



P 35/B 29
17.1.1978
Lm/ni

Anlage 1

zum Bebauungsplan Nr. 2+ "Kölner Straße"
der Stadt Bad Münstereifel

B E G R Ü N D U N G

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet wird von einschließlich folgenden Flurstücken begrenzt (Reihenfolge der Aufzählung Norden, Westen, Süden, Osten):

Flur 1: 3446 (Erft), 3445, 3439, 3435, 3434, 3430, 3429, 3424, 3423, 3422, 3480, 3420, 3414, 3413, 3410, 3409, 3408, 3403, 3402, 3446, 3458, 3456, 3455, 3454, 3453, 3449, 3124, 3123

Flur 2: 1182 (B 51, teilweise)

Flur 1: 3130

2. Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, das nordöstlich des Stadteingangs gelegene Gebiet neu zu ordnen, dabei soll die Wohn- und Geschäftsnutzung im Bereich zwischen Kölner Straße und Erft langfristig durch die Auslagerung störender Gewerbebetriebe in das neue Gewerbegebiet verstärkt werden; auf den früher gewerblich - heute nicht - genutzten Grundstücken zwischen Erft und dem Hang der B 51 sollen Parkplätze zur Versorgung des Stadtkerns angelegt und ein Feuerwehrgerätehaus errichtet werden.

Bei allen Maßnahmen ist im Hinblick auf die Gestaltung die Schaffung einer angemessenen Eingangssituation zum historischen Stadtkern zu berücksichtigen.

Die Ausweisung des MK-Gebietes entlang der Kölner Straße stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein, die Abweichung durch die Festsetzung eines WA-Gebietes wird unter 3.11 begründet. Zwischen der Erft und dem Hang der B 51 ist im Flächennutzungsplan ein WA-Gebiet dargestellt, die davon abweichenden Festsetzungen des Bebauungsplanes (Gemeinbedarf, Feuerwehrgerätehaus, Parkplatz) werden unter 3.2 und 3.3 begründet. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist evtl. erforderlich.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Bauflächen

3.11 Allgemeines Wohngebiet

a) Im Norden des Bebauungsplangebietes ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es handelt sich hier um 4 Jugendstilwohnhäuser und einen neuen Anbau, die zwar nicht denkmalwert sind, jedoch als Ensemble an dieser Stelle einen städtebaulichen Akzent setzen, der erhaltenswert ist.

Eine Festsetzung als MK-Gebiet könnte einen hier unerwünschten Umnutzungs- und Umbaueffekt zur Folge haben.

b) Zwischen Erft und B 51 bestehen nördlich der Fläche des Feuerwehrgerätehauses 3 Wohngebäude. Die entsprechenden Flächen sind ebenfalls als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Eine Verdichtung wird nicht angestrebt. Daher

erscheint die heutige - im Normalfall unzureichende Erschließung - als noch tragbar.

3.12 Kerngebiet

Die Kölner Straße ist in diesem Bereich sowohl Verlängerung der Geschäftsachse Orchheimer-/ Werther Straße als auch Eingangsbereich zum Stadtkern (Zufahrt, Bahnhof). Die anliegenden Flächen sind damit - innerhalb der durch die Stadtgröße und Funktion gesetzten Maßstäbe - die geeigneten Bereiche für eine "Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen von Wirtschaft und Verwaltung" (§ 7 BauNVO). Auch die heutige Nutzung entspricht schon überwiegend dieser Funktion. Der für übliche Kerngebiete ungewöhnlich hohe Anteil des Wohnens soll auch in Zukunft erhalten bleiben, der Textteil enthält daher eine entsprechende Festsetzung.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in Abhängigkeit von der zur Verfügung stehenden Grundstückstiefe zwischen Kölner Straße und Erft unterschiedlich festgesetzt worden.

Entsprechend dem heutigen Zustand ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

3.2 Fläche für die Feuerwehr

Zwischen Erft und östlichem Hang ist eine Fläche für ein Feuerwehrgerätehaus festgesetzt.

Hier soll die z. Zt. an der Langenhecke (südlich des Klosterplatzes) unzureichend untergebrachte Löschgruppe der Kernstadt ihren neuen Standort finden. Die vielfältigen, teils gegensätzlichen Standortanforderungen - einerseits möglichst nahe dem Stadtkern (kurze Wege zwischen Arbeitsstelle/Wohnung und Feuerwehrgerätehaus im Brandfalle), gute Zufahrtsmöglichkeiten zum überörtlichen Verkehrsnetz (B 51), erheblicher

Flächenanspruch und Vermeidung einer Störung des Stadtbildes durch die großen Hallen - werden an diesem Standort erfüllt:

Das Feuerwehrgerätehaus liegt fast unmittelbar am Stadtkern, hat eine eigene Zufahrt zur Kölner Straße, ausreichende Größe und liegt relativ verdeckt. Erweiterungsmöglichkeiten sind gegeben. Die B 51 ist gut zu erreichen.

Der heutige Kinderspielplatz auf der Parzelle 3455 soll in den Bereich hinter dem Bahnhof verlegt werden.

3.3 Verkehrsflächen

Das Bebauungsplangebiet wird von der Kölner Straße her (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes) erschlossen. Die wesentliche Verkehrsfläche im Plangebiet ist der Parkplatz nördlich der Stadtmauer. Hierdurch wird eine wesentliche Voraussetzung für die Realisierung einer Fußgängerzone im Stadtkern geschaffen. Der hierfür notwendige Stellplatzbedarf jedoch geht weit über das auf diesem Parkplatz realisierbare Angebot (ca. 45 - 50) hinaus, so daß auch Parkmöglichkeiten im Wallgraben, vor der Stadtmauer angeboten werden müssen.

Die übrigen Verkehrsflächen sind bestehende Zufahrten zu dem östlich der Erft gelegenen allgemeinen Wohngebiet, zum Feuerwehrgerätehaus und ein Fußweg entlang der Erft, von dem aus das Erftbett auch unterhalten werden kann.

Der unter der Brücke der B 51 befindliche Parkplatz ist ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

3.4 Wasserflächen

Die Erft ist in der bestehenden Parzelle als Wasserfläche festgesetzt. Die Brücken sind als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belegende Flächen festgesetzt.

In östlicher Verlängerung der Parzellen 3430, 3480, 3481 , 3423 und 3424 ist die Erft durch eine Platte überdeckt und mit Garagen, einem gewerblichen Lagergebäude und einem Wohnhaus überbaut.

Alle Gebäude genießen zwar Bestandsschutz, doch sollten sie im Falle eines Abbruchs nicht wieder errichtet werden (s. Textteil).

3.5 Grünflächen

An der Einmündung Kölner-, Schleidstraße ist entsprechend dem heutigen Zustand eine Grünfläche festgesetzt. Das gegenüberliegende, im nördlichen Teil relativ flache Ufer ist ebenfalls als Grünfläche dargestellt und sollte langfristig der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

3.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Die Brücken über die Erft sind als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen festgesetzt. Es handelt sich um:

- Zufahrt zum Parkplatz
- Zufahrt zum Feuerwehrgerätehaus
- Zugang zu den östlich der Erft bestehenden Wohngebäuden

4. Maßnahmen

4.1 Ver- und Entsorgung

In der Kölner Straße verlaufen alle für die Versorgung des Plangebietes notwendigen Leitungen

- a) Kanal (Großer Sammler) mit Anschluß an die Kläranlage in Arloff

- b) Wasserleitung der Wasserwerke Bad Münstereifel
- c) Gasleitung der Gasversorgungsgesellschaft Euskirchen
- d) Elektroleitung des RWE-Brühl

4.2 Sonstige Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind folgende Maßnahmen erforderlich:

1. Als bald zu treffende Maßnahmen

- a) Realisierung des Parkplatzes durch:
 - Erwerb des Grundstückes
 - Abriß der bestehenden Gebäude
 - Herrichtung des Grundstückes
 - Herstellung der Parkplätze
 - Evtl. Erneuerung der Erftbrücken

- b) Realisierung des Feuerwehrgerätehauses
 - Erwerb des Grundstückes
 - Verlegung des Kinderspielplatzes
 - Abriß der Gebäude
 - Herrichtung des Grundstückes
 - Anschluß an Kanal-, Wasser-, Gas- und Elektronetz
 - Errichtung des Feuerwehrgerätehauses

2. Langfristige Maßnahmen

Verlagerung eines Steinmetzbetriebes (Parzelle 3413) und eines Dachdeckerbetriebes (Parzelle 3424) in das Gewerbegebiet.

5. Maßnahmen zur Bodenordnung

Es kann davon ausgegangen werden, daß die Realisierung des Bebauungsplanes auf freiwilliger Basis erfolgt. Anderenfalls wäre eine Umlegung erforderlich.

6. Kosten für die Gemeinde

Für die Realisierung des Bebauungsplanes ist mit folgenden Kosten für die Gemeinde zu rechnen:

1. Herstellung des Parkplatzes und der Feuerwehrezufahrt

. Grunderwerb	500.000 DM
. Abbruch von Gewerbegebäuden	170.000 DM
. Herstellung (incl. 2 neuer Erft- brücken)	600.000 DM
. Verlegung des Kinderspielplatzes	100.000 DM

1.370.000 DM
2.000.000 DM

2. Bau des Feuerwehrgerätehauses

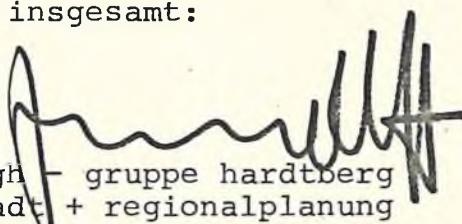
3. Umsetzungshilfen Dachdecker-
betrieb

10.000 DM

insgesamt:

2.380.000 DM
=====

- gh - gruppe hardtberg
stadt + regionalplanung



Gesehen!

Köln, den 10.1. 1979

Der Regierungspräsident
Im Auftrag:

