

Begründung zur 1. Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/1 A Zülpich „Mersburdenstraße“

1. Lage des Plangebietes und Bestand

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/1 A Zülpich „Mersburdenstraße“ liegt nord-östlich des Zülpicher Stadtzentrums im Bereich Römerallee.

Der Geltungsbereich stellt sich derzeit als Brachfläche dar.

2. Ausgangssituation, Inhalt der 3. Änderung

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/1 A Zülpich „Mersburdenstraße“ ist seit dem Jahr 2008 rechtskräftig. Ziel und Zweck der 3. Änderung war die Umwandlung eines ungenutzten ursprünglich als Spielplatzfläche vorgesehenen städtischen Grundstückes in Wohnbauland.

3. Zielsetzung der 1. Änderung der 3. Änderung

Auf eine Anzeige der Stadt Zülpich zum Verkauf dieses Grundstückes hat sich ein Bewerber gemeldet, der das Grundstück unter der Bedingung übernehmen möchte, dass die Stadt auf den in der 3. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Fußweg zwischen Guter-Mann-Straße und Von-Westerburg-Straße verzichtet.

Da weiter südlich bereits ein Fußweg zwischen Mersburdenstraße und Römerallee besteht und zudem auch der Hertenicher Weg eine gute Verbindung zwischen Guter-Mann-Straße und Römerallee sicherstellt, bestehen seitens der Verwaltung keine Bedenken, auf den in der 3. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Fußweg zu verzichten und die öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg in Mischgebiet umzuwandeln.

Der bereits bestehende Stichweg nördlich des Geltungsbereiches der 3. Änderung, über den die Zufahrt zu Garagen von Anwohnern der Guter-Mann-Straße erfolgt, bleibt in seiner jetzigen Form erhalten. An den übrigen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/1 A ändert sich durch die 1. Änderung der 3. Änderung nichts.

4. Verfahren

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB, dessen Änderung im vereinfachten Verfahren ohne frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, ohne Anwendung der Eingriffsregelung und ohne Erstellung eines Umweltberichtes aufgestellt wird.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung des Rates der Stadt Zülpich hat in seiner Sitzung am 17.04.2012 den Aufstellungsbeschluss und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur o.g. Bebauungsplanänderung beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat stattgefunden vom 04.06.-04.07.2012.

Im Auftrag
R. Mohr, Team 404
August 2012