

BEBAUUNGSPLAN BAD MÜNSTEREIFEL Nr. 11
"NÖTHENER BERG"

Gemarkung Bad Münstereifel, Flur 6 und Nöthen, Flur 8

BEGRÜNDUNG

gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Gemarkung Bad Münstereifel, Flur 6, und Nöthen, Flur 8, es wird von einschließlich folgenden Flurstücken begrenzt:

(Süden, Westen, Norden, Osten):

Gemarkung Münstereifel, Flur 6, Nr. 1030 (Hennesweg),
863, 864, 865, 758, 757, 867, 647, 903, 902, 889, 890,
891, 892, 834, 818, 646, 872. 877,

Gemarkung Nöthen, Flur 8, Nr. 14, 13 (Bergstraße), 12, Berg-
straße.

Gemarkung Münstereifel, Flur 6, Nr. 1030 (Hennesweg) s.o.

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

2. ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Der vorliegende Bebauungsplan ist ein Teil des Erweiterungsgebietes der Kernstadt am westlichen Hangbereich. Er ist zusammen mit den Nachbarplänen "Blankenheimer Weg" (-Erweiterung) und "Ochhermen" zu sehen. Die baulichen Ausdehnungsmöglichkeiten der Kernstadt sind aufgrund der topographischen Verhältnisse schwierig und sehr begrenzt. Das Bebauungsplangebiet stellt den südlichen Abschluß des auf dem westlichen Hang des Erfttales entwickelten Wohn- und Kurgebietes dar.

Im Rahmen der Erschließung des Gebietes ist es notwendig, durch Verbesserungen bzw. Neuplanungen des Fußwegenetzes dem Kurgast und Spaziergänger die Möglichkeit zu eröffnen, um sowohl in Nord-Süd-Richtung vom Goldenen Tal über den Blankenheimer Weg, den Nöthener Berg, das Bebauungsplangebiet Ochhermen in die Kernstadt und zum Kurpark zu gelangen als auch in Ost-West-Richtung vom Tal in das Waldgebiet des Nöthener Berges zu gelangen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stimmen mit dem Flächennutzungsplan überein.

3. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

3.1 B a u g e b i e t e

3.1.1 Reine Wohngebiete

Eine natürliche Begrenzung der Bauflächen ist durch landschaftliche Elemente, vor allem durch Wald- und Baumbestände sowohl im südwestlichen als auch im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplangebietes gegeben. In diesen Rahmen paßt sich die geplante Neubebauung ein.

Die starke Hangneigung setzt enge Bindungen für die Erschließung und läßt, bei Berücksichtigung der exponierten Lage nur eine lockere Bebauung zu (Grundstücksgröße 500 - 1.500 m², GRZ 0,1 - 0,2, GFZ 0,15 - 0,4). Hier ist jedoch der Einpassung in die der Landschaft entsprechenden Siedlungsstruktur (auch unter dem Gesichtspunkt der Erhaltung des Kurstadtcharakters) der Vorrang zu geben vor den wirtschaftlichen Interessen einer maximalen Bebauung.

Da Teilbereiche des Bebauungsplangebietes nicht erschließbar sind und wegen der Berücksichtigung landschaftspflegerischer und -gestalterischer Gesichtspunkte, sind sowohl größere Grünflächen festgesetzt als auch Flächen für die Erhaltung

bzw. das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die eine starke Durchgrünung des Baugebietes sicherstellen sollen.

Die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen sind als reines Wohngebiet festgesetzt. Hierdurch soll ein ruhiges und möglichst ungestörtes Wohnen sichergestellt werden. Entsprechend der Kurfunktion der Stadt sind als Ausnahmen kleine Beherbergungsbetriebe möglich.

Bei der bisherigen Neubebauung um den Stadtkern herum konnte aufgrund der Ortssatzung der Stadt eine Anpassung an die historische Situation erreicht werden wobei ausgesprochen störende Gebäude verhindert wurden. Im Bebauungsplan sind daher im Textteil auch Forderungen an die Gestaltung gestellt, die eine gewisse Anpassung an Landschaft und die historische Bebauung gewährleisten sollen. Neben den Festsetzungen zu Höhen, Lage und Material ist auch die maximale Giebelbreite festgesetzt. Letzteres soll verhindern, daß sich in diesem, weithin sichtbaren Gebiet größere Neubauten mit ausgesprochen großen und ungegliederten Giebeln der Kernstadt zuwenden. Mit dem Nachfragedruck nach Geschoßwohnungsbau (z.B. Eigentumswohnungen) ist diese Gefahr gegenüber früher erheblich gewachsen.

3.1.2 Sonderbauflächen

Der westliche Bereich entlang der Bergstraße ist als Sondergebiet für Kuraufenthalt ausgewiesen und muß in seiner Einordnung in den Gesamt-Kurbereich, der sich von der "Oberen Windhecke" über Teilbereiche des Bebauungsplanes "Ochhermen" bis zum Sondergebiet des "Nöthener Berg" erstreckt, gesehen werden.

Hier befindet sich das Kneipp-Kurhaus "Josefsheim". Die Ausweisung des Sondergebietes gestattet es, weitere Maßnahmen zur Erweiterung des Kurbetriebes vorzunehmen. Der Begriff "Kuraufenthalt" ist so zu verstehen, daß die Einrichtungen des Beherbergungsgewerbes Kurmittelabteilungen im Hause anbieten müssen. Hierbei kann das zentrale Angebot im Haus des Kurgastes berücksichtigt werden. Reine Hotels sollen nicht zugelassen werden. Darüberhinaus ist durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, daß die Einrichtungen einem wechselnden Personenkreis zur Verfügung stehen und nicht in private Ferienappartements oder Zweitwohnsitze umfunktioniert werden.

Bei den bestehenden Gebäuden ist der 35 m-Abstand zur Waldgrenze nicht vorhanden. Es erscheint jedoch weder sinnvoll, die Waldgrenze gegenüber heute zurückzuverlegen noch die bestehenden Gebäude im Bebauungsplan bei der Festsetzung der Baugrenzen zu negieren. Als Kompromiß wurden die Gebäude berücksichtigt, Erweiterungen bzw. Neubauten jedoch nur auf der dem Wald abgewandten Seite vorgesehen.

3.2. Verkehrsflächen

3.2.1 Straßenverkehrsflächen

(1) Haupterschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von Westen über die Bergstraße, von Süden über die neu geplante Hangstraße (Arbeitstitel) vom Blankenheimer Weg aus (Bebauungsplangebiet Nr. 4 a "Blankenheimer Weg-Erweiterung").

Beide Stichstraßen sind durch einen Fußweg (befahrbar) miteinander verbunden. Der Bebauungsplanvorentwurf hatte eine durchgehende Straßenverbindung vorgesehen. Hiergegen

waren allerdings Bedenken erhoben worden, da zu befürchten sei, daß hiermit ein unerwünschter Durchgangsverkehr die Ruhe der Kurgebiete beiderseits der Bergstraße und der Wohngebiete empfindlich stören könnte. Wenn auch für die nächsten Jahre eine neue Verbindung der L 165 von Nöthen nach Eicherscheid geplant ist (große Südumgehung), die den überwiegenden Verkehr aus dem Bebauungsplangebiet fernhalten würde, so ist doch noch nicht sicher, wann diese Straße fertiggestellt sein wird - insbesondere unter Berücksichtigung des zunehmenden Widerstandes gegen Straßenneubaumaßnahmen allgemein. Darüberhinaus ist selbst bei Vorhandensein der "großen Südumgehung" (L 165) das voraussichtliche Maß an Fremdenverkehr im Plangebiet kaum abschätzbar.

Andererseits wird die heutige Verbindung B 51/L 165 (Richtung Nöthen) durch die im Bau befindliche "Kleine Südumgehung" (Trierer Straße/Nöthener Straße; südlich der Stadtmauer) zwar aus dem Stadtkern verlagert, doch könnte das Vorhandensein einer weiteren Straßenverbindung angesichts der Ausdehnung der Baugebiete zweckmäßig sein.

Diese Überlegungen sind der Grund dafür, daß im Bebauungsplan bei der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche sowohl die durchgehende Straßenverbindung als auch die Unterführung (Abbindung in zwei Wendehämmern) berücksichtigt wurde. Es soll zunächst die Lösung mit Stichstraßen realisiert werden, die nur durch einen Fußweg (befahrbar für die 4 Anlieger) verbunden sind. Die restliche Verkehrsfläche bliebe dabei zunächst unangetastet. Sollte sich diese Lösung nicht bewähren, ist eine durchgehende Straßenverbindung immer noch möglich.

(2) Stichstraßen

Die übrige Erschließung erfolgt in Form von Stichstraßen. Aus verkehrstechnischen Gründen (Steigung, Profilbreite) ist der Verlauf dieser Straßen annähernd parallel zu den Höhenlinien vorgesehen, soweit die topografischen Verhältnisse das zuließen. Gleichzeitig wurde es für ausreichend gehalten, an den Straßen lediglich einseitig einen Gehweg vorzusehen, um die Erschließungskosten bei ausreichender Straßenprofilbreite möglichst gering zu halten. In den Bereichen, in denen äußerst schwierige topografische Verhältnisse vorliegen (mittlerer Hangabschnitt), reduziert sich die Erschließung einiger Grundstücke auf befahrbare Wohnwege.

(3) Problemgebiete

Im südwestlichen Teil des Bebauungsplangebietes sind nach dem Kriege mehrere Wohngebäude errichtet worden, die über keine ausreichende Erschließung verfügen (sog. "Loepke-Siedlung"). Eine nachträgliche Erschließung wäre sehr kostenaufwendig und schwierig (Steigung), zudem ist eine Ausdehnung der Bebauung in diesem Gebiet nicht beabsichtigt. Daher wurde zur Sicherung einer Zufahrtsmöglichkeit lediglich ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger vorgesehen und der Gebäudebestand im wesentlichen festgeschrieben.

Auf der östlichen Seite des Bebauungsplangebietes ist das Wohngebiet am Hangfuß über den Hennesweg erschlossen. Er ist im südlichen Abschnitt ausreichend breit, benötigt allerdings eine Wendemöglichkeit. Die im Bebauungsplan festgesetzte Form ist das Ergebnis vieler alternativer

Überlegungen, wobei zwischen den Notwendigkeiten des Verkehrs und den Interessen der betroffenen Anlieger abzuwägen war.

Die Verlängerung des Hennesweges zur Kernstadt mit dem Anschluß an die Bergstraße ist nur als Fußweg ausgebaut und bis auf wenige Flurstücke bebaut. Eine Verbreiterung des Weges wäre wegen der steilen Böschung nur mit einem ganz unvertretbaren Aufwand möglich. Daher wurde im Bebauungsplan die heutige Situation nicht verändert.

3.2.2 Fußwegflächen

Das Fußwegsystem ist unterschieden in befahrbare und nicht befahrbare Fußwege. Beide bilden zum einen eine Verbindung innerhalb der Wohngruppen und zum anderen eine Anbindung an das vorhandene Fußwegsystem, im Süden an den Blankenheimer Weg sowie im Norden an den Stadtkern mit weiterer Verbindung über die Wallgraben-Promenade zur "Unteren Windhecke". Hierbei ist es Ziel, für den Kurgast und Spaziergänger eine durchgehende Verbindung in Nord-Süd-Richtung vom Goldenen Tal bis zum Schleidtal zu schaffen, sowie in Ost-West-Richtung eine Verbindung des Talbodens (Freizeitzentrum) mit den Waldgebieten am Nöthener Berg herzustellen. Diese Fußwege werden teilweise als Gehwege entlang den Verkehrsstraßen geführt oder bilden als separate Fußwege eine Verbindung zwischen oberem und unterem Hangbereich.

3.2.3 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr sind entlang den Straßen weitgehend Längsparkstreifen vorgesehen. Lediglich im Bereich mit schwierigen topografischen Verhältnissen wird aufgrund zu starker Böschungen auf Längsparkstreifen verzichtet.

Die geringe Zahl der erforderlichen Stellplätze muß auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden.

3.3 Flächen für Versorgungsanlagen

Zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität ist eine Fläche für eine Trafostation in Abstimmung mit dem RWE ausgewiesen worden.

3.4 Flächen für die Landwirtschaft

Im westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes befindet sich angrenzend an das Sondergebiet eine größere, weithin sichtbare landwirtschaftliche Fläche. Diese Fläche ist von jeglicher Bebauung freigehalten worden, um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermeiden, und die optische Abgrenzung dieses Bereiches durch das angrenzende Waldgebiet zu gewährleisten. Erschlossen wird diese Fläche durch eine Stichstraße von der vorhandenen Bergstraße sowie durch Fußwege.

3.5 Flächen für die Forstwirtschaft

Im westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes, angrenzend an das Sonderbaugebiet an der Bergstraße befinden sich größere zusammenhängende Flächen für die Forstwirtschaft. Diese Flächen bestehenzulassen und von jeglicher Bebauung freizuhalten, ist Ziel des Bebauungsplanes, um sowohl Windschutz für die Wohnbauflächen am Hang zu gewährleisten als auch die Landschaftssilhouette zu erhalten. Gleichzeitig bilden diese Waldflächen ein Ziel für erholungssuchende Kurgäste und Spaziergänger. Der nach den Richtlinien geforderte Abstand von 35 m zwischen Bebauung und Waldrand wurde bis auf geringe Ausnahmen bei Neubauten eingehalten. Das Josefsheim steht jedoch bereits wesent-

lich näher am Wald. Eine Zurücknahme der Forstflächen wurde jedoch nicht für notwendig gehalten. Erweiterungen sind nur auf der dem Wald abgewandten Seite möglich.

3.6 G r ü n f l ä c h e n

Im Zentrum des Bebauungsplangebietes ist eine zur Bebauung ungeeignete Fläche (Hangneigung!) als Grünfläche mit Kinderspielplatz ausgewiesen. Ein weiteres zusammenhängendes Grüngelände ist die "Hangnase" zwischen Bergstraße und Hennesweg sowie das unerschließbare Gartengelände oberhalb des Hennesweges. Die vorhandene Bepflanzung mit Busch- und Baumgruppen an den Bruchkanten wird ergänzt durch weitere Baumbepflanzung als Abgrenzung der Fläche selbst. Innerhalb dieser Grünfläche sind Fußwege ausgewiesen, die eine Verbindung zwischen der Bergstraße und den neugeplanten Baugruppen sowie der vorhandenen Bebauung am Hennesweg bilden.

Es ist Ziel des Bebauungsplanes, die durch das stark ansteigende Gelände hervortretende neu ausgewiesene Bebauung durch größere Abpflanzungen der Grünflächen optisch stärker in das Gelände einzupassen (s. Wohngebiete). Bei der Bepflanzung sollen standortgerechte Arten bevorzugt werden (s. Textteil).

3.7 S o n s t i g e F e s t s e t z u n g e n

3.7.1 Flächen mit Bindungen für das Erhalten bzw. das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Eingrünung der Bebauung (s. Pkt. 3.1.1) sind entsprechende Festsetzungen in größerem Umfang getroffen worden. Bei Neuanpflanzungen sind die im Textteil aufgeführten standortgerechten Pflanzenarten zu verwenden.

3.7.2 Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht zu belastende Flächen

- (1) Die durch das Bebauungsplangebiet verlaufenden Wasserleitungen sind, soweit sie nicht innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, als mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des städtischen Wasserwerkes festgesetzt.
- (2) Eine im südwestlichen Teil des Bebauungsplangebietes nach dem Kriege entstandene Splittersiedlung soll nicht weiterentwickelt werden. Ihre heutige Erschließung ist wegen eines sonst unvertretbaren Aufwandes nur als mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche festgesetzt.

4. MASSNAHMEN ZUR VER- UND ENTSORGUNG

- 4.1 Der Bebauungsplan erhält entwässerungstechnisch seinen Anschluß an den Hauptsammler im Zuge des Erfttales. Entsprechende Entwässerungskanäle werden im Zuge der öffentlichen Verkehrsflächen erstellt, bzw. wo das nicht ausreicht, durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ausgewiesen.
- 4.2 Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die vorhandenen Trinkwasserleitungen im Bereich zwischen Hennesweg und Bergstraße sowie in der Bergstraße selbst. Weitere Versorgungsflächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehen.
- 4.3 Die elektrische Versorgung erfolgt über eine Trafostation, deren Lage mit dem RWE abgestimmt ist. Die Kabel sind nachrichtlich dargestellt.
- 4.4 Aus topografischen und landschaftspflegerischen Gesichtspunkten sollte versucht werden, das gesamte Baugebiet durch eine Gemeinschaftsantenne zu versorgen, da es sich um ein

Neuerschließungsgebiet handelt, und die landschaftlichen Verhältnisse durch Einzelantennen gestört werden.

5. MASSNAHMEN ZUR BODENORDNUNG

Die Erschließung des Gebietes macht eine Umlegung erforderlich. Die Stadt beabsichtigt die Einrichtung eines Umlegungsausschusses.

6. KOSTEN FÜR DIE STADT

Die für die Stadt anfallenden Kosten werden sich auf etwa folgende Höhe belaufen:

Maßnahme	Kosten	
	gesamt	davon Gemeinde (10 %)
Straßenbau incl. Grunderwerb und Beleuchtung	4,0 Mio	
Kanalisation	2,0 Mio	
Wasserversorgung	0,5 Mio	
Kinderspielplatz Grunderwerb und Herstellung	0,2 Mio	
Unvorhergesehenes und Abrundung	0,3 Mio	
Gesamt	7,0 Mio	0,7 Mio

7. Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt zum Zeitpunkt der Realisierung aus Mitteln des Vermögenshaushaltes der Stadt. Die Heranziehung der Grundstückseigentümer zu den Erschließungsbeiträgen geschieht im Rahmen der städtischen Abgabensatzung.