

Anlage 1

zum Bebauungsplan Bad Münstereifel Nr. 29 b
"Marienheim"
Gemarkung Bad Münstereifel, Flur 5

B E G R Ü N D U N G

(nach § 9 (8) BBauG)

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Bebauungsplangrenze verläuft

an der Südseite der Kapuzinergasse
an der Westseite der Langenhecke
an der Nordseite der Stadtmauer
an der Westseite der Alten Gasse

2. Zweck des Bebauungsplanes

Der historische Stadtkern Bad Münstereifel erfüllt die wesentlichen Versorgungsfunktionen für einen Einzugsbereich von 20 bis 25.000 EW, für etwa 1.000 Kurgäste und zahlreiche Kurzbesucher. Die damit zusammenhängenden, sich ständig verändernden Erfordernisse können mit dem Ziel, den Stadtkern wegen seiner kulturhistorischen Bedeutung weitgehend zu erhalten, kollidieren. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit für die einzelnen, sehr unterschiedlichen Bereiche des Stadtkerns, die erhaltenswerten Elemente und die möglichen baulichen Veränderungen in rechtsverbindlicher Form festzulegen. Im vorliegenden Fall handelt es sich darum, daß das Altenheim des Ordens der Cellitinnen - auf dem Klosterbereich des ehemaligen Kapuzinerordens gelegen - erweitert werden

soll, wobei die spezielle historische Situation soweit wie möglich zu erhalten ist. Die vorgesehene Form der Erweiterung (s. 4.2) auf dem Innenbereich des Grundstückes macht eine Regelung der damit zusammenhängenden baurechtlichen, städteplanerischen, denkmalpflegerischen und sonstigen Fragen durch einen Bebauungsplan notwendig.

3. Historische Situation

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich um den Bereich, in den im 17. Jahrhundert das ehemalige Kapuzinerkloster in ein älteres Wohngebiet hinein gelegt wurde. Der Klosterbereich ist "ein charakteristisches Zeugnis dieser ureigenen Münstereifeler Geschichte, wo ein mittelalterliches Stadtbild durch Klostergründungen des 17. und 18. Jahrhunderts innerhalb der Mauern der Stadt zu dem heute noch im wesentlichen erhaltenen Stadtbild umgeprägt worden ist" (Landeskonservator, Januar 1977). Es sind aus dieser Zeit noch zahlreiche Baudenkmale erhalten (s. Bestandskarte), nicht zuletzt die alte Klostermauer.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Allgemeines Wohngebiet

An der Alten Gasse bestehen auf sehr großen Grundstücken zwei Wohnhäuser (beide denkmalwert). Die Lage im Rücken der Hauptgeschäftsstraße (Werther Straße) und die Nachbarschaft zum Altenheim läßt eine Beibehaltung der heutigen Situation durch die Festsetzung als WA-Gebiet sinnvoll erscheinen. Aus Gründen der Denkmalpflege sollte

"die bestehende Freifläche unter keinen Umständen entlang der beiden Straßen voll bebaut werden, wodurch der bestehende Klosterbereich mit den darin enthaltenen Baudenkmalen völlig verunklärt würde" (Landeskonservator, Januar 1977). Eine Erweiterungsmöglichkeit der Gebäude ist daher nur 1-geschossig vorgesehen. Die GRZ/GFZ-Werte sind relativ niedrig angesetzt.

An der Langenhecke/Wallgasse stehen drei Wohnhäuser, davon sind 2 denkmalwerte Fachwerkgebäude, die für die Eingangssituation (Torbogen der Stadtmauer) von entscheidender Bedeutung sind. Die kleinen Grundstücke sind heute fast völlig überbaut. Unter Berücksichtigung der besonderen städtebaulichen Situation und da rückwärtig auf der Fläche des Altenheims ein unbebaubarer Grundstücksteil anschließt, wurden hier als Ausnahmen nach § 17 (8) BauNVO GRZ/GFZ-Werte vorgesehen, die weit über der für WA-Gebiete zulässigen Höchstgrenze nach § 17 (1) BauNVO liegen.

4.2 Gemeinbedarfsfläche für Alten- und Altenpflegeheim

Der Architektenentwurf für die Erweiterung des Altenheimes sieht die Schließung der Baulücke an der Langenhecke und die Bebauung des Grundstückes im Innenbereich vor. Im Rahmen von Vorplanungen wurde als Alternative neben der Schließung der Baulücke an der Langenhecke eine L-förmige Erweiterung entlang der Kapuzinergasse mit einem nach Norden abknickenden Flügel überprüft. Diese Lösung wäre aus städtebaulicher und denkmalpflegerischer Sicht vorzuziehen; es zeigte sich jedoch, daß die hiermit auftretenden technischen Probleme (Abriß des Heizungs- und Wäschereigebäudes an der Kapuzinergasse,

höhenmäßige Anschlüsse u.a.m) mit vertretbarem Aufwand nicht so lösbar sind, daß für den späteren Betrieb eine gleichwertige Wirtschaftlichkeit gegeben ist. Die Erweiterung des Alten- und Altenpflegeheimes um rund 50 Plätze stellt eine für die Versorgung der Bewohner von Bad Münstereifel sehr wesentliche Verbesserung dar, so daß das Bauvorhaben nicht prinzipiell in Frage gestellt werden konnte. Im Zuge der Vorerörterung nach § 2 a mit den Bürgern und den Trägern öffentlicher Belange wurde der ursprüngliche Entwurf jedoch insoweit verändert, daß ein Erweiterungsflügel nicht nach Norden nahe an die Stadtmauer heranrückt, sondern insgesamt eine U-förmige Gesamtanlage entsteht. Daher wurde trotz gewisser städtebaulicher und denkmalpflegerischer Bedenken der Architektenentwurf dem Bebauungsplan zugrunde gelegt, wobei durch die Einschränkung der überbaubaren Flächen auf das Notwendige ein möglichst großer Teil des Klostergartens erhalten werden soll.

4.3 Verkehrsflächen

Die heutigen Verkehrsflächen sind durch angrenzende Baudenkmale fixiert. Erweiterungen sind entweder nicht notwendig (Wallgasse, Kapuzinergasse) oder wegen der damit verbundenen Zerstörung historisch wertvoller Gebäude und Straßenräume (Langenhecke, Ecke Wallgasse) nicht vertretbar. Die Verkehrsflächen wurden daher in ihren heutigen Grenzen festgesetzt.

5. Maßnahmen

5.1 Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet ist voll erschlossen, besondere Maßnahmen der Ver- und Entsorgung sind nicht erforderlich.

5.2 Sonstige Maßnahmen

Maßnahmen der Bodenordnung oder Maßnahmen nach § 13a BBauG (Sozialplan) sind zur Realisierung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

6. Kosten

Der Gemeinde entstehen durch die Realisierung des Bebauungsplanes keine Kosten.



- gh - gruppe hardtberg
stadt + regionalplanung