

Anlage 1 zum

BEBAUUNGSPLAN BAD MÜNSTEREIFEL NR. 29 e
"AN DER SCHOSSPFORTE"

B E G R Ü N D U N G
gem. § 9, Abs. 8 BBauG

1. Geltungsbereich

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

1556 und 1381 (Werther Straße), 1379, Stadtmauer, 1366, 1362 teilweise (Erft), 1364, 1360 teilweise, Stadtmauer, 1358 teilweise, 1359 teilweise, 1341 teilweise (Entenmarkt), Erft, 1375 teilweise, 1551 teilweise und 1551 (Werther Straße).

2. Zweck des Bebauungsplanes

Durch den Bebauungsplan sollen folgende Ziele erreicht werden:

- o Aufzeigen von Entwicklungsmöglichkeiten unter Beachtung der historischen Bausubstanz
- o Sicherung der Grünflächen an der Erft (Hillebrandt'sche Anlagen, Böschung zur B 51, Burgbereich).
- o Stärkere Einbeziehung der Burg in den Stadtkern durch die Einführung zweier Fußwege.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Kerngebiet (MK-Gebiet)

Das Baugebiet an der Werther Straße ist durch Geschäfte und Gaststätten genutzt. Darüberhinaus spielt die Wohnnutzung für die Bürger wie für die Kurgäste eine große Rolle. Sie soll auf jeden Fall erhalten bleiben. Daher sind

im Textteil entsprechende Festsetzungen getroffen. Es handelt sich hier, wie im gesamten Stadtkern, nicht um ein "reines" Kerngebiet, wo dem Wohnen entsprechend § 7 Abs. 1 BauNVO nur eine untergeordnete Bedeutung zukommt. Insofern ist auch bei der Genehmigung der verschiedenen Nutzungsarten von dem speziellen Gebietscharakter auszugehen, so daß z.B. Vergnügungsstätten nur zulässig sind, soweit sie das Wohnen nicht stören.

Das Gebiet östlich der Erft hat seit der Aufgabe der alten Gerberei noch nicht eine zukunftsorientierte, neue Nutzung und bauliche Gestaltung gefunden. Hier zeigt der Bebauungsplan Erweiterungsmöglichkeiten auf. Da die Nutzung noch offen ist, vieles jedoch dafür spricht, daß sich hier ein Beherbergungsbetrieb mit Gastronomie ansiedelt, wurden die Baugrenzen relativ weit gefaßt.

Der baulichen Gestaltung kommt in dieser für das Stadtbild sehr wichtigen Lage am Fuß der Burg, wo die Erft die Hauptstraßenachse verläßt, eine besondere Bedeutung zu. Besonders auf die "Schoßpforte", die Überbauung der Erft durch einen Turm der Stadtumwehrung, mit ihrem Anschluß an die Bebauung (Hotel Hillebrandt Flurstück 1372 und alte Gerberei) muß bei einer neuen Bebauung allergrößte Rücksicht genommen werden. Hier soll durch die Wiederherstellung und Ergänzung der Ruinen ein Aufgang zur Burg ermöglicht werden. Er muß bei der neuen Bebauung berücksichtigt werden. Auf eine Festlegung im Plan wurde verzichtet, da die höhenmäßigen Verhältnisse im Bebauungsplan nicht genügend berücksichtigt werden können und hierdurch die Neubaumaßnahme möglicherweise stark behindert würde.

Bei der Realisierung des Fußweges muß sichergestellt sein, daß seine Führung - ggfs. auch durch Gebäude hindurch - möglichst klar und übersichtlich ist. In diesem Zusammenhang sind Trepp und Knicke auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Für den Burgbereich gilt ebenfalls, daß der Bebauungsplan einen Rahmen für die nutzungsmäßige und bauliche Fortentwicklung setzt, ohne daß bisher Klarheit über ein Funktionsprogramm besteht. Auch hier ist bei allen baulichen Veränderungen der Denkmalschutz vorrangig. Da die Burg Eigentum der Stadt ist, dürfte dieser Gesichtspunkt ausreichend Beachtung finden

Zur Verbesserung der Fußweganbindung ist der erwähnte Weg zur Schoßpforte besonders jedoch ein Fußweg am Hang bis zur Kölner Straße mit Weiterführung zum Schleidpark vorgesehen. Er bietet einen schönen Blick auf den Stadtkern.

Durch die beiden neuen Fußwege würde der Burgbereich in den Schnittpunkt der nord/südlich (östl. Wallgraben/Burg/neue Fußwegverbindung, Schleidtal) wie der west/östlich verlaufenden Verbindung (Stadtkern/Burg/Parkplatz B 51/bzw. Delle) kommen, was seine Attraktivität stark erhöhen dürfte.

Die Verbindung Burghof/geplanter Fußweg kann nur im Rahmen von Überlegungen zur Gestaltung des Burgkomplexes erfolgen und wurde daher nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Die gestalterische Einordnung aller Baumaßnahmen im Stadtkern wird durch die Ortssatzung ¹⁾ sichergestellt.

3.2 Gemeinbedarfsfläche-Bundespost

Das Postamt ist in seinem Bestand übernommen. Überlegungen, durch einen Mauerdurchbruch eine neue Zufahrt für die Post (Postfahrzeuge und Besucher) und über das Postgrundstück zur Schoßpforte zu verwirklichen, wurden wegen der Bedenken der Post fallen gelassen.

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

3.3 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen entsprechen mit Ausnahme der textlich festgesetzten Fußwege - dem heutigen Zustand. Die Profile werden großenteils durch die historische Bausubstanz bestimmt, so daß von Verbreiterungen für Verkehrsverbesserungen abgesehen wurde. Ziel ist es ohnehin, den Verkehr im Stadtkern soweit zu verringern, daß die heutigen Profile ausreichen (s. Fußgängerzone Werther Straße). Im übrigen kann mit verkehrslenkenden Maßnahmen (Beschilderung) flexibel auf die jeweiligen Notwendigkeiten reagiert werden. In der Werther Straße steht unterhalb der Burg eine Lindenreihe, vor dem Gebäude Werther Straße 7 stehen in einer kleinen Straßenerweiterung zwei Bäume. Beide sollen erhalten bleiben. Da die Standorte nicht eingemessen sind, wurde jeweils die umgebende Fläche mit einem Erhaltungsgebot für die Bäume belegt.

3.4 Grünflächen

Der Hangbereich um die Burg und der kleine Park zwischen Erft und Stadtmauer sind entsprechend dem Bestand als privat Grünflächen (Parkanlage) festgesetzt. Im Hangbereich sind textlich zwei öffentliche Fußwege festgesetzt. Auf eine zeichnerische Festlegung wurde verzichtet, da bei der schwierigen topografischen Situation eine an das Gelände gut angepaßte Wegführung entweder im Rahmen einer gartenarchitektonischen Detailplanung oder unmittelbar vor Ort festgelegt werden sollte.

Der Hang, insbesondere im nördlich der Burg gelegenen, wenig stark geneigten Bereich, ist eine wesentliche Außenraumergänzung zur geschlossenen Burganlage mit einem schönen Ausblick über Kernstadt und Erfttal, der z.Zt. nur bei Benutzung des Restaurants (Gasträum oder Terrasse) gegeben ist.

Die Grünfläche an der Stadtmauer östlich der Erft gehört dem Hotelbetrieb Wertherstr. 11-13, für den die Abstellmöglichkeit von Gästefahrzeugen wenigstens kurzfristig auch außerhalb der Ladezeiten der Fußgängerzone von Bedeutung ist. Aus diesem Grunde wurde textlich eine entsprechende Möglichkeit zur Befahrung der Grünanlage und zum Abstellen einiger Pkws gesichert. Der Gesamtcharakter als Grünanlage darf hierbei jedoch nicht verlorengehen.

4. Sonstige Darstellungen

4.1 Baudenkmäler

Die Baudenkmäler sind gemäß der Aufstellung des Landeskonservators vom 14.4.1976 als "zu erhaltende Gebäude" festgesetzt. Sie befinden sich überwiegend im städtischen Eigentum. Die wichtigsten sind die Burg, die Stadtmauer und Erfteinfassungen. Zwischen Burg und Schoßpforte sind teilweise nur noch Fundamente der Stadtmauer vorhanden.

4.2 Überschwemmungsgebiet

Die Grenze des Überschwemmungsgebietes ist eine Vergrößerung aus dem Maßstab 1:25.000. Sie berücksichtigt noch nicht die Wirkung des Rückhaltebeckens oberhalb von Eicherscheid.

5. Maßnahmen

5.1 Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet ist mit allen Versorgungseinrichtungen ausreichend erschlossen. Weitere Maßnahmen sind nicht geplant.

5.2 Bodenordnung

Es wird erwartet, daß die geplanten, die Bodenordnung betreffenden Maßnahmen (Fußwegeverbindungen, ggfs. Erwerb von Grünflächen) auf freiwilliger Grundlage realisierbar sind.

6. Kosten für die Gemeinde

Es muß mit folgenden Kosten gerechnet werden:

	<u>Kostenanteil der Gemeinde</u>
1. Erwerb von Grünflächen	30.000,-- DM
2. Bau der Fußwege incl. von Teilerwerb von Grundstücken und Erneuerung der Schoßpforte	150.000,-- DM

7. Finanzierung

Aus Mitteln des Vermögenshaushaltes der Stadt Bad Münster-
eifel.

- gh - gruppe hardtberg
stadt + regionalplanung

5300 Bonn 2, den 16.3.1982

H. Lammbe!

AUFSTELLUNG DER FLÄCHEN



NUTZUNG	FLÄCHE (ha)	V. H.	WOHNEINHEITEN	EINWOHNER (WE x ...)
WR				
WA				
WS				
MD				
MI				
MK	0,56	26		Bestand + ca. 30 neu
GE				
GI				
SO				
SW				
GEMEINBEDARF	0,12	6		
VERKEHRSFLÄCHEN	0,33	15		
GRÜNFLÄCHEN	0,99	46		
XXXX WALD wasserflache	0,15	7		
LANDWIRTSCHAFT				
VERSORGUNGSFLÄCHE				
SUMME	2,15	100		