

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Bad Münstereifel Nr. 19 "Ochhermen"

Gemarkung Bad Münstereifel, Flur 1 und 6 sowie Gemarkung Nöthen, Flur 8.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Bad Münstereifel, Flur 1 und 6, Gemarkung Nöthen, Flur 8, es wird von einschließlich folgenden Flurstücken begrenzt:

(Aufzählung in der Reihenfolge Süden, Westen, Norden, Osten): Münstereifel, Flur 6: Flurstück-Nr. 584 (teilweise), 991, 990, 1041, 1043, 663, 661, 593, 824, 75, 74, 60, 59, 58, 147, 144, 847, 55, 846, 844, 53, 335/158, 159, 640, 170, 641, Gemarkung Nöthen, Flur 8: Flurstück Nr. 641, 805, 840, 789, 3232, Münstereifel, Flur 1: Flurstück-Nr. 3243, 3245, 3238, 983, 986, 991, 992 (siehe Plan).

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

2. Zweck des Bebauungsplanes

Dem Plangebiet Ochhermen kommt aufgrund seiner Nähe zum Stadtkern, engerem Kurbereich und Landschaft eine relativ große Bedeutung zu. Es ist im nördlichen Teil weitgehend mit Einfamilienhäusern bebaut, im südlichen noch land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt. Die bestehende Straßenerschließung ist mit Breiten von 3-4 m und Steigungen von bis zu 18 % ("Oberer Ochhermen") sowie fehlenden Wendemöglichkeiten

unzulänglich. Neben der Verbesserung der Verkehrssituation für den Fahrverkehr ist es gleichfalls notwendig, das Fußwegesystem auszubauen. In Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan sieht der Bebauungsplan die Verdichtung des Wohngebietes, die Erweiterung des Kurbereichs nördlich der Bergstraße und die Sicherung von Grün-, Landwirtschafts- und Forstflächen vor. Abweichend von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist das Gebiet in Verlängerung des Oberen Ochhermen nicht als Wohngebiet sondern als landwirtschaftliche- bzw. forstwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Ausschlaggebend hierfür ist, daß das Gebiet nur mit sehr hohem Aufwand erschließbar ist und darüberhinaus aus topografischen Gründen sehr schwer zu bebauen wäre. Der Verzicht auf die Ausweitung des Baugebietes in diese Richtung ergab sich im Laufe des Planungsverfahrens (s. Punkt 3).

3. Planungsvorlauf

3.1 Erschließungsalternativen

Anlaß für den Beginn der Planung war die verkehrlich sehr ungünstige Situation der Fougèrestraße bzw. des Oberen Ochhermen wo Möglichkeiten für Verbesserungen vor einer weiteren Verdichtung der Bebauung abgeklärt werden mußten.

In alternativen Vorentwürfen wurden vom Ing. Büro Lorenz, Bad Münstereifel, die beiden Straßen als Stichstraßen mit Wendehämmern bzw. durch eine neue Straßenschleife verbunden dargestellt. Durch eine Verbindung von Fougèrestraße und "Oberer Ochhermen" konnte eine steigungsmäßig günstigere Anbindung (unter 12 % gegenüber 18 %) des "Oberen Ochhermen" erreicht werden, allerdings mit sehr starken Eingriffen in das Gelände.

3.2 Bebauungsplanvorentwurf

Diese Lösung wurde in abgewandelter Form in den Bebauungsplanvorentwurf übernommen. Außerdem war hierin die Fougèrestraße durch einen Stichweg mit beidseitiger Bebauung verlängert. Alternativ waren dargestellt:

- o die Bebauung des Südhangs zwischen Fougèrestraße und Nöthener Straße (zum einen von der Nöthener Straße - nach Abstufung - erschlossen zum anderen durch Stichwege von der Fougèrestraße aus),
- o die Anlage des SO-Gebietes für den Kuraufenthalt (unmittelbar im Anschluß an das Gelände "Haus für Unfallschutz" bzw. westlich verschoben mit einem von der Bebauung freizuhaltenen Zwischenraum).

Die Bürgeranhörung nach § 2 a (2) BBauG hat zur klaren Bevorzugung der nun in den Bebauungsplanentwurf übernommenen Lösungen geführt. Insbesondere wurde die vorgesehene Verbindung von Fougèrestraße und "Oberer Ochhermen" abgelehnt wegen des starken Eingriffs in das Gelände und der Befürchtung, daß mehr Verkehr in das Wohngebiet gezogen wird. Außerdem wurde auf die Verlängerung der Fougèrestraße durch einen Stichweg verzichtet, da der Erschließungsaufwand zur möglichen Bebauung und ihrer Wohnqualität (Nordwesthang) in einem ungünstigen Verhältnis steht.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Reine Wohngebiete

Der Bebauungsplan verzichtet wegen der schwierigen Topografie auf die Erweiterung des Wohngebietes in Verlängerung der Fougèrestraße. Er weicht damit geringfügig von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab (s. 3.2).

Alle Wohnbauflächen sind reine Wohngebiete. Hierdurch soll ein ruhiges und möglichst ungestörtes Wohnen sichergestellt werden. Die Neubebauung ist eine Verdichtung der bestehenden Bebauung. Lediglich der steile Hangbereich zwischen Fougère- und Nöthener Straße ist heute nicht erschlossen, da letztere als Landesstraße nicht angebaut werden darf. Da sich eine neue Verbindung der L 165 zwischen Nöthen und Eicherscheid in der Planung befindet, ist zu erwarten, daß die Nöthener Straße abgestuft werden kann. Damit könnte über sie der Hang erschlossen werden. Die Bebauungsmöglichkeit ist durch entsprechende textliche Festsetzungen von einer Abstufung der L 165 abhängig gemacht.

Bei der Festsetzung der Baugrenzen am Wendehammer des "Oberen Ochhermen" könnte der 35 m Mindestabstand von der forstwirtschaftlichen Fläche nicht eingehalten werden. Da es sich jedoch um die Schließung einer Baulücke handelt, hat die Untere Forstbehörde dieser Festsetzung zugestimmt.

Die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ)/Geschossflächenzahl (GFZ) zielen auf eine vom Stadtkern aus sich verringern-
de Baudichte ab.

Die Festsetzung des Satteldaches nimmt die in Bad Münstereifel übliche und in der "Gestaltungssatzung" festgelegte Dachform auf. Um auch bei den übrigen Gestaltungsfragen eine möglichst gute aber flexible Anpassung an die Landschaft und das übrige Ortsbild zu erzielen, wurde im Textteil festgesetzt, daß im Plangebiet die "Ortssatzung"¹⁾ gilt, so daß sich mit den Bauanträgen das Gremium der Bausachverständigen befassen kann.

4.2 Sonderbaugebiet

Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes ist ein "Sondergebiet für den Kuraufenthalt" festgesetzt. Es stellt zusammen mit entsprechenden, in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Gebieten das erweiterte Kurgebiet der Stadt dar

1) "Satzung der Stadt Bad Münstereifel über die Baugestaltung und Pflege der Eigenart des Ortsbildes"

und bildet mit ihnen durch die Fußwegeverbindungen eine Einheit. Die hier errichteten Hotel- und Pensionsbetriebe müssen im wesentlichen auf Kurgäste ausgerichtet sein, sei es, daß sie eigene Kurmittelabteilungen unterhalten, sei es, daß die zentrale Kurmittelabteilung des Kurhauses mitbenutzt wird. Reine Ferienwohnungen bzw. Zweitwohnungen würden der angegebenen Zweckbestimmung nicht entsprechen.

Bei der Festsetzung der überbaubaren Flächen wurde eine möglichst gute Anpassung an das Gelände und die Freihaltung genügender Freifläche mit Bepflanzungsgeboten (s. Punkt 4.8) angestrebt. Insbesondere muß das "Haus für Unfallschutz" sowohl oberhalb wie zwischen der Bebauung für eine Bepflanzung mit großkronigen Bäumen Sorge tragen, damit die Baumasse optisch - besonders beim Blick aus dem Stadtkern - stärker untergliedert wird.

4.3 Verkehrsflächen

4.3.1 Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch die bestehenden Straßen "Oberer Ochhermen" und "Fougèrestraße". Beide Straßen genügen wegen ihrer geringen Breite und fehlender Wendemöglichkeiten, der Oberer Ochhermen auch infolge seiner Steigungsverhältnisse von teilweise 18 %, den heutigen Anforderungen an Erschließungsstraßen nicht.

Wenn auch grundsätzlich verkehrliche Verbesserungen der Steigungsverhältnisse nicht möglich sind, so sind doch Straßenverbreiterungen und die Anlage von Wendeplätzen noch durchführbar.

Im Bebauungsplan wurde von einer Straßenbreite von 5,0 m mit einseitigem Bürgersteig von 1,5 m und 0,60 m Schrammbord ausgegangen. Die hierbei notwendigen Verbreiterungen wurden so gewählt, daß möglichst geringe Eingriffe in die Vorgartenflächen (Beseitigung von Mauern, Pflanzbeeten usw.) not-

wendig werden. Bei der Fougèrestraße ist im unteren Bereich wegen der angrenzenden Nöthener Straße eine Verbreiterung im wesentlichen in südlicher Richtung möglich. Hierdurch greift die Straße rd. 2.00 m in die Flurstücke 1009, 2-4 m in die Flurstücke 773, 41, 40 ein. Die vorhandenen Grenzmauern müßten entsprechend zurückversetzt werden.

Im folgenden Abschnitt verschwenkt die Straße nach Norden, wobei die südliche Straßenkante durch die Begrenzungsmauer des Grundstücks 807 gebildet und die Verbreiterung etwa 2 m in die Flurstücke 3719, 3720 gelegt wird (keine Mauern).

Zwangspunkt für den weiter aufwärts gelegenen Abschnitt ist die südliche Gebäudekante auf der Parzelle 3159. Hierdurch ist die Erweiterung nach Norden auf ca. 0,5-2 m begrenzt, so daß der größte Teil der Erweiterungen in die südlich gelegenen Parzellen 972 und 815 bis zu 3,5 m eingreift.

Die Erweiterung des Oberen Ochhermen ist bestimmt durch den Ausbau des Einmündungsbereichs Fougèrestraße/Nöthener Straße und eine Erweiterung in westlicher Richtung auf den Grundstücken 1009, 1007 und 1005 sowie den Ausbau der Kurve mit einem Radius von 15 m, der nach innen in das Flurstück 1005 eingreift. Anschließend erfolgt die Verbreiterung tal-seits (Parzellen 1005, 1006, 43), da hangaufwärts mehrere Garagen und Stützmauern bestehen.

Im weiteren Abschnitt bis zum Wendehammer ist die Erweiterung wesentlich auf die Hangseite gelegt, da die höhergelegenen Gebäude durch ein Heranrücken der Straße weniger beeinträchtigt werden als dies bei den tiefer gelegenen der Fall wäre.

Bei der Festsetzung der Wendehämmer wurde davon ausgegangen, daß ein Durchmesser von 18 m (nach RAST) wegen der Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge und anderer Lkw's anzustreben ist. Beim Oberen Ochhermen ist dies auch am Ende der Straße auf einem freien Grundstück möglich. Am Ende der Fougèrestraße jedoch würden infolge der Topografie erhebliche Böschungen auftreten (bis zu 5 m Höhe) und auf dem Flurstück 806 müßten vor dem bestehenden Wohngebäude rd. 150 m² Gartenland beansprucht werden. Daher wurde der Wendehammer auf das Flurstück 519 vorverlegt. Es ist unbebaut und mit der Straße höhengleich. Zudem hatte der Eigentümer das Grundstück bei der Bürgerbeteiligung nach § 2 a Abs. 2 BBauG hierfür angeboten.

Die Fahrbahnbreite von 5 m ermöglicht eine ausreichende Zahl von Parkern in den Straßenraum. Dies ist angesichts des geringen Verkehrs vertretbar.

Bei der Festsetzung der Straßenflächen der Bergstraße wurde von einem Entwurf des Ing.-Büro Pazelt ausgegangen. Der Abschnitt zwischen Nöthener Str. und "Haus für Unfallschutz" würde dort planerisch auf 6,5 m (zuzügl. Bürgersteig) verbreitert und etwas gestreckt. Der Abschnitt zwischen Haus für Unfallschutz und Hennesweg wurde als befahrbarer Wohnweg ohne Trennung von Fußgänger- und Fahrverkehr mit 6 m Breite geplant.

4.3.2 Fußwege

Wegen seiner Bedeutung für das Kurwesen ist das Bebauungsplangebiet von Fußwegeverbindungen durchzogen. Die wichtigsten sind:

Fougèrestraße mit Weiterführung im Taleinschnitt. Er wurde im Plan nur nachrichtlich dargestellt und textlich festgesetzt, um bei seiner Realisierung eine möglichst gute Anpassung an das Gelände erreichen zu können und den kleinen Bachlauf von tiefbautechnischen Eingriffen zu verschonen. Dieser Fußweg findet nach Osten über die Nöthener Straße Anschluß an den Bereich Nöthener Tannen DRK-Heim. Ein weiterer Fußweg führt auf den Oberen Ochhermen von Westen und Osten auf die bewaldete Kuppe des "Heidchen". Die dritte wichtige Verbindung liegt zwischen Sondergebiet und Waldfläche und schließt an einer Stelle an die Bergstraße an.

4.4 Flächen für Versorgungsanlagen

Zur Versorgung des Gebietes wurde in Abstimmung mit dem RWE am Ende der Fougèrestraße eine Fläche für eine Kompaktstation (Trafo) festgesetzt.

4.5 Grünfläche

Der Bacheinschnitt ist in seinem unteren, breiteren Teil als Grünfläche festgesetzt. Damit soll langfristig eine völlige Zuforstung des Tales verhindert und eine Nutzung als Talwiese gfls. mit Baumbeständen gesichert werden.

Westlich des "Hauses für Unfallschutz" soll am Rande der Kuppe ein Aussichtspunkt angelegt werden.

4.6 Flächen für die Landwirtschaft

Im südwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes sind die z.Zt. als landwirtschaftliche Flächen genutzten Gebiete (Weiden) beibehalten.

4.7 Flächen für die Forstwirtschaft

Der Oberlauf des Baches sowie der Bereich der Kuppe "Auf dem Heidchen" ist als forstwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Diese Waldflächen bieten einen Zielpunkt für erholungssuchende Kurgäste und Spaziergänger und müssen als Verbindung zu den angrenzenden Grünflächen im Sondergebiet und dem Bebauungsplanbereich "Nöthener Berg" gesehen werden.

An der südwestlichen Grenze des Baugebietes wurde an der Bergstraße zur Sicherung des 35 m Abstandes zur geplanten Bebauung des Sondergebietes ein Waldstück etwas kleiner als es dem heutigen Bestand entspricht ausgewiesen. Zum Ausgleich wurde die bestehende Waldfläche im Plan nordöstlich etwas vergrößert, so daß die Forstfläche insgesamt gleich groß geblieben ist.

4.8 Flächen für die Land- oder Forstwirtschaft

Im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes befindet sich ein Hangbereich, der z.Zt. weder forstwirtschaftlich noch rein landwirtschaftlich genutzt wird. Aus landschaftspflegerischer Sicht sind beide Nutzungen gleichwertig, so daß als Festsetzung "Fläche für Land- oder Forstwirtschaft" gewählt wurde.

4.9 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind

An zwei Stellen im Plangebiet ist eine Leitung der Wasserwerke nicht in der öffentlichen Verkehrsfläche verlegt. Diese Leitungsabschnitte wurden durch die Festsetzung von "mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen" - zugunsten der städt. Wasserwerke - gesichert.

4.10 Flächen mit Bepflanzungsgeboten

Um innerhalb der Bauflächen, namentlich der Sondergebiete, eine angemessene Durchgrünung sicherzustellen, wurden - in Übereinstimmung mit Forderungen der höheren Landschaftsbehörde - mehrere Flächen mit Bepflanzungsgeboten festgesetzt. Damit wurde versucht, den Forderungen der höheren Landschaftsbehörde, nach einem Grünordnungsplan im Rahmen des Bebauungsplanes soweit möglich entgegenzukommen. Ein Grünordnungsplan erscheint angesichts der weitgehenden Erhaltung von Grün- und Forstflächen und der relativ lockeren Bebauung in den Wohngebieten entbehrlich. Bei den Sondergebieten herrscht zudem keine Klarheit über die konkrete Anlage der zukünftigen Gebäude. Daher wurden hier Bepflanzungsgebote auf die Randstreifen und auf solche Flächen beschränkt, die für eine optische Unterbrechung der Baumassen aus der Sicht des Stadtkerns von Bedeutung sind.

Bei der Bepflanzung sollen vorwiegend die im Textteil aufgeführten standortgerechten Pflanzenarten verwendet werden. Es müssen dabei - um den Zweck der Anpassung an die Landschaft zu erreichen - in großer Zahl großkronige Bäume verwendet werden. Bei der Einzelgestaltung der Pflanzgebotflächen sind jedoch auch Durchblicke bzw. Abschirmungsgesichtspunkte zu berücksichtigen und schematische Anpflanzungen zu vermeiden.

5. Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung

5.1 Entwässerung

Der Bebauungsplanbereich erhält entwässerungstechnisch seinen Anschluß an den Hauptsammler im Zuge des Erfttales. Er ist im Gesamtentwässerungsplan der Stadt berücksichtigt.



Hinweise des Geologischen Landesamtes vom 14.12.1978

"Für das Gebiet des Bebauungsplanes Ochhermen gilt zu beachten, daß Staunässe die bodenmechanischen Eigenschaften des ~~steinigen~~ Schluffes ungünstig beeinflusst, indem seine steife Konsistenz vermindert wird.

Um unterschiedliche Setzungen zu vermeiden, sollte bei Gründungen in Hanglage stets im Fels gegründet werden.

Auf die Frost- und Wasserempfindlichkeit des Schluffes ist hinzuweisen bzw. auf eine Schrumpfung während langer Trockenperioden. Nach DIN 18300 erfolgt eine Einordnung in die Bodenklasse 4, mit steigendem Wassergehalt in Bodenklasse 2.

Nach DIN 4149 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" (Entwurf 1976) liegt das Plangebiet Nr. 19 innerhalb der Erdbebenzone 4."

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an den Hochbehälter "Oberes Hähnchen". Die z.Zt. vorhandenen Wasserleitungen verlaufen größtenteils in der öffentlichen Verkehrsfläche. Leitungen auf Privatgrundstücken sind entsprechend durch ein Leitungsrecht gekennzeichnet (s. 4.7).

5.3 Elektrizität

Die zur elektrischen Versorgung des Gebietes erforderliche zusätzliche Trafostation ist am Ende der Fougèrestraße vorgesehen. Die notwendigen Maßnahmen werden vom RWE durchgeführt.

5.4 Gasversorgung

Das Gebiet sollte an das geplante Gasversorgungsnetz der Kernstadt angeschlossen werden.

6. Maßnahmen zur Bodenordnung

Die Bodenordnungsmaßnahmen erstrecken sich für die Stadt auf die Sicherstellung der öffentlichen Verkehrsfläche, speziell den Erwerb der Flächen für die Straßenverbreiterungen und Wanderwege. Eine Umlegung nach BBauG erscheint daher nicht notwendig.

7. Kosten für die Stadt

Es entstehen der Stadt voraussichtlich folgende Kosten:

Maßnahme	Kosten gesamt	Kostenanteil Stadt
1) Straßenausbau incl. Grunderwerb und Straßenent- wässerung	1.050.000	105.000
2) Kanalbau ohne Straßenentwässerung	300.000	200.000 ¹⁾
3) Fußwege incl. Grunderwerb und Herstellung	200.000	200.000
4) Unvorhergesehenes	45.000	45.000
	1.595.000	550.000

8. Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt zum Zeitpunkt der Realisierung aus Mitteln des Vermögenshaushaltes der Stadt. Die Heranziehung der Grundstückseigentümer nach KAG geschieht im Rahmen der städtischen Abgabesatzung.

- gh - gruppe hardtberg
stadt + regionalplanung

1) Aufteilung des städt. bzw. privaten Anteils kann erst nach Vorliegen der Kanalplanung abschließend angegeben werden. Der aufgeführte städtische Anteil ist eine Schätzung.