

STADT BAD MÜNSTEREIFEL

BEBAUUNGSPLAN NR. 37 "KIRSPENICH-FLETTENBERG"

BEGRÜNDUNG

gem. § 2 a (6) BBauG

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt nordwestlich des Ortskerns von Kirspenich. Es wird begrenzt:

- im Süden vom Holzbach
- im Westen von Bachstraße und Ehrlichweg
- im Norden von den landwirtschaftlichen Flächen im Bereich Flettenberg
- im Osten von einem Wirtschaftsweg in Verlängerung der Talstraße

Die verbindliche Abgrenzung ergibt sich aus dem Plan.

2. Ziele und Zwecke

Das Plangebiet umfaßt lückenhaft bebaute Einfamilienhausbereiche, einen Teil des Ortskerns, den Bereich von Kirche und Friedhof und landwirtschaftliche Flächen, bei denen überwiegend eine Bebauung vorgesehen ist. Durch den Bebauungsplan sollen die Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten sowie die Erschließung im Innenbereich und auf den unbebauten Erweiterungsflächen festgesetzt werden.

Das Bebauungsplangebiet ist im Flächennutzungsplan als WR- und MD-Gebiet dargestellt. Die Abweichungen WA statt WR (wegen bestehender Betriebe bzw. landwirtschaftlicher Fläche statt MD) halten sich im Entwicklungsrahmen des BBauG.



### 3. Festsetzungen

#### 3.1 Dorfgebiet

(1) Die Bebauung an der Bachstraße ist landwirtschaftlich geprägt. Es befinden sich hier auch noch landwirtschaftliche Betriebe. Diese sollen erhalten werden. Ein Voll-erwerbsbetrieb hat eine Scheune und einen Stall auf einem Grundstück an der Wahlgasse. Durch die Ausweisung als MD-Gebiet würde ein hoher Anteil der beim Ausbau der Wahlgassen entstehenden Erschließungskosten auf den landwirtschaftlichen Betrieb entfallen, obwohl er vom Ausbau keinen Vorteil hätte. Um dies zu vermeiden, ist beabsichtigt, die für Fälle dieser Art gesetzlich gegebene Möglichkeit zur Stundung der Beiträge zu nutzen. Damit würden die Kostenbeiträge erst fällig, wenn die heutige Nutzung sich stark verändern würde, z.B. durch eine Wohnbebauung auf dem Grundstück oder Teilen des Grundstücks. Diese Regelung wird angesichts der insgesamt unklaren Aussichten in der Landwirtschaft für gerechter gehalten, als die Festsetzung einer "Fläche für die Landwirtschaft" auf dem angesprochenen Grundstück. Der entsprechende Kostenanteil müsste in diesem Falle auf die übrigen Anlieger verteilt werden. Langfristig kann und soll eine Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes und daran anschließend eine Bebauung des Grundstücks mit Wohn- oder gewerblichen Gebäuden nicht ausgeschlossen werden. Nach Ausbau und Abrechnung der Wahlgasse wäre eine rückwirkende Beteiligung an den Kosten nicht mehr möglich. Damit wäre eine ungerechte Kostenteilung gegeben.

(2) Ein Transportunternehmen im Anschluß an den landwirtschaftlichen o.g. Betrieb wie auch die Nordostseite der Wahlangasse werden bis zur Siemensstraße ebenfalls in das MD-Gebiet einbezogen. Hier besteht bereits ein kleiner Handwerksbetrieb, weitere sollen sich ansiedeln können. Ihre Größe ist ebenso wie die evtl. anderer Nutzer. Z.B. im Zusammenhang mit der Landwirtschaft (§ 5 Abs. 1, Ziff. 1. und 4.) durch die Grundstücksverhältnisse und die Baugrenzen so eng begrenzt, daß störende Betriebe hier nicht auftreten können.

### 3.2 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Entlang der Wahlangasse und südlich der Siemensstraße sind zur Abstufung vom MD-Gebiet zu den WR-Gebieten abweichend vom Flächennutzungsplan WA-Gebiete festgesetzt (s.o. Ziff. 3.1 (2) und (3)). Entsprechend der bestehenden lockeren Bebauung wurden niedrige GRZ-/GFZ-Werte festgesetzt.

### 3.3 Reine Wohngebiete (WR)

Die hangaufwärtsgelegenen Wohngebiete sind als reine Wohngebiete einzustufen. Eine Auffüllung freier Grundstücke ist im Rahmen der niedrigen Ausnutzungsziffern möglich. Das nord-östlich gelegene Gebiet soll ebenfalls locker bebaut werden. Die überwiegend eingeschossige Bebauung eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten in den Unter- und Dachgeschossen. Die überbaubaren Flächen wurden relativ großzügig festgesetzt, was einen großen Spielraum für die Gestaltung des Einzelgebäudes und die Stellung auf dem Grundstück sichert.

### 3.4 Fläche für den Gemeinbedarf

Das Kirchengrundstück einschließlich Pastorat wurde als Gemeinbedarfsfläche für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke festgesetzt. Das eröffnet von Seiten der Nutzung einen weiten Entwicklungsspielraum für dörfliche Infrastruktureinrichtungen.

### 3.5 Verkehrsflächen

(1) Das Baugebiet ist über die Wahlangasse an den Ortskern, über Siemensstraße und Flettenbergweg an die Landesstraße nach Kirchheim (L 11) angeschlossen. Davon soll die letztere Anbindung das größere Verkehrsaufkommen aufnehmen, da die Straßen im Ortskern eng und wenig leistungsfähig sind.

Die neuen Wohngebiete sind in Fortführung des bestehenden Straßen- und Wegenetzes überwiegend durch Wohnwege erschlossen. Das geringe Verkehrsaufkommen und der geringe LKW-Anteil in den WR-Gebieten ermöglichen sparsame Straßenbreiten.

Der Weg auf der Ostseite des Friedhofs, der heute eine Verbindung zwischen Flettenbergweg und Dorfkern bildet, wird in den Friedhofsbereich einbezogen. Die Autoverbindung ist über Siemensstraße/Wahlengasse gegeben. Das Straßen- und Wegenetz hält sich im bebauten Bereich bis auf einige Ausnahmen innerhalb der bestehenden Parzellengrenzen. Dem Bebauungsplan liegt eine Straßenplanung des Ing.-Büros Dobelmann und Kroke, Bonn-Bad Godesberg zugrunde.

Kurz vor der Einmündung in die Bachstraße ist die Wahlengasse in einer Kurve sehr beengt, insbesondere für LKW's und landwirtschaftliche Fahrzeuge. Hier soll durch den Abriß eines Schuppens auf dem Flurstück 81 eine Verbreiterung und Verbesserung der Sichtverhältnisse vorgenommen werden. Der übrige durch die Verdichtung der Bebauung in der Wahlengasse vorgesehene Ausbau vollzieht sich innerhalb der Straßenparzelle. Lediglich die Straßenböschung reicht stellenweise in die Anliegerflurstücke.

(2) Die Wohnwege sollen verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Damit ist eine Zuordnung nach der Straßenverkehrsordnung als verkehrsberuhigter Bereich (Zeichen 326) naheliegend aber nicht als zwingend anzusehen, zumal auch auf sonstigen Straßen Elemente der Verkehrsberuhigung verwendet werden können.

(3) Ein Fußweg soll die Verbindung zwischen dem Wohngebiet im Nordosten des Plangebietes und der östlich gelegenen freien Landschaft sicherstellen.

(4) Im Anschluß an Wohnwege in Baugebieten übernehmen Wirtschaftswege die Verbindung zu den landwirtschaftlichen Flächen.

### 3.6 Grünflächen

Der Friedhof ist einschließlich einer Erweiterungsfläche berücksichtigt.

An der Siemensstraße ist ein Kinderspielplatz vorgesehen. Weitere Spielmöglichkeiten sind auf den wenig befahrenen Wohnwegen und Plätzen gegeben.

Der in das Bebauungsplangebiet hineinreichende, bewachsene Hang des Flettenberges ist als öffentliche Grünfläche gesichert. Er sollte weitgehend naturbelassen bleiben.

### 3.7 Fläche für die Landwirtschaft

In den Randbereichen des Bebauungsplangebietes sind bestehende landwirtschaftliche Flächen übernommen worden.

### 3.8 Sonstige Festsetzungen

(1) Entlang dem Holzbach wurde ein Räumstreifen festgesetzt, der von jeder Bebauung freizuhalten ist.

(2) Für die Kanalisation wurden Flächen, die mit Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belasten sind, festgesetzt.

## 4. Maßnahmen

### 4.1 Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung

Eine volle Erschließung des Baugebietes ist vorgesehen.

### 4.2 Sonstige Maßnahmen

Der Eigentümer wird für den wegen der Verbreiterung der Wahlengasse abzureißenden Schuppen entschädigt (Flurstück 81).

5. Maßnahmen der Bodenordnung

Es wird davon ausgegangen, daß der Bebauungsplan auf freiwilliger Basis realisiert werden kann. Sollte dies nicht der Fall sein, beabsichtigt die Stadt, eine Umlegung einzuleiten.

6. Kosten und Finanzierung

6.1 Voraussichtlich auf die Stadt entfallende Kosten

1. Straßenbau

Die vorhandenen Straßen Flettenberg, Wahlangasse und Siemensstraße werden nach KAG abgerechnet. Die übrigen Straßen nach BBauG.

	Gesamtkosten DM	Stadt		Anlieger	
		Anteil (%)	Betrag (DM)	Anteil (%)	Betrag (DM)
Ausbau best. Straßen		Fahrh. 70 %		Fahrh. 30 %	
	1.737.000	Gehweg/ Parkstr. 50%	1.414.000	Gehweg/ Parkstr. 50 %	326.000
Neubau	1.570.000	10 %	157.000	90 %	1.413.000
Gesamt	3.310.000		1.571.000		1.739.000

2. Kanalisation

Bis auf die Wahlangasse wird das Gebiet zum erstenmal kanalisiert. Die Kosten hierfür betragen:



Beitragsfähiger Erschl.aufwand für Kanal

Gesamtkosten DM	gesamt		Anlieger		Stadt	
	Anteil	Betrag (DM)	Anteil	Betrag (DM)	Anteil	Betrag (DM)
1.518.000	25 %	380.000	90 %	342.000	10 %	38.000
		Rest über An- schlußbeitrag				

3. Somit beträgt der städtische Anteil an der Erschließung  
1.571.000,00 DM + 38.000,00 DM, gesamt: 1.609.000,00 DM  
abgerundet 1.610.000,00 DM  
=====

6.2 Finanzierung

Die Stadt wird den Betrag zu gegebener Zeit in dem Vermö-  
genshaushalt bereitstellen.

- gh - gruppe hardtberg  
stadtplaner-architekten

5300 Bonn 2, Februar 1988