

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN BLANKENHEIM 4 C
ORTSKERN BLANKENHEIM

1. ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt worden.
Das Plangebiet ist nach § 5 StädtebaufG. förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet.

Die Ziele der Sanierung sind:
Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Mißstände und funktioneller Mängel im Plangebiet; im Einzelnen:

- a) Der großräumige Durchgangsverkehr muß aus dem Plangebiet ferngehalten werden.
- b) Der Bereich zwischen Ahrstraße, Klosterstraße, dem neuen Rathaus und der Ahrquelle soll konzentriert alle wichtigen Geschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Einrichtungen des Fremdenverkehrs, das erweiterte Museum und die Gemeindeverwaltung in einem fußläufigen Bereich verbinden.
- c) Die Besitzer der an der Ahrstraße gelegenen Geschäfte erhalten die Möglichkeit, auf ihrem Grundstück die Betriebe so umzuorientieren, daß die Läden auch von der fußläufigen Zone aus erreicht werden können.
- d) Der fußläufige Bereich darf nur, soweit erforderlich, von Anliegern und Zulieferern befahren werden.
- e) Vom ersten Obergeschoß an soll die Bebauung Wohnungen enthalten.
- f) Das zur Zeit auf drei Gebäude verteilte Heimatmuseum wird auf einen Gebäudekomplex konzentriert. Im Anschluß an das "Gildehaus" wird ein Neubau errichtet, der ein zentrales Museum für den Bereich der Nordeifel aufnehmen soll.
- g) Der letzte landwirtschaftliche Betrieb wird ausgesiedelt. Sämtliche landwirtschaftlichen Gebäude werden beseitigt, soweit sie nicht nach dem Ensemble-Plan des Landeskonservators zu erhalten sind.
- h) Das Gebäude des Fernmeldebautrupps sowie das Feuerwehrgerätehaus werden aus dem Plangebiet verlagert, da die Funktion der beiden Gebäude sich nicht mit dem zukünftigen Charakter des Ortskerns vereinbaren läßt.
- i) Die Gesamtanlage soll fußgängergerechte Maßstäbe erhalten. Durch eine Mischung der Funktionen ohne gegenseitige Störung Wohnen, Gewerbe und öffentliche Einrichtungen, soll eine möglichst gleichmäßige Belebung der fußläufigen Zone über einen großen Bereich des Tages erreicht werden.

k) Die Punkte a) - i) müssen erfüllt werden, ohne daß der Altstadtcharakter verändert wird, der wesentlich vom Maßstab der Fachwerkhäuser sowie der Folge von kleinen Plätzen und Gassen bestimmt wird. Unter Betonung des zu erhaltenden Bestandes sollen sämtliche Neubauten in Material und Proportionen diesem Ziel entsprechen.

2. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG:

2.1 Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für

2.11 Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind (§ 24 BBauG)

2.12 Umlegung zur Erschließung oder Neugestaltung der Grundstücke (§§ 45 ff BBauG)

2.13 Enteignung (§§ 85 ff BBauG)

2.2 Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme nach dem Städtebauförderungsgesetz.

3. KOSTEN DER DURCHFÜHRUNG:

Die bei der Durchführung der Planung der Gemeinde voraussichtlich entstehenden Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

I	Vorbereitende Untersuchungen	120 000 DM
II	Weitere Vorbereitung	40 000 DM
III	Grundstückserwerb	701 000 DM
IV	Ordnungsmaßnahmen	
	1. Bodenordnung, Enteignung einschl. Aufbauten	2 010 000 DM
	2. Umzug von Bewohnern und Ver- lagerung von Betrieben	40 000 DM
		<hr/>
		2 911 000 DM

Übertrag:	2 911 000 DM
3. Beseitigung baulicher Anlagen	147 000 DM
4. Erschließung	2 350 000 DM
5. sonstige Kosten	600 000 DM
V Ersatzgaragen und Abstellplätze	500 000 DM
VI sonstige Maßnahmen (Härteausgl.)	600 000 DM
VII abzüglich Erlöse (Ausgleichsbetr.)	680 000 DM
Gesamtkosten	<u>6 433 000 DM</u>

4. BEGRÜNDUNG ZU DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Die GFZ wird mit 1.6, 2.5 und 3.0 festgesetzt. Sie beträgt im Durchschnitt 2.12.

Da in Anbetracht der besonderen Funktionen des Ortskerns in der fußläufigen Zone ein besonders hoher Bedarf an öffentl. Verkehrsflächen besteht, werden im Bebauungsplan alle bisher zu Privatgrundstücken gehörenden Flächen zwischen den Gebäuden und den bisherigen öffentlichen Verkehrsflächen in die öffentlichen Verkehrsflächen einbezogen. Es entsteht daher mit 45 % ein außergewöhnlich hoher Prozentsatz an öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen.

Bei einem immer noch hohen Prozentsatz von 25 % öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen würde umgerechnet die GFZ im Durchschnitt 1.6 betragen (Kerngebiet zweigeschossig laut BauNVO: GFZ = 1.6).

Gemäß § 17 (8) BauNVO können in Gebieten, die bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung überwiegend bebaut waren, die nach § 17 (1) BauNVO zulässigen Höchstwerte für die Geschößflächenzahl überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Erhaltung des Baubestandes des Ortskerns Blankenheim erfordert die Festsetzung höherer Geschößflächenzahlen, als nach § 17 BauNVO zulässig, da bereits durch die vorhandene Bebauung diese Werte überschritten werden. Der zu erhaltende Charakter des Ortskerns wird wesentlich durch diese Baudichte bestimmt. Daher ist die Erhaltung dieser Dichte ein Ziel der Sanierung.

Gemäß § 17 (9) BauNVO können die Höchstwerte des § 17 überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und wenn die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Überschreitungen werden durch den außergewöhnlich hohen Anteil öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen ausgeglichen. (Städtebauliche Gründe: siehe § 17 (8) BauNVO)

Die Geschoßfläche beträgt (ohne Fläche für den Gemeinbedarf) maximal 14 629 m².

Davon können gewerblich genutzt werden ca. 6 300 m² 43 %

Die restliche Geschoßfläche für Wohnungen beträgt ca. 8 300 m² 57 %

Die Geschoßfläche für Wohnungen ergibt ca. 6 400 m² Wohnfläche

Bei ca. 25 m²/Person können daher im Planbereich ca. 256 Pers. wohnen.

5. BEGRÜNDUNG ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

A) Allgemein

Das Plangebiet umfaßt den Ortskern Blankenheim. Der Ortskern Blankenheim ist ein erhaltenswertes Bau-Ensemble. Es ist Ziel der Sanierungsmaßnahme, dieses Bau-Ensemble in seiner Eigenart zu erhalten.

Daher müssen bei allen Veränderungen, Umbauten und Erweiterungen baulicher Anlagen sowie bei baulichen Neuanlagen, Wiederaufbauten, Restaurierungen, bei der Anbringung von Werbeanlagen und sonstigen Gestaltungen der Straßen, Wege- und Platzräume die typischen Merkmale des historischen Ortsbildes des Ortskerns Blankenheim in Maßstab, Material, Farbe und Detailausbildung berücksichtigt werden.

Es ist daher erforderlich, entsprechend detaillierte Gestaltungsfestsetzungen zu treffen.

B) Zu den einzelnen Punkten der textlichen Festsetzungen
Zu Ziffer 4.2 (§ 1 (4) BBauG und § 1 (2) StädtebaufG)

Die vorhandenen Verkehrsflächen im Ortskern Blankenheim sind zur Aufnahme von KFZ-Verkehr zu eng (engste Stelle 3.50 m in der Klosterstraße). Zu den Zielen der Sanierung gehört es, den Ortskern voll zu erhalten. Eine Verbreiterung der Verkehrsflächen auf KFZ-gerechte Maße ist nicht möglich, da andernfalls der größte Teil des zu erhaltenden Gebäudebestandes im Ortskern beseitigt werden müßte.

Da andererseits durch die Konzentration von Einzelhandel, Dienstleistungsbetrieben, Einrichtungen des Fremdenverkehrs sowie die geplante Erweiterung des Museums mit starkem Fußgängerverkehr im Plangebiet gerechnet werden muß, muß zum Schutze der Fußgänger Vorsorge getroffen werden, daß der KFZ-Verkehr im Plangebiet auf ein Mindestmaß beschränkt bleibt.

Es wird daher festgesetzt, daß der Neubau von Garagen nur ausnahmsweise erlaubt ist, sofern die Garagen von der Ahrstraße her erschlossen werden.

Sonstige bestehende Garagen dürfen weiterhin genutzt werden, sofern keine zumutbare Ersatzlösung gefunden wird. Ersatzgaragen werden in einem direkt an das Plangebiet anschließenden Ersatzgebiet bereitgehalten.

Da die Einhaltung der gemäß § 8 der BauONW sowie gemäß der Abstandsflächenverordnung erforderlichen Gebäudeabstände und Abstandsflächen eine Erhaltung des historischen Ortskerns Blankenheim in seiner charakteristischen Baudichte verhindern würde, legt die Gemeinde gemäß § 103 (1) Nr. 6 BauONW durch Satzung fest, daß die überbaubaren Flächen des Bebauungsplanes Blankenheim 4 C bis an die Baugrenzen in der vollen gemäß Bebauungsplan zulässigen bzw. zwingend festgesetzten Geschossigkeit bebaut werden dürfen, auch wenn die gemäß § 8 der BauO NW sowie gemäß der Abstandsflächenverordnung erforderlichen Gebäudeabstände und Abstandsflächen nicht eingehalten werden, jedoch ist an allen Grundstücksgrenzen, die nicht an öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen liegen, zu verfahren, wie bei Anwendung des § 7 der BauO NW.

Auf diese Satzung wird hingewiesen.

Blankenheim, den 20.12.1976

Gemeinde Blankenheim
Der Gemeindedirektor

Gezeichnet:

Köln, den 10. 2. 1977

Der Reg.-präsident

im Auftrage

gez. Freitag