



## Anlage 1

zum Bebauungsplan Nr. 3a, "Goldenes Tal", Abschnitt "Südumgehung"  
Gemarkung Bad Münstereifel, Flur 1 und 6

## B E G R Ü N D U N G

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Bad Münstereifel, Flur 6: 1032 (Erft, teilweise), 1027, 1026  
1025, 1024, 584 (Bergstraße, teilweise), 985, Flur 1: 3223  
(Nöthener Straße, teilweise), 3222 (Nöthener Straße), Flur 6:  
1021 (Grünanlage), 1020 (Grünanlage), 804 (Trierer Straße,  
teilweise), 913 (Trierer Straße, teilweise), 839, 836, 251  
(teilweise), 1034 (teilweise), 1033 (teilweise), 1037.

Eine Liste der Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungs-  
planes ganz oder teilweise liegenden Grundstücke liegt bei.  
(Anlage 2)

### 2. Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan "Goldenes Tal" umfaßt den Talbereich zwischen  
dem Stadtkern und Eicherscheid mit ganz verschiedenen Funktionen  
(Umgehungsstraße, Erzbischöfliches Gymnasium, Schul- und Frei-  
zeitzentrum, öffentliche Grünfläche usw.).

Um die Realisierung der verschiedenen, z.T. dringenden Auf-  
gaben zu erleichtern, wurde der Gesamtbebauungsplan in Teil-  
abschnitte aufgeteilt, so auch den Teilabschnitt "Südumgehung".  
Hier handelt es sich im wesentlichen um die Ausweisung einer  
Verbindung zwischen Trierer- und Nöthener Straße, die Voraus-  
setzung ist für die Entlastung des Stadtkernes vom Durchgangs-  
verkehr. Diese wiederum ist ein Hauptziel der Sanierungsplanung,  
da die Belastung des Stadtkernes durch den Verkehr an vielen

vielen Punkten, z.B. Heisterbacher Straße, ein unerträgliches Ausmaß angenommen hat und einer Verbesserung der Umweltverhältnisse entgegensteht. Gleichzeitig müssen als Voraussetzung für die Sperrung des Verkehrs im Kern, an seinem Rand Parkplätze angelegt werden.

Der Bebauungsplan stimmt mit den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes überein.

### 3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

#### 3.1 Bauflächen

##### 3.11 Wohnbauflächen

- a) Die vom Bebauungsplan zu einem kleinen Teil miterfaßte Bebauung an der Nöthener Straße ist als reines Wohngebiet ausgewiesen. Eine Bebauungsmöglichkeit dieser Parzelle ist jedoch aufgrund des Sichtdreiecks zwischen Berg- und Nöthener Straße nicht gegeben. Diese Fläche kann allerdings bei einer Bebauung des übrigen Grundstücksteiles auf die GRZ und GFZ mitangerechnet werden.
- b) Eine weitere Wohnbaufläche bildet den Abschluß der Bebauung entlang der Trierer Straße und der Südumgehung. Hier soll den Grünflächen an der Erft ein allgemeines Wohngebiet zugeordnet werden.
- c) Zwischen der geplanten Südumgehung und der Stadtmauer ist ein bereits bebautes Grundstück an der Trierer Straße als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

### 3.12 Gemischte Bauflächen

An der Trierer Straße ist zwischen der Einmündung der Südumgehung und dem Konvikt eine Randbebauung als Mischgebiet ausgewiesen. Hierdurch sollen sich in geringem Maße städtische Funktionen (Geschäfte, nicht störende Handwerksbetriebe u.ä.) auch außerhalb der Stadtmauer ansiedeln können, um zu vermeiden, daß der mittelalterliche Stadtkern als eine isolierte Insel in der Bebauung erscheint. Darüberhinaus sollen diese Flächen die Erweiterung bzw. Verlagerung von Betrieben innerhalb des Kerns ermöglichen.

Zur Schaffung eines Übergangs von der mittelalterlichen Baustruktur zum Komplex des Konvikts ist eine gestaffelte Bebauung vorgesehen. An die Gestaltung dieser Gebäude müssen aufgrund des Standortes am Südeingang zum historischen Stadtkern hohe architektonische Anforderungen gestellt werden.

### 3.2 Verkehrsflächen

#### 3.21 Straßenverkehrsflächen

Das Kernstück des Bebauungsplanes ist - wie eingangs erwähnt - die Sicherung einer südlichen Umgehung des Stadtkerns, um eine Entlastung vom Durchgangsverkehr (B 51 - Nöthen) zu erreichen. Mit dem Bau dieser Straße ist die wesentliche Voraussetzung geschaffen, um die Innenstadt vom Durchgangsverkehr zu befreien und eine Fußgängerzone einzurichten. Bei der Straßenführung wurde versucht eine zügige Führung unter möglichst weitgehender Schonung der bestehenden Gebäude zu erreichen. Lediglich ein Gebäude an der Einmündung Berg- und Nöthener Straße muß zur Realisierung der Straße fallen. Im übrigen werden die Gärten der beiden bestehenden Wohngebäude an der Erft und der Trierer Straße möglichst wenig angeschnitten. Auch wurde von den bestehenden Gebäuden ein

möglichst großer Abstand gehalten und die Kurvenradien demzufolge so gering gehalten, wie es unter gleichzeitiger Anstrengung einer zügigen Führung vertretbar war. Die heutige Straßenfläche zwischen dem Abzweig Südumgehung und Stadtmauer sowie Südumgehung Heisterbacherstraße soll als Fußgängerzone gestaltet werden, um so einen weniger betonten Übergang in den Stadtkern (Stadtmauer und Stadttor) zu erreichen. Eine Abfahrtsmöglichkeit der Kunden der bestehenden Tankstelle über diese Zone sollte bei ihrer Gestaltung mitberücksichtigt werden.

### 3.22 Parkflächen

Eine weitere Voraussetzung für die Freimachung des Stadtkerns vom Autoverkehr ist die Schaffung neuer Parkierungsflächen unmittelbar am Kern. Daher werden in dem heute überwiegend durch Kleingärten genutztem Gebiet an der Erft Parkflächen für rd. 95 PKWs und 15 Busse ausgewiesen. Diese Flächen sollen stark eingegrünt werden. Zusätzlich ist eine Differenzierung der Stellplatzflächen in solche mit fester Oberfläche (Durchfahrten und ein Teil der Parkstände, Material: Bitumen) und lediglich mit Rasengittersteinen befestigte und daher begrünte Flächen (übriger Teil der Parkstände) anzustreben.

### 3.3 Flächen zur Versorgungsanlagen

Zur Versorgung des Mischgebietes mit Elektrizität ist an der Trierer Straße eine Fläche für eine Umspannstation ausgewiesen. Diese Station soll in den Gebäudekomplex miteinbezogen und umbaut werden.

### 3.4 Wasserflächen

Die Erft ist in ihrer heutigen Parzellierung als Wasserfläche ausgewiesen worden.

### 3.5 Grünflächen

Ein weiterer wichtiger Inhalt des Bebauungsplanes ist die Sicherung der bestehenden Grünanlagen an der Stadtmauer und die Neufestsetzung von Grünflächen südlich der Parkplätze als Bolz- und Kinderspielplatz, da entsprechende Flächen innerhalb des Stadtkerns nicht geschaffen werden können. Ein Standort südlich des Konvikts wäre für diese Anlagen vom Stadtkern zu weit entfernt. Sie stellen gleichzeitig einen Ersatz für den an der Werkbrücke durch die geplante Südumgehung fortfallenden Spielplatz dar. Bei der Einzelgestaltung ist ein Schutz der Fahrzeuge auf dem benachbarten Parkplatz zu berücksichtigen. Die Kreuzung der Nöthener Straße im Einmündungsbereich der Bergstraße ist für Fußgänger gefährlich (Kurve). Daher wird eine Verbindung innerhalb des Erftufergrünzuges unter der Brücke her angeboten. Der westliche Erfthang bis zum Hennesweg/Bergstraße und das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück unmittelbar an der Erft ist als Gartengelände festgesetzt, um eine weitere Bebauung an den sehr schmalen Wegen bzw. innerhalb der Grünzone zu verhindern. Südlich schließt sich eine Fläche für Sportanlagen an, die eine Erweiterung des bestehenden Platzes für das geplante Erzbischöfliche Gymnasium (im anschließenden Bebauungsplanabschnitt) ermöglichen soll.

Für die Inanspruch genommenen Kleingärten soll von der Stadt im Bereich des Bebauungsplanes "Blankenheimer Weg-Erweiterung", am Hang des Radberges und evtl. am Standort der heutigen Kläranlage der Kernstadt Ersatz angeboten werden.

Entlang der Südumgehung ist ein Pflanzstreifen zur Einbindung der Straße in die Grünanlagen, z.T. auf privatem Gelände z.T. innerhalb der Verkehrsfläche festgesetzt.

3.6 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen

Für die Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen bietet sich die Trierer Straße mit Verlängerung in die Orchheimer Straße an. Innerhalb dieser Straße verläuft bereits die Wasserleitung und der Kanal.

4. Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet wird an die Wasserversorgung der Kernstadt angeschlossen.

Es wird ebenfalls an den großen Sammler (Eicherscheid-Kläranlage Arloff) angeschlossen.

Die elektrische Versorgung erfolgt über eine Umspannstation an der Trierer Straße. Im Bebauungsplangebiet sollen die elektrischen Leistungen verkabelt werden. Durch das Bebauungsplangebiet wird die geplante Erdgasleitung von Euskirche bis zum Freizeitzentrum mit entsprechenden Anschlußmöglichkeiten führen.

5. Maßnahmen zur Bodenordnung

Sollten sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht auf freiwilliger Basis verwirklichen lassen, strebt die Gemeinde eine Umlegung nach BBauG an.

6. Kosten für die Gemeinde

	<u>Kosten</u>	<u>Gemeindeanteil</u>
1. Kunstbauten	486.000	486.000
2. Grunderwerb für Grünflächen	70.000	70.000
3. Grunderwerb und Ausbau der Verkehrsflächen mit Kauf und Abriß eines Hauses (Südumgehung auf 60 m angebaut)		
<u>Straße</u> 60 m	100.000	10% 10.000
200 m	350.000	350.000
Parkplätze	430.000	430.000
4. Ausbau Grünanlagen	260.000	260.000
5. Abrundungen und Unvorhergesehenes		94.000
<b>Gesamt:</b>		<b>DM 1.700.000</b>

Anlage 2

zum Bebauungsplan Nr. 3a "Goldenes Tal", Abschnitt Südumgehung"



AUFSTELLUNG DER FLÄCHEN

Nutzung	Fläche (m <sup>2</sup> )	v.H.	Wohneinheiten	Einwohner (WE x 2.8)
WR	160	0,46		
WA	3.106	8,56	5	15
MI	2.170	5,98	10	30
MK				
GE				
Wasserfläche	1.310	3,61		
Gemeinbedarf				
Verkehrsfl.	10.396	28,66		
Grünflächen	19.094	52,64		
Versorgungsflächen	34	0,09		
Summe	36.270	100		