

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11/66 Zülpich „Römergärten“

1. Lage des Plangebietes und Bestand

Das Plangebiet liegt zwischen der Kernstadt Zülpich und der Ortschaft Hoven und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Weideflächen und Ackerbau).

2. Geltungsbereich

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Plandarstellung im Maßstab 1: 1.000 zu entnehmen. Die Größe beträgt ca. 6,8 ha.

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 der Geltungsbereich teilweise als Wohnbaufläche Nr. 1. 5 enthalten.

Der östliche Teil des Geltungsbereiches ist im FNP derzeit als Grünachse (Grünfläche) zwischen der Kernstadt und Hoven dargestellt. Da diese Grünachse allerdings nie realisiert worden ist - die Grünvernetzung zwischen Altstadt/Hoven und Wassersportsee ist über die beiden Landesgartenschau - Alleen „Lichweg und Römerachse“ erfolgt - ist für diesen Teil vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigung durch die Bezirksregierung eine Änderung des FNP in Wohnbaufläche vorgesehen (Parallelverfahren).

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

4. Ausgangssituation, Planungsanlass und Zielsetzung

Zielsetzung des Bebauungsplans ist die Schaffung eines Baugebietes für ca. 70 Wohnhäuser. Da aufgrund der Artenschutzproblematik (Feldhamster) derzeit kurzfristig die geplanten weiteren Bauabschnitte Seegärten II –IV nicht realisiert werden können (I. Bauabschnitt Seegärten ist abgeschlossen), soll zur

Befriedigung der starken Nachfrage nach Baugrundstücken in der Innenstadt zunächst ein kleineres Baugebiet vorgeschaltet werden.

Das Wohngebiet soll von einem Erschließungsträger entwickelt werden.

Da es sich beim Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11/66 um kleinere Restflächen zwischen rundum bestehender Bebauung handelt (Hoven, Zülpich, Kloster Marienborn), ist diese Fläche für die Landwirtschaft langfristig größtenteils nur eingeschränkt nutzbar und bietet sich daher für eine bauliche Arrondierung unter Wahrung der Vorgabe des § 1 a Nr. 2 BauGB an (sparsamer Umgang mit Grund und Boden). Alternative Flächen im Innenbereich (Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung) stehen derzeit nicht im erforderlichen Ausmaß für eine Bebauung zur Verfügung.

Für die Stadt Zülpich stellt diese Fläche die letzte größere Reserve für eine wohnbauliche Erweiterung der Kernstadt dar bis zur Realisierung der Neubaugebiete Seegärten II-IV in Richtung Wassersportsee.

5. Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Bau NVO festgesetzt und zwar in 4 unterschiedlichen Teilbereichen (WA 1 –WA 4).

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

6. Maß der baulichen Nutzung

Entlang der Haupteerschließung ist eine zwingend zweigeschossige Bebauung vorgesehen (WA 1 u. WA 2), die in WA 1 ausschließlich Mehrfamilienhäuser beinhaltet (minimal 2 bis maximal 8 Wohneinheiten pro Haus).

Die rückwärtigen Teilbereiche (WA 3 und 4) entlang der Stichstraßen und der geplanten Ringerschließung werden für kleinteiligere eingeschossige Einfamilienhausbebauung vorgehalten werden. Eine Ausnahme bildet hier die westliche Ringerschließung (WA 4), die im Innenbereich zwingend zweigeschossige Bebauung vorsieht, um eine ausreichende marktgerechte Anzahl an zweigeschossigen Baumöglichkeiten anbieten zu können.

Die in den Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 4 festgesetzte zwingend zweigeschossige Bebauung soll ein optisch störendes Nebeneinander von sehr unterschiedlich hohen Gebäuden vermeiden.

7. Bauweise

In den Baugebieten WA 1, 2, 3 und 4 gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. Dort sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

In den Baugebieten WA 1 und WA 2 gilt zusätzlich die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO; hier sind Einzel-, Doppel- und zusätzlich Kettenhäuser zulässig.

Durch die zusätzliche Möglichkeit der Errichtung von Kettenhäusern soll im Bereich der Baugebiete WA 1 und WA 2 entlang der Haupteinschließung eine dichtere, raumsparende Bauweise ermöglicht werden.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Das Baugebiet soll ein weitgehend einheitliches gestalterisches Erscheinungsbild erhalten.

Dies erfolgt in erster Linie durch die Festsetzung von maximalen Firsthöhen, die im Bereich der Haupteinschließung höher ausfallen werden als in den rückwärtigen Einfamilienhausbereichen.

Grundsätzlich sollen zur Wahrung einer einheitlichen Dachlandschaft in den rückwärtigen eingeschossigen Bereichen nur Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 30-45° sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 10-22° zugelassen werden.

Für die zwingend zweigeschossige Bebauung entlang der Haupteinschließung werden abweichend hiervon Dächer mit flachen Dachneigungen bzw. Flachdächern vorgeschrieben.

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 Drepel sind zulässig.

Im Bereich WA 4 sind zusätzlich Drepel mit einer Mindesthöhe von 1.75 m zulässig. In diesen Drepelbereichen sind allerdings mehrere Fenster einzuplanen.

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.

9. Erschließung

Das Baugebiet erhält eine neue Haupteerschließungsstraße, die an den vorhandenen Kreisverkehr Nideggener Straße als vierter Arm angebunden wird. Optional soll die Möglichkeit erhalten werden, diese Haupteerschließung an die weiter südlich in Richtung See geplanten Neubaugebiete W.10 und W 1.11 anzuschließen, um dort zukünftig in Falle der Realisierung eine alternative bzw. zusätzliche Erschließung zur geplanten Anbindung an die B 56 anbieten zu können.

Die Haupteerschließung erhält zur Verkehrsberuhigung einen geschwungenen Verlauf und wird in untergeordneter Form auch an die Steinfelder Straße und die Chlodwigstraße angebunden.

Die Tempelgasse wird nur im nördlichen angebauten Abschnitt als Stichstraße erhalten.

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

Das Niederschlagswasser wird über ein ausreichend dimensioniertes Rückhaltebecken und über ein 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 werden entlang der künftigen Haupteerschließung der geplanten Baugebiete Seegärten II-IV bis zur B 56 verlegt.

10. Bodendenkmalpflege

Nach Prüfung der vorliegenden archäologischen Erkenntnisse kann das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn nicht ausschließen, dass innerhalb des o.a. Plangebietes mit Bodendenkmälern zu rechnen ist. Im Jahr 2000 haben auf dem südlichen Teil des Plangebietes Begehungen durch das Amt stattgefunden und eine vorgeschichtliche, römische sowie mittelalterliche Fundstreuung kartiert. 2012 wurden durch einen Metallsondengänger römische und mittelalterliche Metallfunde gemeldet.

Aufgrund der Erkenntnisse im Bereich des B-Planes Steinfelder Straße und einer Sondage an der Chlodwigsstraße östlich des B-Planes, bei denen Bodenabträge festgestellt wurden, schlägt das Amt vor, innerhalb des B-Plan Gebietes Römergärten in einem ersten Schritt in einem Raster kleinere Geosondagen gem. § 13 DSchG NRW anzulegen, um den Bodenaufbau zu überprüfen. Abhängig von diesen Ergebnissen sind dann ggf. weitere Untersuchungen erforderlich. Die Sondagen werden in Kürze vom privaten Erschließungsträger in Auftrag gegeben.

11. Natur- und Landschaftsschutz

Artenschutzprüfung

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

Im Plangebiet und seiner Umgebung sind Brutvorkommen verschiedener nicht-planungs-relevanter Brutvogelarten nachgewiesen worden. Bei diesen Arten treten im Regelfall keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ein, so auch im vorliegenden Fall, da für evtl. von Lebensraumverlusten betroffene einzelne Vorkommen solcher Vogelarten Ausweichmöglichkeiten in der Umgebung vorhanden sind und das Vorhaben lediglich mit räumlich begrenzten Störwirkungen verbunden ist. Das Verbot eingriffsbedingter Tötungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG gilt allerdings auch für die nichtplanungsrelevanten Arten, somit sind Maßnahmen zur Vermeidung einer Gefährdung der Individuen und Entwicklungsstadien erforderlich (Ausschlusszeit für Eingriffe in mögliche Brutbereiche, Vermeidungsmaßnahme V2).

Bei den im Plangebiet potenziell auftretenden planungsrelevanten Gastvogelarten und Überfliegern können artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden, da die vorhabenbedingten Flächenbeanspruchungen und Störungen keine Brutplätze und keine essenziellen Teilhabitate betreffen, sondern allenfalls geringe Anteile möglicher Nahrungsräume bzw. Teillebensräume solcher Arten.

Unter den planungsrelevanten Brutvogelarten sind für die außerhalb des Vorhabensbereichs brütenden Arten Feldsperling, Girlitz, Mehl- und Rauchschnalbe sowie den im südlichen Vorhabensbereich brütenden Star keine artenschutzrechtlichen Betroffenheiten zu erkennen, da ihre Brutplätze nicht beansprucht werden und der Vorhabensbereich für die Arten keinen essentiellen Nahrungsraum darstellt. Auch handelt es sich um störungstolerante Arten, die durch die Umsetzung des Vorhabens nicht indirekt beeinträchtigt werden.

Für den im nördlichen Vorhabensbereich brütenden Bluthänfling und den unmittelbar an der Grenze des Vorhabensbereichs brütenden Steinkauz hingegen ist davon auszugehen, dass die Brutplätze aufgegeben werden, wenn das Baugebiet sich sukzessive entwickelt. Für beide Arten wird deshalb eine zum Funktionserhalt geeignete Maßnahmenfläche angelegt, die etwa 1,5 km westlich des Vorhabensbereichs und somit im räumlichen Zusammenhang der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten liegt. Die Gestaltung und Pflege der Maßnahmenfläche wird im Rahmen der Maßnahme M1 vorgegeben und hier detailliert beschrieben. Unter Berücksichtigung der durchzuführenden Maßnahme treten auch für Bluthänfling und Steinkauz die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 BNatSchG nicht ein.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen und der vorgezogen durchzuführenden, funktionserhaltenden Ausgleichsmaßnahme zulässig.

Landschaftspflegerischer Begleitplan/Eingriffs-Ausgleichsberechnung

Die Eingriffs/Ausgleichsberechnung (siehe landschaftspflegerischer Begleitplan) hat ergeben, dass die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 11/66 „Römergärten“ einen Kompensationsbedarf von 79.984 Biotopwertpunkten ergibt. Zum Ausgleich der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11/66 ermöglichten Eingriffe ist die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

Die Ausgleichsfläche 1 befindet sich westlich von Zülpich in der Feldflur zwischen Zülpich und Juntersdorf auf den Grundstücken Gemarkung Hofen-Floren, Flur4, Lurstücke 8 und 9. Die ca. 4,1 ha große Fläche ist von einem intensiv genutzten Acker geprägt.

Im Zuge der Ausgleichsmaßnahme ist der vorhandene Acker in eine Streuobstwiese umzuwandeln. Die Obstgehölze übernehmen lokale Lebensraumfunktionen für eine Reihe von heimischen Vogelarten, Kleinsäuger und Insekten und erhöhen die strukturelle Vielfalt der Landschaft. Zusätzlich dient die Streuobstwiese insbesondere als Habitat für den Steinkauz. Ferner sind auf insgesamt ca. 0,1 ha Hecken und Gebüsche anzulegen, die auch ein Habitat für den Bluthänfling darstellen.

Umweltbericht

Der Umweltbericht kommt zu folgendem Ergebnis:

Zusammenfassend wird deutlich, dass von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11/66 „Römergärten“ keine relevanten Wirkungen auf die Schutzgüter Menschen und menschliche Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Tiere, Pflanzen, Klima und Luft, Landschaft sowie kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter ausgehen. Es ergeben sich geringfügige Veränderungen der Standortbedingungen, die auf das Plangebiet beschränkt bleiben und unter Berücksichtigung der landschaftspflegerischen Maßnahmen keine Auswirkungen auf das Umfeld haben. Für die Schutzgüter Boden und Fläche sind erhebliche Auswirkungen zu erwarten.

Zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen wurden folgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen beschrieben:

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Bei entsprechendem Erfordernis werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, um die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte entsprechend der TA-Lärm und der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zu gewährleisten.

Schutzgut Tiere

V1 Minimierung bau- und anlagebedingter Inanspruchnahmen von Gehölzen

Bau- und anlagebedingte Eingriffe in bzw. Inanspruchnahmen von Gehölzbeständen im Plangebiet sowie im Umfeld des Plangebietes sind zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Dies gilt insbesondere für den Gehölzstreifen entlang des Grabens im Norden des Plangebietes. Hier sollte darauf geachtet werden, dass dieser Bereich nur soweit für die Zufahrtsstraße notwendig in Anspruch genommen wird, um den Verlust von Brutplätzen der dort reproduzierenden Vogelarten möglichst gering zu halten.

Generell sollten baubedingte Flächeninanspruchnahmen (z.B. Baufeldfreimachung, Anlage und Nutzung von Lagerflächen, von Stellflächen für Baumaschinen), die über das Plangebiet hinausgehen, vermieden oder auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

V2 Zeitliche Beschränkung der Eingriffe in bzw. Inanspruchnahme von Vegetationsflächen und ggf. weitere Maßnahmen zur Vermeidung einer Gefährdung von Vogelbruten.

Die Freimachung des Baufeldes und weitere Eingriffe in bzw. Inanspruchnahmen von Vegetationsflächen und -strukturen (Gehölze und Brach- bzw. Saumvegetation) im Zusammenhang mit dem Vorhaben sind außerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten durchzuführen. Die betroffenen Gehölze

und Vegetationsflächen sollten im Winter vor Baubeginn im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar gefällt, gerodet und geräumt werden.

Sollte eine Flächeninanspruchnahme innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten stattfinden müssen, wäre eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die durch Kontrollen auf aktuell bebrütete Nester sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.

Durch diese Maßnahmen wird vermieden, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen oder Entwicklungsstadien wildlebender Vogelarten) eintritt, zudem werden Störwirkungen gemindert.

M1 Anlage eines Streuobstbestandes mit kleinen Hecken- und Gebüschstrukturen als Nahrungsraum und Bruthabitat von Steinkauz und Bluthänfling

Grünlandbestände mit Streuobst oder Kopfbäumen sind bevorzugte Steinkauz-Habitate. Auch der vorhabenbedingt betroffene Steinkauz-Brutplatz liegt zwischen teils beweideten Grünländern und angrenzenden Ackerflächen. Eine geeignete Ausgleichsfläche muss ebenfalls beweidetes oder durch regelmäßige Mahd dauerhaft kurzrasiges Grünland und ausreichend Sitzwarten aufweisen, um als Nahrungsraum geeignet zu sein. Zudem müssen Brutmöglichkeiten für die höhlenbrütende Art geschaffen werden.

Schutzgut Pflanzen

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sollten auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt bleiben. Die an das Plangebiet angrenzenden Gehölze sind während der Baumaßnahmen zu schützen. Weiterhin ist die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – zu beachten. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m

- keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden
- nichts gelagert wird
- keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden.

Erhaltungsmaßnahme E 1

Die Einzelbäume entlang des Wirtschaftsweges im Zentrum des Plangebietes sind zu erhalten.

Schutzgut Boden

Eine Beeinträchtigung nicht direkt überbauter Böden in den Randbereichen wird zuverlässig verhindert, indem im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z. B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf die Vorhabensfläche und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt werden. Es gelten die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten).

Der Boden ist vor negativen Folgen des Klimawandels zu schützen.

Schutzgut Wasser

Durch das Vorhaben wird nicht dauerhaft in das Grundwasser eingegriffen. Oberflächengewässer werden durch die Planung beansprucht, es erfolgt eine Renaturierung des Mühlen-bachs. Die folgenden Maßnahmen sind bei der Durchführung der Bauarbeiten zu beachten:

- Vermeidung der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen
- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen

Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Um eine Beeinträchtigung von Bodendenkmälern bzw. archäologischen Funden auszuschließen, sind Sondagen durchzuführen.

Kompensationsmaßnahmen

Zum Ausgleich der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11/66 „Römergärten“ ermöglichten Eingriffe ist die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

Die Ausgleichsfläche 1 befindet sich westlich von Zülpich in der Feldflur zwischen Zülpich und Juntersdorf auf den Grundstücken Gemarkung Hoven-Floren, Flur4, Flurstücke 8 und 9. Die ca. 4,1 ha große Fläche ist von einem intensiv genutzten Acker geprägt.

Im Zuge der Ausgleichsmaßnahme ist der vorhandene Acker in eine Streuobstwiese umzuwandeln. Die Obstgehölze übernehmen lokale Lebensraumfunktionen für eine Reihe von heimischen Vogelarten, Kleinsäuger und Insekten und erhöhen die strukturelle Vielfalt der Landschaft. Zusätzlich dient die Streuobstwiese insbesondere als Habitat für den Steinkauz. Ferner sind auf insgesamt ca. 0,1 ha Hecken und Gebüsche anzulegen, die auch ein Habitat für den Bluthänfling darstellen.

Durch die Anpflanzung von Obstgehölzen bzw. durch die Anlage von Hecken und Gebüschen erfolgt auch eine Verbesserung für die Bodenfunktion.

12. Städtebauliche Kennwerte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 6,8 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Flächengröße ca.	%
Allgemeine Wohngebiete (WA)	50.914 qm	74,5 %
Straßenverkehrsfläche Wirtschaftswege / Fußwege	13.770 qm	20,2 %
Grünflächen	3.613 qm	5,3 %
<i>Bebaute Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO (WA x GRZ 0,40 x 1,5)</i>	30.548 qm	
gesamt	68.297 qm	100,0 %

Aufgestellt, August 2018