



BEBAUUNGSPLAN BAD MÜNSTEREIFEL NR. 36 a

- UHLENBERG - Nord -

Gemarkung Münstereifel, Flur 1

BEGRÜNDUNG

nach § 2 a Abs. 6 Bundesbaugesetz

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet wird von einschließlich folgenden Flurstücken begrenzt (Aufzählung in der Reihenfolge Norden, Osten, Süden, Westen): 3325, 3331, 3754, 3332, 3755, 3269 tlw., 3918, 3032 tlw., 3756, 3757, 2876, 3314, 3530 tlw., 3819 tlw., 3296, 3915 tlw., 3917 tlw., 3534 tlw., 117 tlw., 2764 tlw., 3830.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Bebauungsplan.

2. Zweck des Bebauungsplanes

Der Uhlenberg ist ein wichtiges Erweiterungsgebiet der Kernstadt, in dem die Erschließung von Wohngebieten und Grünflächen unter Berücksichtigung der Kurfunktion und der Erhaltung schutzwürdiger Landschaftsteile durch den Bebauungsplan ermöglicht werden soll. Die landesplanerisch beabsichtigte Konzentrierung der baulichen Entwicklung in der ländlichen Zone auf Schwerpunkte, in denen eine Grundversorgung vorhanden ist, bedeutet für die Stadt Bad Münstereifel, daß angesichts des relativ geringen Bevölkerungsanteils der Kernstadt an der Gesamtstadt in der Kernstadt erhebliche Erweiterungsflächen für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden müssen.

Diese Flächen sind im Flächennutzungsplan dargestellt und auch überwiegend durch Bebauungspläne erfaßt. Der Bereich Uhlenberg würde das letzte größere Wohngebiet umfassen, das im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Hiermit kommt die Stadt auch den Forderungen des Kurortgesetzes nach, das verlangt, für den Kurbereich Bebauungspläne aufzustellen.

Eine Abwägung der Gesichtspunkte baulicher Weiterentwicklung und der Erhaltung relativ unberührter Landschaftsteile ist - nach dem Flächennutzungsplan - auch im Vorentwurfsstadium durch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger in intensiver Weise erfolgt. Hierbei wurden die Freihaltung der Kuppenflächen, des nord-südlich verlaufenden Einschnitts, die möglichst weitgehende Erhaltung der vorhandenen Baum- und Buschgruppen und die Notwendigkeit einer starken Eingrünung der Neubebauung bekräftigt.

Im Aufstellungsverfahren wurde der Bebauungsplan nach der Voranhörung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger geteilt. Der südliche Teil des Uhlenberges parallel zum Eschweiler- und Ginsterweg sowie der überwiegende Teil der bereits vorhandenen Bebauung am Uhlenberg bleibt einem zweiten Teilabschnitt vorbehalten.

Der Bebauungsplan entspricht mit Ausnahme der allgemeinen Wohngebiete am Uhlenbergweg dem Flächennutzungsplan. Für diese Abweichungen waren zum einen die Nähe des Gewerbegebietes, zum anderen die Absicht, eine Nahversorgung für das neue Wohngebiet zu ermöglichen, maßgebend. Eine Veränderung der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes, ein ruhiges Wohngebiet zu entwickeln, ist mit dieser Abweichung nicht verbunden. (s. 3.2).

### 3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

#### 3.1 Reines Wohngebiet

Die neuen Baugebiete sind mit Ausnahme der bereits bebauten Flächen am Uhlenbergweg reine Wohngebiete. Sie sollen allerdings auch kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes aufnehmen können (Kurstadt).

Die Einordnung in die reizvolle Landschaft wird durch folgende Festsetzungen erreicht:

- o Niedrige Geschößflächenzahl (GFZ 0,3)
- o Nur Einzel- und Doppelhäuser mit jeweils max. 2 Wohnungen zulässig
- o Beschränkung der Trauf- und Firsthöhen
- o Beschränkung der Giebelbreiten der Baukörper
- o Beschränkung von Abgrabungen und Verbot größerer Stützmauern
- o Sicherung der bestehenden Baum- und Buschgruppen
- o Pflanzgebot für standortgerechte Neubepflanzung

#### 3.2 Allgemeines Wohngebiet

##### (1) Wohnbebauung Uhlenbergweg

Die vorhandene Bebauung Uhlenbergweg ist in Bezug auf ihre Nutzung als reines Wohngebiet anzusehen. Durch die Nachbarschaft zum Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 5a) ist jedoch mit Immissionen zu rechnen, die über die Grenzwerte eines reinen Wohngebietes hinausgehen. Der Bebauungsplan Nr. 5a enthält für die gewerbliche Nutzung Einschränkungen durch die Aufführung nicht zulässiger Betriebe und die Festsetzung von Höchstwerten des Lärmpegels an der Baugebietsgrenze (tagsüber 60 dB(A), nachts 45 dB(A)).



Berücksichtigt man die Entfernung bis zu den Wohnhäusern am Uhlenbergweg (30 m) so ist dort mit einem etwas niedrigeren Schallpegel zu rechnen. Die Planungsrichtpegel betragen nach der DIN 18005, Teil 1, von 19 5 für reine wie allgemeine Wohngebiete tagsüber 55 dB(A), nachts 45 dB(A). Diese Werte werden somit nachts eingehalten, tagsüber leicht überschritten. Aufgrund dieser Überschreitung alleine erscheint eine Festsetzung der bereits bebauten Gebiete als Mischgebiet (Planungsrichtpegel tagsüber 60 dB(A), nachts 50 dB(A)) nicht gerechtfertigt. Andererseits sind sowohl die Lärmimmissionen wie auch ggfls. Immissionen anderer Art zu erwarten, die eine Beibehaltung des im Flächennutzungsplan dargestellten reinen Wohngebietes verbieten. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wurde daher als angemessen betrachtet.

(2) Aufgrund der Entfernung zum Stadtkern und der Höhenverhältnisse ist eine Beschränkung der Nahversorgung auf Betriebe im Stadtkern nicht zumutbar. Daher ist am unteren Hang das ehemalige landwirtschaftliche Gehöft als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Hier sollen "die zur Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe" sowie ggfls. "Betriebe des Beherbergungsgewerbes" (BauNVO § 4 Abs. 2 und 3) errichtet werden können.

### 3.3 Verkehrsflächen

#### (1) Anbindung

Das Neubaugebiet wird über eine neue Verbindung zwischen Uhlenbergweg und Möschemer -Mühlenweg an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Der Uhlenbergweg wird durch einen Wendehammer abgebunden, so daß eine Belästigung der Anwohner durch den Verkehr zum neuen Baugebiet verhindert wird.

## (2) Haupterschließung

Die Erschließung erfolgt über eine in der Mitte des Baugebietes hangaufwärts verlaufende Anliegerstraße nach RAST-E. Sie hat eine Breite von 5,5 m Fahrbahn mit einseitigem Bürgersteig und einem Schutzstreifen von 1,0 m (ggfls. Parkmöglichkeit). Dieser Querschnitt ist nach RAST-E ausreichend für 200 Wohneinheiten, nach dem Entwurf der RAS-E vom August 1978 für etwa 400 Wohneinheiten. Die Steigung liegt unter 12 ‰. Eine Verringerung würde zu einer stärker gewundenen Straßenführung (Serpentinen) führen, die sowohl wesentlich stärkere Eingriffe ins Gelände zur Folge hätte als auch ungünstiger geschnittene Bauflächen ergäbe.

Die neben der Straße verbleibenden Grünstreifen sind als "Verkehrsgrün" innerhalb der Straßenverkehrsfläche dargestellt.

## (3) Stichwege

Von der Haupterschließungsstraße gehen Wohnwege in gemischtem Profil ab (keine Unterteilung in Fahrbahn und Bürgersteig). Soweit sie eine Länge bis rd. 150 m haben und relativ übersichtlich sind, ist ihre Breite mit 5,0 m angesetzt. Darüberhinaus sind sie 5,5 m breit. Unter Zugrundelegung der Leistungsdaten der RAST-E und des Entwurfs der RAS-E sind diese Querschnitte für die geringe Zahl der angeschlossenen Wohneinheiten ausreichend und sichern kleinstmögliche Eingriffe in das Gelände.

## (4) Fußwege

Durch die Fußwegeverbindung wird das Bebauungsplangebiet an das Wegenetz für Kurgäste und insbesondere für die Bewohner des benachbarten Seniorenzentrums angeschlossen. Die Fußwegeverbindungen verlaufen entlang der Haupterschließungsstraße, über die Stichwege sowie durch die Grünflächen. Bei

letzteren wurde auf eine Fixierung im Plan verzichtet, um bei der Realisierung in der Örtlichkeit eine möglichst günstige Anpassung an Gelände und Bewuchs zu ermöglichen. Die für die Fußwegeverbindungen wichtigen Punkte wurden im Plan mit A - F markiert. Die Fußwege innerhalb der Grünflächen sollen überwiegend nur in einfachster Form (Trampelpfad, wassergebundene Decke) angelegt werden.

### 3.4 Grünflächen

Das Gelände besteht z.Zt. aus Wiesen, mit Buschwerk bestandene - am Osthang und auf den Kuppen auch bewaldeten - Flächen. Bei letzteren handelt es sich teilweise um niedrigen Eichenwald, teilweise um eine Mischung von Büschen und einigen großkronigen Bäumen. Diese Bereiche sind nicht als forstwirtschaftliche Flächen anzusehen und sind als "natürlich" gewachsene Vegetation schutzwürdig. Die noch am ehesten als forstwirtschaftliche Flächen anzusehenden Bereiche auf der Kuppe und am Hang haben eine besondere Bedeutung aus landschaftspflegerischer Sicht. In Abstimmung mit der höheren Landschaftsbehörde wurden die Grünbereiche daher nicht als Fläche für die Forstwirtschaft, was langfristig die Entstehung eines "Wirtschaftswaldes" zur Folge hätte, sondern als Grünflächen (Parkanlage) festgesetzt. Ergänzend wurden die heutigen Büsche und Bäume durch entsprechende Ausweisungen geschützt, so daß der Charakter der Grünflächen erhalten wird.

Um eine Zugänglichkeit des Geländes und damit die Nutzung für Erholungssuchende zu ermöglichen, sind innerhalb der Grünflächen Fußwegverbindungen vorgesehen.

Die Grünflächen können überwiegend in Privatbesitz bleiben, nur in folgenden Fällen ist eine öffentliche Nutzung vorgesehen:

### 1) Kinderspielplätze

Bei ca. 130 Baugrundstücken und 160 Wohneinheiten ist mit rd. 500 Einwohnern zu rechnen. Hierfür sind nach den Richtlinien des Landes NW 2,4 qm Spielflächen pro Einwohner (brutto), also insgesamt 1.200 qm Fläche erforderlich. Aufgrund der starken Hangneigung werden die Spielplätze geteilt. Einer ist auf der Höhe, ein anderer am Fuße des Baugebietes notwendig. Letzterer versorgt den nördlichen Teil der bestehenden Bebauung am Uhlenbergweg mit ca. 30 Wohneinheiten und 100 Einwohnern mit, so daß sich der Gesamtbedarf auf 1.450 qm Spielfläche beläuft. Beim oberen Spielplatz werden 850 qm, beim unteren 650 qm zur Verfügung gestellt.

### 2) Hangkante

Die Hangkante ist im nordöstlichen Bebauungsplanbereich, oberhalb des Uhlenbergweges für den Zugang zu den Grünflächen auf der Kuppe von großer Bedeutung und bildet im oberen Teil einen besonders reizvollen Aussichtspunkt (Fernblick), der unbedingt der Öffentlichkeit zugänglich sein soll.

## 3.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Entsprechend den Wünschen des RWE sind 2 Standorte für Trafostationen (Typ C, Kleinstation) in ausreichender Größe als Versorgungsflächen festgesetzt. Die Anlagen sollen soweit möglich eingegrünt werden.

## 3.6 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

### (1) Erhaltung der Grünstruktur

Um eine möglichst starke Eingrünung der Bebauung und die Erhaltung der reizvollen Landschaft sicherzustellen, sind alle größeren Baum- und Buschgruppen als "Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt.

Darüberhinaus ist auch ein besonders markanter einzelstehender Baum entsprechend gesichert.

#### (2) Neubepflanzung

An der Hangkante und entlang dem umlaufenden Wirtschaftsweg (Uhlenbergweg) ist eine "Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" vorgesehen. Im Textteil wird darüberhinaus zur Straße hin nur eine Einfriedigung aus lebenden Hecken erlaubt (dahinter angeordnete nicht sichtbare Zäune sind zugelassen).

Zur Sicherstellung der weiteren Eingrünung des Baugebietes erscheint der § 10 der Landesbauordnung NW (BauONW) ausreichend, wobei davon ausgegangen wird, daß aufgrund der besonderen landschaftlichen Situation eine starke Bepflanzung der Grundstücke mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowohl im Interesse der Bewohner liegt, als auch ggfls. von der Bauaufsicht verlangt wird.

#### 4. Maßnahmen

##### 4.1 Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung

###### (1) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung, ist von der in der Linnerijstraße liegenden Leitung (Durchmesser 150 mm), die vom Hochbehälter Oberes Hähnchen gespeist wird, möglich. Der Ausbau des inneren Wasserleitungsnetzes erfolgt zusammen mit der Straßenerschließung.

###### (2) Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet muß an den im Erfttal verlaufenden großen Sammel mit Kläranlage in Arloff angeschlossen werden. Entsprechende Belastungswerte sind dort bereits berücksichtigt.

### (3) Elektrizität

Der Uhlenberg wird von einer von Norden nach Süden verlaufenden 25 kv-Leitung gekreuzt, die auch das Internat der Ursulinen versorgt. Daneben besteht an der Möschemer Mühle eine Umspannstation, die von einer 110 kv-Leitung gespeist wird. Die Versorgung des Plangebietes ist somit leicht möglich. Bei einer weitgehenden Bebauung muß die 25 kv-Leitung verkabelt werden.

### (4) Gasversorgung

Parallel zum großen Sammler verläuft im Erfttal die Gasleitung Arloff - Iversheim - Kernstadt der Gasversorgungsgesellschaft Euskirchen. Ein Anschluß des Wohngebietes ist unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes wünschenswert.

### (5) Breitbandnetz

Um Einzelantennen für den Rundfunk und Fernsehempfang zu vermeiden, sollte eine Gemeinschaftsantenne mit Verkabelung angestrebt werden. Entsprechend ist im Textteil vorgesehen, daß bei Vorhandensein eines Breitbandnetzes Einzelantennen unzulässig sind.

## 4.2 Sonstige Maßnahmen

Die Verbindung vom Uhlenbergweg zum Möschemer-Mühlenweg führt über ein bestehendes Wohnhaus auf einem Erbpachtgrundstück. Im Rahmen des Vorentwurfsverfahren konnte mit den Eigentümern bereits eine Einigung dahin erzielt werden, daß neben einer Entschädigung für das Wohnhaus auch ein Tausch von Bauparzellen in das Bebauungsplangebiet hinein erfolgt, so daß die nachteiligen Auswirkungen gemildert werden können. Es wird davon ausgegangen, daß die Verwirklichung der Baumaßnahme in diesem Abschnitt in engem Einvernehmen zwischen den Eigentümern und dem Erschließungsträger erfolgen wird.

## 5. Maßnahmen zur Bodenordnung

Der Bebauungsplan soll durch die "Uhlenberg-Erschließungsgesellschaft" Bad Münstereifel realisiert werden. Es ist ein Umlegungsverfahren nach Bundesbaugesetz vorgesehen. Aufgrund der geringen Zahl der Eigentümer ist eine relativ problemlose Bodenordnung zu erwarten.

## 6. Kosten für die Gemeinde

a) Grunderwerb (Verkehrs- und öffentl. Grünflächen)	700.000,-- DM
b) Ausbau (Erschließung einschl. Kinderspielplatz)	3.300.000,-- DM
c) Unvorhergesehenes und Abrundung	200.000,-- DM
	<hr/>
	4.200.000,-- DM

Gemeindeanteil 10 % entsprechend 420.000,-- DM

## 7. Finanzierung

Die Finanzierung des Gemeindeanteils wird von der Stadt Bad Münstereifel im Rahmen ihres Vermögenshaushaltes zu gegebener Zeit bereitgestellt.

## ANLAGE

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 36 a BAD MÜNSTEREIFEL "UHLENBERG-NORD"



## AUFSTELLUNG DER FLÄCHEN

NUTZUNG	FLÄCHE (ha)	v. H.	HAUSEINHEITEN <del>WOHNPLÄTZE</del>	EINWOHNER <sup>HE</sup> <del>XXX</del> x 3,5 )
WR	9,13	43,3	117	
WA	0,50	2,4	10 (davon 7 BEST.)	
WS				
MD				
MI				
MK				
GE				
GI				
SO				
SW				
GEMEINBEDARF				
VERKEHRSFLÄCHEN	2,71	12,8		
GRÜNFLÄCHEN (ohne Grünbindungen in Wohngebieten)	8,73	41,4		
WALD	-			
LANDWIRTSCHAFT	-			
VERSORGUNGSFLÄCHE	0,01			
SUMME	21,08	100,0	127	445