

Bebauungsplan Nr. 75 „Westlich Ashfordstraße“ in Bad Münstereifel

Begründung – gemäß § 2a BauGB-

1.0 Rechtsgrundlagen

Grundlage für Inhalt und Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), in der zur Zeit gültigen Fassung 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) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2006 (GV.NRW. S. 615), in der zur Zeit gültigen Fassung.

2.0 Das Plangebiet / Plangeltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich westlich des Stadtzentrums bzw. des Kurparks von Bad Münstereifel. Der Plangeltungsbereich umfasst eine Bautiefe westlich der Ashfordstraße sowie die Grünfläche im Bereich John-Wiles-Straße / Ashfordstraße. Das Gebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 8.600 qm weist eine Hangneigung in Richtung Osten auf.

Bis auf die Gehölzfläche im Bereich John-Wiles-Straße / Ashfordstraße und wenige Gehölze an der Ashfordstraße stellt sich das Plangebiet als Grünland (Wiese) dar.

3.0 Planungsrechtliche Situation

Regionalplan / Landesplanung

Das Grundstück liegt in am nordwestlichen Stadtrand der Kernstadt Bad Münstereifel. Der Regionalplan, Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen stellt den Bereich dementsprechend als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ – ASB - dar.

Im Landesentwicklungsplan ist Bad Münstereifel als ein Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums dargestellt. Als Kneippheilbad hat Bad Münstereifel besondere Funktionen als Fremdenverkehrsort. Bad Münstereifel ist aufgrund der zentralörtlichen Bedeutung und der Lage im Nahverkehrsnetz als standortbegünstigter Wohnsiedlungsbereich bezeichnet. Die angestrebte Entwicklung der Siedlungsstruktur schließt die Erhaltung und Integrierung kulturhistorisch bedeutsamer Ortsbilder und Anlagen größeren Umfangs oder besonderer Empfindlichkeit ein.

Die Stadt Bad Münstereifel zeichnet sich durch einen hohen Standard im Infrastrukturangebot aus.

Bad Münstereifel verfügt neben den allgemein bildenden Schulen über 1 Realschule, 2 Gymnasien und eine Fachhochschule für Rechtspflege.

Der Erhaltung des Kurwesens, der Freizeit- und Erholungseinrichtungen und der damit verbundenen Förderung des Fremdenverkehrs wird eine hohe Bedeutung beigemessen.

Flächennutzungsplan

Innerhalb des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Münstereifel, ist der Bereich vorwiegend als „Wohnbaufläche - W –“, dargestellt. Der südliche Bereich ist als Grünfläche dargestellt. Die Planungsabsichten können somit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden.

4.0 Ausgangspunkt und Ziele der Planung

In der Kernstadt von Bad Münstereifel stehen aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken und der schwierigen topographischen Situation nur noch begrenzt Wohnbauflächen zur Verfügung.

Die Bebauungsstruktur der Stadt Bad Münstereifel wird außerhalb des Mauerringes stark durch die topographische Situation bestimmt. Es herrscht eine kleinteilige freistehende Architektur vor. Die Erschließung und Bebauung orientiert sich vorwiegend am Verlauf der Höhenlinien. Die Wohngebiete sind stark durchgrünt. Der Grundstückszuschnitt ist großzügig.

Das Plangebiet liegt zwischen sehr aufgelockert bebauten Bereichen - Am Herrenbusch und Ashfordstraße / Kentstraße -. Die Planung sieht die Errichtung von maximal 6 freistehenden Einfamilienhäusern vor, die unmittelbar von der Ashfordstraße erschlossen werden. Ziel der Planung ist eine aufgelockerte, landschaftsbezogene Bebauung, die sich in die umgebende Struktur einfügt und dem Charakter von Bad Münstereifel entspricht.

Die Wahrung der Wohnruhe der angrenzenden Gebiete sowie die Vorstellungen der Grundstückseigentümer, soweit sie mit den vorgenannten Zielen übereinstimmen, sind weitere Eckpunkte der Planung.

5.0 Planungsinstrument - Bebauungsplan der Innenentwicklung -

Mit der Novellierung des BauGB 2007 hat der Gesetzgeber im § 13 a BauGB das neue Instrument des Bebauungsplans der Innenentwicklung eingeführt. Bebauungspläne nach § 13 a BauGB, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, können im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Neben Verfahrenserleichterungen - vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB -, kann von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden.

Im vorliegenden Fall passt der Bebauungsplan in den beschriebenen rechtlichen Rahmen, da die vorliegende Planung mit einer Plangebietsgröße von ca. 0,8 ha keine Vorprüfung des Einzelfalles erfordert und der Versiegelungsgrad unter 20.000 qm bleibt.

Das Vorhaben unterliegt auch nicht der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung, noch werden Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebiete beeinträchtigt.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB liegen somit vor.

6.0 Städtebauliches Konzept

Das Bebauungskonzept sieht die Errichtung von maximal 6 freistehenden Wohngebäuden auf großen Grundstücken vor, die von der Ashfordstraße erschlossen werden. Im Bereich John-Wiles-Straße / Ashfordstraße ist zudem eine öffentliche Grünfläche geplant, die die Verknüpfung der Grünzuges „Kurpark“ zur freien Landschaft gewährleisten soll. Innerhalb dieser Fläche soll der Fußweg, vom Kurpark kommend zur freien Landschaft fortgeführt werden.

Für die Wohngrundstücke werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die u.a. die Anpflanzung einer Hecke aus standortheimischen Gehölzen zu der öffentlichen Grünfläche vorsieht.

7.0 Planinhalte

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Für das Plangebiet wird ein Reines Wohngebiet -WR- festgesetzt. Die gemäß § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise im Reinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden ausgeschlossen, da sie in das hochwertige und kleinteilig strukturierte Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und auch aus verkehrlichen Gründen nicht zum angestrebten ruhigen und familienfreundlichen Gebietscharakter passen.

In Anpassung an die bestehende Bebauung ist die Beschränkung der Haustypen auf Einzelhäuser geplant.

Zur Sicherstellung einer aufgelockerten Bebauung wird eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an der umgebenden Bebauung und der topographischen Situation. Für die geplanten maximal 6 Baugrundstücke werden maximale Trauf- und Firsthöhen über Normalhöhennull festgesetzt. Die festgesetzten Höhen wurden anhand der vorhandenen mittleren Geländehöhe je Grundstück ermittelt. Zulässig ist eine Traufhöhe von bis zu 4,70 m und eine Firsthöhe von bis zu 9,40 m über der mittleren Geländehöhe im Bereich des Baufeldes.

Da die Ashfordstraße im gesamten Abschnitt des Plangebietes tiefer liegt als das Gebiet, wird eine zweigeschossige Bebauung zugelassen, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass das Untergeschoss (Kellergeschoss) die Vollgeschossigkeit erreicht.

Die geplanten Werte zielen darauf ab, für die neue Wohnbebauung eine im Vergleich mit der baulichen Umgebung angemessene Höhenentwicklung und Überbauung zu erzielen.

7.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der vorhandenen Strukturen im Umfeld des Plangebietes, ist eine offene Bauweise geplant. Zulässig sind nur Einzelhäuser. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert.

7.3 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen

Stellplätze und Garagen sind im Gebiet allgemein zulässig soweit sie in den überbaubaren Grundstücksflächen oder in den seitlichen Abstandsflächen liegen.

Bei Garagen ist im Zufahrtsbereich jedoch ein Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Dieser einzuhaltende Abstand vor dem Garagentor soll einen weiteren PKW-Stellplatz auf dem Privatgrundstück sichern.

7.4 Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten je Hauseinheit

Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf 1 Wohneinheit zuzüglich Einliegerwohnung dient der Sicherung der familiengerechten Wohnnutzung und verhindert eine dem geplanten Charakter des Wohngebietes widersprechende Verdichtung.

7.5 Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung

Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentliche Verkehrsfläche der Ashfordstraße grenzt unmittelbar an das Plangebiet an. Im Gebiet selbst sind keine Verkehrsflächen festgesetzt. Der geplante Fußweg wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche angelegt werden.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikations-einrichtungen wird über Anschlüsse an bestehende Versorgungsnetze sichergestellt.

Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser und Schmutzwasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Ashfordstraße eingeleitet.

7.6 Öffentliche Grünflächen / Freiflächen / Grünordnerische Festsetzungen

Im Süden des Plangebietes zur John-Wiles-Straße wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die die Fortführung des Grünzuges „Kurpark“ zur freien Landschaft sicherstellt. innerhalb dieser Fläche, die auflockert mit heimischen Gehölzen bepflanzt werden soll, ist die Anlage eines Fußweges geplant.

Für die privaten Freiflächen / Gärten werden zudem grünordnerische Festsetzungen getroffen, um eine harmonische Einbindung des Baugebietes in die Landschaft zu erreichen.

8.0 Bauliche Gestaltung

Die Stadt Bad Münstereifel zeichnet sich durch ihren historischen Stadtkern aus. Die Wahrung der historischen Stadtgestalt ist durch eine Gestaltungssatzung gesichert.

Die getroffenen baugestalterischen Regelungen für das Plangebiet orientieren sich hinsichtlich der Farbgebung an dieser Satzung und verfolgen das städtebauliche Ziel, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen gestalterisch erwünschter Vielfalt und notwendiger Einheitlichkeit herzustellen.

Für die Dächer der baulichen Anlagen werden in den bauordnungsrechtlichen Vorschriften nur bestimmte Dachformen und Farbgebungen zugelassen. Diese Vorschrift erfolgt mit der Begründung, einen positiven Einfluss auf die künftige Gestaltung des Baugebietes zu nehmen.

Die in der Gestaltungssatzung zugelassenen Farben sind als ortstypisch für die bestehende Bebauung in Bad Münstereifel anzusehen.

Durch die einschränkenden Vorschriften bezüglich der Gesamtlänge der Dachgauben soll erreicht werden, dass auch nach Ausbildung von Dachgauben die festgesetzte Geschosshöhe am Gebäude ablesbar bleibt und zumindest eine teilweise gliedernde Funktion gewährleistet ist. Um dieses Ziel zu erreichen wurde des Weiteren ein Mindestabstand der Gauben zu den Giebelwänden festgesetzt.

9.0 Auswirkungen des Bebauungsplanes

9.1 Städtebauliche Auswirkungen

Die Schaffung neuer Wohnbauflächen führt naturgemäß zu Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur. Dem mit der Planung verbundenen Bevölkerungszuwachs und dem daran geknüpften Mehrbedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen, insbesondere für Kinder und Jugendliche, ist insofern ein besonderes Gewicht einzuräumen.

Durch die im Plangebiet entstehende Neubebauung (maximal 6 Wohngebäude) und den zu erwartenden Zuzug insbesondere auch junger Familien mit Kindern entsteht ein geringer zusätzlicher Bedarf an Kindergartenplätzen und Spielflächen. Dieser Bedarf kann durch das vorhandene Angebot in Bad Münstereifel gedeckt werden.

9.2 Umweltauswirkungen

Umweltprüfung

Eine Umweltprüfung ist im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1, Satz 1 BauGB nicht erforderlich. Auf die Ausführungen unter Punkt 5.0 der Begründung wird hingewiesen.

Landschaftsbild

Im Interesse an ein ausgewogenes Erscheinungsbild sind Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Die Regelung der Trauf- und Firsthöhe berücksichtigt die topographischen Gegebenheiten der Baugrundstücke und deren Höhenlage zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Sie lassen einen gestalterischen Spielraum zu, um sich der jeweiligen Situation anzupassen.

Geologie, Böden, Grund- und Oberflächenwasser

Der Bodentyp im Gebiet stellt sich als eine stellenweise vergleyte Braunerde aus schluffigem Lehm über Tonstein und Sandstein oder Mergelstein und Tonstein dar. Dieser Boden hat bei mittlerer Sorptionsfähigkeit eine mittlere bis geringe Wasserdurchlässigkeit und neigt auch zu Staunässe. (Angaben aus: Geologisches Landesamt NRW (1978): Bodenkarte von NRW, Krefeld.) Die Lage am Hang lässt auf flachgründige Böden schließen.

Die geologischen Gegebenheiten bedingen für den Untersuchungsraum eine nur eingeschränkte Versickerungsfähigkeit. Aufgrund dessen ist die Bedeutung des Untersuchungsraumes für die Grundwasserneubildung als gering einzuschätzen. Die Gefährdung des Grundwassers durch Verschmutzung wird ebenfalls als gering angesehen, da die lehmigen Böden gute Filtereigenschaften aufweisen. Die Flachgründigkeit der Böden fällt hierbei wegen der niedrigen Versickerungsrate nicht ins Gewicht. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Biotoppotential

Die biotische Ausstattung des Untersuchungsraumes ist als mittel einzuschätzen. Naturnahe Biotopstrukturen sind die Gehölzbestände sowie teilweise die Ruderal- und Brachflächen. Mit Ausnahme der Gehölzbestände können alle vorhandenen Biotopstrukturen kurzfristig an anderer Stelle wiederhergestellt werden.

Die geringe Größe des Gebietes begrenzt die Eignung des Untersuchungsraumes für die Erholungsvorsorge. Das Gebiet ist recht kleinräumig und vielfältig gegliedert, die Sichtbeziehungen sind reizvoll und abwechslungsreich. Die den Untersuchungsraum umgebenden Nutzungen und Strukturen begrenzen jedoch teilweise das Sichtfeld nach kurzer Entfernung.

Insgesamt sind keine erheblichen negativen Auswirkungen im Hinblick auf städtebauliche sowie Umweltbelange zu erwarten.

10.0 Städtebauliche Kennziffern

Das Plangebiet umfasst eine Größe ca. 8.600 qm die sich wie folgt zusammensetzt:

Nettobauland (WR) gesamt	~ 6.680 qm
Öffentliche Grünfläche	~ 1.980 qm

11. Bodenordnung, Kosten, Finanzierung

Grundstückseigentümer im Plangebiet sind die Stadt Bad Münstereifel sowie ein privater Eigentümer. Grenzregelungen im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche werden vertraglich festgelegt. Eine Umlegung ist nicht erforderlich.

Der Stadt Bad Münstereifel entstehen durch die Planung keine Kosten.

Aufgestellt: 1.10.2008

Planungsbüro
Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath