

Stadt Zülpich

Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 11/71 Zülpich „Seeterrassen“

Inhalt

1.0	Rechtsgrundlagen und Verfahren	2
2.0	Rahmenbedingungen	2
2.1.	Lage des Plangebietes / Geltungsbereich	2
2.2	Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen.....	3
3.0	Ziel und Zweck der Planung/Städtebauliches Konzept.....	3
4.0	Verkehr.....	4
5.0	Klimaschutz.....	4
6.0	Immissionsschutz.....	5
7.0	Inhalt des Bebauungsplanes.....	5
7.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)	5
7.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB).....	5
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).....	6
7.4	Nebenanlagen und Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 (2) BauNVO)	6
7.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)	7
7.6	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).....	7
7.7	Ver- und Entsorgung	7
7.8	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) Nr.26)...	8
7.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	8
8.0	Umweltauswirkungen / Umweltbericht	8

1.0 Rechtsgrundlagen und Verfahren

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 durchzuführen.

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsvorschriften zu Grunde:

- a) **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I Seite 3634).
- b) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- c) **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294).
- d) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- e) **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Februar 2015 (GV. NRW. S. 208).

2.0 Rahmenbedingungen

2.1. Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am süd-östlichen Stadtrand von Zülpich zwischen Kernstadt und Wassersportsee. Die Größe des Gebietes umfasst ca. 24,5 ha.

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Nord-Osten grenzt das Wohngebiet Seegärten an, im Süd-Osten befindet sich das ehemalige Landesgartenschau Gelände mit dem Wassersportsee. Der Grünpuffer zum Seepark (30 m) entspricht exakt der Rahmenplanung Wassersportsee (Planungsgruppe Hardtberg 2003) und der Darstellung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan.

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist dem Lageplan zu entnehmen.

2.2 Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen

Die Ziele der Landesplanung sind konkretisiert im **Regionalplan, Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt - Region Aachen -, 2003**.

Zülpich ist im gültigen Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Zülpich ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche (W 1.9, W 1.10 und W 1.11) dargestellt. Die gliedernden Grünflächen sind als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage/Ausgleichsfläche“ dargestellt.

Im Landschaftsplan des Kreises Euskirchen für die Stadt Zülpich ist das Plangebiet selbst keiner Schutzkategorie zugewiesen.

3.0 Ziel und Zweck der Planung/Städtebauliches Konzept

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der bereits in der städtebaulichen Rahmenplanung „Wassersportsee“ aus dem Jahre 2003 (Planungsgruppe Hardtberg) festgelegten Stadterweiterung der Kernstadt Zülpich in Richtung Wassersportsee geschaffen werden.

Durch die Entstehung eines Baugebietes mit einer Kapazität von bis zu 300 Grundstücken an diesem attraktiven Standort soll der durch das Feldhamstervorkommen bedingte, jahrelange Entwicklungsstau beim Wohnungsbau in der Kernstadt Zülpich aufgelöst werden. Vorgesehen ist eine Mischung von verschiedenen Wohnhaustypen (Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser) sowie die Integration von wohngebietsverträglichen Nutzungsergänzungen (soziale Infrastruktur, gewerbliche Einheiten). Entlang der Seefront soll ein Kreativviertel entstehen (Festsetzung als Urbanes Gebiet gem. § 6 a BauNVO).

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt durch einen Anschluss an die beiden Kreisverkehre Bonner Straße und Nidegger Straße (Verlängerung Hapterschließung Römergärten).

Außerdem soll die geplante Stadterweiterung die Anforderungen an ein klimafreundliches Baugebiet erfüllen.

Die Entwicklung des Gebietes wird durch einen privaten Erschließungsträger erfolgen, der die Grundstücke erwerben wird.

4.0 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Kreisverkehre Bonner Straße und Nidegger Straße (Verlängerung Haupterschließung Baugebiet Römergärten). Das vom Verkehrsplanungsbüro AB Stadtverkehr im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Römergärten“ erstellte Verkehrsgutachten (siehe Anlage) hat die ausreichende Leistungsfähigkeit der beiden Kreisverkehre und zwar unter Einbeziehung des Baugebietes Seeterrassen eindeutig nachgewiesen. Mit dem Verkehrsgutachten konnte aufgezeigt werden, dass die durch das geplante Vorhaben, mit Umsetzung von 203 Wohneinheiten (Römergärten) bzw. in der Gesamtsumme mit 1.000 Wohneinheiten (einschl. Baugebiet Seeterrassen) erzeugten Verkehre von den anbindenden Kreisverkehren aus verkehrstechnischer Sicht in sehr guter Verkehrsqualitätsstufe (Stufe A) bewältigt werden können. Auch wenn aus verkehrstechnischer Sicht keine Probleme durch die Bebauung des Plangebietes zu erwarten sind, sollen Durchgangsverkehre durch das Wohngebiet vermieden werden bzw. versucht werden, den notwendigen KFZ-Verkehr verträglich abzuwickeln bzw. möglichst wenig KFZ-Verkehr entstehen zu lassen. Hierzu wird die Umsetzung folgender Maßnahmen angestrebt:

- Einsatz verkehrsberuhigender Elemente insbesondere entlang der Haupterschließungsstraße,
- Angebot von Fahrradabstellplätzen an Mehrfamilienhäusern,
- Radweg zum Bahnhof,
- separate Erschließung von Rad- und Fußverkehre,
- Erreichbarkeit mit dem ÖPNV,
- Senioren- und kindgerechte Straßenraumgestaltung.

5.0 Klimaschutz

Das geplante Baugebiet soll die Anforderungen an eine klimafreundliche Stadterweiterung erfüllen durch die Schaffung von breiten Grünzügen für Durchlüftung, Naherholung und Artenschutz, durch Festsetzungen für Dach-Fassaden- und Gartenbegrünung, durch Photovoltaikanlagen auf Flachdachflächen, durch eine Haupterschließungsstraße mit Alleencharakter und durch ein attraktives internes Fuß- und Radwegesystem mit direkter Verbindung zum Bahnhof Zülpich. Außerdem werden Fahrradabstellanlagen für Mehrfamilienhäuser verpflichtend; eine ausreichende Zahl von Bushaltestellen wird in der Haupterschließungsstraße integriert; Stellplätze für Carsharing sollen im Gebiet angeboten werden und es werden Aufladestationen für Elektromobilität in ausreichender Anzahl bereitgestellt.

6.0 Immissionsschutz

Das entlang der Seefront geplante Kreativviertel wird im Bebauungsplan als „Urbanes Gebiet“ gemäß § 6 a BauNVO festgesetzt (Störgrad entsprechend Mischgebiet). Das übrige nördlich angrenzende Wohngebiet soll durch dieses dichter bebaute Kreativviertel 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. Zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird ein umfangreiches Immissionsgutachten erarbeitet.

7.0 Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Aufgrund der vorrangig geplanten Wohnnutzung wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe) nur ausnahmsweise zulässig.

Die gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nach § 1 (6) BauNVO unzulässig.

Diese Nutzungen sind aufgrund ihres großen Flächenanspruchs, der von Ihnen ausgehenden Störungen (Geruch, Lärm) und der für diese Nutzungen nicht geeigneten verkehrlichen Erschließung, an diesem Standort nicht zu vertreten.

Das entlang der Seefront vorgesehene Kreativviertel wird als Urbanes Gebiet gemäß § 6 a BauNVO festgesetzt, um in diesem Bereich einen vielfältigen Nutzungsmix (wohngebietsverträglich) zu ermöglichen. Die ausnahmsweise im Urbanen Gebiet zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen werden als nicht zulässig festgesetzt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Hauptnutzung im gesamten Baugebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt und bleibt damit unterhalb der Obergrenzen des § 17 BauNVO (Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung). Geplant sind ein und zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser.

Zusätzlich werden maximale Firsthöhen über dem Bezugspunkt (Straßenoberkante) für einzelne Teilbereiche des Plangebietes festgesetzt.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen wird die Höhe der Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche (Grenze zwischen fertiger öffentlicher Verkehrsfläche - Gehweg/Straße - und dem jeweiligen Baugrundstück), zu der der Haupteingang des Gebäudes orientiert ist, festgesetzt.

Maßgeblich sind die ausgebauten, ansonsten die geplanten Höhen der öffentlichen Verkehrsfläche.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes wird für die Bebauung eine offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt. Es wird eine Beschränkung der Haustypen auf Einzel-, Doppel- und Kettenhäuser vorgenommen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 (1) und (3) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Es werden zusammenhängende Baufelder ausgewiesen werden, um einen ausreichenden Gestaltungsspielraum in Bezug auf die Lage der zu errichtenden Baukörper innerhalb der Baufelder zu ermöglichen.

Ist die Stellung der Gebäude zeichnerisch nicht dargestellt, ist die Hauptfirstrichtung entweder parallel oder in einem Winkel von 90° zur Erschließungsstraße herzustellen.

7.4 Nebenanlagen und Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 (2) BauNVO)

Um Beeinträchtigungen der rückwärtigen Gartenbereiche zu vermeiden, sollen Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der seitlichen Abstandsflächen zu den Gebäuden zugelassen werden. Hierdurch soll u.a. die Versiegelung der Wohngärten vermindert und eine dem Gebietscharakter entsprechende Wohnruhe sichergestellt werden.

Garagen und Carports müssen einen Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie haben, um die Vorgartenbereiche von baulichen Anlagen freizuhalten.

Pro Grundstück dürfen Garagen nur in einem der seitlichen Grenzabstände errichtet werden.

Pro Wohngebäude sind für die erste Wohneinheit mindestens zwei unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze zu realisieren. Für die zweite Wohneinheit eines Wohngebäudes (z.B. Einliegerwohnung) ist mindestens ein Stellplatz zu realisieren. Damit soll sichergestellt werden, dass die Straßenräume nicht vollständig zugeparkt werden.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO über 30 m³ umbautem Raum sind gem. § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Festsetzung soll eine weitgehende Begrünung der verbleibenden Freiflächen sicherstellen.

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 (2) BauNVO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig.

7.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes soll für Teilbereiche gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohnungen begrenzt werden. In anderen ausgewählten Bereichen, vornehmlich an den HAUPTerschließungsstraßen, ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zulässig, hier wird die Wohnungsanzahl auf maximal 6 Einheiten pro Wohngebäude begrenzt.

7.6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die geplanten Erschließungsanlagen (innere Erschließung) werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Querschnitte der HAUPTerschließung werden im Wesentlichen mit 11 m Breite vorgesehen. Für Wohnstraßen wird eine Breite von 7 m festgesetzt.

7.7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität und Gas erfolgt über die Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz.

Der Anschluss an das Abwassernetz und die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgen in der Form einer Trennkanalisation entsprechend der Abwasserplanung des Erftverbandes.

Das Niederschlagswasser wird über ausreichend dimensionierte Rückhaltebecken und über Absetzbecken (Lage im Bereich der B 56) dem Rotbach zugeleitet.

Das Schmutzwasser wird in den Hauptsammler des bestehenden Baugebietes Seegärten I geleitet.

Die Zuleitungen für Schmutz- und Niederschlagswasser entlang der künftigen Hauptschließung werden bereits vorab für das nördlich angrenzende Baugebiet Römergärten mit entsprechender Dimensionierung, die auch für das Baugebiet Seeterrassen ausreicht, bis zur B 56 verlegt.

7.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) Nr.26)

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind, soweit zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich, auf den Privatgrundstücken zu dulden. Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen ein Hinterbeton zu dulden.

7.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um ein weitgehend einheitliches Erscheinungsbild des Neubaugebietes zu erreichen, werden gestalterische Festsetzungen für die verschiedenen Teilbereiche des Plangebietes getroffen. Diese Festsetzungen bzgl. Dachformen, Dachneigungen, Dachmaterialien, Fassadengestaltungen und Einfriedungen etc. werden erst zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB konkretisiert.

8.0 Umweltauswirkungen / Umweltbericht

Die Umweltprüfung mit Umweltbericht und die artenschutzrechtliche Prüfung werden zur Offenlage erstellt.

Aufgestellt, November 2019
Stadt Zülpich
Team 401