

Begründung zum Bebauungsplans Nr. 11/68 Zülpich „An der Düsseldorfer Straße“

1. Lage des Plangebietes und Bestand

Das Plangebiet liegt am nord-östlichen Rand der Altstadt an der Düsseldorfer Straße und wird derzeit von einem Gartenbaubetrieb (Gewächshäuser) und von einem landwirtschaftlichen Betrieb (Scheunen) genutzt.

2. Geltungsbereich

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Plandarstellung im Maßstab 1: 1.000 zu entnehmen. Die Größe beträgt ca. 3.800 m².

3. Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen

Der **Regionalplan des Bezirks Köln/Teilabschnitt – Region Aachen** stellt in der zeichnerischen Darstellung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Zülpich ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13 a BauGB Abs. 2 nach der Aufstellung des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst (Darstellung als Wohnbaufläche).

Im **Landschaftsplan** des Kreises Euskirchen für das Gebiet der Stadt Zülpich ist das Plangebiet keiner Schutzkategorie zugewiesen.

4. Verfahren

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB mit weniger als 20.000 m² Grundfläche, der im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung und unter Verzicht auf die Anwendung der Eingriffs-Ausgleichsregelung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes aufgestellt wird.

5. Ausgangssituation, Planungsanlass und Zielsetzung

Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Schaffung eines kleineren innenstadtnahen Wohnbaugebietes im Innenbereich Düsseldorfer Straße mit einer Mischung aus Mehrfamilien- und Einfamilienhausbebauung nach Aufgabe der bisherigen gartenbaulichen/landwirtschaftlichen Nutzung durch die Grundstückseigentümer.

Da aufgrund der Artenschutzproblematik (Feldhamster) derzeit kurzfristig kein größeres Baugebiet in der Kernstadt zur Verfügung steht (1. Bauabschnitt Seegärten ist abgeschlossen), sollten zur Befriedigung der starken Nachfrage nach Baugrundstücken in der Innenstadt kleinere Baugebiete vorgeschaltet werden.

Der Geltungsbereich ist aufgrund seiner innenstadtnahen Lage für die Landwirtschaft/Gartenbau nicht mehr sinnvoll nutzbar und bietet sich daher für eine bauliche Arrondierung der Kernstadt an, zumal auch die Erschließung an der Düsseldorfer Straße gewährleistet ist. Die Anforderungen des § 1a Nr. 2 BauGB werden durch eine bauliche Erweiterung des Stadtgebietes in diesem Bereich gewahrt (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

6. Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Bau NVO festgesetzt.

Ausnahmsweise zulässige Anlagen mit großem Flächenbedarf (Gartenbaubetriebe etc...) werden nicht zugelassen.

7. Maß der baulichen Nutzung

Es sind nur Einzelhäuser vorgesehen und die Anzahl der Geschosse wird zwingend zwei festgesetzt, um ein einheitliches Erscheinungsbild hinsichtlich der Gebäudehöhe zu erreichen. Lediglich die rückwärtige Bebauung, die von der Düsseldorfer Straße nicht einsehbar ist, kann auch eingeschossig errichtet werden.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 entsprechend der Obergrenze der BauNVO festgesetzt.

8. Zulässige Zahl von Wohnungen gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

In den Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind maximal 2 Wohneinheiten pro Hauseinheit zulässig, in den Wohngebieten WA 3 und WA 4 maximal 6 Wohneinheiten. Mit dieser Festsetzung soll eine Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern im Geltungsbereich der Bebauungsplans erreicht werden.

8. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig, damit der rückwärtige Ruhebereich nicht gestört wird.

Garagen und Carports müssen - ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie um mind. 5,0 m zurückgesetzt werden, damit vor der Garage ein zusätzlicher Stellplatz entsteht.

Pro Wohngebäude sind für die 1. Wohneinheit mind. zwei unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze zu realisieren. Für die 2. Wohneinheit eines Wohngebäudes (z.B. Einliegerwohnung) ist mind. ein Stellplatz zu realisieren. Hierdurch soll das Zuparken der öffentlichen Verkehrsflächen verhindert werden.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO über 30 m³ umbautem Raum sind gem. § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, damit der Gartenbereich von Bebauung freigehalten wird.

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Das Baugebiet soll vom gestalterischen Erscheinungsbild her einheitlich erscheinen.

Dies erfolgt in erster Linie durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 11 m in WA 3 bzw. 9 m in WA 1 und WA 2. Diese Festsetzungen orientieren sich an der Höhe der vorhandenen Bebauung im direkten Umfeld.

In WA 1 sind Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 25-42° zulässig. Außerdem sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 10-22° und Flachdächer zulässig. In WA 2 und WA 3 sind Pultdächer von 10-22° und Flachdächer zulässig.

Die Dächer dürfen im gesamten Plangebiet nur in dunkelgrauem bis schwarzem bzw. braunem bis rotbraunem mattem Material gedeckt werden.

Dachaufbauten dürfen in der Summe nur die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche einnehmen.

Bis zu 1 m hohe Drempele sind zulässig.

Bei der Fassadengestaltung sind grelle, bunte und glänzende Farben unzulässig.

Bzgl. der Grundstückseinfriedungen besteht die städtebauliche Zielsetzung, eine natürliche bzw. relativ transparent wirkende Einfriedung der Vorgartenbereiche zum Straßenraum hin zu erreichen. Daher sind als vordere und seitliche Einfriedung nur max. 1,2 m hohe Laubholzhecken und/oder offene Zäune in derselben Höhe sowie Mauern bis 0,8 m Höhe (Mauersäulen bis 1,2 m) zulässig. Hohe Mauern bzw. Sichtblenden bleiben unzulässig.

Als hintere Grundstückseinfriedung sollen neben den zulässigen Hecken mit max. 2 m Höhe auch transparente Zäune (Stabmatten-Stabgitter- oder Maschendrahtzaun) bis 2 m sowie niedrige Mauern bis 0,8 m Höhe und Mauersäulen zum Befestigen der Zäune ermöglicht werden.

11. Erschließung

Die Erschließung erfolgt direkt von der Düsseldorfer Straße bzw. über zwei private Stickerschließungen für die rückwärtige Bebauung im Innenbereich. Die Abwasserbeseitigung erfolgt in Absprache mit dem Erftverband durch Einleitung von Schmutz- und Niederschlagswasser in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Düsseldorfer Straße (evt. Rückhaltung für das Niederschlagswasser erforderlich).

12. Natur- und Landschaftsschutz

Aufgrund der Aufstellung gem. § 13 a BauGB wird auf die Anwendung der Eingriffs-ausgleichsregelung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet.

Artenschutzrechtliche Probleme aufgrund der derzeit schon intensiven Nutzung des Plangebietes nicht erkennbar; die Erstellung eines Artenschutzgutachtens ist

nicht vorgesehen bzw. erfolgt nur für den Fall, das sich im Lauf des Verfahrens entsprechende Hinweise ergeben sollten.

Im Auftrag
gez. Mohr, Team 404,
Juni 2017