

**BEGRÜNDUNG**1. Vorbemerkung1.1 Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan der Stadt Zülpich ist ein ca. 50 m breiter Streifen entlang der Kölnstraße als gemischte Baufläche, der südöstliche Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt.

Für das Plangebiet wurde eine Reihe von Vorentwürfen gefertigt, jedoch besteht für das Plangebiet kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet wird im Nordwesten durch die Kölnstraße, im Nordosten durch die Grüne Gasse, im Südosten durch die Brabender Straße und im Südwesten durch die Von Lutzenberger Straße begrenzt.

Die genaue Abgrenzung ist dem Bebauungsplan im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

2. Lage des Plangebietes und Bestand

Das Plangebiet liegt im Südosten des Stadtzentrums innerhalb des historischen Stadtkerns.

Die Kölnstraße, Haupteinkaufsstraße von Zülpich, ist geprägt durch eine geschlossene zwei- und dreigeschossige Straßenrandbebauung, in deren Erdgeschoß Läden des täglichen und periodischen Bedarfs untergebracht sind. Die Obergeschosse dienen überwiegend dem Wohnen. Die Nutzung des Eckgrundstücks Kölnstraße/Grüne Gasse wird durch eine Kraftfahrzeugwerkstatt und Tankstelle geprägt. An der Grünen Gasse, Von Lutzenberger Straße und Brabender Straße überwiegen zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit Wohnnutzung in offener Bauweise.

Auf der gegenüberliegenden Seite liegt das Geriatr. Zentrum, das zukünftig auf dem eigenen Grundstück erweitert werden soll. Im südöstlichen Plangebiet prägen Hausgärten das Bild. Im besonderen zu erwähnen sind die Obstbäume in den Hinterbereichen der Gärten und eine alte Kastanie in der Nähe des umgebauten Gutshofs an der Von-Lutzenberger-Straße.

3. Zielsetzung

Mit dem Bebauungsplan werden dringend benötigte innerstädtische Wohnbauflächen im Blockinnenbereich erschlossen. Um diese zusätzlichen Wohnbauflächen zügig bereitzustellen, werden die Möglichkeiten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes ausgeschöpft. Die vorhandene Bebauung wird planungsrechtlich abgesichert.

4. Begründung der Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Kerngebiet - MK

Dieser Teilbereich des Plangebietes liegt unmittelbar an der Kölnstraße gegenüber dem Durchgangsbereich, der unmittelbar zur Stadtverwaltung führt. Er stellt einen Teil des Stadtkernes dar, der unmittelbar mit anderen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie öffentlicher Verwaltung verknüpft ist. Das festgesetzte Baugebiet dient der Unterbringung von Handelsbetrieben oder Einrichtungen der Wirtschaft. Mit dieser Festsetzung wird die eingeleitete Entwicklung planungsrechtlich abgesichert.

In dem Kerngebiet wird von den Festsetzungsmöglichkeiten des § 1 (5) und (6) BauNVO Gebrauch gemacht, indem verschiedene Nutzungsarten, die gemäß § 7 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen werden. So wird gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO festgesetzt, daß im Kerngebiet sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig sind. Diese Festsetzung, die das bestehende Ortsrecht aufnimmt, erfolgt mit dem Ziel, die für den Stadtkern von Zülpich typische Vermischung von Wohnnutzung mit anderen im Kerngebiet zulässigen Nutzungsarten auch für die künftige Weiterentwicklung innerhalb des Bebauungsplangebietes zugrunde zu legen.

Weiterhin ist gemäß § 1 (5) BauNVO und § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die nach § 7 (2) BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart

Nr. 5 Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen

sowie die ausnahmsweise zulässige Nutzungsart nach § 7 (3) BauNVO

Nr. 1 Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen,

nicht zulässig. Der Ausschluß dieser Nutzungsarten wird damit begründet, daß im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 11/5e für derartige Einrichtungen und Betriebe keine geeigneten Standortvoraussetzungen bestehen. So ist aus verkehrstechnischen Gründen die Führung und Belastbarkeit der Erschließungsstraßen kein Ziel der Planung, Tankstellen jedweder Art innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen. Des weiteren würde eine Einrichtung derartiger Betriebe zu Lasten anderer im Kerngebiet zulässiger und hier auch durch die Planung angestrebter Nutzungsarten gehen, so daß hierdurch das Bebauungsplangebiet in seiner Entwicklung geschwächt werden würde.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen vor, daß im als Kerngebiet - MK festgesetzten Baugebiet im Planbereich Spielhallen (§ 33 i Gewerbeordnung) ausgeschlossen sind. Ein Ausschluß dieser Nutzung ist erforderlich, um die durch den Bebauungsplan verfolgten Ziele zu erreichen, die durch die vorgenannten Nutzungen ansonsten gefährdet würden. Darüber hinaus wurde mit erheblichen öffentlichen Mitteln das historische Stadtzentrum umgestaltet, um die zentralörtliche Bedeutung für die Gesamtstadt zu attraktivieren und zu stärken. Durch die hohe Mietzahlungsbereitschaft von Spielhallen oder vergleichbaren Betrieben würde die Ansiedlung bzw. Sicherung vorhandener notwendiger Handelseinrichtungen und Dienstleistungsunternehmen an dieser Stelle gefährdet.

Darüber hinaus sind die allgemein zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig. Diese Einschränkung war im Hinblick auf die Ruhebedürftigkeit des unmittelbar angrenzenden Krankenhauses notwendig. Mit die-

ser Festsetzung wird sichergestellt, daß nur derartige Betriebe dort ansiedeln können, die die Krankenhausnutzung nicht weiter beeinträchtigen.

#### 4.1.2 Mischgebiet - MI

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans und der Zielsetzung des Bebauungsplans ist für das Plangebiet Mischgebiet - MI festgesetzt.

Die Festsetzung einer Mischgebietsnutzung ist hier zum einen in der tatsächlichen Nutzung begründet, zum anderen der Planungsabsicht, neben dem Wohnen in diesem Bereich Betriebe zuzulassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen werden für das Mischgebiet - MI gemäß § 1 (5) BauNVO die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO

Nr. 6           Gartenbaubetriebe und  
Nr. 7           Tankstellen

ausgeschlossen.

Flächenintensive Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechen nicht den in Zentrumsnähe gewünschten Nutzungen. Das festgesetzte Mischgebiet bietet für diese Nutzung nur ungünstige Standortbedingungen. Durch die Einrichtung derartiger Betriebe in den geschlossenen Baufluchtenbereichen würden sich nicht vertretbare bauliche Zäsuren ergeben. Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß in den Mischgebieten - MI die allgemein zulässige Art der Nutzung nach § 6 (2) Nr. 8

Vergnügungsstätten i.S. des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO

nicht zulässig sind.

Begründung dafür ist, daß die Gefahr der Verdrängung der mischgebietstypischen durch Vergnügungsstätten, wie z.B. Spielhallen und Peepshows, besteht und durch die Ansiedlung Attraktivitätsverluste und Identifikationseinbußen zu erwarten sind. Durch Mittel der Städtebauförderung wurde vor einiger Zeit eine Umgestaltung der Kölnstraße vorgenommen, um die Attraktivität und die lokalörtliche Bedeutung des historischen Stadtkerns zu stärken. Durch die teilweise hohe Mietzahlungsbereit verdrängen die o.a. Vergnügungsstätten die mischgebietstypischen Nutzungen, die durch die Umgestaltung an ihrem Standort erhalten und entwickelt werden sollten.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 6 (3) BauNVO

Vergnügungsstätten i.S. des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO

nicht zulässig sind. Die Begründung hierfür ist analog zu den zuvor genannten Ausführungen zu sehen.

#### 4.1.3 Allgemeines Wohngebiet - WA

Für den südöstlichen Bereich des Plangebietes wird Allgemeines Wohngebiet - WA festgesetzt. Mit dieser Festsetzung werden entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans dringend benötigte Wohnbauflächen bereitgestellt. Die angrenzende Nutzung entspricht, bis auf den Streifen entlang der Kölnstraße, gemäß BauNVO ebenfalls in ihrer Gebietsart einem Allgemeinen Wohngebiet. Durch die Bereitstellung weiterer Wohnbauflächen wird der historische Stadtkern als Wohnstandort

gestärkt.

Um Beeinträchtigungen des Wohngebietes zu vermeiden, werden die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO

Nr. 4 Gartenbaubetriebe

Nr. 5 Tankstellen

aufgrund ihres zu hohen Flächenanspruchs ausgeschlossen.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ und GFZ bestimmt. Bezüglich der Geschoßflächenzahl wird für das Mischgebiet entsprechend § 17 (1) BauNVO eine GFZ von 1,2 bzw. 2,0 zugelassen. Die Grundflächenzahl GRZ wird im Mischgebiet mit 0,8 und im Kerngebiet mit 1,0 festgesetzt. Diese Erhöhung im Mischgebiet erfolgt auf der Grundlage des § 17 (3) BauNVO, da das Baugebiet vor Inkrafttreten der BauNVO am 1.8.1962 überwiegend bebaut war. Diese Überschreitung der Obergrenze wurde aufgrund der vorhandenen Situation erforderlich. Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens sind über das gegebene Maß, wie oben angeführt, nicht zu erwarten. Darüber hinaus würde die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Einschränkung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, bzw. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden nicht tangiert. Ansonsten stehen auch sonstige öffentliche Belange dem nicht entgegen. Durch diese Festsetzung wird eine charakteristische Verdichtung für die in geschlossener Bauweise an der Kölnstraße errichteten Gebäude mit ihren eingeschossigen Nebengebäuden ermöglicht.

Für das Wohngebiet wird die GRZ entsprechend der Obergrenze des § 17 (1) BauNVO mit 0,4 und die GFZ mit 0,8 festgesetzt. Für Teilbereiche, für die aufgrund der örtlichen Situation eine Reduzierung der Geschoßflächenzahl möglich ist, wird sie mit 0,5 festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt im Hinblick auf eine ortsübliche Verdichtung und eine ökonomische, am Grundsatz zu sparsamem Umgang mit Grund und Boden orientierte Nutzung des Baugebietes.

#### 4.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweisen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im wesentlichen durch Baugrenzen umgrenzt, um einen individuellen Spielraum zu ermöglichen.

Entlang der Kölnstraße wurden zur Erhaltung der historischen Straßenfront und im Innenbereich zu einem bestehenden Gebäude Baulinien festgesetzt.

Für die Bebauung an der Kölnstraße und den Teilen an der Brabender Straße wurde die geschlossene Bebauung festgeschrieben. Mit dieser Bauweise wird die vorhandene Situation aufgenommen und planungsrechtlich abgesichert. Für die rückwärtigen eingeschossigen Bauflächen im Mischgebiet wurde die abweichende Bauweise festgesetzt. Diese abweichende Bauweise sagt aus, daß mindestens an einer Grundstücksgrenze angebaut werden muß. Diese Festsetzung ist mit der bestehenden Situation begründet, die sich ursprünglich aus Hofanlagen entwickelt hat. Dabei werden häufig Nebengebäude an mindestens eine Grenze angebaut, so daß die verbliebenen Hofflächen als Bewegungsraum für Fahrzeuge und Geräte genutzt werden

können. Aufgrund der häufig auftretenden, für diesen Ortsteil typischen schmalen Parzellen mußte eine von § 22 (1) bis (3) abweichende Regelung getroffen werden.

Für die Wohngebiete ist mit Ausnahme an der Brabender Straße die offene Bauweise festgesetzt. Der südöstliche Teil des Baublocks ist durch eine Wohnbebauung in offener Bauweise bestimmt. Für die geplanten Bauflächen wurde ebenfalls die offene Bauweise aufgenommen und fortgeschrieben.

#### 4.4 Bauhöhen

Die Zahl der Vollgeschosse wird entlang der umgebenden Straßen mit bis zu II bzw. III festgesetzt. Damit nimmt diese Festsetzung die vorhandene Entwicklung auf.

Für den Innenbereich wird ebenfalls eine zweigeschossige Bebauung festgeschrieben, um in Teilbereichen auch einen Geschoßwohnungsbau zu ermöglichen.

Lediglich für die rückwärtigen Bereiche an der Kölnstraße wird eine eingeschossige Bebauung ausgewiesen, die mit den Nebengebäuden zu der Bebauung Kölnstraße begründet wird.

#### 4.5 Verkehrsflächen

Das Gebiet ist durch die umliegenden Straßen erschlossen. Die Erschließung des Innenbereichs erfolgt durch eine Stichstraße von der Von Lutzenberger Straße aus. Diese Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "verkehrsberuhigt" hat einen Querschnitt von 6,5 m und mündet in einer kleinen Wendeanlage mit einem Durchmesser von 15,0 m. Die Dimensionierung erfolgte im Hinblick auf die für Pkw notwendigen Wenderadien. Für Versorgungsfahrzeuge wird die Überfahrt über den Fuß- und Radweg zur Brabender Straße hin gesichert.

Die Ausweisung als verkehrsberuhigte Straße erfolgt im Hinblick auf die Funktion als Anliegerstraße, die den gesteigerten Bedürfnissen an Wohnqualität und Wohnruhe Rechnung trägt.

Ein weiterer kleinerer verkehrsberuhigter Stich liegt gegenüber der Grünen Gasse und dient zur Erschließung der öffentlichen Parkplätze.

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz" liegen, wie zuvor erwähnt, an der Grünen Gasse sowie an der Von Lutzenberger Straße. Damit sollen Parkierungsverkehre, die im Zusammenhang mit der Bebauung an der Kölnstraße bzw. der Wohnbebauung entlang der Planstraße entstehen, frühzeitig abgefangen werden. Die Fahrzeuge der künftigen Bewohner werden auf dem Grundstück untergebracht; eine Regelung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Zwei weitere Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" sichern die fußläufige Anbindung der Stichstraße mit der Grünen Gasse und der Brabender Straße. Darüber hinaus wird für Versorgungsfahrzeuge die Überfahrt ermöglicht, so daß eine geringere Dimensionierung der Wendeanlagen erreicht wurde.

#### 4.6 Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Im südlichen Bereich des Plangebietes ist eine vorhandene Roßkastanie zum Erhalt planungsrechtlich festgesetzt.

In den Textlichen Festsetzungen sind für die privaten Grundstücksbereiche Pflanzgebiete ausgewiesen. Diese Festsetzungen erfolgen im Hinblick auf einen teilweisen Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft.

5. Auswirkungen der Planung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden zusätzliche Bauflächen erschlossen. Es können zwischen 30 und 40 neue Wohneinheiten in der Innenstadt entstehen. Die zentralörtliche Nutzung entlang der Kölner Straße wurde durch den Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert. Durch die zusätzlichen Wohnbauflächen im Blockinnenbereich wird die vorhandene Krankenhausnutzung, die südwestlich des Plangebietes angrenzt, nicht beeinträchtigt. Durch die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen im Innenstadtbereich von Zülpich wird der Wohnstandort historische Altstadt weiter gefestigt.

Der Begründung ist ein Landespflegerischer Fachbeitrag in der Anlage beigelegt.

6. Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist kurzfristig vorgesehen. Maßnahmen i.S. der §§ 175 ff BauGB sind zunächst nicht vorgesehen. Sollte die Verwirklichung des Bebauungsplanes in dem zu erwartenden Zeitraum nicht erfolgen, so behält sich die Stadt Zülpich nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange Maßnahmen i.S. der §§ 175 - 179 ff BauGB vor.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen in Form von Umlegungen nach §§ 45 ff BauGB sind aufgrund der Besitzverhältnisse nicht vorgesehen.

8. Maßnahmen zur Sicherung der Infrastruktur

Die notwendige übergeordnete Infrastruktur ist gegeben. Die zur Realisierung des Bebauungsplanes erforderliche zusätzliche Infrastruktur wird durch die Stadt Zülpich planerisch ermittelt und anschließend umgesetzt.

Auf der Grundlage der bestehenden Entwässerungssatzung der Stadt Zülpich wird eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer angestrebt, die so nicht zu einer weiteren Belastung des Abwassernetzes beitragen, sondern zu einer Anreicherung des Grundwassers führen.

9. Kosten

Durch die Anlage der Erschließung entstehen der Stadt Zülpich Kosten, die überwiegend satzungsgemäß umgelegt bzw. zum notwendigen Anteil durch die Stadt bereitgestellt werden.

17.01.1994

10. Änderung nach Offenlage

Während der Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurden Anregungen und Bedenken geäußert, die mit der Änderung nach Offenlage berücksichtigt werden sollen. Die Änderungsbereiche sind z.B. mit **1** gekennzeichnet. Die Grundzüge der Planung sind dadurch nicht betroffen, so daß von einer 2. Auslegung abgesehen und eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt wurde.

**1**

Der Eingabensteller beabsichtigt, im Eckbereich ein Bauvorhaben für ein Wohn- und Geschäftsgebäude zu errichten. Aufgrund der zentrale Lage und des knapp geschnittenen Grundstücks wird hierfür die GFZ von 2,0 auf 2,7 heraufgesetzt, die damit noch deutlich unterhalb der Obergrenze gemäß Baunutzungsverordnung bleibt. Durch die Änderung sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

**2**

Ein derzeit landwirtschaftliches Gebäude soll als Wohngebäude genutzt werden. Da es Zielsetzung des Bebauungsplans ist, entsprechend dem dringendem Wohnbedarf Wohnflächen im städtischen Bereich zu schaffen, wurde der Anregung gefolgt und für einen Teilbereich die zweigeschossige überbaubare Fläche ausgedehnt. Da die Festsetzung keine nennenswerte Erweiterung der vorhandenen Baumasse ermöglicht, sind hier keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

**3**

Aufgrund des vorhandenen Grundstückszuschnitts war es erforderlich, die überbaubaren Grundstücksflächen geringfügig auszudehnen. Hier sind ebenfalls keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

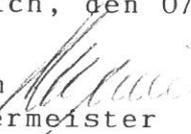
Mit der Änderung nach Offenlage wurden zwei Ergänzungen der Textlichen Festsetzungen vorgenommen. Unter Punkt 4. wird die textliche Festsetzung zu der abweichenden Bauweise **a** ergänzt, die zuvor nur durch die Legende erläutert wurde. Da es zu keiner inhaltlichen Änderung kommt, wird auf den Punkt 4.3 dieser Begründung verwiesen.

Aufgrund eines Schreibfehlers wurde die Ziffer 3. der Textlichen Festsetzungen doppelt angeführt. Die Festsetzungen zu der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 ist nunmehr als Ziffer 5. angeführt. Inhaltlich ergeben sich keine Veränderungen zu der ursprünglichen Fassung.

17.06.1994

Für den Rat der Stadt Zülpich

Zülpich, den 07.10.1994

Rhiem   
Bürgermeister