen (siehe Lageplan).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der private Erschließungsträger wird entsprechend informiert. Im Bebauungsplan-Entwurf ist textlich festgesetzt, dass auch ohne zeichnerische Festsetzung Versorgungsanlagen im Baugebiet ausnahmsweise zulässig sind.	kein Beschluss erforderlich
18.	DFMG Deutsche Funkturm GmbH	Aus funktechnischer Sicht bestehen keine Bedenken.	Es ist keine Stellungnahme erforderlich.	kein Beschluss erforderlich
19.	e-regio GmbH & Co. KG	Es bestehen keine Bedenken. Innerhalb des Plangebietes sind keine Gasleitungen vorhanden. Das Erdgasversorgungsnetz kann von den bestehenden Anlagen aus ins Plangebiet erweitert werden. alternativ wäre auch ein Nahwärmekonzept denkbar, eine entsprechendes Angebot wird vorbereitet. Es wird empfohlen, die Versorgungsleitungen in einem mindestens 1,5 m breiten Seitentreifen gebündelt zu verlegen. Es erfolgt der Hinweis, dass Baumpflanzungen grundsätzlich außerhalb von Leitungstrassen erfolgen müssen. Es erfolgen weitere Hinweise bzgl. erforderlicher Präventivmaßnahmen beim Anpflanzen von Bäumen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich. Die o.g. Hinweise der e-regio GmbH werden an den privaten Erschließungsträger weitergereicht.	kein Beschluss erforderlich

Nr.	Person ID	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
20.1.	18946	<p>Die Unterstützung der Initiative gegen das geplante Baugebiet Seeterrassen zur Herbeiführung eines Ratsbürgerentscheids wird abgelehnt aus folgenden Gründen:</p> <p>Domino-Effekt</p> <p>Grundsätzlich dürfte eine Vergrößerung der Bevölkerungszahl in Zülpich sowieso unvermeidlich sein, da aus dem Siedlungsbereich Köln/Bonn wegen der hohen Preise und dem nicht verfügbaren Wohnraum ein Domino-Effekt in das Umland entsteht.</p>	<p>Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>Ziel der Stadt ist es, durch die Ausweisung von Neubaugebieten dem Rückgang der natürlichen Bevölkerungsentwicklung vorausschauend entgegenzuwirken. Gemäß der aktuellen Bevölkerungsprognose (2018) wird ohne weitere Zuwanderungen bis zum Ende des Jahres 2032 die Zülpicher Bevölkerung um ca. 1.700 Einwohner zurückgehen. Die Folgen für die Soziale Infrastruktur (Schulen, Kindergärten, etc.), die Versorgungsinfrastruktur (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, etc.) und letztlich auch für die finanzielle Situation der Stadt können für jeden Bürger der Stadt gravierend sein. Der aufgrund der Feldhamsterthematik vorhandene langjährige Entwicklungsstau in der Kernstadt wurde durch die Ausweisung der Baugebiete Römergärten und Alte Strumpf- und Strickwarenfabrik nur zu einem kleinen Teil behoben. Wie im Rahmen der aktuell laufenden Neuaufstellung des Regionalplans Köln nachgewiesen wurde, sind die Ballungsräume nicht mehr Lage, die dringend benötigten Siedlungsflächen zur Verfügung zu stellen. Im Rahmen des Region +-Verfahrens sollen die umliegenden Gemeinden eine wichtige Entlastungsfunktion für die Ballungsräume wahrnehmen.</p>	kein Beschluss erforderlich
20.2.	18946	<p>Finanzsituation</p> <p>Die Finanzsituation der Stadt Zülpich wird durch den Zuzug von neuen Steuerzahlern auf längere Sicht trotz entstehender Infrastrukturkosten deutlich verbessert.</p>	<p>Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>	kein Beschluss erforderlich

20.3.	18946	<p>Verkehrssituation</p> <p>Die Verkehrssituation ist grundsätzlich unproblematisch. Momentane Staus auf der Bonner Straße insbesondere in den Morgenstunden werden verursacht in erster Linie durch Elterntaxis. Angesichts der Nähe des geplanten Baugebietes zum Schulzentrum steht nicht zu befürchten, dass Eltern aus den Seeterrassen später auch ihre Kinder alle mit dem Auto zu Schule bringen. Die starke Ausweisung von neuen Wohngebieten auf den Dörfern sollte hingegen vermieden werden, weil dies zu einer Zunahme des Individualverkehrs führt. Öffentlicher Personenverkehr ist in Zülpich jedenfalls leichter zu organisieren als flächendeckend über die Dörfer; der aktuell leere Bus zwischen See und Bahnhof könnte hier künftig eine gute Rolle spielen, wenn auch die Neubaugebiete daran angebunden werden.</p>	<p>Verkehrssituation</p> <p>Zum Bebauungsplan wurde ein Verkehrsgutachten durch das Fachbüro AB Stadtverkehr, Bornheim, erarbeitet, das im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs nochmals konkretisiert wurde. Darin konnte die Leistungsfähigkeit des vorhandenen und des ergänzten Verkehrsnetzes nachgewiesen werden.</p> <p>Zusätzlich wurde für das Baugebiet ein Mobilitätskonzept erarbeitet.</p> <p>Mit den beiden direkten Kreisverkehrsanschlüssen "Seegärten" und "Nideggener Straße" wird der Richtung Köln/ Bonn/ Düren bzw. Euskirchen orientierte Kfz-Verkehr des geplanten Baugebietes nahezu ohne Belastung der bisherigen bebauten Zülpicher Ortslage auf leistungsfähige Bundesstraßen geführt. Zwischen den beiden Kreisverkehren entsteht mit den Baugebieten Römergärten und Seeterrassen eine neue leistungsfähige Straßenverbindung, die für viele Fahrbeziehungen eine Alternative zur Route Bonner Straße/ Münstertorkreisel/ Nideggener Straße darstellt.</p> <p>Was den innerstädtischen Verkehr betrifft, wird es in Zukunft darum gehen müssen, etwaige verkehrliche Engpässe durch punktuelle Umbaumaßnahmen zu entschärfen. Noch wichtiger ist es, bisherige innenstadtorientierte Kurzstrecken-Kfz-Fahrten durch das Fahrrad bzw. Zu-Fuß-Gehen zu ersetzen, z.B. den Weg zur Schule oder zum Bäcker. Das Baugebiet Seeterrassen ist so strukturiert, dass es attraktive Rahmenbedingungen für Radfahrer und Fußgänger schafft. Auch die übrige innerstädtische Struktur sollte für Radfahrer und Fußgänger weiter verbessert werden. Desweiteren ist für das Neubaugebiet eine Busanbindung vorgesehen.</p>	kein Beschluss erforderlich
20.4.	18946	<p>Naturschutz</p> <p>Die aktuell im Plangebiet vorhandene Felderwirtschaft ist mit Ausnahme der vorhandenen Alleen ökologisch eher uninteressant. Für die Vögel gibt es im Umfeld des Sees genügend Ausweichmöglichkeiten.</p>	<p>Naturschutz:</p> <p>Im Plangebiet sind geschützte Feldvogelarten vorhanden. Zum Ausgleich des Eingriffs wird eine multifunktionale CEF-Ausgleichsfläche nördlich von Geich eingerichtet. Diese kann zugleich zur Wiederansiedlung des Feldhamsters genutzt</p>	kein Beschluss erforderlich

		<p>Für die Artenvielfalt sind die vorgesehenen naturnahen Gärten besser geeignet als ausgeräumte Ackerbau Landschaft.</p>	<p>werden. Details hierzu sind im „Fachbeitrag für die vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung des Feldhamsters“ enthalten.</p> <p>Die baugebietsgliedernden Grünzüge sollen überwiegend naturnah mit extensiven Grünlandwiesen und einzelnen Gehölzflächen ausgestaltet werden, sodass diese auch eine Biotopverbindungsfunktion übernehmen. Durch diese ökologische Aufwertungsmaßnahme und die externe multifunktionale CEF-Maßnahme werden der artenschutzrechtliche Eingriff und der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen.</p>	
20.5.	18946	<p>Windverhältnisse angesichts der derzeit schon vorhandenen dichten Uferbepflanzung, ist das Argument der Windverschattung durch die geplante Bebauung unsachgemäß.</p>	<p>Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>Geplant ist eine moderate Höhenentwicklung der Bebauung (max. 2 Vollgeschosse + Staffelgeschoss). Die vorhandene Bewaldung der Uferböschung ist vergleichbar hoch, sodass erhebliche Beeinträchtigungen der Wassersportnutzung durch Windverschattung unwahrscheinlich sind, zumal das geplante Wohngebiet nicht in Hauptwindrichtung liegt (Süd-West), sondern in nord-westlicher Richtung und die die an die Nordböschung angrenzenden Seeflächen ohnehin nicht von Seglern und Surfern befahren werden dürfen.</p>	kein Beschluss erforderlich
20.5.	18946	<p>St. Floriansprinzip Bürgerinitiativen und ihre Aktionen folgen oft dem St. Floriansprinzip (z.B. Umgehungsstraße ja, aber nicht auf unserer Seite, Ansiedlung ja, aber nicht in unserer Umgebung etc.).</p> <p>Politikverdrossenheit Bürgerinitiativen ersetzen nicht die Entscheidungen von Verwaltung und Politik, sondern sollen sie sinnvoll ergänzen; die Beschädigung des Ansehens von demokratisch gewählten Vertretern und der Verwaltung (soziale Medien) führt zu Politikverdrossenheit.</p>	<p>Die Eingabe wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>	kein Beschluss erforderlich

21.	18945	<p>Der Eingabensteller setzt sich dafür ein, dass von der Stadt die Vorgaben für das geplante Baugebiet derart gestaltet werden, dass hierdurch ein Optimum für den Klimaschutz erreicht wird. Es wird auf die Studie des Deutschen Instituts für Urbanistik verwiesen, die eine Vielzahl von Handlungsmöglichkeiten und Beispielen enthält. Die Vorgaben nach denen heute neue Häuser gebaut werden, entscheiden über deren Energiebedarf für viele Jahrzehnte. Daher sollte die Stadt über die bereits unter Punkt 5 der Begründung zum Bebauungsplan genannten Maßnahmen zum Klimaschutz hinaus möglichst weitgehende Vorgaben machen, was die Standards von Wärmedämmung, Heizen und Kühlen betrifft (Stichworte: Solarthermie, Geothermie, Blockheizkraftwerke, Passivhausstandard, Kindergartengebäude mit Vorbildfunktion, energetischer Gebäudestandard über die EnEV hinausgehend etc.). Wichtig ist vor allem, dass hinterher eine Kontrolle der vorgeschriebenen oder vereinbarten Energiesparmaßnahmen stattfindet.</p>	<p>Mit dem geplanten Baugebiet sollen neue Standards für den Klimaschutz in Zülpich gesetzt werden.</p> <p>Städtebauliches Ziel ist es, mit dem Baugebiet Seeterrassen ein innovatives, klimafreundliches, grünes und gestalterisch anspruchsvolles Wohn- und Dienstleistungsgebiet entstehen zu lassen. Alle projektierten Maßnahmen, die zum Erreichen des angestrebten Ziels eines klimafreundlichen Baugebiets vorgesehen sind, können der BP-Begründung entnommen werden.</p> <p>Die meisten vom Eingabensteller genannten Vorgaben lassen sich allerdings nicht rechtssicher in einem Bebauungsplan festsetzen. Hierzu bedarf es des Abschlusses von entsprechenden Vereinbarungen mit dem Projektentwickler. Die Bereitschaft hier voranzugehen ist seitens des Projektentwicklers durchaus vorhanden.</p>	kein Beschluss erforderlich
22.1.	18944	<p>Das geplante Baugebiet wird abgelehnt, und es wird die Durchführung eines Bürgerentscheids gefordert.</p>	<p>Zu laufenden Bebauungsplan-Verfahren ist die Durchführung eines Bürgerentscheids rechtlich nicht möglich.</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie, die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.</p>
22.1.	18944	<p><b>Versiegelung fruchtbarer Böden</b> Die ertragreichen Flächen (Lössboden) werden wegen eines kurzfristigen Gewinns einiger Beteiligten für alle Zeiten vergeudet.</p>	<p><b>Versiegelung fruchtbarer Böden</b> Sämtliche potenziellen Zülpicher Stadterweiterungsflächen weisen hohe Bodenqualitäten auf. Zur Sicherung des wertvollen Oberbodens wird in den Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p> <p>Ziel der Stadt Zülpich ist es, durch die Ausweisung von Neubaugebieten dem Rückgang der natürlichen Bevölkerungsentwicklung vorausschauend entgegenzuwirken. Gemäß der aktuellen Bevölkerungsprognose (2018) wird ohne weitere Zuwanderungen bis zum Ende des Jahres 2032 die Zülpicher Bevölkerung um ca. 1.700 Einwohner zurückgehen. Die Folgen für die Soziale Infrastruktur (Schulen,</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie, die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.</p>

			<p>Kindergärten, etc.), die Versorgungsinfrastruktur (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, etc.) und letztlich auch für die finanzielle Situation der Stadt können für jeden Bürger der Stadt gravierend sein.</p> <p>Der aufgrund der Feldhamsterthematik vorhandene langjährige Entwicklungsstau in der Kernstadt wurde durch die Ausweisung des Baugebietes Römergärten nur zu einem kleinen Teil behoben. Ohne zusätzliche Baulandausweisungen werden Grundstückspreise und Mieten in Zülpich noch schneller steigen.</p>	
22.2.	18944	<p>Artenschutz</p> <p>Die Seegärten I haben gezeigt, dass eine Umsiedlung des Feldhamsters gescheitert ist; diese Art kommt dort jetzt nicht mehr vor. Auch andere Arten (Insekten, Vögel, Säugetiere) verlieren durch das neue Wohngebiet ihren Lebensraum. Es gibt keine zwingenden Grund, diese Felder zu bebauen.</p>	<p>Artenschutz</p> <p>Zur Realisierung des Neubaugebiets werden ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen in Anspruch genommen, d.h. diejenige Nutzungsart, die - außer versiegelten Flächen - die geringste ökologische Wertigkeit hat. Da versiegelte, brachliegende Flächen (z.B. Industriebrachen, Konversionsstandorte) in Zülpich nicht zur Verfügung stehen, ist die bei der Neuausweisung von Bauland die Inanspruchnahme von Freiraum unvermeidlich. Ziel bei den Neuausweisungen ist es, Flächen auszuweisen, die einen geringstmöglichen Eingriff in Natur und Landschaft verursachen und gleichzeitig die relevanten städtebaulichen Anforderungen erfüllen (z.B. Nähe zu Versorgungseinrichtungen wie Schule, Kindergärten, Geschäfte, Ärzte, ÖPNV, gute Verkehrsanbindung, hohe Wohnqualität). Der Standort des Baugebietes Seeterrassen erfüllt in idealer Weise alle vorgenannten Anforderungen. Durch den hohen öffentlichen Grünflächenanteil (parkartige Grünzüge), die geplante Durchgrünung der Straßenräume und der privaten Freiflächen wird der Eingriff in Natur und Landschaft bestmöglich minimiert. Im Einzelnen sind aktuell folgende Grünmaßnahmen vorgesehen: Breite Grünzüge für Durchlüftung, Naherholung und Artenschutz, Grüne Straßenräume, Hitze- und trockenheitsverträgliche Baumarten, Einbau von Baum-Rigolen, Versickerung und Zwischenspeicherung von Regenwasser, Dachbegrünung bzw.</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie, die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.</p>

			<p>Photovoltaik auf Dächern, Grüngestaltung von Vorgärten und Großgrün und Heckeneinfriedungen in Privatgärten. Jeder Grundstückskäufer erhält einen Baum. Die im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden mit einer externen ökologischen Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen, sodass alle gesetzlichen Verpflichtungen erfüllt werden. Hierfür sind zum Bebauungsplan-Entwurf von einem Fachbüro entsprechende Umweltgutachten erarbeitet worden (Umweltbericht, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Artenschutzgutachten). Zum Artenschutzthema "Feldhamster" wurde ein Sondergutachter beauftragt worden, der auf dieses Fachthema spezialisiert ist.</p>	
22.3.	18944	<p>Seepark Die Touristenattraktion Seepark als Landschaftsarchitektur und als kultureller Ort wird durch das Baugebiet zerstört. Anwohnerklagen wegen Lärm können nicht durch notarielle Verträge beim Verkauf abgewehrt werden.</p>	<p>Seepark Voraussetzung für die Realisierung des Baugebiets Seeterrassen ist, dass der Seepark bei seinen Veranstaltungen nicht eingeschränkt wird. Hierzu wird die Stadt Zülpich von dem auf Freizeitimmissionen spezialisierten Fachbüro Kramer Schalltechnik, Sankt Augustin, beraten. Im Vergleich zum Vorentwurf wurde das Bebauungskonzept der Seerandbebauung im Hinblick auf die Immissionsituation deutlich optimiert. Zur weitgehenden Abschottung der rückwärtigen vorhandenen und geplanten Wohnbebauung ist zum Seepark hin, d.h. in der ersten und zweiten Bebauungsreihe, ein gemischtes Viertel geplant, dass durch eine versetzte Bebauung die dahinterliegende Wohnbebauung fast vollständig von den Immissionen des Seeparks abschotten wird. Das als Urbane Gebiet gem. § 6 a BauNVO festgesetzte Viertel soll eine attraktive Mischung aus Wohnen und wohngebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen entstehen lassen (z.B. nicht-innenstadtrelevante Dienstleistungen). Das Urbane Gebiet weist den Störgrad eines Mischgebietes auf. Des Weiteren wurden vom Büro Kramer Schalltechnik für die Veranstaltungen im Seepark optimierte Beschallungskonzepte</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie, die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.</p>

			<p>erarbeitet, durch die die Umgebungsbeschallung reduziert werden kann.</p> <p>Durch die festgesetzten Maßnahmen können sowohl im neuen Wohngebiet als auch in den angrenzenden Wohngebieten alle gesetzlichen Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Zusätzlich sollen in den Kaufverträgen Regelungen zur Akzeptanz der Seepark-Immissionen getroffen werden.</p>	
23.	18943	<p>Der Zülpicher See ist einer der besten Wassersportseen im Umkreis von 150 km mit idealen Windverhältnissen als Veranstaltungsort für nationale und internationale Wettbewerbe. Dies liegt an den guten Windverhältnissen in Bezug zur relativen Wasserstandshöhe und der noch freien Fläche des Umlandes. Der Wind kommt dabei vorwiegend genau aus der Richtung, in der die Bebauung stattfinden soll (Südwestwind).</p> <p>Dies wäre das Ende der guten Windverhältnisse, zumal die Bebauung bis knapp an die Grenzen des Sees heranreicht und an vorderster Front Gebäude mit mehreren Etagen entstehen sollen. Betroffen hiervon sind alle drei angesiedelten Wassersportvereine. Der Eingabesteller bietet seine Unterstützung an, um eine auch für die Wassersportler zufriedenstellende Lösung zu finden.</p>	<p>Im Vergleich zum Bebauungsplan-Vorentwurf ist im konkretisierten Bebauungsplan-Entwurf die seeseitige Bebauung um ca. 10 – 25 m zurückgesetzt, sodass sich der Bauabstand zum See von bislang 105 m auf 115-130 m vergrößert.</p> <p>Geplant ist eine moderate Höhenentwicklung der Bebauung (max. 2 Vollgeschosse + Staffelgeschoss). Die vorhandene Bewaldung der Uferböschung ist vergleichbar hoch, sodass erhebliche Beeinträchtigungen der Wassersportnutzung durch Windverschattung unwahrscheinlich sind, zumal das geplante Wohngebiet nicht in Hauptwindrichtung liegt (Süd-West), sondern in nord-westlicher Richtung und die die an die Nordböschung angrenzenden Seeflächen ohnehin nicht von Seglern und Surfern befahren werden dürfen.</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie, die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.</p>
24.1.	18942	<p>Verkehrsnetz</p> <p>Das bestehende Verkehrsnetz in Zülpich ist jetzt schon überlastet (insbes. Bonner Straße). Ein neuer Stadtteil mit ca. 1.000 Einwohnern würde das Verkehrsnetz zum Zusammenbruch bringen.</p>	<p>Verkehrsnetz</p> <p>Zum Bebauungsplan wurde ein Verkehrsgutachten durch das Fachbüro AB Stadtverkehr, Bornheim, erarbeitet, das im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs nochmals konkretisiert wurde. Darin konnte die Leistungsfähigkeit des vorhandenen und des ergänzten Verkehrsnetzes nachgewiesen werden.</p> <p>Zusätzlich wurde für das Baugebiet ein Mobilitätskonzept erarbeitet.</p> <p>Mit den beiden direkten Kreisverkehrsanschlüssen "Seegärten" und "Nideggener Straße" wird der Richtung Köln/ Bonn/ Düren bzw. Euskirchen orientierte Kfz-Verkehr des geplanten Baugebietes nahezu ohne Belastung der bisherigen</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie die Bedenken entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.</p>

			<p>bebauten Zülpicher Ortslage auf leistungsfähige Bundesstraßen geführt. Zwischen den beiden Kreisverkehren entsteht mit den Baugebieten Römergärten und Seeterrassen eine neue leistungsfähige Straßenverbindung, die für viele Fahrbeziehungen eine Alternative zur Route Bonner Straße/ Münstertorkreisel/ Nideggener Straße darstellt.</p> <p>Was den innerstädtischen Verkehr betrifft, wird es in Zukunft darum gehen müssen, etwaige verkehrliche Engpässe durch punktuelle Umbaumaßnahmen zu entschärfen. Noch wichtiger ist es, bisherige innenstadtorientierte Kurzstrecken-Kfz-Fahrten durch das Fahrrad bzw. Zu-Fuß-Gehen zu ersetzen, z.B. den Weg zur Schule oder zum Bäcker. Das Baugebiet Seeterrassen ist so strukturiert, dass es attraktive Rahmenbedingungen für Radfahrer und Fußgänger schafft. Auch die übrige innerstädtische Struktur sollte für Radfahrer und Fußgänger weiter verbessert werden. Desweiteren ist für das Neubaugebiet eine Busanbindung vorgesehen.</p>	
24.2.	18942	<p>Das vorgelegte Verkehrskonzept ist nicht überzeugend. Verkehrsgünstiger auch wegen der Nähe zur Bördebahn wären kleinere Wohngebiete im Norden oder Osten von Zülpich.</p>	<p>Die Entwicklung des Bereichs zwischen Seegärten und Bahnhof war im FNP 2004 bereits enthalten und auch Bestandteil der Städtebaulichen Rahmenplanung "Wassersportsee", wurde jedoch durch die Bezirksregierung von der Genehmigung 2004 ausgenommen wegen des Feldhamstervorkommens. Das Gebiet ist für eine Bebauung grundsätzlich gut geeignet. Die Haupteerschließungsstraße des Baugebietes Seegärten wurde deshalb bereits so dimensioniert, dass darüber die verkehrliche Erschließung der weiteren Wohngebiete möglich ist. Zur besseren Verteilung der Verkehre wurden auch Verkehrsanbindungen dieses möglichen Neubaugebietes an Nemmenicher Straße und an die Krefelder Straße vorgesehen.</p> <p>Wegen der Verkehrserschließung über die vorhandenen Wohngebiete entlang der Römerallee (Nemmenicher Straße, Krefelder Straße) und über das Wohngebiet "Seegärten" sowie wegen der unmittelbaren Lage am TUS-Sportzentrum sind hier erhebliche Betroffenheiten der Anlieger zu verzeichnen. Aus folgenden Gründen ist eine Realisierung der</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie die Bedenken entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.</p>

			<p>Wohngebiete zwischen Seegärten und Bahnhof jedoch erst mittel- bis langfristig realistisch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Grundstücksverfügbarkeit ist nicht gegeben.</li> <li>- Es fehlt eine Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan, da die Flächen 2004 von der Genehmigung ausgenommen wurden.</li> <li>- Es fehlt ein Entwässerungskonzept.</li> <li>- Es fehlt eine konkretisierte städtebauliche Planung für diesen Bereich (Bebauungsplan). Diese kann erst erfolgen, wenn die Grundstücksverfügbarkeit geklärt ist. Die Planungen benötigen einen mehrjährigen Planungsvorlauf und können damit nicht den kurzfristig vorhandenen Bedarf an Wohnbaugrundstücken decken. Zum Vergleich: das Baugebiet Seeterrassen hatte bis bislang einen Planungsvorlauf von 18 Jahren.</li> </ul>	
24.3.	18942	<p>Naturschutz Das Gebiet rund um den See muss der Natur vorbehalten bleiben als Rückzugsort für viele bedrohte Tierarten. Gleichzeitig kann es weiter als Naherholungsgebiet dienen.</p>	<p>Naturschutz Zur Realisierung des Neubaugebiets werden ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen in Anspruch genommen, d.h. diejenige Nutzungsart, die - außer versiegelten Flächen - die geringste ökologische Wertigkeit hat. Da versiegelte, brachliegende Flächen (z.B. Industriebrachen, Konversionsstandorte) in Zülpich nicht zur Verfügung stehen, ist die bei der Neuausweisung von Bauland die Inanspruchnahme von Freiraum unvermeidlich. Ziel bei den Neuausweisungen ist es, Flächen auszuweisen, die einen geringstmöglichen Eingriff in Natur und Landschaft verursachen und gleichzeitig die relevanten städtebaulichen Anforderungen erfüllen (z.B. Nähe zu Versorgungseinrichtungen wie Schule, Kindergärten, Geschäfte, Ärzte, ÖPNV, gute Verkehrsanbindung, hohe Wohnqualität). Der Standort des Baugebietes Seeterrassen erfüllt in idealer Weise alle vorgenannten Anforderungen. Durch den hohen öffentlichen Grünflächenanteil (parkartige Grünzüge), die geplante Durchgrünung der Straßenräume und der privaten Freiflächen wird der Eingriff in Natur und Landschaft bestmöglich minimiert. Im Einzelnen sind aktuell</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie die Bedenken entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.</p>

			<p>folgende Grünmaßnahmen vorgesehen: Breite Grünzüge für Durchlüftung, Naherholung und Artenschutz, Grüne Straßenräume, Hitze- und trockenheitsverträgliche Baumarten, Einbau von Baum-Rigolen, Versickerung und Zwischenspeicherung von Regenwasser, Dachbegrünung bzw. Photovoltaik auf Dächern, Grüngestaltung von Vorgärten und Großgrün und Heckeneinfriedungen in Privatgärten. Jeder Grundstückskäufer erhält einen Baum. Die im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden mit einer externen ökologischen Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen, sodass alle gesetzlichen Verpflichtungen erfüllt werden. Hierfür sind zum Bebauungsplan-Entwurf von einem Fachbüro entsprechende Umweltgutachten erarbeitet worden (Umweltbericht, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Artenschutzgutachten). Zum Artenschutzthema "Feldhamster" wurde ein Sondergutachter beauftragt worden, der auf dieses Fachthema spezialisiert ist.</p>	
24.4.	18942	<p>Städtebaukonzept</p> <p>Der neue Stadtteil ist isoliert, stört den See und hat keine Verbindung zur Stadt. Die geplante Bebauung wirkt wie ein geschlossenes Ghetto, einförmig weiß und in Kastenform. Ein kleineres Baugebiet mit individuellerer Bauweise wäre evt. auch an diesem Standort verträglich.</p>	<p>Städtebaukonzept:</p> <p>Die Entwicklung des Baugebietes Seeterrassen ist bereits im FNP 2004 enthalten und ist Bestandteil der Städtebaulichen Rahmenplanung "Wassersportsee". Die Stadterweiterung stellt ein harmonisches, qualitativvolles, nachhaltiges und grünes neues Stadtviertel dar und nimmt die vorhandenen städtebaulichen Bezüge und Vernetzungselemente auf (z.B. Grünachsen, Straßenanbindungen). Wie in der städtebaulichen Rahmenplanung vorgesehen, soll der Seepark mit der Stadterweiterung in die vorhandene Stadtstruktur integriert werden und damit aus seiner isolierten Lage befreit werden.</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie die Bedenken entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.</p>
25.1.	18941	<p>Folgende Einwendungen werden vorgebracht:</p> <p>Betriebsentwicklung.</p> <p>Der Betrieb wurde erst in 1985 am jetzigen Standort aufgrund der günstigen Lage am Stadtrand mit Zustimmung von Politik und Verwaltung angesiedelt und sukzessive weiterentwickelt.</p>	<p>Betriebsentwicklung</p> <p>Der landwirtschaftliche Betrieb kann auch mit dem geplanten Wohngebiet Seeterrassen am jetzigen Standort erhalten und</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie, die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.</p>

		Er ist aktuell der einzige Vollerwerbsbetrieb in Zülpich mit gesicherter Nachfolge (Sohn). Durch das geplante Wohngebiet wird die Zukunftsperspektive des Betriebs beeinträchtigt.	weiterentwickelt werden.	
<b>25.2.</b>	18941	Lagerhalle Die Lagerhalle an der Römerachse ist im Vorentwurf nicht eingezeichnet worden.	Lagerhalle Die Lagerhalle wurde im Bebauungsplan-Entwurf eingezeichnet.	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie, die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.
<b>25.3.</b>	18941	Emissionen Die Einlagerung des Getreides in die Lagerhalle erfolgt mit der damit verbundenen Staub- und Lärmentwicklung abhängig vom Wetter auch an Wochenenden und in den Abend- und Nachtstunden. Der Hof hat sich zu einem Stützpunkt für die Rübenernte in Zülpich entwickelt (Abfuergemeinschaft) mit dem damit verbundenen landwirtschaftlichen Verkehr ganztägig auch in den Abend- und Morgenstunden (LKW, Rübenroder und Rübenlader). Es wird deshalb darum gebeten, einen immissionsschutzrechtlich ausreichenden Abstand zwischen Hof und geplanter Wohnbebauung vorzusehen, der dem Hof auch noch ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten belässt. Das Wohngebiet sollte nicht als Reines Wohngebiet ausgewiesen werden.	Emissionen Die Bauflächen sind bereits im rechtswirksamen FNP 2004 enthalten. Der Betrieb ist durch den breiten Grünzug („Römerachse“) vom Baugebiet getrennt. Im Rahmen des zum Bebauungsplan-Entwurf erarbeiteten Immissionskonzeptes konnte die Vereinbarkeit mit der geplanten Wohnbebauung nachgewiesen werden. Die geplanten Wohngebiete werden – wie angeregt - nicht als Reine Wohngebiete, sondern als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie, die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.
<b>25.4.</b>	18941	Wirtschaftsweg/Erschließung Der Wirtschaftsweg stellt die einzige Verbindung zwischen Hof und Wirtschaftsflächen dar. Durch die geplanten Wohngebiete werden Probleme mit zunehmendem nicht landwirtschaftlichen Verkehr befürchtet. Neue Straßen und Wege sollten in einer für die modernen landwirtschaftlichen Maschinen ausreichenden Breite errichtet und auf verengende Bebauung verzichtet werden.	Wirtschaftsweg/Erschließung Die Wohngebiete verfügen über eine eigene Erschließung. Die vorhandenen Wirtschaftswege bleiben vollständig erhalten. Die Nutzung des Wirtschaftsweges für nicht landwirtschaftlichen Verkehr ist verboten und wird durch entsprechende Maßnahmen (Poller etc.) verhindert. Die verkehrliche Hauptachse des geplanten Wohngebietes Seeterrassen (zwischen den beiden Kreisverkehren) erhält eine auch für die modernen landwirtschaftlichen Maschinen ausreichende Dimensionierung (Fahrbahn 7m).	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie, die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.
<b>26.1.</b>	18940	Des geplante Baugebiet Seeterrassen wird aus folgenden Gründen abgelehnt:		Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung,

		<p>Naherholungsgebiet</p> <p>Der Standort ist für ein großes Baugebiet ungeeignet, da er sich durch den Seepark zum wichtigsten Naherholungsgebiet in der Stadt entwickelt hat und durch ein Baugebiet, das so nah an den Seepark heranrückt, entwertet würde.</p>	<p>Naherholungsgebiet</p> <p>Alle bereits heute für die Naherholung genutzten Wege zum Wassersportsee (Römerachse, Lichweg) und rund um den Wassersportsee bleiben auch weiterhin in ihrer bisherigen Funktion erhalten bzw. werden sogar in ihrer Nutzungsqualität deutlich verbessert, indem diese in breitere Grünzüge eingebettet werden. Die zwischen den Wegen gelegenen landwirtschaftlichen Flächen standen bislang für eine Naherholung zu keinem Zeitpunkt zur Verfügung. Dagegen würden Teile dieser landwirtschaftlichen Flächen bei einer Wohngebietsnutzung zukünftig als neue Grünzüge mit darin verlaufenden zusätzlichen Wegeverbindungen für die Naherholung nutzbar. Damit erhöht sich auch die Naherholungsqualität rund um den Wassersportsee.</p>	<p>Demografie und Tourismus /Rat zu beschließen die Bedenken gem. Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.</p>
26.2.	18940	<p>Naturraum</p> <p>Die geplante Bebauung würde den Austausch der Wasservögel zwischen den beiden Seen erheblich beeinträchtigen.</p>	<p>Naturraum</p> <p>Nach den Ergebnissen der Artenschutzprüfung liegen keine Erkenntnisse darüber vor, dass der Austausch von Wasservögeln zwischen den beiden Seen durch das geplante Baugebiet erheblich beeinträchtigt werden könnte.</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus /Rat zu beschließen die Bedenken gem. Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.</p>
26.3.	18940	<p>Flächennutzungsplan</p> <p>Der FNP aus dem Jahre 2004 ist überholt und muss überarbeitet werden.</p>	<p>Flächennutzungsplan</p> <p>Flächennutzungspläne werden in der Regel erst nach ca. 20 Jahren neu aufgestellt. Der Flächennutzungsplan ist damals unter der Voraussetzung der qualitativen Weiterentwicklung des Sees zu einem attraktiven Freizeitstandort aufgestellt worden.</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus /Rat zu beschließen die Bedenken gem. Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.</p>
26.4.	18940	<p>Infrastruktur</p> <p>Die vorhandene und geplante Infrastruktur (Schulen und Verkehrsnetz) ist für ein Baugebiet dieser Größe unterdimensioniert.</p>	<p>Infrastruktur</p> <p>Die Stadt bereitet derzeit den Bau eines Schulerweiterungsbaus im Schulzentrum vor. Der Schulentwicklungsplan wird an den aus den Neubaugebieten entstehenden Bedarf angepasst.</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus /Rat zu beschließen die Bedenken gem. Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.</p>
26.5.	18940	<p>Alternatives Gebiet östlich Seegärten I</p> <p>Das Gebiet ist wegen seiner Nähe zum Schulzentrum und der</p>	<p>Alternatives Gebiet östlich Seegärten</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung,</p>

besseren Verkehrsanbindung besser geeignet für ein großes Wohngebiet unter der Voraussetzung, dass eine verdichtete Bauweise mit einem hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern gewählt wird.

Die Entwicklung des Bereichs zwischen Seegärten und Bahnhof war im FNP 2004 bereits enthalten und auch Bestandteil der Städtebaulichen Rahmenplanung "Wassersportsee", wurde jedoch durch die Bezirksregierung von der Genehmigung 2004 ausgenommen wegen des Feldhamstervorkommens. Das Gebiet ist für eine Bebauung grundsätzlich gut geeignet. Die Haupteerschließungsstraße des Baugebietes Seegärten wurde deshalb bereits so dimensioniert, dass darüber die verkehrliche Erschließung der weiteren Wohngebiete möglich ist. Zur besseren Verteilung der Verkehre wurden auch Verkehrsanbindungen dieses möglichen Neubaugebietes an Nemmenicher Straße und an die Krefelder Straße vorgesehen.

Wegen der Verkehrserschließung über die vorhandenen Wohngebiete entlang der Römerallee (Nemmenicher Straße, Krefelder Straße) und über das Wohngebiet "Seegärten" sowie wegen der unmittelbaren Lage am TUS-Sportzentrum sind auch hier erhebliche Betroffenheiten der Anlieger zu verzeichnen.

Aus folgenden Gründen ist eine Realisierung der Wohngebiete zwischen Seegärten und Bahnhof jedoch erst mittel- bis langfristig realistisch:

- Die Grundstücksverfügbarkeit ist nicht gegeben.
- Es fehlt eine Baufächendarstellung im Flächennutzungsplan, da die Flächen seinerzeit von der Genehmigung ausgenommen wurden.
- Es fehlt ein Entwässerungskonzept.
- Es fehlt eine konkretisierte städtebauliche Planung für diesen Bereich (Bebauungsplan). Diese kann erst erfolgen, wenn die Grundstücksverfügbarkeit geklärt ist. Die Planungen benötigen einen mehrjährigen Planungsvorlauf und können damit nicht den kurzfristig vorhandenen Bedarf an Wohnbaugrundstücken decken. Zum Vergleich: das Baugebiet Seeterrassen hatte bis bislang einen Planungsvorlauf von 18 Jahren.

Demografie und Tourismus /Rat zu beschließen die Bedenken gem. Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.

27.1.	18939	<p>Die Eingabenstellerin legt Widerspruch gegen das Baugebiet ein aus folgenden Gründen:</p> <p>Infrastruktur Die Infrastruktur ist für ein so großes Baugebiet nicht ausgelegt. Die Schulen sind bereits jetzt überfüllt.</p>	<p>Infrastruktur Die Stadt bereitet derzeit den Bau eines Schulerweiterungsbaus im Schulzentrum vor. Der Schulentwicklungsplan wird an den aus den Neubaugebieten entstehenden Bedarf angepasst.</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie, die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.</p>
27.2.	18939	<p>Finanzierung Alle Finanzmittel der Stadt gehen in das neue Baugebiet. Darunter leiden die Bürger (Steuerhöhungen) und andere Straßen können nicht instandgesetzt werden.</p>	<p>Finanzierung Die Erschließung des geplanten Baugebietes erfolgt durch einen privaten Erschließungsträger, der darüber hinaus noch eine Infrastrukturabgabe an die Stadt entrichtet. Zudem zahlen die Neubürger Steuern, was wiederum dem städtischen Haushalt zugutekommt..</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie, die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.</p>
27.3.	18939	<p>Seepark Klagen gegen den Konzert- und Badebetrieb sind durch die heranrückende Wohnbebauung vorzusehen.</p>	<p>Seepark Voraussetzung für die Realisierung des Baugebiets Seeterrassen ist, dass der Seepark bei seinen Veranstaltungen nicht eingeschränkt wird. Hierzu wird die Stadt Zülpich von dem auf Freizeitimmissionen spezialisierten Fachbüro Kramer Schalltechnik, Sankt Augustin, beraten. Im Vergleich zum Vorentwurf wurde das Bebauungskonzept der Seerandbebauung im Hinblick auf die Immissionsituation deutlich optimiert. Zur weitgehenden Abschottung der rückwärtigen vorhandenen und geplanten Wohnbebauung ist zum Seepark hin, d.h. in der ersten und zweiten Bebauungsreihe, ein gemischtes Viertel geplant, dass durch eine versetzte Bebauung die dahinterliegende Wohnbebauung fast vollständig von den Immissionen des Seeparks abschotten wird. Das als Urbane Gebiet gem. § 6 a BauNVO festgesetzte Viertel soll eine attraktive Mischung aus Wohnen und wohngebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen entstehen lassen (z.B. nicht-innenstadtrelevante Dienstleistungen). Das Urbane Gebiet weist den Störgrad eines Mischgebietes auf.</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie, die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.</p>

			<p>Des Weiteren wurden vom Büro Kramer Schalltechnik für die Veranstaltungen im Seepark optimierte Beschallungskonzepte erarbeitet, durch die die Umgebungsbeschallung reduziert werden kann.</p> <p>Durch die festgesetzten Maßnahmen können sowohl im neuen Wohngebiet als auch in den angrenzenden Wohngebieten alle gesetzlichen Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Zusätzlich sollen in den Kaufverträgen Regelungen zur Akzeptanz der Seepark-Immissionen getroffen werden.</p>	
27.4.	18939	<p>Verkehr</p> <p>Die Anbindung an die Bördebahn ist nicht gegeben; es erfolgt eine weitere Zunahme des PKW-Verkehrs auf der ohnehin überlasteten Bonner Straße.</p>	<p>Verkehr</p> <p>Zum Bebauungsplan wurde ein Verkehrsgutachten durch das Fachbüro AB Stadtverkehr, Bornheim, erarbeitet, das im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs nochmals konkretisiert wurde. Darin konnte die Leistungsfähigkeit des vorhandenen und des ergänzten Verkehrsnetzes nachgewiesen werden.</p> <p>Zusätzlich wurde für das Baugebiet ein Mobilitätskonzept erarbeitet.</p> <p>Mit den beiden direkten Kreisverkehrsanschlüssen "Seegärten" und "Nideggener Straße" wird der Richtung Köln/ Bonn/ Düren bzw. Euskirchen orientierte Kfz-Verkehr des geplanten Baugebietes nahezu ohne Belastung der bisherigen bebauten Zülpicher Ortslage auf leistungsfähige Bundesstraßen geführt. Zwischen den beiden Kreisverkehren entsteht mit den Baugebieten Römergärten und Seeterrassen eine neue leistungsfähige Straßenverbindung, die für viele Fahrbeziehungen eine Alternative zur Route Bonner Straße/ Münstertorkreisel/ Nideggener Straße darstellt.</p> <p>Was den innerstädtischen Verkehr betrifft, wird es in Zukunft darum gehen müssen, etwaige verkehrliche Engpässe durch punktuelle Umbaumaßnahmen zu entschärfen. Noch wichtiger ist es, bisherige innenstadtorientierte Kurzstrecken-Kfz-Fahrten durch das Fahrrad bzw. Zu-Fuß-Gehen zu ersetzen, z.B. den Weg zur Schule oder zum Bäcker. Das Baugebiet Seeterrassen ist so strukturiert, dass es attraktive</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie, die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.</p>

			Rahmenbedingungen für Radfahrer und Fußgänger schafft. Auch die übrige innerstädtische Struktur sollte für Radfahrer und Fußgänger weiter verbessert werden. Desweiteren ist für das Neubaugebiet eine Busanbindung vorgesehen Innenstadt.	
27.5.	18939	Innenstadt Die Zülpicher Innenstadt wird vermehrt von weiterem Leerstand betroffen sein. Vorhandene Baulücken werden nicht bebaut.	Innenstadt Die Innenstadt könnte den derzeitigen Bedarf an neuen Wohnungen in Zülpich nicht ansatzweise aufnehmen, da hier so gut wie keine verfügbaren Baulücken mehr vorhanden sind. Außerdem profitieren die Geschäfte und Restaurants in der Innenstadt von den Neubürgern als potenzielle Neukunden.	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie, die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.
27.6.	18939	Naturschutz Ein einzigartiges Naturgebiet, dass vielen Arten Lebensraum bietet, wird zerstört.	Naturschutz Zur Realisierung des Neubaugebiets werden ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen in Anspruch genommen, d.h. diejenige Nutzungsart, die - außer versiegelten Flächen - die geringste ökologische Wertigkeit hat. Da versiegelte, brachliegende Flächen (z.B. Industriebrachen, Konversionsstandorte) in Zülpich nicht zur Verfügung stehen, ist die bei der Neuausweisung von Bauland die Inanspruchnahme von Freiraum unvermeidlich. Ziel bei den Neuausweisungen ist es, Flächen auszuweisen, die einen geringstmöglichen Eingriff in Natur und Landschaft verursachen und gleichzeitig die relevanten städtebaulichen Anforderungen erfüllen (z.B. Nähe zu Versorgungseinrichtungen wie Schule, Kindergärten, Geschäfte, Ärzte, ÖPNV, gute Verkehrsanbindung, hohe Wohnqualität). Der Standort des Baugebietes Seeterrassen erfüllt in idealer Weise alle vorgenannten Anforderungen. Durch den hohen öffentlichen Grünflächenanteil (parkartige Grünzüge), die geplante Durchgrünung der Straßenräume und der privaten Freiflächen wird der Eingriff in Natur und Landschaft bestmöglich minimiert. Im Einzelnen sind aktuell folgende Grünmaßnahmen vorgesehen: Breite Grünzüge für Durchlüftung, Naherholung und Artenschutz, Grüne Straßenräume, Hitze- und trockenheitsverträgliche	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie, die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.

			<p>Baumarten, Einbau von Baum-Rigolen, Versickerung und Zwischenspeicherung von Regenwasser, Dachbegrünung bzw. Photovoltaik auf Dächern, Grüngestaltung von Vorgärten und Großgrün und Heckeneinfriedungen in Privatgärten. Jeder Grundstückskäufer erhält einen Baum. Die im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden mit einer externen ökologischen Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen, sodass alle gesetzlichen Verpflichtungen erfüllt werden. Hierfür sind zum Bebauungsplan-Entwurf von einem Fachbüro entsprechende Umweltgutachten erarbeitet worden (Umweltbericht, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Artenschutzgutachten). Zum Artenschutzthema "Feldhamster" wurde ein Sondergutachter beauftragt worden, der auf dieses Fachthema spezialisiert ist.</p>	
27.7.	18939	<p>Landschaftsbild/Blickachse Die Römerachse und der Blick von der Stadt auf den See und umgekehrt und in die Voreifel wird zerstört.</p>	<p>Landschaftsbild/Blickachsen Alle bereits heute für die Naherholung genutzten Wege zum Wassersportsee (Römerachse, Lichweg) und rund um den Wassersportsee bleiben auch weiterhin in ihrer bisherigen Funktion erhalten bzw. werden sogar in ihrer Nutzungsqualität deutlich verbessert, indem diese in breitere Grünzüge eingebettet werden. Die zwischen den Wegen gelegenen landwirtschaftlichen Flächen standen bislang für eine Naherholung zu keinem Zeitpunkt zur Verfügung. Dagegen würden Teile diese landwirtschaftlichen Flächen bei einer Wohngebietsnutzung zukünftig als neue Grünzüge mit darin verlaufenden zusätzlichen Wegeverbindungen für die Naherholung nutzbar. Damit erhöht sich auch die Naherholungsqualität rund um den Wassersportsee. Die wichtige Fuß- und Fahrradpromenade "Römerachse" (Säulenhainbuchenallee zwischen Rochuskapelle und Römerbastion) bleibt in ihrer Qualität vollständig erhalten und wird durch die Verbreiterung der angrenzenden Grünflächen weiter attraktiviert. Die bisherige Querschnittsbreite von ca. 10-12 m (einschl. angrenzende Grünflächen) wird um 5-7 auf ca. 17 m verbreitert. Die</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie, die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.</p>

			<p>Römerachse erhält auch zukünftige keine Erschließungsfunktion, bleibt also autofrei. Die neue Wohnbebauung grenzt mit ihren Gärten an die Römerachse an. Lediglich an einer Stelle ist eine Querung durch die Haupteerschließungsstraße unvermeidlich. Der Blick auf den am Ende der Achse liegenden Wassersportsee bleibt auch weiterhin unverändert vorhanden.</p> <p>Die Fuß- und Fahrradpromenade "Lichweg" (Mehlbeerenallee) wird in ihrer Qualität vollständig erhalten. Die Richtung zukünftigem Wohngebiet angrenzende Grünfläche wird an bisherigen Engstellen sogar noch etwas verbreitert. Der Lichweg erhält auch zukünftige keine Erschließungsfunktion, bleibt also autofrei. Die neue Wohnbebauung grenzt mit ihren Gärten an den Lichweg an. Der Blick auf den am Ende der Achse liegenden Seepark/ Wassersportsee bleibt auch weiterhin unverändert vorhanden.</p> <p>Der parallel zum Seepark vorhandene Fuß- und Radweg zwischen Römerbastion und Lichweg wurde 2019 zur Verbesserung der Nutzungsqualität von bislang 2,0 m auf 3,0 m verbreitert. Mit der Realisierung des Baugebietes Seeterrassen wird sich die Naherholungsqualität des Weges deutlich verbessern, weil im unmittelbaren Anschluss an den Seepark eine durchschnittlich 30 bis 45 m breite öffentliche Grünfläche vorgesehen ist. Diese bislang durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung nicht nutzbare Freifläche wird in eine attraktive, mit Einzelgehölzen bestandene Blühwiese umwandelt.</p> <p>Der Blick auf die Eifel und auf die historische Altstadt mit ihren Türmen kann schon wegen deren Höhenlage nicht komplett verbaut werden.</p>	
27.8.	18939	<p>Alternativen Das Gebiet östlich Seegärten I wäre besser geeignet; Anbindung an Schulzentrum und Innenstadt können ohne PKW erfolgen; die Kinder können gefahrlos in die Schule</p>	<p>Alternativen Die Entwicklung des Bereichs zwischen Seegärten und Bahnhof war im FNP 2004 bereits enthalten und auch Bestandteil der Städtebaulichen Rahmenplanung "Wassersportsee", wurde jedoch durch die Bezirksregierung</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie, die Bedenken gemäß</p>

		<p>gehen. Kleinere Baugebiete lassen sich besser in die Stadt integrieren.</p>	<p>von der Genehmigung 2004 ausgenommen wegen des Feldhamstervorkommens. Das Gebiet ist für eine Bebauung grundsätzlich gut geeignet. Die Haupterschließungsstraße des Baugebietes Seegärten wurde deshalb bereits so dimensioniert, dass darüber die verkehrliche Erschließung der weiteren Wohngebiete möglich ist. Zur besseren Verteilung der Verkehre wurden auch Verkehrsanbindungen dieses möglichen Neubaugebietes an Nemmenicher Straße und an die Krefelder Straße vorgesehen. Wegen der Verkehrserschließung über die vorhandenen Wohngebiete entlang der Römerallee (Nemmenicher Straße, Krefelder Straße) und über das Wohngebiet "Seegärten" sowie wegen der unmittelbaren Lage am TUS-Sportzentrum sind auch hier erhebliche Betroffenheiten der Anlieger zu verzeichnen. Aus folgenden Gründen ist eine Realisierung der Wohngebiete zwischen Seegärten und Bahnhof jedoch erst mittel- bis langfristig realistisch: - Die Grundstücksverfügbarkeit ist nicht gegeben. - Es fehlt eine Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan, da die Flächen seinerzeit von der Genehmigung ausgenommen wurden. - Es fehlt ein Entwässerungskonzept. - Es fehlt eine konkretisierte städtebauliche Planung für diesen Bereich (Bebauungsplan). Diese kann erst erfolgen, wenn die Grundstücksverfügbarkeit geklärt ist. Die Planungen benötigen einen mehrjährigen Planungsvorlauf und können damit nicht den kurzfristig vorhandenen Bedarf an Wohnbaugrundstücken decken. Zum Vergleich: das Baugebiet Seeterrassen hatte bis bislang einen Planungsvorlauf von 18 Jahren. Potenziell verfügbare Flächen für kleinere Baugebiete sind mit Ausnahme der Seeterrassen und Zülpich-Ost (siehe oben) und das derzeit anstehende Kreissig-Gelände nicht vorhanden.</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.</p>
28.1.	18938	Die Eingabensteller sind gegen das geplante Baugebiet aus folgenden Gründen:		Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung,

Ackerflächen

Es werden immer mehr gute Ackerflächen mit Wohnungsbau versiegelt; sie stehen den am See ansässigen Tieren als Lebensraum nicht mehr zur Verfügung.

Ackerflächen

Zur Realisierung des Neubaugebiets werden ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen in Anspruch genommen, d.h. diejenige Nutzungsart, die - außer versiegelten Flächen - die geringste ökologische Wertigkeit hat. Da versiegelte, brachliegende Flächen (z.B. Industriebrachen, Konversionsstandorte) in Zülpich nicht zur Verfügung stehen, ist die bei der Neuausweisung von Bauland die Inanspruchnahme von Freiraum unvermeidlich. Ziel bei den Neuausweisungen ist es, Flächen auszuweisen, die einen geringstmöglichen Eingriff in Natur und Landschaft verursachen und gleichzeitig die relevanten städtebaulichen Anforderungen erfüllen (z.B. Nähe zu Versorgungseinrichtungen wie Schule, Kindergärten, Geschäfte, Ärzte, ÖPNV, gute Verkehrsanbindung, hohe Wohnqualität). Der Standort des Baugebietes Seeterrassen erfüllt in idealer Weise alle vorgenannten Anforderungen. Durch den hohen öffentlichen Grünflächenanteil (parkartige Grünzüge), die geplante Durchgrünung der Straßenräume und der privaten Freiflächen wird der Eingriff in Natur und Landschaft bestmöglich minimiert. Im Einzelnen sind aktuell folgende Grünmaßnahmen vorgesehen: Breite Grünzüge für Durchlüftung, Naherholung und Artenschutz, Grüne Straßenräume, Hitze- und trockenheitsverträgliche Baumarten, Einbau von Baum-Rigolen, Versickerung und Zwischenspeicherung von Regenwasser, Dachbegrünung bzw. Photovoltaik auf Dächern, Grüngestaltung von Vorgärten und Großgrün und Heckeneinfriedungen in Privatgärten. Jeder Grundstückskäufer erhält einen Baum. Die im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden mit einer externen ökologischen Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen, sodass alle gesetzlichen Verpflichtungen erfüllt werden. Hierfür sind zum Bebauungsplan-Entwurf von einem Fachbüro entsprechende Umweltgutachten erarbeitet worden (Umweltbericht,

Tourismus und Demografie, die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.

			Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Artenschutzgutachten). Zum Artenschutzthema "Feldhamster" wurde ein Sondergutachter beauftragt worden, der auf dieses Fachthema spezialisiert ist.	
<b>28.2.</b>	18938	Naherholungsgebiet Der Zülpicher See und seine Umgebung gehen als Naherholungsgebiet verloren.	Naherholungsgebiet Alle bereits heute für die Naherholung genutzten Wege zum Wassersportsee (Römerachse, Lichweg) und rund um den Wassersportsee bleiben auch weiterhin in ihrer bisherigen Funktion erhalten bzw. werden sogar in ihrer Nutzungsqualität deutlich verbessert, indem diese in breitere Grünzüge eingebettet werden. Die zwischen den Wegen gelegenen landwirtschaftlichen Flächen standen bislang für eine Naherholung zu keinem Zeitpunkt zur Verfügung. Dagegen würden Teile diese landwirtschaftlichen Flächen bei einer Wohngebietsnutzung zukünftig als neue Grünzüge mit darin verlaufenden zusätzlichen Wegeverbindungen für die Naherholung nutzbar. Damit erhöht sich auch die Naherholungsqualität rund um den Wassersportsee.	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie, die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.
<b>28.3.</b>	18938	Soziale Infrastruktur Schulen und Kindergärten sind jetzt schon überfüllt. Mit einem so großen Neubaugebiet kann hier zeitnah keine Abhilfe geschaffen werden.	Soziale Infrastruktur Die Stadt bereitet derzeit den Bau eines Schulerweiterungsbaus im Schulzentrum vor. Der Schulentwicklungsplan wird an den aus den Neubaugebieten entstehenden Bedarf angepasst. Der aus dem Neubaugebiet resultierende Bedarf an Kindergartenplätzen wird durch dort vorgesehene neue Kindertagesstätten kompensiert.	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie, die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.
<b>28.4.</b>	18938	Landschaftsbild Die Seeterrassen versperren den ungehinderten Blick auf die historische Kernstadt und in die Eifel.	Landschaftsbild Der Blick auf den am Ende der Achse liegenden Wassersportsee bleibt z.B. im Bereich der Römerachse, des Lichwegs und der neuen Grünachse in der Mitte des Baugebietes auch weiterhin unverändert erhalten. Die gilt ebenso für den Blick in die Eifel an vielen Standorten im Baugebiet aufgrund deren erhöhter topographischen Lage und für den Blick auf die Türme der historischen Altstadt.	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie, die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.
<b>28.4.</b>	18938	Lärmbelästigung Seepark die Lärmbelästigung durch den Seepark bei Veranstaltungen	Lärmbelästigung Seepark Voraussetzung für die Realisierung des Baugebiets	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung,

		würde innerhalb kurzer Zeit dessen Schließung in der jetzigen Form bedeuten.	<p>Seeterrassen ist, dass der Seepark bei seinen Veranstaltungen nicht eingeschränkt wird. Hierzu wird die Stadt Zülpich von dem auf Freizeitimmissionen spezialisierten Fachbüro Kramer Schalltechnik, Sankt Augustin, beraten.</p> <p>Im Vergleich zum Vorentwurf wurde das Bebauungskonzept der Seerandbebauung im Hinblick auf die Immissionsituation deutlich optimiert.</p> <p>Zur weitgehenden Abschottung der rückwärtigen vorhandenen und geplanten Wohnbebauung ist zum Seepark hin, d.h. in der ersten und zweiten Bebauungsreihe, ein gemischtes Viertel geplant, dass durch eine versetzte Bebauung die dahinterliegende Wohnbebauung fast vollständig von den Immissionen des Seeparks abschotten wird. Das als Urbane Gebiet gem. § 6 a BauNVO festgesetzte Viertel soll eine attraktive Mischung aus Wohnen und wohngebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen entstehen lassen (z.B. nicht-innenstadtrelevante Dienstleistungen). Das Urbane Gebiet weist den Störgrad eines Mischgebietes auf.</p> <p>Des Weiteren wurden vom Büro Kramer Schalltechnik für die Veranstaltungen im Seepark optimierte Beschallungskonzepte erarbeitet, durch die die Umgebungsbeschallung reduziert werden kann.</p> <p>Durch die festgesetzten Maßnahmen können sowohl im neuen Wohngebiet als auch in den angrenzenden Wohngebieten alle gesetzlichen Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Zusätzlich sollen in den Kaufverträgen Regelungen zur Akzeptanz der Seepark-Immissionen getroffen werden.</p>	Tourismus und Demografie, die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.
28.5.	18938	Verkehrsnetz Dem wesentlich höheren Verkehrsaufkommen ist Zülpich nicht gewachsen.	<p>Verkehrsnetz</p> <p>Zum Bebauungsplan wurde ein Verkehrsgutachten durch das Fachbüro AB Stadtverkehr, Bornheim, erarbeitet, das im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs nochmals konkretisiert wurde. Darin konnte die Leistungsfähigkeit des vorhandenen und des ergänzten Verkehrsnetzes nachgewiesen werden.</p>	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie, die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.

			<p>Zusätzlich wurde für das Baugebiet ein Mobilitätskonzept erarbeitet.</p> <p>Mit den beiden direkten Kreisverkehrsanschlüssen "Seegärten" und "Nideggener Straße" wird der Richtung Köln/ Bonn/ Düren bzw. Euskirchen orientierte Kfz-Verkehr des geplanten Baugebietes nahezu ohne Belastung der bisherigen bebauten Zülpicher Ortslage auf leistungsfähige Bundesstraßen geführt. Zwischen den beiden Kreisverkehren entsteht mit den Baugebieten Römergärten und Seeterrassen eine neue leistungsfähige Straßenverbindung, die für viele Fahrbeziehungen eine Alternative zur Route Bonner Straße/ Münstertorkreisel/ Nideggener Straße darstellt.</p> <p>Was den innerstädtischen Verkehr betrifft, wird es in Zukunft darum gehen müssen, etwaige verkehrliche Engpässe durch punktuelle Umbaumaßnahmen zu entschärfen. Noch wichtiger ist es, bisherige innenstadtorientierte Kurzstrecken-Kfz-Fahrten durch das Fahrrad bzw. Zu-Fuß-Gehen zu ersetzen, z.B. den Weg zur Schule oder zum Bäcker. Das Baugebiet Seeterrassen ist so strukturiert, dass es attraktive Rahmenbedingungen für Radfahrer und Fußgänger schafft. Auch die übrige innerstädtische Struktur sollte für Radfahrer und Fußgänger weiter verbessert werden. Desweiteren ist für das Neubaugebiet eine Busanbindung vorgesehen.</p>	
<b>29.1.</b>	18934	<p>Versiegelung</p> <p>Durch das geplante Baugebiet werden wertvolle Grünflächen versiegelt, welche Niederschläge aufnehmen und Überschwemmungen sowie im Sommer Aufheizung verhindern können. Zudem handelt es sich um wertvollen Lebensraum für Flora und Fauna.</p>	<p>Versiegelung</p> <p>Im Plangebiet sind zahlreiche Maßnahmen verbindlich festgesetzt, die die Speicherung des Niederschlagswassers ermöglichen (Gründächer, Zisternen, Grünzüge, grüne Vorgärten, etc.) und somit mögliche Überschwemmungen verhindern können sowie im Sommer zur Temperaturreduzierung beitragen.</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.</p>
<b>29.2.</b>	18934	<p>Alternative Bauflächen</p> <p>Es sollten andere besser geeignete Flächen zum Bauen genutzt werden, z.B. die Bebauung auf Flachbauten wie Supermärkten; solche Wohnungen wären auch für sozial Schwächere, Senioren oder Menschen mit Handycap leichter</p>	<p>Alternative Bauflächen</p> <p>Aus statischen Gründen können vorhandene Flachbauten in der Regel nicht nachträglich überbaut werden, so dass diese Alternative bei den bestehenden Supermärkten in Zülpich nicht realistisch ist. Auch das geplante Baugebiet enthält einen relativ hohen Anteil von Mehrfamilienhäusern (auch</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.</p>

		finanzierbar und besser nutzbar und zwar wegen der direkten Zuordnung ohne Auto.	sozialer Wohnungsbau) die in guter Reichweite zum benachbarten Einkaufszentrum liegen und die auch für sozial schwächere Menschen erschwinglich sind.	
29.2.	18934	Wassersportsee Die Qualität des Wassersportsees wird leiden, denn die Bebauung verändert die Windbedingungen am See.	Wassersportsee Der Abstand zwischen Seekante und Neubaugebiet beträgt mindestens 100 m. Zwischen Seepark und dem Neubaugebiet wird ein weiterer Grünpuffer von durchschnittlich 30 bis 45 m Breite eingerichtet. Geplant ist eine moderate Höhenentwicklung der Bebauung (max. 2 Vollgeschosse + Staffelgeschoss). Die vorhandene Bewaldung der Uferböschung ist mindestens genauso hoch, sodass erhebliche Beeinträchtigungen der Wassersportnutzung durch Windverschattung unwahrscheinlich sind, zumal die an die Nordböschung angrenzenden Seeflächen ohnehin nicht von Seglern und Surfern befahren werden dürfen. Außerdem ist die vorherrschende Windrichtung Süd-Westwind. Das geplante Baugebiet liegt in nord-westlicher Richtung.	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.
30.1.	18933	Es wird Stellung genommen im Auftrag und mit Vollmacht der Eingabestellerin. Sie ist Eigentümerin der Grundstücke Nidegger Str. 18 (Wohnhaus) und 29 (Wohn- und Geschäftshaus). Beide Grundstücke liegen in unmittelbarer Nähe zum Kreisverkehr Nidegger Straße. Der Kreisverkehr soll Teil der Erschließung zum neugeplanten Baugebiet Seeterrassen sein. Die Erschließung zum neugeplanten Baugebiet Seeterrassen soll u.a. über die Verlängerung vom Kreisverkehr Nidegger Straße durch das Baugebiet Römergärten erfolgen. Es sollen insgesamt 1000 Wohneinheiten über den Kreisverkehr Nidegger Straße und die durch das Baugebiet verlaufende Erschließungsstraße erschlossen werden. Das Grundstück Nidegger Straße 29 grenzt unmittelbar an die als Zufahrt zu den geplanten Wohngebieten geplante Straße. Das Grundstück Nidegger Straße 18 grenzt an den Kreisverkehr. Mit Stellungnahme vom 25.07.2029 wurde für die Mandantin auf die unzureichende Betrachtung der Verkehrssituation und der daraus folgenden	Das Immissionsgutachten hat für die Grundstücke der Eingabestellerin keine Überschreitung der zulässigen Immissionswerte ergeben, so dass hier keine besonderen Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden müssen. Bereits bei der Aufstellung des BP Römergärten wurde die Verkehrszunahme durch das potenzielle Baugebiet Seeterrassen sowohl im Verkehrsgutachten als auch im Immissionsgutachten mitberücksichtigt. Das Erschließungskonzept mit der verkehrlich sehr sinnvollen Anbindung der Baugebiete Römergärten und Seeterrassen an die beiden Kreisverkehre Bonner Straße und Nidegger Straße wird beibehalten, da es hierzu nach Auffassung der Verwaltung keine bessere Alternative gibt.  Es wird auch darauf hingewiesen, dass im Zuge des Bebauungsplans Römergärten auf Wunsch der Eingabestellerin eine rückwärtige Arrondierung ihres	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.

		<p>Unterschätzung der Lärmauswirkungen auf die Nutzungen der Mandantin, die unzureichende Auslegung des Kreisverkehrs, den Grenzabstand und den schützenswerten Baumbestand hingewiesen. Es wird gebeten, diese Stellungnahme auch im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung zu berücksichtigen, da die genannten Kritikpunkte im Rahmen des Verfahrens Römergärten nur unzureichend behandelt wurden. Durch das geplante Baugebiet werden Einschränkungen und Beeinträchtigungen der bisherigen Grundstücksnutzungen der Mandantin erwartet, insbesondere eine erhöhte Verkehrsbelastung mit den entsprechenden erheblichen Lärmbelastigungen. Durch die zusätzlichen Lärmbeeinträchtigungen ist zu erwarten, dass die Vermietbarkeit im Objekt Nr. 29 und die Nutzbarkeit im Objekt Nr. 18 stark beeinträchtigt werden.</p> <p>Es wird darum gebeten, von der Planung Abstand zu nehmen und z.B. eine andere Zuwegung vorzusehen oder Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen, die insbesondere die Belastung auf den Grundstücken der Mandantin ausschließen.</p>	<p>Grundstückes erreicht werden konnte, sodass dort nun die räumlichen Gegebenheiten für eine bessere Unterbringung des ruhenden Verkehrs für das Geschäfts- und Wohnhaus sowie eine adäquate Grundstückseingrünung geschaffen werden konnten. Das Grundstück grenzt nun seitlich nicht mehr an einen verwilderten Grünzug an, sondern an einen attraktiv gestalteten Quartiersplatz bzw. den neben der Haupteinfahrtsstraße verlaufenden Fuß-/Radweg.</p>	
<b>30.2.</b>	18933	<p>Stellungnahme v. 25.07.2019 (BP 11/66):</p> <p>Das schalltechnische Gutachten der Graner+Partner Ingenieure beruht auf einer formal und inhaltlich unzureichenden Verkehrsbegutachtung des Büros AB Stadtverkehr. Formal sind die Beurteilungsgrundlagen nicht dargelegt und das betrachtete Vorhaben ist nicht ausreichend beschrieben. Außerdem sind die Rechengrundlage – und wege nicht nachvollziehbar und es ist unklar, mit welchen Programmen gerechnet worden ist. Es fehlt die Unterschrift des Urhebers.</p>	<p>Das Verkehrsgutachten ist vom Büro AB Stadtverkehr nach der erneuten Offenlage sowohl formal als auch inhaltlich überarbeitet worden. Die nebenstehend aufgeführten formalen Mängel wurden beseitigt.</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.</p>
<b>30.3.</b>	18933	<p>Inhaltlich sind die zugrunde gelegten Verkehrsbewegungen mit 655 Fahrten vergleichsweise gering. Wenn man wie das OVG NRW von 5,75 Fahrzeugbewegungen pro Wohneinheit</p>	<p>Die Abschätzung der durch die Nutzungen der Neubebauung induzierten Kfz-Verkehre wurde nach dem aktuellen Stand der Technik durchgeführt. Angewandt wurden die in</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie die Bedenken gemäß</p>

		<p>ausgeht, wäre fast die doppelte Menge von Fahrzeugbewegungen anzusetzen.</p>	<p>Deutschland gängigen Verfahren zur Verkehrsaufkommensabschätzung.  nach BOSSERHOFF (Bosserhoff, Dr.-Ing. D. (2000): Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung. Grundsätze und Umsetzung. Abschätzung der Verkehrserzeugung. - Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung (Hrsg.), Heft 42, Wiesbaden) und FGSV (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (2006): Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen, Köln).Die für die Abschätzung gewählten Kennwerte (z.B. Haushaltsgröße, Wege pro Einwohner, etc.) entsprechen mindestens regionalen Durchschnittswerten, die aus verschiedenen Quellen stammen (z.B. Mobilität in Deutschland 2017, laufende Raubeobachtung des BBSR, Haushaltsbefragung des Kreises Euskirchen). Bei der Haushaltsgröße wurden beispielsweise auch höhere Werte angesetzt. Ebenso wurden in Zülpich 1,5 Wohneinheiten pro Einfamilienhaus angesetzt. Da in der Realität eher eine Wohneinheit umgesetzt werden wird, wurde bei der Verkehrsaufkommensabschätzung eher von einer höheren Bewohnerzahl ausgegangen, als dies vermutlich zukünftig der Fall sein wird. Die Verkehrsaufkommensabschätzung erfolgte unter regionstypischen Annahmen nachvollziehbarer Quellen. Durch die Wahl der einzelnen Kennwerte ist davon auszugehen, dass durch die Verkehrsaufkommensabschätzung der potenziell zukünftige Kfz-Verkehr in ausreichender Höhe abgeschätzt worden ist.</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.</p>
30.4.	18933	<p>Die geplanten Baugebiete in Richtung Wassersportsee sind unberücksichtigt geblieben.</p>	<p>Das Verkehrsgutachten zum BP Römergärten berücksichtigt auch die potenziellen Neubaugebiete nördlich des Zülpicher Wassersportsees. Es konnte aufgezeigt werden, dass die durch die geplanten Gebiete (insges. ca. 1000 Wohneinheiten einschl. BP Römergärten) erzeugten Verkehre von den anbindenden Kreisverkehren Nidegger Straße und Bonner</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.</p>

			Straße aus verkehrstechnischer Sicht in sehr guter Verkehrsqualitätsstufe A bewältigt werden können.	
<b>30.5.</b>	18933	Dies gilt auch für die zukünftig an die Planstraße angebundenen Straßen Steinfelder Straße und Chlodwigstraße.	Es ist davon auszugehen, dass bei der vorgesehenen Anbindung der Straßen Steinfelder Straße und Chlodwigstraße an die Planstraße, Verkehre aus diesen beiden Straßen über den Kreisverkehr Nideggener Straße fließen wird ; andererseits fließen Verkehre der Planstraße umgekehrt auch über die Bonner Straße ab, so dass insgesamt keine Zusatzbelastung des Kreisverkehrs angenommen wird.	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.
<b>30.6.</b>	18933	Es ist mit zusätzlichen Verkehrsströmen zu rechnen, die sich auf die Planstraße verlagern.	Auch wenn aus verkehrstechnischer Sicht keine Probleme durch die Bebauung des Gebietes zu erwarten sind, soll versucht werden, Durchgangsverkehre durch das neue Wohngebiet mit Hilfe des Einsatzes von verkehrsberuhigenden- und reduzierenden Maßnahmen zu verhindern und KFZ-Verkehr zu reduzieren (Einsatz verkehrsberuhigender Elemente, Erreichbarkeit ÖPNV, Förderung Radverkehr etc...).	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.
<b>30.7.</b>	18933	Das vorgelegte Schallschutzgutachten ist bereits aufgrund der fehlerhaften Verkehrsbetrachtung nicht aussagekräftig.	Das Schallgutachten zeigt, dass die gemäß 16. BImSchV zulässigen Immissionsgrenzwerte sowohl tags als auch nachts deutlich unterschritten worden. Bei einer zukünftig möglichen zusätzlichen Anbindung von neuen Wohngebieten in Richtung Wassersportsee ergeben sich höhere Geräuscheinwirkungen, die gemäß aktuellem Lärmschutzgutachten zum BP Seeterrassen ebenfalls unter den zulässigen Werten liegen.	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.
<b>30.8.</b>	18933	Der Bereich Nideggener Straße 29 wird im Schallgutachten unzutreffend als Mischgebiet eingestuft. Da das Gebiet nach § 34 BauGB beurteilt wird, kommt es auf die tatsächliche Prägung des Gebietes an, die sich aufgrund der ganz überwiegenden Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet	An der Einstufung des Gebietes um den Kreisverkehr Nideggener Straße als Mischgebiet (analog zur FNP-Darstellung) wird aufgrund der zahlreichen gewerblichen Nutzungen im direkten Umfeld festgehalten (Nr. 22: Motorradverkauf- u. reparatur; Nr. 29: Gemeinschaftsarztpraxis, Podologie; Nr. 18: Verlag;	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.

		mit einzelnen gebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen darstellt.	Nr. 25: Galerie; Nr. 35: Forstbetrieb, Finanzvermittler, Nr. 32: Krankenanstalten Marienborn, Arztpraxen).	
<b>30.9.</b>	18933	Es ist eine erhebliche Veränderung und Vergrößerung des bestehenden Kreisverkehrs anzunehmen (siehe Schreiben Straßen NW 15.10.2018). hiervon ist neben Nideggener Str. 29 auch Nr. 18 betroffen.	Es wurde keine erhebliche Veränderung und Vergrößerung des bestehenden Kreisverkehrs im Zuge der Erschließung des BP Römergärten erforderlich.	Kein Beschluss erforderlich
<b>30.10.</b>	18933	Die Planstraße ist in einem Bereich mit altem, schützenswerten Baumbestand geplant.	Für die aufgrund der Straßenplanung erforderlichen Baumentnahmen wird im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan eine entsprechende Kompensation festgelegt.	kein Beschluss erforderlich
<b>31.1.</b>	18932	Baugebietsgröße Das geplante Wohngebiet mit seinen 1500 Neubürgern ist für eine Stadt der Größe Zülpichs überdimensioniert.	Baugebietsgröße Ziel der Stadt Zülpich ist es, durch die Ausweisung von Neubaugebieten dem Rückgang der natürlichen Bevölkerungsentwicklung vorausschauend entgegenzuwirken. Gemäß der aktuellen Bevölkerungsprognose (2018) wird ohne weitere Zuwanderungen bis zum Ende des Jahres 2032 die Zülpicher Bevölkerung um ca. 1.700 Einwohner zurückgehen. Die Folgen für die Soziale Infrastruktur (Schulen, Kindergärten, etc.), die Versorgungsinfrastruktur (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, etc.) und letztlich auch für die finanzielle Situation der Stadt können für jeden Bürger der Stadt gravierend sein. Der aufgrund der Feldhamsterthematik vorhandene langjährige Entwicklungsstau in der Kernstadt wurde durch die Ausweisung des Baugebietes Römergärten nur zu einem kleinen Teil behoben. Ohne zusätzliche Baulandausweisungen werden Grundstückspreise und Mieten in Zülpich noch schneller steigen.	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie, die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.
<b>31.2.</b>	18932	Veraltete Planung. Die Planung sollte überdacht werden. In den letzten Jahren hat sich vieles in ökologischer, verkehrlicher und demographischer Hinsicht verändert.	Veraltete Planung Die Planung wird den aktuellen Entwicklungen sowohl in demographischer als auch in ökologischer, und verkehrlicher Hinsicht gerecht.	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie, die Bedenken gemäß

			<p>Demographie (siehe Stellungnahme zu Baugebietsgröße)</p> <p>Ökologie Zur Realisierung des Neubaugebiets werden ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen in Anspruch genommen, d.h. diejenige Nutzungsart, die - außer versiegelten Flächen - die geringste ökologische Wertigkeit hat. Da versiegelte, brachliegende Flächen (z.B. Industriebrachen, Konversionsstandorte) in Zülpich nicht zur Verfügung stehen, ist die bei der Neuausweisung von Bauland die Inanspruchnahme von Freiraum unvermeidlich. Ziel bei den Neuausweisungen ist es, Flächen auszuweisen, die einen geringstmöglichen Eingriff in Natur und Landschaft verursachen und gleichzeitig die relevanten städtebaulichen Anforderungen erfüllen (z.B. Nähe zu Versorgungseinrichtungen wie Schule, Kindergärten, Geschäfte, Ärzte, ÖPNV, gute Verkehrsanbindung, hohe Wohnqualität). Der Standort des Baugebietes Seeterrassen erfüllt in idealer Weise alle vorgenannten Anforderungen. Durch den hohen öffentlichen Grünflächenanteil (parkartige Grünzüge), die geplante Durchgrünung der Straßenräume und der privaten Freiflächen wird der Eingriff in Natur und Landschaft bestmöglich minimiert. Im Einzelnen sind aktuell folgende Grünmaßnahmen vorgesehen: Breite Grünzüge für Durchlüftung, Naherholung und Artenschutz, grüne Straßenräume, hitze- und trockenheitsverträgliche Baumarten, Einbau von Baum-Rigolen, Versickerung und Zwischenspeicherung von Regenwasser, Dachbegrünung bzw. Photovoltaik auf flachen Dächern, Fassadenbegrünung, Grüngestaltung von Vorgärten und Großgrün und Heckeneinfriedungen in Privatgärten: Jeder Grundstückskäufer erhält einen Baum. Die im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden mit einer externen ökologischen Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen, sodass alle gesetzlichen</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.</p>
--	--	--	---	---

Verpflichtungen erfüllt werden. Hierfür werden bis zur Öffentlichen Auslegung von einem Fachbüro entsprechende Umweltgutachten erarbeitet (Umweltbericht, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Artenschutzgutachten). Zum Artenschutzthema "Feldhamster" ist ein Sondergutachter beauftragt worden, der auf dieses Fachthema spezialisiert ist.

#### Verkehr

Der Richtung Innenstadt/ Schul- und Sportzentrum/ Römerallee wird immer über einer der folgenden Straßen erfolgen müssen: Bonner Straße, Nidegger Straße, Frankengraben, Römerallee.

Deshalb wird es in Zukunft darum gehen müssen, etwaige verkehrliche Engpässe durch punktuelle Umbaumaßnahmen zu entschärfen. Noch wichtiger ist es, bisherige innenstadtorientierte Kurzstrecken-Kfz-Fahrten durch das Fahrrad bzw. Zu-Fuß-Gehen zu ersetzen, z.B. den Weg zur Schule oder zum Bäcker. Das Baugebiet Seeterrassen ist so strukturiert, dass es attraktive Rahmenbedingungen für Radfahrer und Fußgänger schafft. Auch die übrige innerstädtische Struktur soll für Radfahrer und Fußgänger weiter verbessert werden.

Beim überregional orientierten Verkehr ist es Ziel, den Richtung Köln/Bonn/ Düren/ Aachen orientierte Verkehr möglichst ohne größere Belastung der vorhandenen Ortslage (insbes. der Innenstadtstraßen Bonner Straße und Frankengraben) auf das leistungsfähige Bundesstraßensystem (B 56, B 265 und B 477) zu führen.

Beim Baugebiet Römergärten/ Seeterrassen mit den beiden direkten Kreisverkehrsanschlüssen "Seegärten" und "Nidegger Straße" wird der Richtung Köln/ Bonn/ Düren bzw. Euskirchen orientierte Kfz-Verkehr nahezu ohne Belastung der bisherigen bebauten Zülpicher Ortslage auf leistungsfähige Bundesstraßen geführt. Zwischen den beiden Kreisverkehren entsteht mit den Baugebieten Römergärten

			<p>und Seeterrassen eine neue Straßenverbindung, die für viele Fahrbeziehungen eine Alternative zur Route Bonner Straße/ Münstertorkreisel/ Niddgener Straße darstellt..</p>	
<p>31.3. 18932</p>		<p>Abstand zur B 56  Als Kompromisslösung wird vorgeschlagen, aus Lärmschutzgründen auf eine Bebauung unmittelbar an der B 56 zu verzichten und das Dreieck zwischen der B 56 und der Römerachse (Allee zum See) von der geplanten Bebauung auszunehmen. Diese Fläche könnte als Ausgleich für die Eingriffe in die Landschaft dienen, ergänzt um eine Pufferzone zwischen Baugebiet und See. Die Realisierung des reduzierten Baugebietes sollte außerdem in Abschnitten erfolgen.</p>	<p>Abstand zur B 56  Aus Lärmschutzgründen ist ein größerer Abstand des Baugebietes nicht erforderlich, da wie beim Baugebiet Seegärten I gegenüber bereits vorhanden, eine Lärmschutzwand entlang der B 56 errichtet werden soll. Alle bereits heute für die Naherholung genutzten Wege zum Wassersportsee (Römerachse, Lichweg) und rund um den Wassersportsee bleiben auch weiterhin in ihrer bisherigen Funktion erhalten bzw. werden sogar in ihrer Nutzungsqualität deutlich verbessert, indem diese in breitere Grünzüge eingebettet werden. Die zwischen den Wegen gelegenen landwirtschaftlichen Flächen standen bislang für eine Naherholung zu keinem Zeitpunkt zur Verfügung. Dagegen würden Teile diese landwirtschaftlichen Flächen bei einer Wohngebietsnutzung zukünftig als neue Grünzüge mit darin verlaufenden zusätzlichen Wegeverbindungen für die Naherholung nutzbar. Damit erhöht sich auch die Naherholungsqualität rund um den Wassersportsee. Auch die wichtige Fuß- und Fahrradpromenade "Römerachse" (Säulenhainbuchenallee zwischen Rochuskapelle und Römerbastion) bleibt in ihrer Qualität vollständig erhalten und wird durch die Verbreiterung der angrenzenden Grünflächen weiter attraktiviert. Die bisherige Querschnittsbreite von ca. 10-12 m (einschl. angrenzende Grünflächen) wird um 5-7 auf ca. 17 m verbreitert. Die Römerachse erhält auch zukünftig keine Erschließungsfunktion, bleibt also autofrei. Die neue Wohnbebauung grenzt mit ihren Gärten an die Römerachse an. Lediglich an einer Stelle ist eine Querung durch die Haupteerschließungsstraße unvermeidlich. Angestrebt wird dort eine Fahrbahnverengung einschließlich Aufpflasterung, sodass ein hohes Maß an Verträglichkeit erzeugt wird. Der Blick auf den am Ende der Achse liegenden</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie, die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.</p>

			Wassersportsee bleibt auch weiterhin unverändert vorhanden. Im Bebauungsplanentwurf wird außerdem die Pufferzone zum See gegenüber dem Vorentwurf um 10 m vergrößert.	
31.4.	18932	Ableitung des Oberflächenwassers in den See Durch die Ableitung des Oberflächenwassers in den See könnte dessen stark gesunkener Wasserspiegel wieder angehoben werden.	Ableitung des Oberflächenwassers in den See Eine Ableitung des Niederschlagswassers in den See wäre auch aus städtischer Sicht wünschenswert, die Entscheidung über die Behandlung des Oberflächenwassers wird allerdings von der Wasserbehörde getroffen.	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie, die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.
32.1.	18931	Naturschutz/Klimaschutz Das Baugebiet wird wegen seiner Größe (1500 Bewohner mit ca. 1000 PKW) am geplanten Standort abgelehnt aus Gründen des Natur- und des Klimaschutzes und wegen des wertvollen Ackerbodens. die im Bebauungsplan vorgesehenen Naturschutzauflagen können nicht kontrolliert werden und werden deshalb auch nicht umgesetzt.	Artenschutz/Klimaschutz Zur Realisierung des Neubaugebiets werden ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen in Anspruch genommen, d.h. diejenige Nutzungsart, die - außer versiegelten Flächen - die geringste ökologische Wertigkeit hat. Da versiegelte, brachliegende Flächen (z.B. Industriebrachen, Konversionsstandorte) in Zülpich nicht zur Verfügung stehen, ist die bei der Neuausweisung von Bauland die Inanspruchnahme von Freiraum unvermeidlich. Ziel bei den Neuausweisungen ist es, Flächen auszuweisen, die einen geringstmöglichen Eingriff in Natur und Landschaft verursachen und gleichzeitig die relevanten städtebaulichen Anforderungen erfüllen (z.B. Nähe zu Versorgungseinrichtungen wie Schule, Kindergärten, Geschäfte, Ärzte, ÖPNV, gute Verkehrsanbindung, hohe Wohnqualität). Der Standort des Baugebietes Seeterrassen erfüllt in idealer Weise alle vorgenannten Anforderungen. Durch den hohen öffentlichen Grünflächenanteil (parkartige Grünzüge), die geplante Durchgrünung der Straßenräume und der privaten Freiflächen wird der Eingriff in Natur und Landschaft bestmöglich minimiert. Im Einzelnen sind aktuell folgende Grünmaßnahmen vorgesehen: Breite Grünzüge für Durchlüftung, Naherholung und Artenschutz, Grüne Straßenräume, Hitze- und trockenheitsverträgliche Baumarten, Einbau von Baum-Rigolen, Versickerung und Zwischenspeicherung von Regenwasser, Dachbegrünung bzw.	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie, die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.

			<p>Photovoltaik auf flachen Dächern, Fassadenbegrünung, Grüngestaltung von Vorgärten und Großgrün und Heckeneinfriedungen in Privatgärten. Jeder Grundstückskäufer erhält einen Baum. Die im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden mit einer externen ökologischen Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen, sodass alle gesetzlichen Verpflichtungen erfüllt werden. Hierfür werden bis zur Öffentlichen Auslegung von einem Fachbüro entsprechende Umweltgutachten erarbeitet (Umweltbericht, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Artenschutzgutachten). Zum Artenschutzthema "Feldhamster" ist ein Sondergutachter beauftragt worden, der auf dieses Fachthema spezialisiert ist.</p>	
32.2.	18931	<p>Verkehrsnetz Die Verkehrssituation auf der Bonner Straße ist bereits heute ein Chaos, insbesondere bei der Ausfahrt aus der Steinfelders Straße.</p>	<p>Verkehrsnetz Mit den beiden direkten Kreisverkehrsanschlüssen "Seegärten" und "Nideggener Straße" wird der Richtung Köln/Bonn/ Düren bzw. Euskirchen orientierte Kfz-Verkehr nahezu ohne Belastung der bisherigen bebauten Zülpicher Ortslage auf leistungsfähige Bundesstraßen geführt. Zwischen den beiden Kreisverkehren entsteht mit den Baugebieten Römergärten und Seeterrassen eine neue Straßenverbindung, die für viele Fahrbeziehungen eine Alternative zur Route Bonner Straße/ Münstertorkreisel/ Nideggener Straße darstellt. Was den innerstädtischen Verkehr betrifft, wird es in Zukunft darum gehen müssen, etwaige verkehrliche Engpässe durch punktuelle Umbaumaßnahmen zu entschärfen. Noch wichtiger ist es, bisherige innenstadtorientierte Kurzstrecken-Kfz-Fahrten durch das Fahrrad bzw. Zu-Fuß-Gehen zu ersetzen, z.B. den Weg zur Schule oder zum Bäcker. Das Baugebiet Seeterrassen ist so strukturiert, dass es attraktive Rahmenbedingungen für Radfahrer und Fußgänger schafft. Auch die übrige innerstädtische Struktur sollte für Radfahrer und Fußgänger weiter verbessert werden.</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie, die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.</p>

32.3.	18931	<p>Alternatives Baugebiet östlich Seegärten I Dieses Baugebiet in der Nähe von Bördebahn und Schulzentrum wäre verkehrsgünstiger gelegen.</p>	<p>Alternatives Baugebiet östlich Seegärten I Die Entwicklung des Bereichs zwischen Seegärten und Bahnhof war im FNP 2004 bereits enthalten und auch Bestandteil der Städtebaulichen Rahmenplanung "Wassersportsee", wurde jedoch durch die Bezirksregierung von der Genehmigung 2004 ausgenommen wegen des Feldhamstervorkommens. Das Gebiet ist für eine Bebauung grundsätzlich gut geeignet. Die Haupterschließungsstraße des Baugebietes Seegärten wurde deshalb bereits so dimensioniert, dass darüber die verkehrliche Erschließung der weiteren Wohngebiete möglich ist. Zur besseren Verteilung der Verkehre wurden auch Verkehrsanbindungen dieses möglichen Neubaugebietes an Nemmenicher Straße und an die Krefelder Straße vorgesehen. Wegen der Verkehrserschließung über die vorhandenen Wohngebiete entlang der Römerallee (Nemmenicher Straße, Krefelder Straße) und über das Wohngebiet "Seegärten" sowie wegen der unmittelbaren Lage am TUS-Sportzentrum sind auch hier erhebliche Betroffenheiten der Anlieger zu verzeichnen. Aus folgenden Gründen ist eine Realisierung der Wohngebiete zwischen Seegärten und Bahnhof jedoch erst mittel- bis langfristig realistisch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Grundstücksverfügbarkeit ist nicht gegeben.</li> <li>- Es fehlt eine Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan, da die Flächen seinerzeit von der Genehmigung ausgenommen wurden.</li> <li>- Es fehlt ein Entwässerungskonzept.</li> <li>- Es fehlt eine konkretisierte städtebauliche Planung für diesen Bereich (Bebauungsplan). Diese kann erst erfolgen, wenn die Grundstücksverfügbarkeit geklärt ist. Die Planungen benötigen einen mehrjährigen Planungsvorlauf und können damit nicht den kurzfristig vorhandenen Bedarf an Wohnbaugrundstücken decken. Zum Vergleich: das Baugebiet Seeterrassen hatte bis bislang einen Planungsvorlauf von 18 Jahren.</li> </ul>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie, die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.</p>
-------	-------	---	--	---

32.4.	18931	<p>LAGA 2014</p> <p>Da durch die LAGA 2014 gewonnene positive Image als lebenswerte Stadt wird mit dem geplanten Baugebiet wieder zunichte gemacht.</p>	<p>LAGA 2014</p> <p>Alle bereits heute für die Naherholung genutzten Wege zum Wassersportsee (Römerachse, Lichweg) und rund um den Wassersportsee bleiben auch weiterhin in ihrer bisherigen Funktion erhalten bzw. werden sogar in ihrer Nutzungsqualität deutlich verbessert, indem diese in breitere Grünzüge eingebettet werden. Die zwischen den Wegen gelegenen landwirtschaftlichen Flächen standen bislang für eine Naherholung zu keinem Zeitpunkt zur Verfügung. Dagegen würden Teile dieser landwirtschaftlichen Flächen bei einer Wohngebietsnutzung zukünftig als neue Grünzüge mit darin verlaufenden zusätzlichen Wegeverbindungen für die Naherholung nutzbar. Damit erhöht sich auch die Naherholungsqualität rund um den Wassersportsee. Dass das mit der Landesgartenschau 2014 gewonnene Image als lebenswerte Stadt durch das Baugebiet Seeterrassen verloren geht, wird auch angesichts der angestrebten hohen städtebaulichen/architektonischen Qualität des geplanten Baugebietes nicht befürchtet.</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie, die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.</p>
33.1.	18930	<p>Die Eingabenstellerin wendet sich gegen das geplante Baugebiet in der vorliegenden Form, weil hierdurch die Lebensqualität in Zülpich reduziert würde und unterstützt die Idee eine Bürgerentscheids.</p> <p>Naherholungsgebiet</p> <p>Es wird ein Puffer von 400 zwischen See und Bebauung gefordert, der naturnah und parkähnlich gestaltet ist, damit das Naherholungsgebiet rund um den Seepark erhalten bleibt bzw. neu entsteht.</p>	<p>Naherholungsgebiet</p> <p>Alle bereits heute für die Naherholung genutzten Wege zum Wassersportsee (Römerachse, Lichweg) und rund um den Wassersportsee bleiben auch weiterhin in ihrer bisherigen Funktion erhalten bzw. werden sogar in ihrer Nutzungsqualität deutlich verbessert, indem diese in breitere Grünzüge eingebettet werden. Die zwischen den Wegen gelegenen landwirtschaftlichen Flächen standen bislang für eine Naherholung zu keinem Zeitpunkt zur Verfügung. Dagegen würden Teile dieser landwirtschaftlichen Flächen bei einer Wohngebietsnutzung zukünftig als neue Grünzüge mit darin verlaufenden zusätzlichen Wegeverbindungen für die</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie, die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.</p>

			<p>Naherholung nutzbar. Damit erhöht sich auch die Naherholungsqualität rund um den Wassersportsee. Die wichtige Fuß- und Fahrradpromenade "Römerachse" (Säulenhainbuchenallee zwischen Rochuskapelle und Römerbastion) bleibt in ihrer Qualität vollständig erhalten und wird durch die Verbreiterung der angrenzenden Grünflächen weiter attraktiviert. Die bisherige Querschnittsbreite von ca. 10-12 m (einschl. angrenzende Grünflächen) wird um 5-7 auf ca. 17 m verbreitert. Die Römerachse erhält auch zukünftige keine Erschließungsfunktion, bleibt also autofrei. Die neue Wohnbebauung grenzt mit ihren Gärten an die Römerachse an. Lediglich an einer Stelle ist eine Querung durch die Haupteerschließungsstraße unvermeidlich. Der Blick auf den am Ende der Achse liegenden Wassersportsee bleibt auch weiterhin unverändert vorhanden. Der parallel zum Seepark vorhandene Fuß- und Radweg zwischen Römerbastion und Lichweg wurde 2019 zur Verbesserung der Nutzungsqualität von bislang 2,0 m auf 3,0 m verbreitert. Mit der Realisierung des Baugebietes Seeterrassen wird sich die Naherholungsqualität des Weges deutlich verbessern, weil im unmittelbaren Anschluss an den Seepark eine durchschnittlich 30 bis 45 m breite öffentliche Grünfläche vorgesehen ist. Diese bislang durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung nicht nutzbare Freifläche wird in eine attraktive, mit Einzelgehölzen bestandene Blühwiese umwandelt.</p>	
33.2.	18930	<p>Betrieb des Seeparks Mit dem geplanten Baugebiet wird der Betrieb des Seeparks wegen der Lärmbelästigung bei Veranstaltungen gefährdet.</p>	<p>Betrieb des Seeparks Voraussetzung für die Realisierung des Baugebiets Seeterrassen ist, dass der Seepark bei seinen Veranstaltungen nicht eingeschränkt wird. Hierzu wird die Stadt Zülpich von dem auf Freizeitimmissionen spezialisierten Fachbüro Kramer Schalltechnik, Sankt Augustin, beraten. Im Vergleich zum Vorentwurf wurde das Bebauungskonzept der Seerandbebauung im Hinblick auf die Immissionsituation deutlich optimiert.</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie, die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.</p>

			<p>Zur weitgehenden Abschottung der rückwärtigen vorhandenen und geplanten Wohnbebauung ist zum Seepark hin, d.h. in der ersten und zweiten Bebauungsreihe, ein gemischtes Viertel geplant, dass durch eine versetzte Bebauung die dahinterliegende Wohnbebauung fast vollständig von den Immissionen des Seeparks abschotten wird. Das als Urbanes Gebiet gem. § 6 a BauNVO festgesetzte Viertel soll eine attraktive Mischung aus Wohnen und wohngebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen entstehen lassen (z.B. nicht-innenstadtrelevante Dienstleistungen). Das Urbane Gebiet weist den Störgrad eines Mischgebietes auf.</p> <p>Des Weiteren wurden vom Büro Kramer Schalltechnik für die Veranstaltungen im Seepark optimierte Beschallungskonzepte erarbeitet, durch die die Umgebungsbeschallung reduziert werden kann.</p> <p>Durch die festgesetzten Maßnahmen können sowohl im neuen Wohngebiet als auch in den angrenzenden Wohngebieten alle gesetzlichen Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Zusätzlich sollen in den Kaufverträgen Regelungen zur Akzeptanz der Seepark-Immissionen getroffen werden.</p>	
33.3.	18930	<p>Verkehrsnetz</p> <p>Nach dem Baugebiet Römergärten kann das überlastete Verkehrsnetz (insbes. Bonner Straße, Wallgraben) nicht noch ein Baugebiet dieser Größenordnung aufnehmen.</p>	<p>Verkehrsnetz</p> <p>Mit den beiden direkten Kreisverkehrsanschlüssen "Seegärten" und "Nideggener Straße" wird der Richtung Köln/ Bonn/ Düren bzw. Euskirchen orientierte Kfz-Verkehr nahezu ohne Belastung der bisherigen bebauten Zülpicher Ortslage auf leistungsfähige Bundesstraßen geführt. Zwischen den beiden Kreisverkehren entsteht mit den Baugebieten Römergärten und Seeterrassen eine neue Straßenverbindung, die für viele Fahrbeziehungen eine Alternative zur Route Bonner Straße/ Münstertorkreisel/ Nideggener Straße darstellt.</p> <p>Was den innerstädtischen Verkehr betrifft, wird es in Zukunft darum gehen müssen, etwaige verkehrliche Engpässe durch</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie, die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.</p>

			<p>punktueller Umbaumaßnahmen zu entschärfen. Noch wichtiger ist es, bisherige innenstadtorientierte Kurzstrecken-Kfz-Fahrten durch das Fahrrad bzw. Zu-Fuß-Gehen zu ersetzen, z.B. den Weg zur Schule oder zum Bäcker. Das Baugebiet Seeterrassen ist so strukturiert, dass es attraktive Rahmenbedingungen für Radfahrer und Fußgänger schafft. Auch die übrige innerstädtische Struktur sollte für Radfahrer und Fußgänger weiter verbessert werden.</p>	
33.4.	18930	<p>Alternative Baugebiet östlich Seegärten I Das Gebiet östlich Seeterrassen wäre wegen der Nähe zum Bahnhof besser geeignet.</p>	<p>Alternative Gebiet östlich Seegärten I Die Entwicklung des Bereichs zwischen Seegärten und Bahnhof war im FNP 2004 bereits enthalten und auch Bestandteil der Städtebaulichen Rahmenplanung "Wassersportsee", wurde jedoch durch die Bezirksregierung von der Genehmigung 2004 ausgenommen wegen des Feldhamstervorkommens. Das Gebiet ist für eine Bebauung grundsätzlich gut geeignet. Die Haupteerschließungsstraße des Baugebietes Seegärten wurde deshalb bereits so dimensioniert, dass darüber die verkehrliche Erschließung der weiteren Wohngebiete möglich ist. Zur besseren Verteilung der Verkehre wurden auch Verkehrsanbindungen dieses möglichen Neubaugebietes an Nemmenicher Straße und an die Krefelder Straße vorgesehen. Wegen der Verkehrserschließung über die vorhandenen Wohngebiete entlang der Römerallee (Nemmenicher Straße, Krefelder Straße) und über das Wohngebiet "Seegärten" sowie wegen der unmittelbaren Lage am TUS-Sportzentrum sind auch hier erhebliche Betroffenheiten der Anlieger zu verzeichnen. Aus folgenden Gründen ist eine Realisierung der Wohngebiete zwischen Seegärten und Bahnhof jedoch erst mittel- bis langfristig realistisch: - Die Grundstücksverfügbarkeit ist nicht gegeben. - Es fehlt eine Baufächendarstellung im Flächennutzungsplan, da die Flächen seinerzeit von der Genehmigung ausgenommen wurden. - Es fehlt ein Entwässerungskonzept.</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie, die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.</p>

			<p>- Es fehlt eine konkretisierte städtebauliche Planung für diesen Bereich (Bebauungsplan). Diese kann erst erfolgen, wenn die Grundstücksverfügbarkeit geklärt ist. Die Planungen benötigen einen mehrjährigen Planungsvorlauf und können damit nicht den kurzfristig vorhandenen Bedarf an Wohnbaugrundstücken decken. Zum Vergleich: das Baugebiet Seeterrassen hatte bis bislang einen Planungsvorlauf von 18 Jahren.</p>	
34.1.	18929	<p>Es wird darum gebeten, von dem Vorhaben Abstand zu nehmen, andernfalls sollten folgende Anregungen Berücksichtigung finden.</p> <p>Flächennutzungsplan Der Flächennutzungsplan aus 2004 betet keine geeignete Grundlage für die Bebauung, weil er die Auswirkungen der Landesgartenschau 2014 und die damit verbundene touristische Bedeutung des Plangebietes nicht berücksichtigt.</p>	<p>Flächennutzungsplan Der Bebauungsplan Seeterrassen ist keine neue Projektidee, sondern exakt aus den seit vielen Jahren laufenden städtebaulichen Planungen entwickelt. Die bisherige Planung dazu erfolgte in folgenden Schritten: Schritt 1: Städtebauliche Rahmenplanung Wassersportsee Als Grundlage für die Flächennutzungsplan-Neuaufstellung wurde für den städtebaulich bedeutsamsten Bereich der Zülpicher Stadtentwicklung die Städtebauliche Rahmenplanung "Wassersportsee" erarbeitet und 2003 vom Stadtentwicklungsausschusses einstimmig beschlossen, ohne Enthaltung. Ziel war es, die Stadterweiterung gemeinsam mit dem Wassersportsees zu entwickeln, um die daraus entstehenden Synergien zu nutzen. Der vor den Toren der Stadt isoliert gelegene See soll gemäß Rahmenplanung als regionaler Freizeit- und Erholungsschwerpunkt weiterentwickelt und in die Stadtstruktur integriert werden. So sind im Rahmenplan bereits viele Inhalte enthalten, die im Zuge der Landesgartenschau 2014 realisiert werden konnten, z.B. die Seepromenade mit großzügigen Sichtfenstern auf den Wassersportsee und daran anschließenden Parkflächen, die Aussichtsterrasse im Bereich der heutigen Römerbastion, die alleeartige Promenade zwischen Römerbastion und</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus zu beschließen, die Bedenken gem. Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.</p>

Rochuskapelle, der Golfplatz und das neue Wassersportzentrum.

Der in der Rahmenplanung vorgesehene neue Park am Wassersportsee ist durch die neuen Wohngebiete baulich eingefasst. Besonders charakteristisch für den Entwurf ist die clusterartige Strukturierung der Stadterweiterung in einzelne Quartiere, die durch großzügige Grünzüge zwischen Kernstadt und Wassersportsee gegliedert sind. Zwischen Seerand und Stadterweiterung verbleibt ein weiterer, ca. 100 m breiter Grünzug.

Schritt 2: Neuaufstellung Flächennutzungsplan

Die Strukturen aus der Städtebaulichen Rahmenplanung wurden exakt in die parallel verlaufende Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Zülpich aufgenommen. Der Flächennutzungsplan hat 2004 Rechtskraft erlangt und wurde einstimmig beschlossen. Die geplanten Bauflächen zwischen Seegärten und Industriegebiet ("Zülpich Ost") mussten wegen der Feldhamsterthematik von der Genehmigung ausgenommen werden.

Schritt 3: Konzept Landesgartenschau 2014

Auch das 2008 beschlossene Bewerbungskonzept zur Landesgartenschau 2014 baut auf den Strukturen der Städtebaulichen Rahmenplanung und des Flächennutzungsplans auf. Geplant wurde der Abschluss der baulichen Einfassung des Seeparks bis zum Jahr 2020. Von diesem Gesamtkonzept konnte aufgrund der seit 2004 aufgetretenen Feldhamsterthematik lediglich das Baugebiet Seegärten realisiert werden. Für die daran anschließende Baufläche (ehem. Baugebiet Seegärten II) konnte im Jahr 2014 nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss nur die frühzeitige Bürger- und Trägerbeteiligung durchgeführt werden. Der Vorentwurf für diesen Bebauungsplan wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie im November 2014 beschlossen (einstimmig, 1 Gegenstimme, keine Enthaltungen).

Schritt 4: Baugebiet Römergärten einschl. Bau Hauptsammler

im Bereich der Hauptschließungsstraße der zukünftigen Baugebiete am See

Da aus Artenschutzgründen (Feldhamster) die Entwicklung der seenahen Baugebiete bis 2018 nicht möglich war, erfolgte zunächst die Entwicklung des seeferneren Baugebietes Römergärten. Der Satzungsbeschluss hierfür wurde im September 2019 getroffen. Der hierfür erforderlich sehr aufwändige Hauptsammlerkanal folgt dem Verlauf der Hauptschließungsstraße der seenahen Bauflächen (Bebauungsplan Seeterrassen). Der Verlauf dieses Hauptsammlers wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie am 19.04.2018 beschlossen (einstimmig, 1 Enthaltung)

Schritt 5: Bebauungsplan Seeterrassen

Nachdem im Laufe des Jahres 2018 bekannt wurde, dass Ende 2017 die letzten Zülpicher Feldhamster vom Land NRW zwecks Nachzucht abgefangen wurden, konnten ab 2019 die Planungen für die Baugebiete am See wieder aufgenommen werden. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie der Stadt Zülpich hat in seiner Sitzung am 26.11.2019 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 11/71 Zülpich "Seeterrassen" gefasst und die Verwaltung damit beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans Seeterrassen baut exakt auf den vorangegangenen Planungen auf. So entspricht die Dimensionierung der Bauflächen und Grünzüge exakt den Vorgaben des Flächennutzungsplans und der Städtebaulichen Rahmenplanung Wassersportsee. Der Abstand zwischen Seerand und Baugebiet beträgt weiter mindestens 100 m. fahrer und Fußgänger schafft. Auch die übrige innerstädtische Struktur sollte für Radfahrer und Fußgänger weiter verbessert werden. Desweiteren ist für das Neubaugebiet eine Busanbindung (mit Haltepunkt am Bahnhof) vorgesehen.

34.2.	18929	<p>Außerdem gingen die Auswirkungen der Reaktivierung der Bördebahn nicht in den FNP ein.</p>	<p>Zusätzlich zum Verkehrskonzept wurde für das Baugebiet ein Mobilitätskonzept erarbeitet. Darin geht es u.a. darum, die bisherige innenstadtorientierte Kurzstrecken-Kfz-Fahrten durch das Fahrrad bzw. Zu-Fuß-Gehen zu ersetzen, z.B. den Weg zur Schule, zum Bäcker oder zum Bahnhof. Das Baugebiet Seeterrassen ist so strukturiert, dass es attraktive Rahmenbedingungen für Radfahrer und Fußgänger schafft. Auch die übrige innerstädtische Struktur sollte für Radfahrer und Fußgänger weiter verbessert werden. Desweiteren ist für das Neubaugebiet eine Busanbindung (mit Haltepunkt am Bahnhof) vorgesehen.</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus zu beschließen, die Bedenken gem. Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.</p>
34.3.	18929	<p>Verkehrsgutachten Das Gutachten bewertet nur die Kreisel Nideggener Str/B 56 und Bonner Str./Seegartenstr.. Die Auswirkungen auf die Kreisel Bonner Str./Kettenweg und BonnerStr./Nideggner Str. werden nicht untersucht. Gerade hier kommt es jetzt schon zu erheblichen Verkehrsbehinderungen.</p>	<p>Verkehrsgutachten Zum Bebauungsplan wurde ein Verkehrsgutachten durch das Fachbüro AB Stadtverkehr, Bornheim, erarbeitet, das im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs nochmals konkretisiert wurde. Darin konnte die Leistungsfähigkeit des vorhandenen und des ergänzten Verkehrsnetzes nachgewiesen werden. Mit den beiden direkten Kreisverkehrsanschlüssen "Seegärten" und "Nideggener Straße" wird der Richtung Köln/Bonn/ Düren bzw. Euskirchen orientierte Kfz-Verkehr des geplanten Baugebietes nahezu ohne Belastung der bisherigen bebauten Zülpicher Ortslage auf leistungsfähige Bundesstraßen geführt. Zwischen den beiden Kreisverkehren entsteht mit den Baugebieten Römergärten und Seeterrassen eine neue leistungsfähige Straßenverbindung, die für viele Fahrbeziehungen eine Alternative zur Route Bonner Straße/ Münstertorkreisel/ Nideggener Straße darstellt. Was den innerstädtischen Verkehr betrifft, wird es in Zukunft darum gehen müssen, etwaige verkehrliche Engpässe durch punktuelle Umbaumaßnahmen zu entschärfen.</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus zu beschließen, die Bedenken gem. Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.</p>
34.4.	18929	<p>Schulentwicklungsplan Der Schulentwicklungsplan soll parallel zum nächsten Verfahrensschritt unter Beachtung des erwarteten Zuzugs fortgeschrieben werden. Insbesondere im Grundschulbereich sind Alternativen auszuloten, damit eine höhere Zügigkeit an</p>	<p>Schulentwicklungsplan Die Stadt bereitet derzeit den Bau eines Schulerweiterungsbaus im Schulzentrum vor. Der Schulentwicklungsplan wird an den aus den Neubaugebieten entstehenden Bedarf angepasst.</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus zu beschließen, die Bedenken gem.</p>

		der Chlodwigschule nach Möglichkeit vermieden werden kann. Im Bereich der weiterführenden Schulen geht es darum, die Dimension des Erweiterungsbaus realistisch abzuschätzen.		Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.
<b>34.5.</b>	18929	Kindergärten Die Stadt soll unter Einbezug des Zuzugs gemeinsam mit dem zuständigen Kreisjugendamt frühzeitig abschätzen, mit welcher Nachfrage hier zu rechnen ist. Schon ohne das Gebiet Seeterrassen mussten trotz der vergrößerten Kindergartenlandschaft in 2019 Kinder abgewiesen werden und Eltern haben auf ihren Rechtsanspruch verzichtet.	Kindergärten Im Neubaugebiet werden insgesamt 3 geeignete Standorte für den Bau neuer Kindergärten reserviert, um die durch den Zuzug steigende Nachfrage nach Kindergartenplätzen zu bewältigen. Hierzu erfolgt frühzeitig eine Abstimmung mit dem Kreisjugendamt.	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus zu beschließen, die Bedenken gem. Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.
<b>34.6.</b>	18929	Mehrgenerationenwohnprojekt Der demografische Wandel, die Notwendigkeiten des Klimaschutzes und andere Ansprüche an das soziale Miteinander bedingen neue Wohnformen. Es wird angeregt, für einen Teilbereich des Plangebietes eine Ausschreibung für ein Mehrgenerationenwohnprojekt zu machen. ein solches Projekt würde die Attraktivität des Wohnortes Zülpich enorm steigern.	Mehrgenerationenwohnprojekt Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und an den Projektentwickler weitergeleitet.	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus zu beschließen, die Bedenken gem. Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.
<b>34.7.</b>	18929	CO2-neutrale Energieerzeugung Für einen Teilbereich der Bebauung sollte eine CO2-neutrale Energieerzeugung für Strom und Wärme vorgeschrieben werden.	Mit dem geplanten Baugebiet sollen neue Standards für den Klimaschutz in Zülpich gesetzt werden. Städtebauliches Ziel ist es, mit dem Baugebiet Seeterrassen ein innovatives, klimafreundliches, grünes und gestalterisch anspruchsvolles Wohn- und Dienstleistungsgebiet entstehen zu lassen. Alle projektierten Maßnahmen, die zum Erreichen des angestrebten Ziels eines klimafreundlichen Baugebiets vorgesehen sind, können der BP-Begründung entnommen werden. Die meisten vom Eingabensteller genannten Vorgaben lassen sich allerdings nicht rechtssicher in einem Bebauungsplan festsetzen. Hierzu bedarf es des Abschlusses von entsprechenden Vereinbarungen mit dem Projektentwickler. Die Bereitschaft hier voranzugehen ist seitens des Projektentwicklers durchaus vorhanden.	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus zu beschließen, die Bedenken gem. Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.
<b>34.8.</b>	18929	Medizinische Versorgung Die medizinische Versorgung als wichtiger Standortfaktor für die Stadt Zülpich sollte untersucht werden, um frühzeitig	Medizinische Versorgung Das geplante Urbane Gebiet (gemischtes Gebiet aus Wohnen	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus zu

		Maßnahmen gegen eine sich jetzt schon abzeichnenden Ärztemangel ergreifen zu können.	und Dienstleistung) ist für die Unterbringung von Arztpraxen prädestiniert.	beschließen, die Bedenken gem. Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.
34.9.	18929	Nahversorgung Es muss geprüft werden, ob die Nahversorgung für den geplanten Zuzug ausreichend dimensioniert ist, evtl., sollte ein Teil des Neubaugebietes für einen zusätzlichen Supermarkt reserviert werden.	Nahversorgung Die Planung des Baugebietes Seeterrassen ist so konzipiert, dass der vorhandene Einzelhandelsstandort „Bonner Straße“ erweitert werden könnte. Hierfür ist ein separates Bauleitplanverfahren erforderlich. Darüber hinaus sind einzelne (nicht großflächige) Läden, etc. auch im Baugebiet zulässig.	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus zu beschließen, die Bedenken gem. Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.
35.1.	18928	Erholungswert Seepark Von der überdimensionierten Bebauung des Vorentwurfes, insbesondere von der Kettenbebauung am See sollte Abstand genommen werden, um den Erholungswert des Seeparks nicht zu stark zu beeinträchtigen.	Erholungswert Seepark Alle bereits heute für die Naherholung genutzten Wege zum Wassersportsee (Römerachse, Lichtweg) und rund um den Wassersportsee bleiben auch weiterhin in ihrer bisherigen Funktion erhalten bzw. werden sogar in ihrer Nutzungsqualität deutlich verbessert, indem diese in breitere Grünzüge eingebettet werden. Die zwischen den Wegen gelegenen landwirtschaftlichen Flächen standen bislang für eine Naherholung zu keinem Zeitpunkt zur Verfügung. Dagegen würden Teile diese landwirtschaftlichen Flächen bei einer Wohngebietsnutzung zukünftig als neue Grünzüge mit darin verlaufenden zusätzlichen Wegeverbindungen für die Naherholung nutzbar. Damit erhöht sich auch die Naherholungsqualität rund um den Wassersportsee. Zum Seepark hin soll ein gemischtes Viertel aus Wohnen und Dienstleistung entstehen (Festsetzung als Urbanes Gebiet gem. § 6 a BauNVO). Das übrige nördlich angrenzende Wohngebiet soll durch dieses dichter bebaute Viertel von den Immissionen des Seeparks bei dort stattfindenden Veranstaltungen weitgehend abgeschottet werden, so dass für den Veranstaltungsort Seepark keine Einschränkungen der bisherigen Nutzungen erforderlich werden. Alle geplanten Gebäude sollen nach aktuellem Stand nicht höher als 2 Vollgeschosse + Staffelgeschoss sein. Bei der Bebauung am Seepark handelt es sich nicht um eine Kettenbebauung. Beim Anblick aus Richtung See entsteht	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie, die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.

			durch die Begrünung zwischen den Einzelbaukörpern der ersten Baureihe der Eindruck einer villenartigen Einzelhausbebauung.	
<b>35.2.</b>	18928	Abstand zum Fuß- Radweg am See Der Abstand zum Fuß-Radweg am Seepark sollte mindestens 50 m betragen.	Abstand zum Fuß- Radweg am See Im Vergleich zum Bebauungsplan-Vorentwurf ist im konkretisierten Bebauungsplan-Entwurf die seeseitige Bebauung um ca. 10 – 25 m zurückgesetzt, sodass sich der Bauabstand zum See von bislang 105 m auf 115-130 m vergrößert. Damit vergrößert sich auch – wie angeregt – die Grünzugbreite. Diese beträgt nun durchschnittlich 30 bis 45 m Breite.	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie, die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.
<b>36.1.</b>	18927	Das veröffentlichte Verkehrsgutachten bezieht sich nur auf die beiden Kreisverkehre bei Hoven und an den Seegärten. Die beiden dazwischenliegenden Kreisverkehre kollabieren zu Stoßzeiten des Berufs-und Schulverkehrs.	Mit den beiden direkten Kreisverkehrsanschlüssen "Seegärten" und "Nideggener Straße" wird der Richtung Köln/Bonn/ Düren bzw. Euskirchen orientierte Kfz-Verkehr des geplanten Baugebietes nahezu ohne Belastung der bisherigen bebauten Zülpicher Ortslage auf leistungsfähige Bundesstraßen geführt. Zwischen den beiden Kreisverkehren entsteht mit den Baugebieten Römergärten und Seeterrassen eine neue Straßenverbindung, die für viele Fahrbeziehungen eine Alternative zur Route Bonner Straße/ Münstertorkreisel/ Nideggener Straße darstellt. Was den innerstädtischen Verkehr betrifft, wird es in Zukunft darum gehen müssen, etwaige verkehrliche Engpässe durch punktuelle Umbaumaßnahmen zu entschärfen. Noch wichtiger ist es, bisherige innenstadtorientierte Kurzstrecken-Kfz-Fahrten durch das Fahrrad bzw. Zu-Fuß-Gehen zu ersetzen, z.B. den Weg zur Schule oder zum Bäcker. Das Baugebiet Seeterrassen ist so strukturiert, dass es attraktive Rahmenbedingungen für Radfahrer und Fußgänger schafft. Auch die übrige innerstädtische Struktur sollte für Radfahrer und Fußgänger weiter verbessert werden.	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie, die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen
<b>36.2.</b>	18927	Nach Auffassung des Eingabenstellers sollte zuerst die B 56 um Zülpich herumgeführt werden, bevor die Seeterrassen bebaut	Eine weitläufige Umgehung der B 56 um Zülpich herum, wie in der Skizze des Eingabenstellers dargestellt, ist derzeit nicht vorgesehen und auch langfristig gesehen, nicht realistisch.	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie, die

		werden. (Ideenskizze). Es ist davon auszugehen, dass dies zu einer Entlastung des Verkehrssystems beitragen könnte.		Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen
36.3.	18927	Sollte der Durchgangsverkehr der B 56 nicht Hauptursache für das morgendliche Verkehrschaos zu Schulbeginn sein, dann müsste zudem der Zubringerverkehr zum Schulzentrum verkehrstechnisch effektiver geleitet werden, so dass dieser nicht zusammen mit dem Durchgangsverkehr der B 56 zum morgendlichen Chaos führt.	Mit der im Bau befindlichen Umfahrungsstraße des Schulzentrums zwischen Blayer Straße und Kettenweg wird zukünftig der Bereich der Bonner Straße vom Verkehr entlastet.	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie, die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen
36.3.	18927	Zwischen den Regenrückhaltebecken am See sollte zudem ein Zebrastreifen für Fußgänger platziert werden. Entsprechend müsste es sich bereit um einen verkehrsberuhigten Bereich handeln und das Ortsschild vorgezogen werden.  Wenn die Verkehrssituation wirklich im Griff ist, und nicht nur auf dem Papier, sondern in der Realität, kann man an weitere Baugebiete denken.	Eine Vorziehung des Ortsschildes und die Einrichtung eines Zebrastreifens an dieser Stelle ist nicht genehmigungsfähig.	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie, die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen
37.1.	18926	Verkehrsnetz Das bestehende Verkehrsnetz in Zülpich ist jetzt schon überlastet (insbes. Bonner Straße). Ein neuer Stadtteil mit ca. 1.000 Einwohnern würde das Verkehrsnetz zum Zusammenbruch bringen. Das vorgelegte Verkehrskonzept ist nicht überzeugend.	Verkehrsnetz Mit den beiden direkten Kreisverkehrsanschlüssen "Seegärten" und "Nideggener Straße" wird der Richtung Köln/Bonn/ Düren bzw. Euskirchen orientierte Kfz-Verkehr des geplanten Baugebietes nahezu ohne Belastung der bisherigen bebauten Zülpicher Ortslage auf leistungsfähige Bundesstraßen geführt. Zwischen den beiden Kreisverkehren entsteht mit den Baugebieten Römergärten und Seeterrassen eine neue Straßenverbindung, die für viele Fahrbeziehungen eine Alternative zur Route Bonner Straße/ Münstertorkreisel/ Nideggener Straße darstellt. Was den innerstädtischen Verkehr betrifft, wird es in Zukunft darum gehen müssen, etwaige verkehrliche Engpässe durch punktuelle Umbaumaßnahmen zu entschärfen. Noch wichtiger ist es, bisherige innenstadtorientierte Kurzstrecken-Kfz-Fahrten durch das Fahrrad bzw. Zu-Fuß-Gehen zu ersetzen, z.B. den Weg zur Schule oder zum Bäcker. Das Baugebiet Seeterrassen ist so strukturiert, dass es attraktive Rahmenbedingungen für Radfahrer und Fußgänger schafft.	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie die Bedenken entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.

			Auch die übrige innerstädtische Struktur sollte für Radfahrer und Fußgänger weiter verbessert werden.	
37.2.	18926	Verkehrsgünstiger auch wegen der Nähe zur Bördebahn wären kleinere Wohngebiete im Norden oder Osten von Zülpich.	<p>Die Entwicklung des Bereichs zwischen Seegärten und Bahnhof war im FNP 2004 bereits enthalten und auch Bestandteil der Städtebaulichen Rahmenplanung "Wassersportsee", wurde jedoch durch die Bezirksregierung von der Genehmigung 2004 ausgenommen wegen des Feldhamstervorkommens. Das Gebiet ist für eine Bebauung grundsätzlich gut geeignet. Die Haupteerschließungsstraße des Baugebietes Seegärten wurde deshalb bereits so dimensioniert, dass darüber die verkehrliche Erschließung der weiteren Wohngebiete möglich ist. Zur besseren Verteilung der Verkehre wurden auch Verkehrsanbindungen dieses möglichen Neubaugebietes an Nemmenicher Straße und an die Krefelder Straße vorgesehen. Wegen der Verkehrserschließung über die vorhandenen Wohngebiete entlang der Römerallee (Nemmenicher Straße, Krefelder Straße) und über das Wohngebiet "Seegärten" sowie wegen der unmittelbaren Lage am TUS-Sportzentrum sind auch hier erhebliche Betroffenheiten der Anlieger zu verzeichnen. Aus folgenden Gründen ist eine Realisierung der Wohngebiete zwischen Seegärten und Bahnhof jedoch erst mittel- bis langfristig realistisch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Grundstücksverfügbarkeit ist nicht gegeben.</li> <li>- Es fehlt eine Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan, da die Flächen seinerzeit von der Genehmigung ausgenommen wurden.</li> <li>- Es fehlt ein Entwässerungskonzept.</li> <li>- Es fehlt eine konkretisierte städtebauliche Planung für diesen Bereich (Bebauungsplan). Diese kann erst erfolgen, wenn die Grundstücksverfügbarkeit geklärt ist. Die Planungen benötigen einen mehrjährigen Planungsvorlauf und können damit nicht den kurzfristig vorhandenen Bedarf an Wohnbaugrundstücken decken. Zum Vergleich: das Baugebiet Seeterrassen hatte bis bislang einen Planungsvorlauf von 18 Jahren.</li> </ul>	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie die Bedenken entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.

**37.3.** 18926  
Naturschutz  
Das Gebiet rund um den See muss der Natur vorbehalten bleiben als Rückzugsort für viele bedrohte Tierarten. Gleichzeitig kann es weiter als Naherholungsgebiet dienen.

Naturschutz  
Zur Realisierung des Neubaugebiets werden ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen in Anspruch genommen, d.h. diejenige Nutzungsart, die - außer versiegelten Flächen - die geringste ökologische Wertigkeit hat. Da versiegelte, brachliegende Flächen (z.B. Industriebrachen, Konversionsstandorte) in Zülpich nicht zur Verfügung stehen, ist die bei der Neuausweisung von Bauland die Inanspruchnahme von Freiraum unvermeidlich. Ziel bei den Neuausweisungen ist es, Flächen auszuweisen, die einen geringstmöglichen Eingriff in Natur und Landschaft verursachen und gleichzeitig die relevanten städtebaulichen Anforderungen erfüllen (z.B. Nähe zu Versorgungseinrichtungen wie Schule, Kindergärten, Geschäfte, Ärzte, ÖPNV, gute Verkehrsanbindung, hohe Wohnqualität). Der Standort des Baugebietes Seeterrassen erfüllt in idealer Weise alle vorgenannten Anforderungen. Durch den hohen öffentlichen Grünflächenanteil (parkartige Grünzüge), die geplante Durchgrünung der Straßenräume und der privaten Freiflächen wird der Eingriff in Natur und Landschaft bestmöglich minimiert. Im Einzelnen sind aktuell folgende Grünmaßnahmen vorgesehen: Breite Grünzüge für Durchlüftung, Naherholung und Artenschutz, Grüne Straßenräume, Hitze- und trockenheitsverträgliche Baumarten, Einbau von Baum-Rigolen, Versickerung und Zwischenspeicherung von Regenwasser, Dachbegrünung bzw. Photovoltaik auf Dächern, Grüngestaltung von Vorgärten und Großgrün und Heckeneinfriedungen in Privatgärten. Jeder Grundstückskäufer erhält einen Baum. Die im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden mit einer externen ökologischen Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen, sodass alle gesetzlichen Verpflichtungen erfüllt werden. Hierfür sind zum Bebauungsplan-Entwurf von einem Fachbüro entsprechende Umweltgutachten erarbeitet worden (Umweltbericht, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Artenschutzgutachten).

Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie die Bedenken entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.

Zum Artenschutzthema "Feldhamster" wurde ein Sondergutachter beauftragt worden, der auf dieses Fachthema spezialisiert ist.

Erholung:

Alle bereits heute für die Naherholung genutzten Wege zum Wassersportsee (Römerachse, Lichweg) und rund um den Wassersportsee bleiben auch weiterhin in ihrer bisherigen Funktion erhalten bzw. werden sogar in ihrer Nutzungsqualität deutlich verbessert, indem diese in breitere Grünzüge eingebettet werden. Die zwischen den Wegen gelegenen landwirtschaftlichen Flächen standen bislang für eine Naherholung zu keinem Zeitpunkt zur Verfügung. Dagegen würden Teile dieser landwirtschaftlichen Flächen bei einer Wohngebietsnutzung zukünftig als neue Grünzüge mit darin verlaufenden zusätzlichen Wegeverbindungen für die Naherholung nutzbar. Damit erhöht sich auch die Naherholungsqualität rund um den Wassersportsee. Die wichtige Fuß- und Fahrradpromenade "Römerachse" (Säulenhainbuchenallee zwischen Rochuskapelle und Römerbastion) bleibt in ihrer Qualität vollständig erhalten und wird durch die Verbreiterung der angrenzenden Grünflächen weiter attraktiviert. Die bisherige Querschnittsbreite von ca. 10-12 m (einschl. angrenzende Grünflächen) wird um 5-7 auf ca. 17 m verbreitert. Die Römerachse erhält auch zukünftig keine Erschließungsfunktion, bleibt also autofrei. Die neue Wohnbebauung grenzt mit ihren Gärten an die Römerachse an. Lediglich an einer Stelle ist eine Querung durch die Haupteinfahrtsstraße unvermeidlich. Der Blick auf den am Ende der Achse liegenden Wassersportsee bleibt auch weiterhin unverändert vorhanden. Die Fuß- und Fahrradpromenade "Lichweg" (Mehlbeerenallee) wird in ihrer Qualität vollständig erhalten. Die Richtung zukünftigem Wohngebiet angrenzende Grünfläche wird an bisherigen Engstellen sogar noch etwas

			<p>verbreitert. Der Lichweg erhält auch zukünftige keine Erschließungsfunktion, bleibt also autofrei. Die neue Wohnbebauung grenzt mit ihren Gärten an den Lichweg an. Der Blick auf den am Ende der Achse liegenden Seepark/ Wassersportsee bleibt auch weiterhin unverändert vorhanden.</p> <p>Der parallel zum Seepark vorhandene Fuß- und Radweg zwischen Römerbastion und Lichweg wurde 2019 zur Verbesserung der Nutzungsqualität von bislang 2,0 m auf 3,0 m verbreitert. Mit der Realisierung des Baugebietes Seeterrassen wird sich die Naherholungsqualität des Weges deutlich verbessern, weil im unmittelbaren Anschluss an den Seepark eine durchschnittlich 30 bis 45 m breite öffentliche Grünfläche vorgesehen ist. Diese bislang durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung nicht nutzbare Freifläche wird in eine attraktive, mit Einzelgehölzen bestandene Blühwiese umwandelt.</p> <p>Der Blick auf die Eifel und auf die historische Altstadt mit ihren Türmen kann schon wegen deren Höhenlage nicht komplett verbaut werden.</p>	
37.4.	18926	<p>Städtebaukonzept</p> <p>Der neue Stadtteil ist isoliert, stört den See und hat keine Verbindung zur Stadt. Die geplante Bebauung wirkt wie ein geschlossenes Ghetto, einförmig weiß und in Kastenform. Ein kleineres Baugebiet mit individuellerer Bauweise wäre evtl. auch an diesem Standort verträglich.</p>	<p>Städtebaukonzept</p> <p>Die Entwicklung des Baugebietes Seeterrassen ist bereits im FNP 2004 enthalten und ist Bestandteil der Städtebaulichen Rahmenplanung "Wassersportsee". Die Stadterweiterung stellt ein harmonisches, qualitativvolles, nachhaltiges und grünes neues Stadtviertel dar und nimmt die vorhandenen städtebaulichen Bezüge und Vernetzungselemente auf (z.B. Grünachsen, Straßenanbindungen). Wie in der städtebaulichen Rahmenplanung vorgesehen, soll der Seepark mit der Stadterweiterung in die vorhandene Stadtstruktur integriert werden und damit aus seiner isolierten Lage befreit werden.</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie die Bedenken entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.</p>
38.	18925	<p>Der Eingabensteller begrüßt die Ausweisung der Baugebietes Seeterrassen in Zülpich und bescheinigt der Stadt die Berücksichtigung von Naturschutzbelangen und ebenso eine</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>

		<p>hohe städtebauliche Qualität des geplanten Baugebietes. Er beantragt, die neue Wohnform "Tiny-Houses" für einen Teilbereich des Plangebietes in den Bebauungsplan mit aufzunehmen. Dies wäre ein innovatives Projekt mit großer Strahlkraft für das Image des neuen Stadtteils und würde den Zuzug interessanter, engagierter Neubürger bedeuten.</p>		
<p>39.1.</p>	<p>18924</p>	<p>Dem Bebauungsplan wird in vollem Umfang widersprochen aufgrund der fehlenden Infrastruktur in Zülpich. Bereits jetzt gibt es zur Stoßzeit jeden Morgen einen Verkehrskollaps auf Nideggener und Bonner Straße.</p> <p>Schon die zusätzlichen PKW aus dem Wohngebiet Römergärten (160 bis 240) wird die Infrastruktur nicht verkraften, geschweige denn den Zusatzverkehr aus den Seeterrassen (500 bis 1500 PKW).</p> <p>Laut Verkehrsgutachten besteht angeblich überhaupt kein Problem mit der Infrastruktur; dem wird ausdrücklich widersprochen.</p>	<p>Zum Bebauungsplan wurde ein Verkehrsgutachten durch das Fachbüro AB Stadtverkehr, Bornheim, erarbeitet, das im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs nochmals konkretisiert wurde. Darin konnte die Leistungsfähigkeit des vorhandenen und des ergänzten Verkehrsnetzes nachgewiesen werden.</p> <p>Zusätzlich wurde für das Baugebiet ein Mobilitätskonzept erarbeitet.</p> <p>Mit den beiden direkten Kreisverkehrsanschlüssen "Seegärten" und "Nideggener Straße" wird der Richtung Köln/ Bonn/ Düren bzw. Euskirchen orientierte Kfz-Verkehr des geplanten Baugebietes nahezu ohne Belastung der bisherigen bebauten Zülpicher Ortslage auf leistungsfähige Bundesstraßen geführt. Zwischen den beiden Kreisverkehren entsteht mit den Baugebieten Römergärten und Seeterrassen eine neue leistungsfähige Straßenverbindung, die für viele Fahrbeziehungen eine Alternative zur Route Bonner Straße/ Münstertorkreisel/ Nideggener Straße darstellt.</p> <p>Was den innerstädtischen Verkehr betrifft, wird es in Zukunft darum gehen müssen, etwaige verkehrliche Engpässe durch punktuelle Umbaumaßnahmen zu entschärfen. Noch wichtiger ist es, bisherige innenstadtorientierte Kurzstrecken-Kfz-Fahrten durch das Fahrrad bzw. Zu-Fuß-Gehen zu ersetzen, z.B. den Weg zur Schule oder zum Bäcker. Das Baugebiet Seeterrassen ist so strukturiert, dass es attraktive Rahmenbedingungen für Radfahrer und Fußgänger schafft. Auch die übrige innerstädtische Struktur sollte für Radfahrer und Fußgänger weiter verbessert werden. Desweiteren ist für das Neubaugebiet eine Busanbindung vorgesehen.</p>	<p>die Bedenken werden gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückgewiesen..</p>

			Auch die übrige innerstädtische Struktur sollte für Radfahrer und Fußgänger weiter verbessert werden.	
39.2.	18924	Feldhamsterpopulation Aufgrund des Feldhamsterschutzes und der geplanten Wiederansiedlung kommt eine Bebauung nicht in Frage. Das Gebiet steht unter besonderem Schutz.	Zur Feldhamster-Thematik wurde vom Fachbüro Dr. Raskin, Umweltplanung und -beratung, ein „Fachbeitrag für die vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung des Feldhamsters“ erarbeitet. Vom Büro für Faunistik, Köln, wurde für die Artenschutzprüfung „ASP 2“, der Umweltbericht sowie der landschaftspflegerische Fachbeitrag (einschl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) erarbeitet. Nachdem Ende 2017 die letzten Zülpicher Feldhamster vom Land NRW zwecks Nachzucht abgefangen wurden, konnten in den jährlichen stattfindenden Kartierungen bislang keine Feldhamster mehr vorgefunden werden. Zur optionalen Wiederansiedlung des Feldhamsters wurde in enger Abstimmung mit den Naturschutzbehörden eine multifunktionale CEF-Ausgleichsfläche nördlich von Geich eingerichtet. Diese dient primär dem artenschutzrechtlichen Ausgleich für die betroffenen Feldvogelarten und kann zugleich zur Wiederansiedlung des Feldhamsters genutzt werden. Details hierzu sind im „Fachbeitrag für die vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung des Feldhamsters“ enthalten.	Die Bedenken werden gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückgewiesen.
39.3.	18924	Biotopverbundfläche mit besonderem Schutzstatus. Dem Bebauungsplan wird widersprochen, weil es sich bei dem Gebiet Seeterrassen um eine Biotopverbundfläche mit besonderem Schutzstatus handelt, die nicht bebaut werden darf. Der LANUV hat dies für die Zukunft ausgeschlossen.	Der südwestliche Teil des Plangebietes ist im Landschaftsplan als Kompensationsfläche dargestellt. Dies ist kein besonderer Schutzstatus. Die Bauflächen sind bereits seit 2004 im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Zülpich als Bauflächen dargestellt.	Die Bedenken werden gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückgewiesen.
39.4.	18924	Artenschutz Dem Bebauungsplan wird widersprochen, weil folgende streng geschützte Arten hier ihren Lebensraum haben: Rebhuhn, Kiebitz, Feldlerche, Wiesenweihe. Durch wen wurde das erforderliche Naturverträglichkeitsgutachten wann erstellt und welche Daten wurden hier zugrunde gelegt? Das Plangebiet ist als Bestandteil der Zülpicher Börde kein	Zur Feldhamster-Thematik wurde vom Fachbüro Dr. Raskin, Umweltplanung und -beratung, ein „Fachbeitrag für die vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung des Feldhamsters“ erarbeitet. Vom Büro für Faunistik, Köln, wurde für die Artenschutzprüfung „ASP 2“, der Umweltbericht sowie der landschaftspflegerische Fachbeitrag (einschl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) erarbeitet.	Die Bedenken werden gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückgewiesen.

		<p>unwichtiger Acker, sondern ein wichtiger Lebensraum für vom Aussterben bedrohte Offenlandarten, das aufgrund der Agrarreform (Pestizidverzicht etc.) zukünftig in seinem Wert noch steigen wird.</p>	<p>Nachdem Ende 2017 die letzten Zülpicher Feldhamster vom Land NRW zwecks Nachzucht abgefangen wurden, konnten in den jährlichen stattfindenden Kartierungen bislang keine Feldhamster mehr vorgefunden werden.</p> <p>Zur optionalen Wiederansiedlung des Feldhamsters wurde in enger Abstimmung mit den Naturschutzbehörden eine multifunktionale CEF-Ausgleichsfläche nördlich von Geich eingerichtet. Diese dient primär dem artenschutzrechtlichen Ausgleich für die betroffenen Feldvogelarten und kann zugleich zur Wiederansiedlung des Feldhamsters genutzt werden. Details hierzu sind im „Fachbeitrag für die vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung des Feldhamsters“ enthalten.</p> <p>Die baugebietsgliedernden Grünzüge sollen überwiegend naturnah mit extensiven Grünlandwiesen und einzelnen Gehölzflächen ausgestaltet werden, sodass diese auch eine Biotopverbindungsfunktion übernehmen. Durch diese ökologische Aufwertungsmaßnahme und die externe multifunktionale CEF-Maßnahme werden der artenschutzrechtliche Eingriff und der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen.</p> <p>Alle ökologischen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag verbindlich und dauerhaft geregelt.</p>	
39.5.	18924	<p>Grundwasser für den See</p> <p>Der Wasserstand des Zülpicher Sees sinkt immer weiter. Wennhat, sind für den sinkenden Wasserstand des neben den Römergärten auch noch die Seeterrassen versiegelt werden, wird dem See der Großteil des Grundwassers für immer entzogen. Es wird die Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens verlangt, das die Auswirkungen dieses fehlenden Zuflusses von Grundwasser in den See untersucht.</p>	<p>Wie eine aktuelle Untersuchung des Erftverbandes bestätigt hat, sind für den sinkenden Wasserstand des Wassersportsees zu 50 % die Grundwasserabsenkungsmaßnahmen des Braunkohletagebaus Inden verantwortlich und zu 50 % der Klimawandel.</p> <p>Im Baugebiet Seeterrassen werden diverse Maßnahmen getroffen, die das anfallende Niederschlagswasser im Gebiet zurückhalten sollen. So ist der z.B. der Einbau von Regenwasserzisternen zur Gartenbewässerung vorgeschrieben und großzügige Grünzüge werden zur</p>	<p>Die Bedenken werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zurückgewiesen.</p>

			<p>Rückhaltung des Grundwassers im Gebiet beitragen. Angesichts der großen verbleibenden Freiflächen rund um den See wird der Verlust von versickerndem Niederschlagswasser durch das geplante Baugebiet als vergleichsweise gering eingeschätzt. Ein weiteres Gutachten wird daher nicht in Auftrag gegeben.</p>	
40.1.	18923	<p>Ausgleichsflächen Laut Landschaftsplan Zülpich betrifft das geplante Baugebiet komplett bestehende Kompensationsmaßnahmen aufgrund anderweitiger baulicher Eingriffe sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die Stadt will diese Ausweisung aufgeben und das wertvolle Gebiet als Baugebiet nutzen. Der Bebauungsplan wird deshalb abgelehnt.</p>	<p>Ausgleichsflächen Der Landschaftsplan für die Stadt Zülpich weist entgegen der Darstellung der Eingabenstellerin für zwei Drittel des Plangebietes Innenbereichsfläche aus. Nur das westliche Drittel des Plangebietes (W 1.11 FNP) ist als (künftige) Kompensationsfläche dargestellt, weil für diesen Bereich bei der Aufstellung des Landschaftsplans noch kein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan vorlag. Das Plangebiet ist außerdem nur als Fläche mit "temporärer Erhaltung der jetzigen Landschaftsstruktur bis zur Realisierung von Vorhaben über die Bauleitplanung (FNP)" dargestellt. D.h. mit Rechtskraft eines Bebauungsplans wird diese Darstellung im Landschaftsplan automatisch außer Kraft gesetzt.</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie, die Bedenken gemäßige Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.</p>
40.2.	18923	<p>Artenschutz/Klimaschutz Das geplante Baugebiet grenzt direkt an ein Landschaftsschutzgebiet und ist ein für die dort lebenden Vogel - und Insektenarten ein unvergleichbarer Lebensraum. Der Flächennutzungsplan muss geändert werden, da sich die Lage bzgl. des Klimas und des Rückgangs der Artenvielfalt inzwischen erheblich zugespitzt hat. Die im Bebauungsplan getroffenen Maßnahmen zum Natur- und Klimaschutz (z.B. Garten- und Dachbegrünung sind keinesfalls ausreichend. Eine alternative Bebauung östlich des Gebietes Seegärten I würde der Natur weniger Schaden zufügen.</p>	<p>Artenschutz/Klimaschutz Zur Realisierung des Neubaugebiets werden ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen in Anspruch genommen, d.h. diejenige Nutzungsart, die - außer versiegelten Flächen - die geringste ökologische Wertigkeit hat. Da versiegelte, brachliegende Flächen (z.B. Industriebrachen, Konversionsstandorte) in Zülpich nicht zur Verfügung stehen, ist die bei der Neuausweisung von Bauland die Inanspruchnahme von Freiraum unvermeidlich. Ziel bei den Neuausweisungen ist es, Flächen auszuweisen, die einen geringstmöglichen Eingriff in Natur und Landschaft verursachen und gleichzeitig die relevanten städtebaulichen Anforderungen erfüllen (z.B. Nähe zu Versorgungseinrichtungen wie Schule, Kindergärten, Geschäfte, Ärzte, ÖPNV, gute Verkehrsanbindung, hohe Wohnqualität). Der Standort des Baugebietes Seeterrassen</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie, die Bedenken gemäßige Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.</p>

			<p>erfüllt in idealer Weise alle vorgenannten Anforderungen. Durch den hohen öffentlichen Grünflächenanteil (parkartige Grünzüge), die geplante Durchgrünung der Straßenräume und der privaten Freiflächen wird der Eingriff in Natur und Landschaft bestmöglich minimiert. Im Einzelnen sind aktuell folgende Grünmaßnahmen vorgesehen: Breite Grünzüge für Durchlüftung, Naherholung und Artenschutz, Grüne Straßenräume, Hitze- und trockenheitsverträgliche Baumarten, Einbau von Baum-Rigolen, Versickerung und Zwischenspeicherung von Regenwasser, Dachbegrünung bzw. Photovoltaik auf Dächern, Grüngestaltung von Vorgärten und Großgrün und Heckeneinfriedungen in Privatgärten. Jeder Grundstückskäufer erhält einen Baum. Die im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden mit einer externen ökologischen Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen, sodass alle gesetzlichen Verpflichtungen erfüllt werden. Hierfür sind zum Bebauungsplan-Entwurf von einem Fachbüro entsprechende Umweltgutachten erarbeitet worden (Umweltbericht, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Artenschutzgutachten). Zum Artenschutzthema "Feldhamster" wurde ein Sondergutachter beauftragt worden, der auf dieses Fachthema spezialisiert ist.</p>	
40.3.	18923	<p>Artenschutz/Klimaschutz Das geplante Baugebiet grenzt direkt an ein Landschaftsschutzgebiet und ist ein für die dort lebenden Vogel - und Insektenarten ein unvergleichbarer Lebensraum. Der Flächennutzungsplan muss geändert werden, da sich die Lage bzgl. des Klimas und des Rückgangs der Artenvielfalt inzwischen erheblich zugespitzt hat. Die im Bebauungsplan getroffenen Maßnahmen zum Natur- und Klimaschutz (z.B. Garten- und Dachbegrünung) sind keinesfalls ausreichend. Eine alternative Bebauung östlich des Gebietes Seegärten I würde der Natur weniger Schaden zufügen.</p>	<p>Artenschutz/Klimaschutz Zur Realisierung des Neubaugebiets werden ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen in Anspruch genommen, d.h. diejenige Nutzungsart, die - außer versiegelten Flächen - die geringste ökologische Wertigkeit hat. Da versiegelte, brachliegende Flächen (z.B. Industriebrachen, Konversionsstandorte) in Zülpich nicht zur Verfügung stehen, ist die bei der Neuausweisung von Bauland die Inanspruchnahme von Freiraum unvermeidlich. Ziel bei den Neuausweisungen ist es, Flächen auszuweisen, die einen geringstmöglichen Eingriff in Natur und Landschaft verursachen und gleichzeitig die relevanten städtebaulichen Anforderungen erfüllen (z.B. Nähe zu</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie, die Bedenken gemäßige Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.</p>

		<p>Verkehrsnetz/Alternatives Baugebiet</p> <p>Der Verkehr der Neubaugebiete (insges. 300 Wohneinheiten) soll über zwei Kreisverkehre geregelt werden. Bereits jetzt herrscht Verkehrschaos auf Nideggener- und Bonner Straße. Das Gebiet östlich Seegärten I wäre aus verkehrlicher Sicht besser geeignet, weil es auch an die Römerallee angebunden werden kann. Das Gebiet sollte kleiner ausfallen und dichter bebaut werden, vor allem mit Mehrfamilienhäusern.</p>	<p>Versorgungseinrichtungen wie Schule, Kindergärten, Geschäfte, Ärzte, ÖPNV, gute Verkehrsanbindung, hohe Wohnqualität). Der Standort des Baugebietes Seeterrassen erfüllt in idealer Weise alle vorgenannten Anforderungen. Durch den hohen öffentlichen Grünflächenanteil (parkartige Grünzüge), die geplante Durchgrünung der Straßenräume und der privaten Freiflächen wird der Eingriff in Natur und Landschaft bestmöglich minimiert. Im Einzelnen sind aktuell folgende Grünmaßnahmen vorgesehen: Breite Grünzüge für Durchlüftung, Naherholung und Artenschutz, Grüne Straßenräume, Hitze- und trockenheitsverträgliche Baumarten, Einbau von Baum-Rigolen, Versickerung und Zwischenspeicherung von Regenwasser, Dachbegrünung bzw. Photovoltaik auf Dächern, Grüngestaltung von Vorgärten und Großgrün und Heckeneinfriedungen in Privatgärten. Jeder Grundstückskäufer erhält einen Baum. Die im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden mit einer externen ökologischen Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen, sodass alle gesetzlichen Verpflichtungen erfüllt werden. Hierfür sind zum Bebauungsplan-Entwurf von einem Fachbüro entsprechende Umweltgutachten erarbeitet worden (Umweltbericht, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Artenschutzgutachten). Zum Artenschutzthema "Feldhamster" wurde ein Sondergutachter beauftragt worden, der auf dieses Fachthema spezialisiert ist.</p> <p>Verkehrsnetz/Alternatives Baugebiet</p> <p>Zum Bebauungsplan wurde ein Verkehrsgutachten durch das Fachbüro AB Stadtverkehr, Bornheim, erarbeitet, das im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs nochmals konkretisiert wurde. Darin konnte die Leistungsfähigkeit des vorhandenen und des ergänzten Verkehrsnetzes nachgewiesen werden. Zusätzlich wurde für das Baugebiet ein Mobilitätskonzept erarbeitet.</p>	
--	--	---	--	--

Mit den beiden direkten Kreisverkehrsanschlüssen "Seegärten" und "Nideggener Straße" wird der Richtung Köln/ Bonn/ Düren bzw. Euskirchen orientierte Kfz-Verkehr des geplanten Baugebietes nahezu ohne Belastung der bisherigen bebauten Zülpicher Ortslage auf leistungsfähige Bundesstraßen geführt. Zwischen den beiden Kreisverkehren entsteht mit den Baugebieten Römergärten und Seeterrassen eine neue leistungsfähige Straßenverbindung, die für viele Fahrbeziehungen eine Alternative zur Route Bonner Straße/ Münstertorkreisel/ Nideggener Straße darstellt. Was den innerstädtischen Verkehr betrifft, wird es in Zukunft darum gehen müssen, etwaige verkehrliche Engpässe durch punktuelle Umbaumaßnahmen zu entschärfen. Noch wichtiger ist es, bisherige innenstadtorientierte Kurzstrecken-Kfz-Fahrten durch das Fahrrad bzw. Zu-Fuß-Gehen zu ersetzen, z.B. den Weg zur Schule oder zum Bäcker. Das Baugebiet Seeterrassen ist so strukturiert, dass es attraktive Rahmenbedingungen für Radfahrer und Fußgänger schafft. Auch die übrige innerstädtische Struktur sollte für Radfahrer und Fußgänger weiter verbessert werden. Desweiteren ist für das Neubaugebiet eine Busanbindung vorgesehen.

#### Alternative Gebiet östlich Seegärten I

Die Entwicklung des Bereichs zwischen Seegärten und Bahnhof war im FNP 2004 bereits enthalten und auch Bestandteil der Städtebaulichen Rahmenplanung "Wassersportsee", wurde jedoch durch die Bezirksregierung von der Genehmigung 2004 ausgenommen wegen des Feldhamstervorkommens. Das Gebiet ist für eine Bebauung grundsätzlich gut geeignet. Die Haupteerschließungsstraße des Baugebietes Seegärten wurde deshalb bereits so dimensioniert, dass darüber die verkehrliche Erschließung der weiteren Wohngebiete möglich ist. Zur besseren Verteilung der Verkehre wurden auch Verkehrsanbindungen dieses möglichen Neubaugebietes an Nemmenicher Straße und an die Krefelder Straße vorgesehen.

			<p>Wegen der Verkehrserschließung über die vorhandenen Wohngebiete entlang der Römerallee (Nemmenicher Straße, Krefelder Straße) und über das Wohngebiet "Seegärten" sowie wegen der unmittelbaren Lage am TUS-Sportzentrum sind auch hier erhebliche Betroffenheiten der Anlieger zu verzeichnen.</p> <p>Aus folgenden Gründen ist eine Realisierung der Wohngebiete zwischen Seegärten und Bahnhof jedoch erst mittel- bis langfristig realistisch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Grundstücksverfügbarkeit ist nicht gegeben.</li> <li>- Es fehlt eine Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan, da die Flächen seinerzeit von der Genehmigung ausgenommen wurden.</li> <li>- Es fehlt ein Entwässerungskonzept.</li> <li>- Es fehlt eine konkretisierte städtebauliche Planung für diesen Bereich (Bebauungsplan). Diese kann erst erfolgen, wenn die Grundstücksverfügbarkeit geklärt ist. Die Planungen benötigen einen mehrjährigen Planungsvorlauf und können damit nicht den kurzfristig vorhandenen Bedarf an Wohnbaugrundstücken decken. Zum Vergleich: das Baugebiet Seeterrassen hatte bis bislang einen Planungsvorlauf von 18 Jahren.</li> </ul>	
40.4.	18923	<p>Verkehrsnetz/Alternatives Baugebiet</p> <p>Der Verkehr der Neubaugebiete (insges. 300 Wohneinheiten) soll über zwei Kreisverkehre geregelt werden. Bereits jetzt herrscht Verkehrschaos auf Nideggener- und Bonner Straße. Das Gebiet östlich Seegärten I wäre aus verkehrlicher Sicht besser geeignet, weil es auch an die Römerallee angebunden werden kann. Das Gebiet sollte kleiner ausfallen und dichter bebaut werden, vor allem mit Mehrfamilienhäusern.</p>	<p>Verkehrsnetz/Alternatives Baugebiet</p> <p>Zum Bebauungsplan wurde ein Verkehrsgutachten durch das Fachbüro AB Stadtverkehr, Bornheim, erarbeitet, das im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs nochmals konkretisiert wurde. Darin konnte die Leistungsfähigkeit des vorhandenen und des ergänzten Verkehrsnetzes nachgewiesen werden.</p> <p>Zusätzlich wurde für das Baugebiet ein Mobilitätskonzept erarbeitet.</p> <p>Mit den beiden direkten Kreisverkehrsanschlüssen "Seegärten" und "Nideggener Straße" wird der Richtung Köln/ Bonn/ Düren bzw. Euskirchen orientierte Kfz-Verkehr des geplanten Baugebietes nahezu ohne Belastung der bisherigen bebauten Zülpicher Ortslage auf leistungsfähige</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie, die Bedenken gemäß der Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.</p>

Bundesstraßen geführt. Zwischen den beiden Kreisverkehren entsteht mit den Baugebieten Römergärten und Seeterrassen eine neue leistungsfähige Straßenverbindung, die für viele Fahrbeziehungen eine Alternative zur Route Bonner Straße/ Münstertorkreisel/ Nideggener Straße darstellt. Was den innerstädtischen Verkehr betrifft, wird es in Zukunft darum gehen müssen, etwaige verkehrliche Engpässe durch punktuelle Umbaumaßnahmen zu entschärfen. Noch wichtiger ist es, bisherige innenstadtorientierte Kurzstrecken-Kfz-Fahrten durch das Fahrrad bzw. Zu-Fuß-Gehen zu ersetzen, z.B. den Weg zur Schule oder zum Bäcker. Das Baugebiet Seeterrassen ist so strukturiert, dass es attraktive Rahmenbedingungen für Radfahrer und Fußgänger schafft. Auch die übrige innerstädtische Struktur sollte für Radfahrer und Fußgänger weiter verbessert werden. Desweiteren ist für das Neubaugebiet eine Busanbindung vorgesehen.

#### Alternative Gebiet östlich Seegärten I

Die Entwicklung des Bereichs zwischen Seegärten und Bahnhof war im FNP 2004 bereits enthalten und auch Bestandteil der Städtebaulichen Rahmenplanung "Wassersportsee", wurde jedoch durch die Bezirksregierung von der Genehmigung 2004 ausgenommen wegen des Feldhamstervorkommens. Das Gebiet ist für eine Bebauung grundsätzlich gut geeignet. Die Haupteerschließungsstraße des Baugebietes Seegärten wurde deshalb bereits so dimensioniert, dass darüber die verkehrliche Erschließung der weiteren Wohngebiete möglich ist. Zur besseren Verteilung der Verkehre wurden auch Verkehrsanbindungen dieses möglichen Neubaugebietes an Nemmenicher Straße und an die Krefelder Straße vorgesehen.

Wegen der Verkehrserschließung über die vorhandenen Wohngebiete entlang der Römerallee (Nemmenicher Straße, Krefelder Straße) und über das Wohngebiet "Seegärten" sowie wegen der unmittelbaren Lage am TUS-Sportzentrum sind auch hier erhebliche Betroffenheiten der Anlieger zu

			<p>verzeichnen.</p> <p>Aus folgenden Gründen ist eine Realisierung der Wohngebiete zwischen Seegärten und Bahnhof jedoch erst mittel- bis langfristig realistisch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Grundstücksverfügbarkeit ist nicht gegeben.</li> <li>- Es fehlt eine Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan, da die Flächen seinerzeit von der Genehmigung ausgenommen wurden.</li> <li>- Es fehlt ein Entwässerungskonzept.</li> <li>- Es fehlt eine konkretisierte städtebauliche Planung für diesen Bereich (Bebauungsplan). Diese kann erst erfolgen, wenn die Grundstücksverfügbarkeit geklärt ist. Die Planungen benötigen einen mehrjährigen Planungsvorlauf und können damit nicht den kurzfristig vorhandenen Bedarf an Wohnbaugrundstücken decken. Zum Vergleich: das Baugebiet Seeterrassen hatte bis bislang einen Planungsvorlauf von 18 Jahren.</li> </ul>	
41.1.	18922	<p>Sichtachse Römerbastion</p> <p>Das Baugebiet Seeterrassen wird abgelehnt. Die Sichtachse Römerbastion und vor allem die freie Sicht in die Eifel müssen erhalten werden.</p>	<p>Sichtachse Römerbastion</p> <p>Die wichtige Fuß- und Fahrradpromenade "Römerachse" (Säulenhainbuchenallee zwischen Rochuskapelle und Römerbastion) bleibt in ihrer Qualität vollständig erhalten und wird durch die Verbreiterung der angrenzenden Grünflächen weiter attraktiviert. Die bisherige Querschnittsbreite von ca. 10-12 m (einschl. angrenzende Grünflächen) wird um 5-7 auf ca. 17 m verbreitert. Die Römerachse erhält auch zukünftige keine Erschließungsfunktion, bleibt also autofrei. Die neue Wohnbebauung grenzt mit ihren Gärten an die Römerachse an. Lediglich an einer Stelle ist eine Querung durch die Haupteerschließungsstraße unvermeidlich. Der Blick auf den am Ende der Achse liegenden Wassersportsee bleibt auch weiterhin unverändert vorhanden. Auch der Blick in die Eifel vom Plangebiet aus bleibt aufgrund deren erhöhter Lage weitgehend erhalten.</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.</p>
41.2.	18922	<p>Alternatives Baugebiet östlich Seegärten I</p> <p>Das Gebiet östlich Seegärten I ist aufgrund seiner Nähe zum</p>	<p>Alternatives Baugebiet östlich Seegärten I</p> <p>Die Entwicklung des Bereichs zwischen Seegärten und</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung,</p>

		<p>Schulzentrum besser geeignet als Seeterrassen. Der Schülerverkehr muss die B 56 nicht queren.</p>	<p>Bahnhof war im FNP 2004 bereits enthalten und auch Bestandteil der Städtebaulichen Rahmenplanung "Wassersportsee", wurde jedoch durch die Bezirksregierung von der Genehmigung 2004 ausgenommen wegen des Feldhamstervorkommens. Das Gebiet ist für eine Bebauung grundsätzlich gut geeignet. Die Haupteerschließungsstraße des Baugebietes Seegärten wurde deshalb bereits so dimensioniert, dass darüber die verkehrliche Erschließung der weiteren Wohngebiete möglich ist. Zur besseren Verteilung der Verkehre wurden auch Verkehrsanbindungen dieses möglichen Neubaugebietes an Nemmenicher Straße und an die Krefelder Straße vorgesehen.</p> <p>Wegen der Verkehrserschließung über die vorhandenen Wohngebiete entlang der Römerallee (Nemmenicher Straße, Krefelder Straße) und über das Wohngebiet "Seegärten" sowie wegen der unmittelbaren Lage am TUS-Sportzentrum sind auch hier erhebliche Betroffenheiten der Anlieger zu verzeichnen.</p> <p>Aus folgenden Gründen ist eine Realisierung der Wohngebiete zwischen Seegärten und Bahnhof jedoch erst mittel- bis langfristig realistisch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Grundstücksverfügbarkeit ist nicht gegeben.</li> <li>- Es fehlt eine Baufächendarstellung im Flächennutzungsplan, da die Flächen seinerzeit von der Genehmigung ausgenommen wurden.</li> <li>- Es fehlt ein Entwässerungskonzept.</li> <li>- Es fehlt eine konkretisierte städtebauliche Planung für diesen Bereich (Bebauungsplan). Diese kann erst erfolgen, wenn die Grundstücksverfügbarkeit geklärt ist. Die Planungen benötigen einen mehrjährigen Planungsvorlauf und können damit nicht den kurzfristig vorhandenen Bedarf an Wohnbaugrundstücken decken. Zum Vergleich: das Baugebiet Seeterrassen hatte bis bislang einen Planungsvorlauf von 18 Jahren.</li> </ul>	<p>Tourismus und Demografie die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.</p>
42.	18921	<p>Verkehrsgutachten Das bestehende Verkehrsnetz der Stadt Zülpich ist nicht dazu</p>	<p>Zum Bebauungsplan wurde ein Verkehrsgutachten durch das Fachbüro AB Stadtverkehr, Bornheim, erarbeitet, das im</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung,</p>

		<p>in der Lage ein Baugebiet dieser Größenordnung aufzunehmen. Zudem werden Zweifel an der fachlichen Qualität des vorgelegten Verkehrsgutachtens geäußert. Im Verkehrsgutachten ist die Bonner Straße in der Ortslage mit den beiden bestehenden Kreisverkehren vernachlässigt worden. Insbesondere kann hier die Leistungsfähigkeit nicht bescheinigt werden (wie im entsprechenden Gutachten desselben Verfassers) ohne eine Betrachtung der Auswirkungen von Fußgängerströmen (haltende Busse etc.), die zu einer deutlichen Reduzierung der Leistungsfähigkeit der Kreisverkehre in den Spitzenstunden führen. Ebenso werden die hier gewählten Ansätze für die Zusatzverkehre angezweifelt. Um eine aussagekräftige Analyse des Verkehrssystems zu erhalten, kann das verwendete HBS Verfahren nicht weiter angewendet werden, sondern es muss ein Netzsystem erstellt und eine Verkehrssimulation durchgeführt werden.</p>	<p>Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs nochmals konkretisiert wurde. Darin konnte die Leistungsfähigkeit des vorhandenen und des ergänzten Verkehrsnetzes nachgewiesen werden. Zusätzlich wurde für das Baugebiet ein Mobilitätskonzept erarbeitet.</p> <p>Mit den beiden direkten Kreisverkehrsanschlüssen "Seegärten" und "Nideggener Straße" wird der Richtung Köln/ Bonn/ Düren bzw. Euskirchen orientierte Kfz-Verkehr des geplanten Baugebietes nahezu ohne Belastung der bisherigen bebauten Zülpicher Ortslage auf leistungsfähige Bundesstraßen geführt. Zwischen den beiden Kreisverkehren entsteht mit den Baugebieten Römergärten und Seeterrassen eine neue leistungsfähige Straßenverbindung, die für viele Fahrbeziehungen eine Alternative zur Route Bonner Straße/ Münstertorkreisel/ Nideggener Straße darstellt.</p> <p>Was den innerstädtischen Verkehr betrifft, wird es in Zukunft darum gehen müssen, etwaige verkehrliche Engpässe durch punktuelle Umbaumaßnahmen zu entschärfen. Noch wichtiger ist es, bisherige innenstadtorientierte Kurzstrecken-Kfz-Fahrten durch das Fahrrad bzw. Zu-Fuß-Gehen zu ersetzen, z.B. den Weg zur Schule oder zum Bäcker. Das Baugebiet Seeterrassen ist so strukturiert, dass es attraktive Rahmenbedingungen für Radfahrer und Fußgänger schafft. Auch die übrige innerstädtische Struktur sollte für Radfahrer und Fußgänger weiter verbessert werden. Desweiteren ist für das Neubaugebiet eine Busanbindung vorgesehen.</p>	<p>Tourismus und Demografie die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.</p>
43.1.	18920	<p>Auswirkung von Lichtverschmutzung und Lärm auf Tierarten Dem Bebauungsplan wird widersprochen aufgrund der entstehenden Lichtverschmutzung und des entstehenden Lärms. Insbesondere seltene Insektenarten haben im Plangebiet, das einen wichtigen Bestandteil eines Biotopverbundes darstellt, ihr Refugium gefunden und werden durch die vielen Lichtquellen, die im Plangebiet bis nahe an den See heran entstehen werden, empfindlich gestört. Dies</p>	<p>Das Artenschutzgutachten hat bzgl. im Planungsgebiet vorkommender seltener Insektenarten keine Erkenntnisse geliefert.</p> <p>Zur Realisierung des Neubaugebiets werden ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen in Anspruch genommen, d.h. diejenige Nutzungsart, die - außer versiegelten Flächen - die geringste ökologische Wertigkeit hat. Da versiegelte, brachliegende Flächen (z.B. Industriebrachen,</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.</p>

		wiederum wirkt sich negativ auf die dort lebenden Vogelarten aus, die auf Insektennahrung angewiesen sind.	Konversionsstandorte) in Zülpich nicht zur Verfügung stehen, ist die bei der Neuausweisung von Bauland die Inanspruchnahme von Freiraum unvermeidlich. Ziel bei den Neuausweisungen ist es, Flächen auszuweisen, die einen geringstmöglichen Eingriff in Natur und Landschaft verursachen und gleichzeitig die relevanten städtebaulichen Anforderungen erfüllen (z.B. Nähe zu Versorgungseinrichtungen wie Schule, Kindergärten, Geschäfte, Ärzte, ÖPNV, gute Verkehrsanbindung, hohe Wohnqualität). Der Standort des Baugebietes Seeterrassen erfüllt in idealer Weise alle vorgenannten Anforderungen. Durch den hohen öffentlichen Grünflächenanteil (parkartige Grünzüge), die geplante Durchgrünung der Straßenräume und der privaten Freiflächen wird der Eingriff in Natur und Landschaft bestmöglich minimiert. Im Einzelnen sind aktuell folgende Grünmaßnahmen vorgesehen: Breite Grünzüge für Durchlüftung, Naherholung und Artenschutz, Grüne Straßenräume, Hitze- und trockenheitsverträgliche Baumarten, Einbau von Baum-Rigolen, Versickerung und Zwischenspeicherung von Regenwasser, Dachbegrünung bzw. Photovoltaik auf Dächern, Grüngestaltung von Vorgärten und Großgrün und Heckeinfriedungen in Privatgärten. Jeder Grundstückskäufer erhält einen Baum. Die im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden mit einer externen ökologischen Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen, sodass alle gesetzlichen Verpflichtungen erfüllt werden. Hierfür sind zum Bebauungsplan-Entwurf von einem Fachbüro entsprechende Umweltgutachten erarbeitet worden (Umweltbericht, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Artenschutzgutachten).	
43.2.	18920	Flächenverbrauch Dem für Zülpich überdimensionalen Bebauungsplan wird widersprochen, weil mit dem Flächenverbrauch durch das geplante Baugebiet der unumkehrbare Verlust von Landschaft und Natur und von landwirtschaftlichen Produktions-	Sämtliche potenziellen Zülpicher Stadterweiterungsflächen weisen hohe Bodenqualitäten auf. Zur Sicherung des wertvollen Oberbodens wird in den Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen.	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung

		<p>möglichkeiten auf sehr fruchtbarem Lössboden verbunden ist und weil hiermit zum Klimawandel negativ beigetragen wird.</p>	<p>Ziel der Stadt Zülpich ist es, durch die Ausweisung von Neubaugebieten dem Rückgang der natürlichen Bevölkerungsentwicklung vorausschauend entgegenzuwirken. Gemäß der aktuellen Bevölkerungsprognose (2018) wird ohne weitere Zuwanderungen bis zum Ende des Jahres 2032 die Zülpicher Bevölkerung um ca. 1.700 Einwohner zurückgehen. Die Folgen für die Soziale Infrastruktur (Schulen, Kindergärten, etc.), die Versorgungsinfrastruktur (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, etc.) und letztlich auch für die finanzielle Situation der Stadt können für jeden Bürger der Stadt gravierend sein. Der aufgrund der Feldhamsterthematik vorhandene langjährige Entwicklungstau in der Kernstadt wurde durch die Ausweisung des Baugebietes Römergärten nur zu einem kleinen Teil behoben. Ohne zusätzliche Baulandausweisungen werden Grundstückspreise und Mieten in Zülpich noch schneller steigen.</p>	<p>zurückzuweisen.</p>
43.3.	18920	<p>Artenschutz Im Bereich Zülpicher See leben viele gefährdete Tierarten, insbesondere Freilandarten der Zülpicher Börde (Rebhuhn, Feldlerche, Kiebitz, diverse Wintergäste, ehemals auch Feldhamster. Mit der geplanten Bebauung wird der Lebensraum dieser seltenen Tiere zerstört.</p>	<p>Zur Feldhamster-Thematik wurde vom Fachbüro Dr. Raskin, Umweltplanung und -beratung, ein „Fachbeitrag für die vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung des Feldhamsters“ erarbeitet. Zur Feldvogel-Thematik wurde vom Büro für Faunistik, Köln, die Artenschutzprüfung „ASP 2“ sowie der Umweltbericht sowie der landschaftspflegerische Fachbeitrag (einschl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) erarbeitet. Nachdem Ende 2017 die letzten Zülpicher Feldhamster vom Land NRW zwecks Nachzucht abgefangen wurden, konnten in den jährlichen stattfindenden Kartierungen bislang keine Feldhamster mehr vorgefunden werden. Zum artenschutzrechtlichen Ausgleich der Feldvögel und zur optionalen Wiederansiedlung des Feldhamsters wurde in enger Abstimmung mit den Naturschutzbehörden eine multifunktionale CEF-Ausgleichsfläche nördlich von Geich eingerichtet. Diese dient primär dem artenschutzrechtlichen Ausgleich für die betroffenen Feldvogelarten und kann zugleich zur Wiederansiedlung des Feldhamsters genutzt</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.</p>

			<p>werden. Details hierzu sind im „Fachbeitrag für die vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung des Feldhamsters“ enthalten.</p> <p>Die baugebietsgliedernden Grünzüge sollen überwiegend naturnah mit extensiven Grünlandwiesen und einzelnen Gehölzflächen ausgestaltet werden, sodass diese auch eine Biotopverbindungsfunktion übernehmen. Durch diese ökologische Aufwertungsmaßnahme und die externe multifunktionale CEF-Maßnahme werden der artenschutzrechtliche Eingriff und der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen.</p> <p>Alle ökologischen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag verbindlich und dauerhaft geregelt.</p>	
<b>43.4.</b>	18920	<p>Boden als Kohlenstoffspeicher.</p> <p>Für den Klimaschutz ist es von großer Bedeutung, dass Böden erhalten und nicht versiegelt werden, da sie die größten Speicher für CO<sub>2</sub> sind und somit dem Klimawandel entgegenwirken. Ein Baugebiet in dieser überdimensionalen Größe ist daher in Zeiten des Klimawandels nicht mehr zeitgemäß.</p>	<p>Im Baugebiet werden umfangreiche Maßnahmen getroffen, die dem Klimawandel entgegenwirken: Das Gebiet wird nicht vollständig versiegelt, sondern es entstehen großzügige Grünzüge, Baumpflanzungen erfolgen in den öffentlichen Verkehrsflächen und in den Privatgärten; außerdem wird Dachbegrünung oder alternativ Photovoltaik im Bebauungsplan festgesetzt.</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie, die Bedenken entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.</p>
<b>44.1.</b>	18919	<p>Veraltete Planung</p> <p>Die Planung der Bauflächen erfolgte vor der Schaffung des Seeparkgeländes und ist daher nicht mehr zeitgemäß.</p>	<p>Veraltete Planung</p> <p>Der Bebauungsplan Seeterrassen ist keine neue Projektidee, sondern exakt aus den seit vielen Jahren laufenden städtebaulichen Planungen entwickelt.</p> <p>Die bisherige Planung dazu erfolgte in folgenden Schritten:          Schritt 1: Städtebauliche Rahmenplanung Wassersportsee          Als Grundlage für die Flächennutzungsplan-Neuaufstellung wurde für den städtebaulich bedeutsamsten Bereich der Zülpicher Stadtentwicklung die Städtebauliche Rahmenplanung "Wassersportsee" erarbeitet und 2003 vom Stadtentwicklungsausschusses einstimmig beschlossen, ohne Enthaltung.</p> <p>Ziel war es, die Stadterweiterung gemeinsam mit dem</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus zu beschließen die Bedenken gem. Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.</p>

Wassersportsees zu entwickeln, um die daraus entstehenden Synergien zu nutzen. Der vor den Toren der Stadt isoliert gelegene See soll gemäß Rahmenplanung als regionaler Freizeit- und Erholungsschwerpunkt weiterentwickelt und in die Stadtstruktur integriert werden. So sind im Rahmenplan bereits viele Inhalte enthalten, die im Zuge der Landesgartenschau 2014 realisiert werden konnten, z.B. die Seepromenade mit großzügigen Sichtfenstern auf den Wassersportsee und daran anschließenden Parkflächen, die Aussichtsterrasse im Bereich der heutigen Römerbastion, die alleeartige Promenade zwischen Römerbastion und Rochuskapelle, der Golfplatz und das neue Wassersportzentrum.

Der in der Rahmenplanung vorgesehene neue Park am Wassersportsee ist durch die neuen Wohngebiete baulich eingefasst. Besonders charakteristisch für den Entwurf ist die clusterartige Strukturierung der Stadterweiterung in einzelne Quartiere, die durch großzügige Grünzüge zwischen Kernstadt und Wassersportsee gegliedert sind. Zwischen Seerand und Stadterweiterung verbleibt ein weiterer, ca. 100 m breiter Grünzug.

Schritt 2: Neuaufstellung Flächennutzungsplan

Die Strukturen aus der Städtebaulichen Rahmenplanung wurden exakt in die parallel verlaufende Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Zülpich aufgenommen. Der Flächennutzungsplan hat 2004 Rechtskraft erlangt und wurde einstimmig beschlossen. Die geplanten Bauflächen zwischen Seegärten und Industriegebiet ("Zülpich Ost") mussten wegen der Feldhamsterthematik von der Genehmigung ausgenommen werden.

Schritt 3: Konzept Landesgartenschau 2014

Auch das 2008 beschlossene Bewerbungskonzept zur Landesgartenschau 2014 baut auf den Strukturen der Städtebaulichen Rahmenplanung und des Flächennutzungsplans auf. Geplant wurde der Abschluss der baulichen Einfassung des Seeparks bis zum Jahr 2020. Von

diesem Gesamtkonzept konnte aufgrund der seit 2004 aufgetretenen Feldhamsterthematik lediglich das Baugebiet Seegärten realisiert werden. Für die daran anschließende Baufläche (ehem. Baugebiet Seegärten II) konnte im Jahr 2014 nach erfolgtem Aufstellungsbeschluss nur die frühzeitige Bürger- und Trägerbeteiligung durchgeführt werden. Der Vorentwurf für diesen Bebauungsplan wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie im November 2014 beschlossen (einstimmig, 1 Gegenstimme, keine Enthaltungen).

Schritt 4: Baugebiet Römergärten einschl. Bau Hauptsammler im Bereich der Hauptschließungsstraße der zukünftigen Baugebiete am See

Da aus Artenschutzgründen (Feldhamster) die Entwicklung der seenahen Baugebiete bis 2018 nicht möglich war, erfolgte zunächst die Entwicklung des seeferneren Baugebietes Römergärten. Der Satzungsbeschluss hierfür wurde im September 2019 getroffen. Der hierfür erforderlich sehr aufwändige Hauptsammlerkanal folgt dem Verlauf der Hapterschließungsstraße der seenahen Bauflächen (Bebauungsplan Seeterrassen). Der Verlauf dieses Hauptsammlers wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie am 19.04.2018 beschlossen (einstimmig, 1 Enthaltung)

Schritt 5: Bebauungsplan Seeterrassen

Nachdem im Laufe des Jahres 2018 bekannt wurde, dass Ende 2017 die letzten Zülpicher Feldhamster vom Land NRW zwecks Nachzucht abgefangen wurden, konnten ab 2019 die Planungen für die Baugebiete am See wieder aufgenommen werden. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie der Stadt Zülpich hat in seiner Sitzung am 26.11.2019 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 11/71 Zülpich "Seeterrassen" gefasst und die Verwaltung damit beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der

			Vorentwurf des Bebauungsplans Seeterrassen baut exakt auf den vorangegangenen Planungen auf. So entspricht die Dimensionierung der Bauflächen und Grünzüge exakt den Vorgaben des Flächennutzungsplans und der Städtebaulichen Rahmenplanung Wassersportsee. Im Vergleich zum Bebauungsplan-Vorentwurf ist im konkretisierten Bebauungsplan-Entwurf die seeseitige Bebauung um ca. 10 – 25 m zurückgesetzt, sodass sich der Bauabstand zum See von bislang 105 m auf 115-130 m vergrößert.	
44.2.	18919	Naherholungsgebiet Mit dem Seeparkgelände wurde für die Zülpicher und auch für Besucher aus der Region ein attraktives Naherholungsgebiet geschaffen. Der freie Blick auf die Landschaft des Sees und seiner Umgebung würde durch die geplante Bebauung massiv eingeschränkt.	Naherholungsgebiet Alle bereits heute für die Naherholung genutzten Wege zum Wassersportsee (Römerachse, Lichweg) und rund um den Wassersportsee bleiben auch weiterhin in ihrer bisherigen Funktion erhalten bzw. werden sogar in ihrer Nutzungsqualität deutlich verbessert, indem diese in breitere Grünzüge eingebettet werden. Die zwischen den Wegen gelegenen landwirtschaftlichen Flächen standen bislang für eine Naherholung zu keinem Zeitpunkt zur Verfügung. Dagegen würden Teile diese landwirtschaftlichen Flächen bei einer Wohngebietsnutzung zukünftig als neue Grünzüge mit darin verlaufenden zusätzlichen Wegeverbindungen für die Naherholung nutzbar. Damit erhöht sich auch die Naherholungsqualität rund um den Wassersportsee. Der freie Blick entlang der bestehenden Alleen bleibt erhalten.	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus zu beschließen die Bedenken gem. Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.
44.3.	18919	Naturraum Auch die hier heimischen Tierarten würden durch das Baugebiet bedroht. Noch in 2019 konnte hier ein Feldhamster gesichtet werden.	Naturraum Zur Feldhamster-Thematik wurde vom Fachbüro Dr. Raskin, Umweltplanung und -beratung, ein „Fachbeitrag für die vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung des Feldhamsters“ erarbeitet. Vom Büro für Faunistik, Köln, wurde für die Artenschutzprüfung „ASP 2“, der Umweltbericht sowie der landschaftspflegerische Fachbeitrag (einschl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) erarbeitet. Nachdem Ende 2017 die letzten Zülpicher Feldhamster vom Land NRW zwecks Nachzucht abgefangen wurden, konnten in den jährlichen stattfindenden Kartierungen bislang keine Feldhamster mehr vorgefunden werden.	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus zu beschließen die Bedenken gem. Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.

			Zur optionalen Wiederansiedlung des Feldhamsters wurde in enger Abstimmung mit den Naturschutzbehörden eine multifunktionale CEF-Ausgleichsfläche nördlich von Geich eingerichtet. Diese dient primär dem artenschutzrechtlichen Ausgleich für die betroffenen Feldvogelarten und kann zugleich zur Wiederansiedlung des Feldhamsters genutzt werden. Details hierzu sind im „Fachbeitrag für die vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung des Feldhamsters“ enthalten.	
44.4.	18919	Fußläufige Verbindung zum Schulzentrum Die bestehenden Zebrastreifen auf der B 56 sind nicht ausreichend sicher genug für Schulkinder. Hier müsste dann eine Brücke für Fußgänger und Radfahrer gebaut werden.	Fußläufige Verbindung zum Schulzentrum Die derzeit vorhandenen Querungsmöglichkeiten für Fußgänger an der B 56 werden überprüft und bei Bedarf durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen verbessert, um hier einen sicheren Schulweg für die Schüler des geplanten Baugebietes Seeterrassen zu gewährleisten. Die Errichtung einer Brücke über die B 56 wird aus verschiedenen Gründen als wenig realistisch angesehen	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus zu beschließen die Bedenken gem. Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.
44.5.	18919	Lärmbelästigung durch Seeparkveranstaltungen Die neuen Bewohner müssten sich notariell verpflichten, keine Beschwerden gegen den Veranstaltungslärm geltend zu machen.	Voraussetzung für die Realisierung des Baugebiets Seeterrassen ist, dass der Seepark bei seinen Veranstaltungen nicht eingeschränkt wird. Hierzu wird die Stadt Zülpich von dem auf Freizeitimmissionen spezialisierten Fachbüro Kramer Schalltechnik, Sankt Augustin, beraten. Im Vergleich zum Vorentwurf wurde das Bebauungskonzept der Seerandbebauung im Hinblick auf die Immissionssituation deutlich optimiert. Zur weitgehenden Abschottung der rückwärtigen vorhandenen und geplanten Wohnbebauung ist zum Seepark hin, d.h. in der ersten und zweiten Bebauungsreihe, ein gemischtes Viertel geplant, dass durch eine versetzte Bebauung die dahinterliegende Wohnbebauung fast vollständig von den Immissionen des Seeparks abschotten wird. Das als Urbanes Gebiet gem. § 6 a BauNVO festgesetzte Viertel soll eine attraktive Mischung aus Wohnen und wohngebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus zu beschließen die Bedenken gem. Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.

			<p>entstehen lassen (z.B. nicht-innenstadtrelevante Dienstleistungen). Das Urbane Gebiet weist den Störgrad eines Mischgebietes auf.</p> <p>Des Weiteren wurden vom Büro Kramer Schalltechnik für die Veranstaltungen im Seepark optimierte Beschallungskonzepte erarbeitet, durch die die Umgebungsbeschallung reduziert werden kann.</p> <p>Durch die festgesetzten Maßnahmen können sowohl im neuen Wohngebiet als auch in den angrenzenden Wohngebieten alle gesetzlichen Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Zusätzlich sollen in den Kaufverträgen Regelungen zur Akzeptanz der Seepark-Immissionen getroffen werden.</p>	
44.6.	18919	<p>Abstandsflächen zum Seepark</p> <p>Die geplanten Abstandsflächen zum Seepark (im Vorentwurf 30 m) sollten durch zusätzliche Grünflächen erweitert werden.</p>	<p>Abstandsflächen zum Seepark</p> <p>Im Vergleich zum Bebauungsplan-Vorentwurf ist im konkretisierten Bebauungsplan-Entwurf die seeseitige Bebauung um ca. 10 – 25 m zurückgesetzt, sodass sich der Bauabstand zum See von bislang 105 m auf 115-130 m vergrößert.</p> <p>Damit wird der Anregung einer Verkleinerung des Baugebietes zumindest teilweise Rechnung getragen.</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus zu beschließen die Bedenken gem. Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.</p>
44.7.	18919	<p>KiTa an der B 56</p> <p>Die geplante KiTa sollte zur Sicherheit der Kinder überdacht werden.</p>	<p>KiTa an der B 56</p> <p>Nach aktuellem Planungsstand sind ausschließlich überdachte Kitas vorgesehen.</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus zu beschließen die Bedenken gem. Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.</p>
44.8.	18919	<p>Alternatives Baugebiet östlich Seegärten I</p> <p>Dieses Baugebiet wäre aufgrund der Nähe zum Schulcampus und zum Bahnhof nicht weniger attraktiv.</p>	<p>Alternatives Baugebiet östlich Seegärten I</p> <p>Die Entwicklung des Bereichs zwischen Seegärten und Bahnhof war im FNP 2004 bereits enthalten und auch Bestandteil der Städtebaulichen Rahmenplanung "Wassersportsee", wurde jedoch durch die Bezirksregierung von der Genehmigung 2004 ausgenommen wegen des Feldhamstervorkommens. Das Gebiet ist für eine Bebauung grundsätzlich gut geeignet. Die Haupteerschließungsstraße des Baugebietes Seegärten wurde deshalb bereits so</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus zu beschließen die Bedenken gem. Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.</p>

			<p>dimensioniert, dass darüber die verkehrliche Erschließung der weiteren Wohngebiete möglich ist. Zur besseren Verteilung der Verkehre wurden auch Verkehrsanbindungen dieses möglichen Neubaugebietes an Nemmenicher Straße und an die Krefelder Straße vorgesehen.</p> <p>Wegen der Verkehrserschließung über die vorhandenen Wohngebiete entlang der Römerallee (Nemmenicher Straße, Krefelder Straße) und über das Wohngebiet "Seegärten" sowie wegen der unmittelbaren Lage am TUS-Sportzentrum sind hier erhebliche Betroffenheiten der Anlieger zu verzeichnen. Aus folgenden Gründen ist eine Realisierung der Wohngebiete zwischen Seegärten und Bahnhof jedoch erst mittel- bis langfristig realistisch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Grundstücksverfügbarkeit ist nicht gegeben.</li> <li>- Es fehlt eine Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan, da die Flächen 2004 von der Genehmigung ausgenommen wurden.</li> <li>- Es fehlt ein Entwässerungskonzept.</li> <li>- Es fehlt eine konkretisierte städtebauliche Planung für diesen Bereich (Bebauungsplan). Diese kann erst erfolgen, wenn die Grundstücksverfügbarkeit geklärt ist. Die Planungen benötigen einen mehrjährigen Planungsvorlauf und können damit nicht den kurzfristig vorhandenen Bedarf an Wohnbaugrundstücken decken. Zum Vergleich: das Baugebiet Seeterrassen hatte bis bislang einen Planungsvorlauf von 18 Jahre.</li> </ul>	
45.	18918	<p>Naturschutz</p> <p>Dieses Bauprojekt in dieser Größenordnung und an diesem wertvollen Naturstandort passt nicht mehr in die aktuelle Zeit, in der der Erhalt der Natur immer größere Bedeutung bekommt</p> <p>Außerdem handelt es sich hier um äußerst fruchtbare Böden, die Kulisse der alten Römerstadt wird verunstaltet und der Seepark wird durch die angrenzende Bebauung an Attraktivität verlieren. Die geplanten Begrünungsmaßnahmen ändern nichts an der Zerstörung des Gebietes. Es gibt</p>	<p>Der Bebauungsplan Seeterrassen ist keine neue Projektidee, sondern aus den seit vielen Jahren laufenden städtebaulichen Planungen entwickelt (städtebauliche Rahmenplanung Wassersportsee 2003, Flächennutzungsplan 2005, Konzept Bewerbung Landesgartenschau 2008, Baugebiet Römergärten mit neuem Hauptsammler durch das Gebiet Seegärten 2019). Ziel der Stadt Zülpich ist es, durch die Ausweisung von Neubaugebieten dem Rückgang der natürlichen Bevölkerungsentwicklung vorausschauend entgegenzuwirken. Gemäß der aktuellen Bevölkerungsprognose (2018) wird ohne</p>	<p>Die Bedenken werden gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückgewiesen.</p>

		<p>Ausweichflächen im Umland, die eine ausgewogenere Belastung darstellen würden.</p>	<p>weitere Zuwanderungen bis zum Ende des Jahres 2032 die Zülpicher Bevölkerung um ca. 1.700 Einwohner zurückgehen. Die Folgen für die Soziale Infrastruktur (Schulen, Kindergärten, etc.), die Versorgungsinfrastruktur (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, etc.) und letztlich auch für die finanzielle Situation der Stadt können für jeden Bürger der Stadt gravierend sein.</p> <p>Der aufgrund der Feldhamsterthematik vorhandene langjährige Entwicklungsstau in der Kernstadt wurde durch die Ausweisung der Baugebiete Römergärten und Alte Strumpf- und Strickwarenfabrik nur zu einem kleinen Teil behoben. Auch eine Verkleinerung des Baugebietes Seeterrassen wird abgelehnt, da die o.g. Ziele der Stadt damit nicht erreicht werden können.</p> <p>Ohne zusätzliche Baulandausweisungen werden außerdem Grundstückspreise und Mieten in Zülpich noch schneller steigen. Der durch das Baugebiet erfolgende Eingriff in Natur- und Landschaft wird entsprechend der Festsetzungen im landschaftspflegerischen Begleitplan kompensiert. Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erfolgen gemäß Artenschutzprüfung. Auch innerhalb des Baugebietes erfolgen zahlreiche Maßnahmen, die Natur und Landschaft dienen und dem Klimawandel entgegenwirken: Integration großzügiger Grünzüge, Baumpflanzungen öffentlich und privat, Festsetzung von Dachbegrünung oder alternativ Photovoltaik im Bebauungsplan, Förderung Radverkehr u. ÖPNV im Plangebiet.</p>	
46.	18917	<p>Der Eingabensteller grenzt mit seinem Grundstück (Flurstück 43) unmittelbar an das geplante Neubaugebiet Seeterrassen und bittet darum, das Grundstück in das Baugebiet mit einzubeziehen.</p> <p>Es ist vorstellbar, dass auch die Nachbarn dieser Anregung positiv gegenüberstehen.</p>	<p>Die Einbeziehung dieses Bereiches nördlich des Wirtschaftsweges in das laufende Aufstellungsverfahren sollte nicht erfolgen, da dieser Bereich, anders als das Plangebiet, nicht durch den rechtsgültigen Flächennutzungsplan abgedeckt ist und somit dies aufgrund der erforderlichen Änderung zu einer weiteren Verzögerung des Bebauungsplanverfahrens führen würde. Abgesehen davon macht eine Umwandlung in Wohnbaufläche hier nur Sinn, wenn eine komplette Einbeziehung dieses Bereiches</p>	<p>Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Demografie und Tourismus zu beschließen, die Grundstücke des Eingabenstellers und der Nachbarn nicht mit den Bebauungsplan einzubeziehen.</p>

			möglich ist. Aufgrund der zahlreichen Grundstückseigentümer erscheint dies eher unwahrscheinlich.	
47.	18916	Eine Bebauung direkt am See wird mit der Begründung des Schutzes von Natur und Landschaft abgelehnt.	Zur Realisierung des Neubaugebiets werden ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen in Anspruch genommen, d.h. diejenige Nutzungsart, die - außer versiegelten Flächen - die geringste ökologische Wertigkeit hat. Da versiegelte, brachliegende Flächen (z.B. Industriebrachen, Konversionsstandorte) in Zülpich nicht zur Verfügung stehen, ist die bei der Neuausweisung von Bauland die Inanspruchnahme von Freiraum unvermeidlich. Ziel bei den Neuausweisungen ist es, Flächen auszuweisen, die einen geringstmöglichen Eingriff in Natur und Landschaft verursachen und gleichzeitig die relevanten städtebaulichen Anforderungen erfüllen (z.B. Nähe zu Versorgungseinrichtungen wie Schule, Kindergärten, Geschäfte, Ärzte, ÖPNV, gute Verkehrsanbindung, hohe Wohnqualität). Der Standort des Baugebietes Seeterrassen erfüllt in idealer Weise alle vorgenannten Anforderungen. Durch den hohen öffentlichen Grünflächenanteil (parkartige Grünzüge), die geplante Durchgrünung der Straßenräume und der privaten Freiflächen wird der Eingriff in Natur und Landschaft bestmöglich minimiert. Im Einzelnen sind aktuell folgende Grünmaßnahmen vorgesehen: Breite Grünzüge für Durchlüftung, Naherholung und Artenschutz, Grüne Straßenräume, Hitze- und trockenheitsverträgliche Baumarten, Einbau von Baum-Rigolen, Versickerung und Zwischenspeicherung von Regenwasser, Dachbegrünung bzw. Photovoltaik auf Dächern, Grüngestaltung von Vorgärten und Großgrün und Heckeneinfriedungen in Privatgärten. Jeder Grundstückskäufer erhält einen Baum. Die im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden mit einer externen ökologischen Ausgleichsmaßnahme ausgeglichen, sodass alle gesetzlichen Verpflichtungen erfüllt werden. Hierfür sind zum Bebauungsplan-Entwurf von einem Fachbüro entsprechende Umweltgutachten erarbeitet worden (Umweltbericht,	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie, die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.

			Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Artenschutzgutachten). Zum Artenschutzthema "Feldhamster" wurde ein Sondergutachter beauftragt worden, der auf dieses Fachthema spezialisiert ist.	
48.	18915	Der Eingabensteller widerspricht dem Bebauungsplan Nr. 11/71. Eine Begründung für den Widerspruch ist in seiner Stellungnahme nicht enthalten.	Der Widerspruch wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Stellungnahme der Verwaltung erforderlich.	Es ist keine Abwägung erforderlich
49.1.	18914	Infrastruktur Das geplante Baugebiet Seeterrassen ist für Zülpich völlig überdimensioniert. (Bevölkerungsexplosion). Schon jetzt ist die B 56 überlastet, der EDEKA-Parkplatz ist stets überfüllt.	Infrastruktur Ziel der Stadt Zülpich ist es, durch die Ausweisung von Neubaugebieten dem Rückgang der natürlichen Bevölkerungsentwicklung vorausschauend entgegenzuwirken. Gemäß der aktuellen Bevölkerungsprognose (2018) wird ohne weitere Zuwanderungen bis zum Ende des Jahres 2032 die Zülpicher Bevölkerung um ca. 1.700 Einwohner zurückgehen. Die Folgen für die Soziale Infrastruktur (Schulen, Kindergärten, etc.), die Versorgungsinfrastruktur (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, etc.) und letztlich auch für die finanzielle Situation der Stadt können für jeden Bürger der Stadt gravierend sein. Der aufgrund der Feldhamsterthematik vorhandene langjährige Entwicklungsstau in der Kernstadt wurde durch die Ausweisung des Baugebietes Römergärten nur zu einem kleinen Teil behoben. Ohne zusätzliche Baulandausweisungen werden Grundstückspreise und Mieten in Zülpich noch schneller steigen. Der Richtung Innenstadt/ Schul- und Sportzentrum/ Römerallee wird immer über einer der folgenden Straßen erfolgen müssen: Bonner Straße, Nideggener Straße, Frankengraben oder Römerallee. Deshalb wird es in Zukunft darum gehen müssen, etwaige verkehrliche Engpässe durch punktuelle Umbaumaßnahmen zu entschärfen. Noch wichtiger ist es, bisherige innenstadtorientierte Kurzstrecken-Kfz-Fahrten durch das Fahrrad bzw. Zu-Fuß-Gehen zu ersetzen, z.B. den Weg zur Schule oder zum Bäcker. Das Baugebiet Seeterrassen ist so	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie, die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.

strukturiert, dass es attraktive Rahmenbedingungen für Radfahrer und Fußgänger schafft. Auch die übrige innerstädtische Struktur sollte für Radfahrer und Fußgänger weiter verbessert werden. Desweiteren ist für das Neubaugebiet eine Busanbindung vorgesehen.

Überregional orientierter Verkehr: Hier ist es Ziel, dass der Richtung Köln/Bonn/ Düren/ Aachen orientierte Verkehr möglichst ohne größere Belastung der vorhandenen Ortslage (insbes. der Innenstadtstraßen Bonner Straße und Frankengraben) auf das leistungsfähige Bundesstraßensystem (B 56, B 265 und B 477) zu führen.

Mit den beiden direkten Kreisverkehrsanschlüssen "Seegärten" und "Nideggener Straße" wird der Richtung Köln/Bonn/ Düren bzw. Euskirchen orientierte Kfz-Verkehr nahezu ohne Belastung der bisherigen bebauten Zülpicher Ortslage auf leistungsfähige Bundesstraßen geführt. Zwischen den beiden Kreisverkehren entsteht mit den Baugebieten Römergärten und Seeterrassen eine neue Straßenverbindung, die für viele Fahrbeziehungen eine Alternative zur Route Bonner Straße/ Münstertorkreisel/ Nideggener Straße darstellt.

Das im FNP von der Genehmigung ausgenommene Baugebiet östlich Seegärten I wird über das bestehende Wohngebiet "Seegärten" und die Wohngebiete Nemmenicher Straße und Krefelder Straße an die B 56 bzw. an die Römerallee angebunden. Ohne die geplante neue Verbindung zwischen den Kreisverkehren Seegärten und Nideggener Straße wird der Richtung Düren und Eifel orientierte Verkehr den kürzesten Weg über die Seegartenstraße, Bonner Straße/ Münstertorkreisel und die Nideggener Straße nehmen. Der Richtung Köln/Bonn orientierte Verkehr wird über die Nemmenicher Straße bzw. die Krefelder Straße zur Römerallee fahren. Der Richtung Euskirchen orientierte Verkehr wird teilweise auch über die Seegartenstraße und die B 56 fahren.

49.2.	18914	Die Schüler werden in Barracken unterrichtet, weil keine Unterrichtsräume zur Verfügung stehen.	<p>Soziale Infrastruktur</p> <p>Die Stadt bereitet derzeit den Bau eines Schulerweiterungsbaus im Schulzentrum vor. Der Schulentwicklungsplan wird an den aus den Neubaugebieten entstehenden Bedarf angepasst.</p> <p>Der aus dem Neubaugebiet resultierenden Bedarf an Kindergartenplätzen wird durch dort vorgesehene neue Kindertagesstätten kompensiert.</p>	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie, die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.
49.3.	18914	<p>Naherholungsgebiet</p> <p>Der See mit dem Seepark nimmt als Naherholungsgebiet durch diese Bebauung erheblichen Schaden.</p>	<p>Naherholungsgebiet</p> <p>Alle bereits heute für die Naherholung genutzten Wege zum Wassersportsee (Römerachse, Lichweg) und rund um den Wassersportsee bleiben auch weiterhin in ihrer bisherigen Funktion erhalten bzw. werden sogar in ihrer Nutzungsqualität deutlich verbessert, indem diese in breitere Grünzüge eingebettet werden. Die zwischen den Wegen gelegenen landwirtschaftlichen Flächen standen bislang für eine Naherholung zu keinem Zeitpunkt zur Verfügung. Dagegen würden Teile diese landwirtschaftlichen Flächen bei einer Wohngebietsnutzung zukünftig als neue Grünzüge mit darin verlaufenden zusätzlichen Wegeverbindungen für die Naherholung nutzbar. Damit erhöht sich auch die Naherholungsqualität rund um den Wassersportsee.</p> <p>Zum Seepark hin soll ein gemischtes Viertel (Wohnen und Dienstleistung) entstehen (Festsetzung als Urbanes Gebiet gem. § 6 a BauNVO). Das übrige nördlich angrenzende Wohngebiet soll durch diese versetzte gebaute Randbebauung von den Immissionen des Seeparks bei dort stattfindenden Veranstaltungen weitgehend abgeschottet werden, so dass für den Veranstaltungsort Seepark keine Einschränkungen der bisherigen Nutzungen erforderlich werden.</p>	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie, die Bedenken gemäß Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.
49.4.	18914	<p>Alternative</p> <p>Das Gebiet östlich Seegärten I ist durch die Nähe zum Bahnhof und durch die Anbindung an die B 56 n besser als Baugebiet geeignet.</p>	<p>Alternative</p> <p>Die Entwicklung des Bereichs zwischen Seegärten und Bahnhof war im FNP 2004 bereits enthalten und auch Bestandteil der Städtebaulichen Rahmenplanung "Wassersportsee", wurde jedoch durch die Bezirksregierung</p>	Die Verwaltung empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie, die Bedenken gemäß

		<p>von der Genehmigung 2004 ausgenommen wegen des Feldhamstervorkommens. Das Gebiet ist für eine Bebauung grundsätzlich gut geeignet. Die Haupterschließungsstraße des Baugebietes Seegärten wurde deshalb bereits so dimensioniert, dass darüber die verkehrliche Erschließung der weiteren Wohngebiete möglich ist. Zur besseren Verteilung der Verkehre wurden auch Verkehrsanbindungen dieses möglichen Neubaugebietes an Nemmenicher Straße und an die Krefelder Straße vorgesehen.</p> <p>Wegen der Verkehrserschließung über die vorhandenen Wohngebiete entlang der Römerallee (Nemmenicher Straße, Krefelder Straße) und über das Wohngebiet "Seegärten" sowie wegen der unmittelbaren Lage am TUS-Sportzentrum sind auch hier erhebliche Betroffenheiten der Anlieger zu verzeichnen.</p> <p>Aus folgenden Gründen ist eine Realisierung der Wohngebiete zwischen Seegärten und Bahnhof jedoch erst mittel- bis langfristig realistisch:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Die Grundstücksverfügbarkeit ist nicht gegeben.</li><li>- Es fehlt eine Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan, da die Flächen seinerzeit von der Genehmigung ausgenommen wurden.</li><li>- Es fehlt ein Entwässerungskonzept.</li><li>- Es fehlt eine konkretisierte städtebauliche Planung für diesen Bereich (Bebauungsplan). Diese kann erst erfolgen, wenn die Grundstücksverfügbarkeit geklärt ist. Die Planungen benötigen einen mehrjährigen Planungsvorlauf und können damit nicht den kurzfristig vorhandenen Bedarf an Wohnbaugrundstücken decken. Zum Vergleich: das Baugebiet Seeterrassen hatte bis bislang einen Planungsvorlauf von 18 Jahren.</li></ul>	Stellungnahme der Verwaltung zurückzuweisen.
--	--	---	--