

STADT BAD MÜNSTEREIFEL

Bebauungsplan Nr. 58 „Baugebiet ehemalige Dr.-Friedrich-Haass-Hauptschule“

**Begründung
einschließlich
Umweltbericht**

1.0 Verfahrensablauf

Grundlage für Inhalt und Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zul. geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 05.04.2002 (BGBl. I S. 1250) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zur Zeit geltenden Fassung sowie die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW).

Der Haupt- und Finanzausschuss des Rates der Stadt Bad Münstereifel hat in seiner Sitzung am 11.03.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Baugebiet ehemalige Dr.-Friedrich-Haass-Hauptschule“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 14.03.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 09.09.2002 bis 20.09.2002 durchgeführt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 08.08.2002 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung zum Bebauungsplan Nr. 58 „Baugebiet ehemalige Dr.-Friedrich-Haass-Hauptschule“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 24.03.2003 bis 09.05.2003 einschließlich durchgeführt.

Mit dem Artikelgesetz „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ ist das Baugesetzbuch (BauGB) und in wesentlichen Teilen das Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPg) geändert worden. Danach muß bei Bebauungsplänen für Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, bereits für das Aufstellungsverfahren in die Begründung einen Umweltbericht aufgenommen werden.

Ein Umweltbericht mit Darstellung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter im Sinne des § 2 a BauGB wird Bestandteil der Begründung.

2.0 Erfordernis und Ziele der Planung

Das Gelände Dr. Friedrich-Haass-Gemeinschaftshauptschule befindet sich westlich des Kernstadtbereiches von Bad Münstereifel zwischen der Ashfordstraße und dem Windhekenweg.

Seit dem Sommer 2002 ist die Hauptschulnutzung im Schulzentrum „ehemaliges Konvikt“ untergebracht.

Das Gelände wurde inzwischen veräußert. Die vorhandenen Gebäude aus den Jahren 1955 und 1969/1970 sollen abgebrochen werden.

Eine Umnutzung der Gebäude für Gemeinbedarfszwecke (z.B. sportliche Zwecke) ist aufgrund der Lage inmitten von Wohngebieten nicht sinnvoll.

Geplant ist eine reine Wohnbebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen mit Dachausbau, wobei aufgrund der starken Hanglage das zweite Vollgeschoss durch das Untergeschoss gebildet wird. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch eine First- und Traufhöhenbegrenzung gesteuert. Für das neue Baugebiet wird eine Traufhöhe von 6,70 m talseitig zugelassen. Für die umgebende Bebauung wurde eine Traufhöhe von 6,0 m festgesetzt. Die geplante Höhenentwicklung begründet sich aus den heutigen technischen Anforderungen an den Wärmeschutz und einer zweckdienlichen Nutzung der Wohngebäude in Verbindung mit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerade in der Kernstadt von Bad Münstereifel.

In unmittelbarer Nähe des Standortes befinden sich das Zentrum der Kernstadt von Bad Münstereifel mit vielen für die Versorgung notwendigen Einrichtungen.

Das gesamte Gelände wurde von einem Vorhabenträger von der Stadt Bad Münstereifel erworben. Die Erschließung der Grundstücke im Bereich des Bebauungsplanes erfolgt privatrechtlich und wird über Erschließungsvertrag geregelt.

Mit dem Rückbau der vorhandenen Gebäude und den anschließenden Erschließungsmaßnahmen soll unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden.

3.0 Rahmenbedingungen

3.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie

Das Plangebiet wird grob begrenzt:

- von den Gärten der Wohnbebauung Ashfordstraße 49 –63 im Westen
- von einer öffentlichen Grünfläche im Süden,
- vom Windheckenweg im Osten,
- von bebauten Grundstücken im Norden.

Das Gebiet umfaßt das Grundstück Gemarkung Bad Münstereifel, Flur 1, Flurstück 4715 mit einer Größe von ca. 16.725 qm.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

Das Gelände weist eine starke Osthanglage auf. Der Höhenunterschied zwischen Ashfordstraße und Windheckenweg beträgt ca. 30 m.

Das Gebiet ist derzeit vom Windheckenweg aus über eine Zufahrt erschlossen. Eine zusätzliche Zufahrt (Feuerwehrezufahrt) ist zur Ashfordstraße vorhanden.

Die vorhandenen meist zweigeschossigen Schulgebäude, die Sporthalle und die Außen-sportflächen sowie die Schulhofbereiche sind auf verschiedenen Geländeebenen angeordnet und über Treppenanlagen miteinander verbunden.

4.0 Geltendes Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Münstereifel stellt für das Plangebiet Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ dar.

Da eine derartige Nutzung in diesem Bereich nicht mehr vorgesehen ist und um die Basis für eine geordnete Entwicklung sicherzustellen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes (5. Änderung) erforderlich.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Gemäß der Abstimmung nach § 20 Abs. 1 Landesplanungsgesetz für den Änderungsbe-
reich ist die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes den Zielen der Raumord-
nung und Landesplanung angepasst.

Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12a „Untere Windhecke“. Dieser setzt für den Planbereich „Sondergebiet Schule“ fest. Zulässig ist eine zweigeschossige Bauweise. Als Dachform ist das Flachdach festgesetzt.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12a stehen nicht im Einklang mit der angestrebten reinen Wohnnutzung und ihrer Ausgestaltung.

Für den Planbereich wird daher das vorliegende Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 58 tritt der entsprechende Teil des Bebauungsplanes Nr. 12 a „Untere Windhecke“ außer Kraft.

5.0 Erläuterung des städtebaulichen Konzeptes

Die Erschließung des stark hängigen Geländes erfolgt getrennt von der Ashfordstraße und dem Windheckenweg. Gemäß dem Gestaltungskonzept sollen von der Ashfordstraße bis zu 21 Gebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) und vom Windheckenweg bis zu 15 Gebäude erschlossen werden.

Aufgrund der Hanglage wird eine rechnerisch zweigeschossige Bebauung zugelassen. Die Gebäude sind so zu gestalten, dass bergseits ein Geschoss sichtbar ist, talseitig dürfen zwei Geschosse sichtbar sein.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch eine First- und Traufhöhenbegrenzung gesteuert. Für das neue Baugebiet wird eine Traufhöhe von 6,70 m talseitig zugelassen. Für die umgebende Bebauung wurde eine Traufhöhe von 6,00 m festgesetzt. Die geplante Höhenentwicklung der neuen Bebauung begründet sich aus den geänderten technischen Anforderungen an den Wärmeschutz und einer wirtschaftlichen Nutzung der Wohngebäude.

Als Dachform wird das Satteldach mit einer Neigung von 28° bis 38° festgesetzt.

Für die Umgebungsbebauung ist eine Dachneigung von 23° bis 30° zulässig. Durch eine Erhöhung der Dachneigung auf bis zu 38° wird eine Nutzung der Dachgeschosse für Aufenthaltsräume erleichtert. Bezogen auf das Ortsbild sind die höheren Dächer vertretbar, da das Gebäude im Plangebiet überwiegend stärker geneigt ist und die Gebäude somit stärker im Hang stehen werden.

Für das in sich geschlossene Wohnquartier wird eine homogene Struktur angestrebt, die sich aufgrund der Geschlossenheit gut in das Stadtbild von Bad Münstereifel einfügt.

Geplant ist die Realisierung von Einzel- und Doppelhäusern. Durch die Ermöglichung einer Doppelhausbebauung in Verbindung mit der Festsetzung von Mindestmaßen für die Baugrundstücke wird einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß §§ 1 Abs. 5

und 1a BauGB Rechnung getragen ohne eine zu starke städtebaulich nicht gewünschte Verdichtung innerhalb des Gebietes zu ermöglichen

Die neu anzulegenden Straßen orientieren sich am vorhandenen Gelände. Im Einmündungsbereich zum Windheckenweg sind Geländeanpassungen in Form von Abgrabungen geplant. Gemäß den straßenbautechnischen Vorentwurf wird durch die Geländemodulation eine Längsneigung der neuen Straße von ca. 12 % zum Windheckenweg erreicht.

Das Längsgefälle im Einfahrtsbereich von der Ashfordstraße wird gemäß dem vorliegenden straßenbautechnischen Vorentwurf 17 % betragen. Straßenabschnitte mit vergleichbaren Neigungen sind in Bad Münstereifel auch an anderer Stelle vorzufinden (z.B. Willy-Brandt-Straße mit 18 bis 20 %).

Eine Reduzierung des Gefälles auf z.B. 15 % würde dazu führen, dass zu dem angrenzenden vorhandenen Wohngrundstück östlich der Anbindung Stützmauern bzw. Böschungen bis zu einer Höhe von ca. 2,80 m Höhe erforderlich würden. Um die Nutzung des Wohnfreibereiches nicht wesentlich einzuschränken wird die genannte Längsneigung von 17 % in Kauf genommen. Zusätzlich kann damit im Terrassenbereich des Gebäudes mit der Straße ein Abstand von 3,0 m zur Grenze eingehalten werden. Die kleinere entstehende Böschung soll entsprechend bepflanzt werden.

Der obere zur Ashfordstraße orientierte Wohnbereich und der zum Windheckenweg orientierte Wohnbereich werden über eine Treppenanlage miteinander verbunden über die auch ein kleiner Spielbereich erschlossen wird.

Innerhalb des Plangebietes soll die Versiegelung der öffentlichen und privaten Freiflächen auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden.

Für die Stichstraßen ist ein Querschnitt von 5,5 m vorgesehen. Die Wendebereiche lassen das Wenden von Müllfahrzeugen zu.

Die Zufahrten und Wege innerhalb der privaten Grundstücksbereiche sind mit einem versickerungsfähigen Material zu befestigen.

Verkehrssituation im Bereich der umliegenden Straßen (Ashfordstraße / Windheckenweg / Willy-Brandt-Straße)

Im Bereich der Ashfordstraße wird immer wieder über die verkehrliche Situation diskutiert.

Dabei standen die Frage der Unterbindung des möglichen Durchgangsverkehrs auf der Ashfordstraße sowie in diesem Zusammenhang auch die Anbindung an die Nöthener Straße im Mittelpunkt.

In der Vergangenheit wurden in diesem Bereich schon umfangreiche Maßnahmen und Untersuchungen vorgenommen, die nachfolgend kurz dargestellt werden.

Seit dem Sommer 1989 wurde in der Ashfordstraße eine "Zone 30" eingeführt. 1991 wurden von Bürgern der Ashfordstraße zusätzliche verkehrsdämpfende Maßnahmen gefordert. Verschiedene Lösungsmöglichkeiten wurden in einer Bürgerversammlung erörtert. Im Rahmen dieser Prüfung wurde auch eine Reduzierung des Durchgangsverkehrs durch eine Sperrung bzw. Einbahnregelung in einem Teilstück der Ashfordstraße diskutiert. Unklar blieb jedoch, wo und mit welchen technischen Einrichtungen die Ashfordstraße abge bunden werden sollte, da sich innerhalb der Bürgerschaft verschiedene Interessenlagen darstellten. Es wurden z.B. wirtschaftliche Einbußen, Einschränkungen des landwirtschaftlichen Verkehrs und nicht zumutbare Umwege für die Anlieger der „Unteren Windhecke“ angeführt.

Nach Abwägung der Interessenlagen wurde daher von einer Sperrung der Ashfordstraße abgesehen und in der Ashfordstraße zusätzliche verkehrshemmende Maßnahmen (Pflanzkübel) vorgesehen.

1996 wurde in dem Bereich Ashfordstraße / Willy-Brandt-Straße eine Verkehrszählung durchgeführt. Die Zählung kann wie folgt zusammengefasst werden:

15. bis 18.10.96	(Herbstferien) täglich insgesamt im Schnitt 578 Fahrzeuge
19. und 20.10.96	(Wochenende) täglich insgesamt im Schnitt 476 Fahrzeuge
22. bis 25.10.96	täglich insgesamt im Schnitt 715 Fahrzeuge
26. und 27.10.96	(Wochenende) täglich insgesamt im Schnitt 540 Fahrzeuge

Die Messung ergab Werte, die gemessen an der Größe der beiden Wohngebiete Willy-Brandt-Straße und Ashfordstraße / Windhecke durchaus im zumutbaren Bereich für eine Haupteinfahrungsstraße liegen. Es wurde eindeutig die Aussage widerlegt, dass das Verkehrsaufkommen zum Wochenende stark ansteigt.

Zu den gefahrenen Geschwindigkeiten ist anzumerken, dass 25 bis 30 % zwischen 0 und 30 km/h fahren. Über 90 % fahren nicht schneller als 50 km/h. Dies ist zwar bezogen auf die „Zone 30“ nicht optimal, aber es wurden auch keine sogenannten „Ausreißer“ verzeichnet.

Aufgrund dieser Ergebnisse wurde vom Straßenverkehrsamt dargelegt, dass in dem Bereich **keine** Veranlassung besteht, zusätzliche verkehrsrechtliche Anordnungen zu treffen.

Das in der Ashfordstraße bemängelte ist vorrangig der Durchgangsverkehr/Schleichverkehr. Dieser wird durch das geplante Baugebiet nicht zusätzlich vermehrt. Die vorstehend aufgeführten Verkehrszählungen ergeben, daß die umliegenden Straßen in der Lage sind, den zusätzlichen Verkehr aus dem Baugebiet aufzunehmen."

6.0 Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung des Gebietes erfolgt entsprechend der angrenzenden Bebauung sowie der geplanten Nutzung als Reines Wohngebiet (WR).

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen, Anzahl der Wohneinheiten

- Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

Im gesamten Plangebiet sind im Hinblick auf die vorhandene Hanglage rechnerisch bis zu 2 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Die Festlegung der zulässigen Traufhöhen von talseits 6,7 m (Bereich „a“) und hangseits von 4,2 m (Bereich „b“) orientiert sich an der Höhenlage der jeweiligen Baugrundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Traufhöhen wird die Oberkante der Erschließungsstraße, gemessen auf der Straßenachse in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze festgesetzt.

Bei Doppelhäusern gilt der Schnittpunkt der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit der Baugrenze im betreffenden Abschnitt.

Die für das jeweilige Baugrundstück maßgebliche Höhe der Erschließungsstraße ist anhand der in der Planzeichnung eingetragenen Höhenpunkte (Ausbauhöhen der Tiefbauplanung über NN) zu ermitteln. Zusätzlich wird die talseitige Traufhöhe auf 6,70 m über Gelände begrenzt. Durch die Höhenbegrenzung wird eine Maßstäblichkeit der Gebäude sowohl zur Straße als auch zur Hangseite hin gewährleistet.

Abweichungen von den im Bebauungsplan eingetragenen Ausbauhöhen der Straßenplanung bis zu 10 cm sind aufgrund der schwierigen topographischen Verhältnisse nicht auszuschließen. Eine so geringe Höhenänderung, die ggfl. auftritt führt zu keiner Änderung im städtebaulichen Ortsbild und ist daher vertretbar.

Für die Bauflächen in Nordosten (Bereich c) wird eine Sonderregelung getroffen, da hier die Verkehrsfläche nicht als Bezugspunkt herangezogen werden kann. In diesem Bereich wird eine maximale Traufhöhe über NN festgesetzt.

Im weiteren werden talseitige Abgrabungen bei den einzelnen Grundstücken ausgeschlossen um ein stärkeres Heraustreten einzelner Gebäude oder Gebäudeteil zu verhindern.

Das Maß der baulichen Nutzung ist auf die künftige Art der baulichen Nutzung abgestellt und unterschreitet in Teilbereichen mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,35 und 0,38 die nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung zulässige Obergrenze von GRZ 0,4.

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

Die Umgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird durch Baugrenzen geregelt. Die Tiefe der jeweiligen Baufenster beträgt bis auf einen Abschnitt 11,5 m. In einem zur Bebauung Ashfordstraße orientierten Bereich wird die überbaubare Grundstücksfläche mit 12,5 m festgesetzt, um aufgrund der starken Geländeneigung einen gewissen Variationspielraum zu schaffen. Die Gebäudetiefe wird generell auf 11,5 m beschränkt.

Mit der Begrenzung der Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird eine der örtlichen Situation angepaßte und vertretbare Wohndichte sichergestellt. Um die städtebauliche Dichte einzugrenzen, sind nur Familienheime mit einer Wohneinheit zulässig.

Als Ausnahme werden Einliegerwohnungen zugelassen, wenn diese der Fläche der Hauptwohnung untergeordnet wird, um z.B. ein Mehrgenerationenwohnen zu ermöglichen.

Die städtebauliche Zielsetzung wird durch die Festsetzung, dass nur ein Gebäude pro Grundstück zulässig ist, abgerundet.

Durch die vorgeschriebene Mindestgröße der Baugrundstücke von 325 qm wird eine zu starke Verdichtung des Gebietes verhindert.

6.3 Verkehrsflächen

Die geplanten Erschließungsstraßen einschließlich der Wendeanlagen werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Mindestabmessungen der freizuhaltenden Feuerwehrzufahrtsflächen gem. DIN 14090 werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Der Verbindungsweg (Treppenanlage) zwischen der oberen und der unteren Stichstraße ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

6.4 Grünflächen

Im Norden des Gebietes ist ein kleiner Spielbereich für Kleinkinder festgesetzt, der von der Treppenanlage erreicht wird.

7.0 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Wasser, Erdgas, Elektrizität und Kanal erfolgt über einen Anschluß an die vorhandenen Versorgungseinrichtungen.

- Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a LWG

Eine grundsätzliche Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung besteht für das Plangebiet nicht, da eine erstmalige Bebauung bzw. Versiegelung bereits vor dem 1.01.1996 erfolgt ist und das Gebiet an die öffentliche Kanalisation angeschlossen ist.

Zur Entlastung der Kanalisation soll der Regenwasseranfall durch versickerungsfördernde Maßnahmen reduziert werden. Daher werden für das Plangebiet Regelungen zur der Art der Befestigung der Wege und Hofflächen und zur Nutzung des Niederschlagswassers getroffen.

Gewässer sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

- Transformatorenstation

Im Planungsbereich befindet sich die Transformatorenstation „Windheckenweg / Schule“. Der RWE Net AG. Diese Station ist für allgemeine Stromversorgung notwendig. Der Standort wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ planungsrechtlich gesichert.

8.0 Umweltbericht

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Umweltschutzes – vor allem unter dem Gesichtspunkt der Umweltvorsorge – von Bedeutung. Dadurch sollen Umweltschäden und Umweltbeeinträchtigungen vermieden und damit insgesamt eine Verbesserung der Lebensqualität durch vorbeugenden Umweltschutz erreicht werden.

8.1 Art und Größe des Vorhabens

Art der baulichen Nutzung: Reines Wohngebiet (WR)

Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,4, 0,35 und 0,38

2 Vollgeschosse (aufgrund der Hanglage) mit Traufhöhenbegrenzungen

Gesamtgröße: ca. 16.725 qm

8.2 Ermittlung und Bewertung der Schutzgüter

8.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren, wie die Wohnfunktion, die Erholungs- und Freizeitfunktion sowie insbesondere Aspekte des Lärmschutzes in Rahmen weiteren Betrachtungen von Bedeutung.

Während der Abbruch- und späteren Neubauphase sind Auswirkungen durch die Abriss- und Transportarbeiten, Baustelleneinrichtungen, Materialtransporte, Baustraßen und Lagerplätze zu erwarten.

Durch die Einrichtung, den Betrieb und die Versorgung der Baustelle werden voraussichtlich Lärm- und Staubemissionen freigesetzt.

Nach der Realisierung der Baumaßnahme werden keine unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ erwartet.

- Verkehrsbedingte Immissionen

Im Plangebiet sollen bis zu 36 Wohngebäude als Einzel- und Doppelhaus errichtet werden. Je Gebäudeeinheit lässt der Bebauungsplan 1 Wohneinheit zu. Als Ausnahme sind auch Einliegerwohnungen zulässig. Für die Ermittlung des Mehrverkehrs wird daher von 1,5 Wohneinheiten je Gebäudeeinheit ausgegangen.

21 Gebäudeeinheiten (31,5 WE) werden von der Ashfordstraße erschlossen.

15 Gebäudeeinheiten (22,5) sind zum Windheckenweg orientiert.

Für die Berechnung des Mehrverkehrs wird von folgenden Parametern ausgegangen:

Ashfordstraße

Wohneinheiten	=	31,5 WE
Personenzahl	=	2,5 Personen je Haushalt
Mobilitätsrate	=	4 Wege /Tag
Modal-Split	=	empirisch 60 % Pkw-Fahrten
Spitzenstunde	=	10 % der Tagesbelastung

$$V = 31,5 \text{ WE} \times 2,5 \text{ Personen} \times 4 \text{ Wege} \times 60 \% \text{ Modal-Split} \times 10 \% \text{ Spitzenstunde}$$
$$= \text{ca. } 19 \text{ Pkw - Einheiten in der Spitzenstunde.}$$

Windheckenweg

Wohneinheiten	=	22,5 WE
Personenzahl	=	2,5 Personen je Haushalt
Mobilitätsrate	=	4 Wege /Tag
Modal-Split	=	empirisch 60 % Pkw-Fahrten
Spitzenstunde	=	10 % der Tagesbelastung

$$V = 22,5 \text{ WE} \times 2,5 \text{ Personen} \times 4 \text{ Wege} \times 60 \% \text{ Modal-Split} \times 10 \% \text{ Spitzenstunde}$$
$$= \text{ca. } 14 \text{ Pkw - Einheiten in der Spitzenstunde.}$$

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes ist aufgrund der topographischen Situation schwierig. Der Ausbauzustand des Windheckenweges ist in Teilabschnitten nicht zufriedenstellend. Ebenso ist die Zufahrtssituation zur Ashfordstraße beengt.

Beeinträchtigungen für die umliegende Wohnbebauung während der Bauphase sind daher zu erwarten.

Alternativen zur Verkehrsführung des Baustellenverkehrs wurden eingehend untersucht. Aufgrund der schwierigen topographischen Situation im betreffenden Bereich stehen je-

doch keine Alternativrouten zur Verfügung, so dass für den Zeitraum der Bauphase Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden sind.

Das prognostizierte Verkehrsaufkommen für das neue Baugebiet, nach Abschluss der Baumaßnahmen, mit ca. 19 Fahrzeugbewegungen in der Spitzenstunde in Richtung Ashfordstraße und ca. 14 Fahrzeugen in Richtung Windhecke kann über das bestehende Netz abgewickelt werden, zumal der Schulbetrieb weggefallen ist.

8.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft

- Schutzgebietsausweisungen

Das Plangebiet liegt nicht in einem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet. Gesetzlich geschützte Biotope sowie FFH- und Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht tangiert.

- Natur und Landschaft

Aufgabe der Bauleitplanung ist es u. a. auch, zum Erhalt der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beizutragen. Deshalb sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, über die im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. BauGB zu entscheiden ist.

- Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan Nr. 58 liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 a der Stadt Bad Münstereifel.

Anlaß des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ist die Umnutzung des bisherigen Hauptschulgeländes.

Da das Plangebiet heute bereits baulich genutzt ist und Eingriffe bereits nach dem geltenden Planungsrecht zulässig sind, wird für das Plangebiet lediglich eine rechnerische Auswertung des anstehenden Eingriffs im Hinblick auf den Grad der Versiegelung vorgenommen.

Die rechnerische Auswertung des anstehenden Eingriffs zeigt auf, dass sich das Maß der möglichen Versiegelung im Rahmen der Bebauungsplanung gegenüber der Bestandssituation nicht verändert.

Da die künftigen Eingriffe bereits nach dem geltenden Planungsrecht / bzw. der Bestandssituation zulässig sind, wird ein über das bereits festgesetzte Maß hinausgehender Ausgleich nicht vorgenommen.

Die nachfolgenden Tabellen geben den Zustand des Untersuchungsraumes gemäß dem heutigen Zustand und der Planung wieder

A. Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12a		
Flächen-Nr.	Ausweisung gem. BPL 12a Sondergebiet Schule	Fläche m ²
1	Gebäude	3.025

2	Befestigte Fläche	4.300
3	Grün- und Freiflächen	9.400
	Gesamtfläche	16.725

B. Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 58

Flächen-Nr.	Ausweisung gem. BPL 58 Reines Wohngebiet	Fläche m²
1	Gebäude	5.300
2	Straßen und Wege	1.950
3	Grün- und Gartenflächen	9.275
4	Grünflächen	200
	Gesamtfläche	16.725

Landschaftsbild / Stadtbild

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bzw. des Stadtbildes sind nicht zu erwarten, vielmehr ist von einer Aufwertung der derzeit vorzufindenden Situation auszugehen, da die voluminösen Baukörper der Schule durch eine maßstäbliche Architektur ersetzt werden.

Die unbebauten, nicht versiegelten privaten Grundstücksbereiche sollen aus ökologischen und gestalterischen Gründen durch Gehölzpflanzungen aufgewertet werden und tragen somit zu einem ansprechenden Stadtbild bei.

8.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“

Bodenversiegelung

Die aufgrund der Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung planungsrechtlich mögliche Bodenversiegelung bei Anhaltung einer GRZ von 0,35 bis 0,4 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umfaßt ca. 7.250 qm. Der derzeitige bereits vorhandenen Versiegelungsgrad – verursacht durch die vorhandenen Bebauung und Befestigung – umfaßt ca. 7.325 qm.

Der Flächenverbrauch durch Bebauung und Versiegelung wird sich gegenüber der Bestandssituation somit nicht verändern, so dass zusätzliche wesentliche Eingriffe in das Schutzgut Boden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet werden.

Altlasten

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Planbereich nicht zu erwarten.

Für den Abbruch der vorhandenen Gebäude wird ein Abbruch- und Entsorgungskonzept angefertigt. Die Abbrucharbeiten sind gemäß den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen durchzuführen.

Standsicherheit der Gebäude Ashfordstraße 51 bis 63

Eine Stellungnahme zur Standsicherheit der Gebäude Ashfordstraße 51 bis 63 wurde von dem Büro Kühn Geoconsulting aus Bonn mit folgender Aussage erstellt:

Der Untergrund besteht im Untersuchungsbereich aus Devonfels. Es handelt sich dabei um Schiefertone mit Lagen von Arkosesandsteinen.

Über dem Fels, der auch am Böschungsfuß im südlichen Teil ansteht, folgen etwa 1 bis 1,5 m Hanglehm, bevor eine 2,3 bis 4,7 m dicke Auffüllung beginnt. Es handelt sich dabei um einen dicht bis sehr dicht gelagerten, stark lehmigen Kiessand.

Bei den Bohrungen wurde kein Grundwasser erreicht. Auch nach der hydrologischen Karte 1: 25.000, Blatt Bad Münstereifel ist es erst wesentlich tiefer im Fels zu erwarten.

Auch wurde Schichtwasser in den Bohrungen nicht gefunden und keine vernässten Horizonte.

Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der Auffüllung und der Grundstücksentwässerung der oberliegenden Häuser, kann das auftreten von relevanten Schichtwassermengen praktisch ausgeschlossen werden.

In zwei Profilen, die an der von der Steilheit und Höhe der Böschung her ungünstigsten Stelle liegen, ist zu erkennen das die Böschung im Bereich der Deckschichten jetzt eine Neigung von etwa 25° aufweist. Mit dieser Neigung ist sie seit über 20 Jahren stand sicher.

Ashford Straße 51 bis 59

Durch den Neubau von Häusern am Hangfuß wird die bestehende Böschung praktisch nicht vertieft oder verkürzt, so dass sich durch die Maßnahmen im Plangebiet keine Verringerungen der Standsicherheit ergeben. Wenn der Unterlieger die Verhältnisse nicht verändert, so ist ein Eingriff nicht vorhanden und es sind auch keine negativen Folgen für die Oberlieger zu befürchten.

Das gilt für den gesamten Bereich bis einschließlich Haus 59 Ashford Straße. Sollen in diesem Bereich am Hangfuß tiefere Aushübe für Keller, Schwimmbad o.ä. erforderlich werden, so muss für solche Maßnahmen eine entsprechende Berechnung der Standsicherheit erfolgen. Generell ist auch bei tieferem Aushub die entsprechende Sicherung mit geringem Aufwand darstellbar, da die Sicherungsmaßnahme im Fels liegt, der eine relativ hohe Scherfestigkeit hat.

Ashford Straße 61 bis 63

Hier erfolgt ein Eingriff am Hangfuß, der die derzeitige Böschung während der Baumaßnahme verkürzt und versteilt. Es muss also für die Bauzeit ein entsprechender Nachweis erfolgen.

Grundsätzlich kann mit abschnittsweisem Aushub und jeweils anschließender Sicherung mit vernagelter Spritzbetonschale oder anderen Systemen eine Böschungsstabilisierung erfolgen, die an den oberhalb liegenden Gebäuden Schäden ausschließt. Auch hier besteht der Vorteil, dass der Eingriff - wie in den Profilen leicht zu erkennen - praktisch nur in dem Fels erfolgt.

Für die Gesamtsituation kann davon ausgegangen werden, dass durch die neuen Gebäude mit der entsprechenden Auffüllung dahinter die Standsicherheit im Endzustand erhöht wird. Es muss in Teilbereichen (unter Haus 61 – 63) nur für die Bauzeit eine ausreichende Sicherung erfolgen. Hierfür sind nach dem Stand der Technik verschiedene Systeme einsetzbar.

8.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“

- Schutzgebietsausweisungen

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetz oder in einem nach Landeswasserrecht festgesetzten Heilquellenschutzgebiet.

Ebenso werden Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des Wasserhaushaltsgesetzes von der Planung nicht tangiert.

- Oberflächengewässer

Im betrachteten Untersuchungsraum sind keine Gewässer vorhanden.

- Grundwasser

Nach den vorliegenden Unterlagen befindet sich der Grundwasserstand im Planbereich bei ca. 3 bis 5 m unter Flur.

Daher wird ein entsprechender Hinweis in die Verfahrensunterlagen aufgenommen, so dass bereits bei der Planung von z. B. tiefgründenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser berücksichtigt werden können.

- Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a LWG wurde für das Plangebiet geprüft.

Eine grundsätzliche Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung besteht für das Plangebiet nicht, da eine erstmalige Bebauung bzw. Versiegelung bereits vor dem 1.01.1996 erfolgt ist und das Gebiet an die öffentliche Kanalisation angeschlossen ist.

Für das Plangebiet sowie die umgebende Bebauung besteht eine Mischkanalisation.

Die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Systems ist ausreichend, um die Abwassermengen bei einer Entwässerung im Mischsystem aufzunehmen.

Zur Entlastung der Kanalisation sollte der Regenwasseranfall durch versickerungsfördernde Maßnahmen reduziert werden. Daher werden für das Plangebiet Empfehlungen zur der Art der Befestigung der Wege und Hofflächen und zur Nutzung des Niederschlagswassers getroffen.

8.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

Die Schaffung von Bauflächen im Planbereich führt zu einer Erhöhung des Individualverkehrs im Vergleich zu bisherigen Nutzung. Im weiteren wird die Immissionssituation durch Hausbrand verändert.

Insgesamt sind die erwartenden Emissionen im Bezug auf das Schutzgut Luft jedoch als gering einzuschätzen.

8.1.6 Auswirkungen Schutzgut Klima

Die Region ist geprägt durch ein gemäßigtes, atlantisches Klima mit milden Wintern und mäßig warmen Sommern.

Die Lufttemperatur beträgt im Jahresmittel ca. 8,0 bis – 8,5 °C. Die Niederschlagsmenge liegt bei durchschnittlich 600 bis 650 mm pro Jahr. Die Niederschläge fallen vor allem im Sommerhalbjahr.

Der Wind weht überwiegend aus westlichen und südwestlichen Richtungen.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes werden keine Auswirkungen auf die bestehenden lokalklimatischen Funktionen erwartet.

8.1.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

- Denkmalschutz

Im Plangebiet und im näheren Umfeld sind keine denkmalgeschützten Gebäude / Kulturgüter vorhanden. Denkmalwerte Bausubstanz wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

- Bodendenkmalpflege

Es sind keine offensichtlichen Konflikte zwischen der vorliegenden Planung und den Belangen der Bodendenkmalpflege zu erkennen.

Auf die gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes, hier insbesondere die §§ 15 und 16 DSchG wird im Bebauungsplan ausdrücklich hingewiesen.

- Sonstige Sachgüter

Sonstige Sachgüter bzw. Folgewirkungen sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht betroffen.

8.2 Wechselwirkungen

Die Beschreibung der Wechselwirkungen umfassen die Folgen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen.

Innerhalb des Plangebietes soll eine Wohnbebauung mit Einzel-, und Doppelhäusern verwirklicht werden.

Zur Zeit ist das Gelände noch mit verschiedenen Gebäuden der ehemaligen Hauptschule bebaut.

Mit Beginn der Abbrucharbeiten für die vorhandenen Gebäude und im weiteren während der Bauarbeiten für die Erschließungsstraßen und Wohngebäude sind eine Reihe von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter zu erwarten, die sich jedoch auf die Abbrucharbeiten und die anschließende Bauphase beschränken.

Für die Führung des Baustellenverkehrs wurden unterschiedliche Alternativen untersucht. Aufgrund der vorliegenden schwierigen topographischen Situation kann der Baustellenverkehr nur über die bestehenden Straßen abgewickelt werden.

Darüber hinaus sind für die zukünftige Nutzung weitere Einwirkungen in Form von Lärm durch das Verkehrsaufkommen sowie von Emissionen durch Hausbrand zu erwarten. Demgegenüber steht die bisherige schulische Nutzung, die ebenfalls Wirkungen in Form von Verkehr und Emissionen erzeugte.

8.3 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

- Standortalternativen und Begründungen zur Auswahl

Da es sich bei dem Plangebiet um einen bereits baulich genutzten Bereich handelt, der einer städtebaulich vertretbaren Folgenutzung zugeführt werden soll, wurden Standortalternativen nicht untersucht.

- Alternative Planungskonzepte

Im Rahmen der Aufgabe des Hauptschulstandortes wurden verschiedene Nutzungs- und Planungskonzepte für den Planbereich diskutiert.

Im Bezug auf die Auswirkungen auf die Umweltbelange wiesen die untersuchten Konzepte keine relevanten Unterschiede auf.

8.4 Zusammenfassung

Anlaß des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ist die Umnutzung des bisherigen Hauptschulgeländes in der Kernstadt von Bad Münstereifel.

Unter Wahrung der umgebenden Struktur wird für das Gelände die Entwicklung eines Reinen Wohngebietes für Einfamilienhausbau angestrebt.

Die vorgesehene Konzeption fügt sich im Hinblick auf Nutzung, Anordnung und Gliederung der Baukörper in die Umgebungsbebauung ein.

Die innere Erschließung erfolgt getrennt über jeweils einen Stichweg von der Ashfordstraße und dem Windheckenweg.

Geplant ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern für den Einfamilienhausbau.

Die rechnerische Auswertung des anstehenden Eingriffs in Natur und Landschaft zeigt auf, dass sich das Maß der möglichen Versiegelung im Rahmen der Bebauungsplanung gegenüber der Bestandssituation nicht verändert.

Da die künftigen Eingriffe auch bereits nach dem geltenden Planungsrecht / bzw. der Bestandsituation zulässig sind, ist ein über das bereits festgesetzte Maß hinausgehender Ausgleich nicht erforderlich.

Beeinträchtigungen während der Abbrucharbeiten und der anschließenden Bauphase durch Lärm und Staub lassen sich nicht vermeiden. Diese Auswirkungen sind allerdings zeitlich befristet und werden primär auch nur die direkt an das Vorhabengebiet angrenzende Wohnbebauung betreffen.

Insgesamt ist festzustellen, dass das im Rahmen der Realisierung der Planung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

9.0 Änderungen nach der Offenlage in der Planzeichnung

Aufgrund von intensiven Diskussionen wurde das Baufenster c 1 verkleinert, so dass dort nur noch ein Einzelhaus errichtet werden kann. Die unmittelbar betroffenen haben der Planänderung zugestimmt. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt.

10.0 Kosten und Realisierung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung der Planung nicht erforderlich.

Der Stadt Bad Münstereifel entstehen keine Kosten im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes.

Ergänzungen nach der Offenlage sind umrandet.

Bad Münstereifel,

4. Juli 2003