

**GEMEINDE BLANKENHEIM
KREIS EUSKIRCHEN**

**Bebauungsplan Nr. 4 QN
Ortsteil Blankenheim - Lühberg (neu)**

BEGRÜNDUNG

- gh - gruppe hardtberg
stadtplaner-architekten
Rüingsdorfer Straße 17
53173 Bonn

März/Oktober 1995 / März 1996



INHALT

	Seite
1. Planungsanlaß - Abgrenzung des räumlichen Plangeltungsbereiches	1
1.1 Planungsanlaß	1
1.2 Abgrenzung des räumlichen Plangeltungsbereiches	2
2. Flächennutzungsplan	3
3. Allgemeine Planungsziele	3
3.1 Bauliche Nutzung, Erholungseinrichtungen	3
3.2 Freiraumbereiche	4
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
4.1 Baugebiete	5
4.2 Eingriffsminderung und Ausgleichsregelungen im Sinne des Naturschutzrechtes	6
4.3 Grünflächen und Wald	8
4.4 Verkehrsflächen	9
4.5 Fläche für Anlagen der Wasserversorgung	9
4.6 Sonstige Festsetzungen	9
5. Auswirkungen auf die Umwelt	11
6. Ver- und Entsorgung	11
7. Bodenordnende Maßnahmen	12
8. Kosten	12
9. Anlagen	12

1. PLANUNGSANLASS

ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN PLANUNGSGEBIETES

1.1 Planungsanlaß

Der Bereich am Lühberg bildet heute den westlichen Rand des Ortskerns von Blankenheim und ist somit als ortsnaher Freiraumbereich von städtebaulicher Bedeutung.

Durch die westlich angrenzende Wohnbebauung an den Straßen Petersberg und Mühlenweg wird der Freiraumbereich zusätzlich baulich begrenzt. Jede weitere bauliche Ergänzung bedarf in diesem Bereich einer bewußten städtebaulichen Steuerung, die nur durch einen Bebauungsplan geleistet werden kann.

Der für diesen Bereich im Jahre 1975 aufgestellte Bebauungsplan Nr. 4 Q ist aufgrund von Verfahrens- und Formfehlern nach einer Inzidententscheidung des VG Aachen vom 30.11.1988 (AZ. 3 K 512/88) als rechtsfehlerhaft anzusehen.

Es besteht seit dem 15.06.1989 ein daraufhin gefaßter Nichtanwendungsbeschluß des Rates der Gemeinde Blankenheim.

Die ursprüngliche Absicht einer Heilung des Bebauungsplanes aus dem Jahre 1975 wurde zwischenzeitlich fallengelassen, da bezüglich der Planungsinhalte heute deutlich veränderte Erfordernisse bestehen.

Lediglich die Absicht einer Ansiedlung von Erholungseinrichtungen, wie z.B. Sanatorien, aus der alten Planung wird im Grundsatz beibehalten.

Folgerichtig wurde das Aufhebungsverfahren für den alten Bebauungsplan Nr. 4 Q eingeleitet.

Aufgrund des bereits erwähnten städtebaulichen Regelungsbedarfes wird der neue Bebauungsplan Nr. 4 QN aufgestellt.

1.2 Abgrenzung des räumlichen Plangeltungsbereiches

Der Bebauungsplan liegt im Ortsteil Blankenheim, Gemarkung Blankenheim, Fluren 23, 27, 31 und wird umgrenzt von den Anliegergrundstücken der zur Ortsmitte Blankenheim hin führenden Lühbergstraße im Nordosten, dem Nonnenbacher Weg zwischen Mühlenweg und Stichweg zum Marienhof im Süden und Osten, dem Mühlenweg und den Anliegergrundstücken der Straße Petersberg im Westen und Nordwesten.

Das so abgegrenzte Gebiet umfaßt die für eine Bebauung mit Erholungseinrichtungen geeigneten Freiflächen (s. hierzu Abschnitt 4.3 der Begründung) und die Freiraumbereiche mit unmittelbarem räumlichen Zusammenhang zur bestehenden und geplanten Bebauung sowie einige angrenzende Wohnbaugrundstücke.

2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die vorgesehenen Planinhalte stimmen in Teilen nicht mit den heutigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan den gänderten städtebaulichen Zielvorstellungen angepaßt.

Die Übereinstimmung der neuen Planungsinhalte mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde durch den Regierungspräsidenten Köln mit Schreiben vom 16.09.1991 bestätigt (Az. 61.4-1.14.02).

3. ALLGEMEINE PLANUNGSZIELE

3.1 Bauliche Nutzung, Erholungseinrichtungen

Die Gemeinde Blankenheim liegt innerhalb des Erholungsraumes der Nordeifel. Aufgrund dieser regionalräumlichen Lage besteht im Gemeindegebiet nach wie vor das Bedürfnis zur Anlage von Einrichtungen für den Kurzzeittourismus, die Wochenenderholung, Sanatorien und ähnliches.

Dieses Bedürfnis ist durch konkrete Bauabsichten (Ferienwohnungen) dokumentiert. Der hier überplante Standortbereich am Lühberg hat eine besondere Eignung zur Unterbringung solcher Einrichtungen, da er sich einerseits durch eine ruhige, landschaftlich eingebundene Lage, andererseits durch seine Nähe zum Ortskern auszeichnet.

Als Wohngebiet werden zum einen die an die Sondergebiete anschließenden Grundstücke mit vorhandener Wohnbebauung in den Bebauungsplan einbezogen.

Zum anderen ist nördlich der Lühbergstraße eine Fläche einbezogen, die in Abrundung des vorhandenen Wohngebietes Lühbergstraße/Petersberg teilweise bereits bebaut wurde.

3.2 Freiraumbereiche

Als landschaftlich wertvolle Freiraumbereiche mit unmittelbarem räumlichen Bezug zur Bebauung werden der Waldbestand und die angrenzenden Trockenrasen im nördlichen Plangebiet von einer Bebauung freigehalten.

Der Waldbestand ist schon wegen seiner ortsbildprägenden Lage oberhalb des Ortskernes zu erhalten, darüberhinaus besteht hier eine Erholungsfunktion (Spazierwege).

Der Übergangsbereich zwischen der Bebauung und dem Landschaftsraum wird derzeit durch Grün- und Ackerland mit einzelnen Gehölzgruppen und Hecken gebildet.

Dieses Erscheinungsbild soll auch bei Anlage neuer Baugebiete unter Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten grundsätzlich erhalten werden.

Die Bestandsanalyse des landschaftspflegerischen Fachbeitrages hat ergeben, daß besonders die im westlichen Gebiet vorkommenden Trockenrasen (Kalkmagerrasen) und angrenzenden Gebüsch trockenwarmer Standorte für den Arten- und Biotopschutz von hoher Bedeutung sind.

Für die Freiflächen erfolgt eine Festsetzung als Grünfläche bzw. Wald.

4. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Baugebiete

4.1.1 Sondergebiete

Der vorhandene Standortbereich des Altenheimes bildet die Kernzelle der Sondergebietsausweisung beiderseits der Lühbergstraße. Neben der möglichen Erweiterung des Altenheimes nach Südwesten erlauben die ausgewiesenen Sondergebiete einen größeren Standort südlich der Lühbergstraße. Vorgesehen sind Einrichtungen für Erholung, Seniorenwohnen und Sanatorien in max. 3geschossiger Bauhöhe. Angestrebt wird eine dem übrigen Ortsbild angepaßte offene Bauweise im Typ eines Campus mit Gebäudegruppierungen um zentrale Freiräume.

Aufgrund der weit gefaßten überbaubaren Grundstücksflächen besteht große Gestaltungsfreiheit bezüglich der Stellung der Baukörper.

Die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung ist mit den festgesetzten Geschöß-, Grundflächen- und Geschößflächenzahlen (III als Höchstgrenze, 0,4; 1,0) bestimmt.

Das Sondergebiet liegt aufgrund der übrigen landschaftlichen Ausweisungen eingebettet in einen gestalteten Grünraum; von der Lühbergstraße her führen gebündelte Zuwegungen durch die beiderseits der Straße angelegten Grünanlagen zu den dahinter vorgesehenen Stellplätzen und in den Standort hinein. Stellplatz- und Grünanlagen mit Bäumen, Büschen und Gehölzen sollen dabei integriert wirken.

Die allgemein zulässigen Nutzungen sind ausschließlich solche, die in ihrem Störgrad mit einer Wohnnutzung vergleichbar sind.

Störungen der bereits vorhandenen baulichen Nutzungen dürfen damit weitgehend ausschließen sein.

Der Standort eignet sich gerade deshalb für die Unterbringung solcher Nutzungen, wie z.B. Sanatorien, weil er von störenden Einflüssen aus der Umgebung weitgehend frei ist.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können im Einzelfall die Hauptnutzungen sinnvoll ergänzen (z.B. Hausmeisterwohnungen, Gaststätten von Sanatorien und Freizeitwohnanlagen).

4.1.1 Reines Wohngebiet

Die Wohnbaugrundstücke am Mühlenweg sind Teil der gegenüberliegenden ortsrandbildenden offenen Einfamilienhausbebauung und werden entsprechend als Reines Wohngebiet mit Grundflächenzahl 0,4 und 1-geschossiger Bauhöhe festgesetzt. Die vorhandene offene Bauweise der Umgebung wird beibehalten. Die Größe der überbaubaren Flächen ergibt Baumöglichkeiten für maximal noch ein mögliches Doppelhaus.

4.1.3 Allgemeines Wohngebiet

Die vorhandene 1-2-geschossige Wohnbebauung im nördlichen Randbereich des Bebauungsplanes beidseitig der Lühbergstraße, die hier in die Tallage der Ortsmitte führt, ist Teil der hangseitig angrenzenden Wohnbebauung und wird aufgrund der mit der Ortskernnähe verbundenen Nutzungsstruktur als Allgemeines Wohngebiet mit Grundflächenzahl 0,4 in max. 2-geschossiger Bauhöhe ausgewiesen. Die vorhandene offene Bauweise wird übernommen.

4.2 **Eingriffsminderung und Ausgleichsregelungen im Sinne des Naturschutzrechtes**

4.2.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ausgleichsflächen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.6.1 festgesetzten Flächen dienen dem Ausgleich der in den Baugebieten zu erwartenden Eingriffe. Sie sind den Baugebietsflächen durch die durchgehenden Parzellengrenzen räumlich zugeordnet, so daß sich gesonderte Zuordnungsfestsetzungen erübrigen.

Mit den Festsetzungen wird die Anlage landschaftsgerechter Streuobstwiesen vorgesehen.

Die landschaftspflegerische Begründung dazu ergibt sich aus dem Fachbeitrag.

4.2.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Eingriffsminimierung

Die wertvollen Kalkmagerrasen im nördlichen Teil des Planbereiches sollen gem. den Ergebnissen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages erhalten werden.

4.2.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Die hierfür ausgewiesenen Flächen befinden sich innerhalb der Sondergebiete und des allgemeinen Wohngebietes und dienen in der Funktion als Abschirmung sowie als Gliederungselement zwischen offener Landschaft und der geplanten Bebauung.

Die Anpflanzungen sollen in standortgemäßer Artenwahl und unter Berücksichtigung der für das Sondergebiet zu entwickelnden Grünordnung ausgeführt werden. Dabei wird ein parkartiger Charakter angestrebt. Die zur Lühbergstraße hin ausgewiesenen Anpflanzungsflächen sollen in Verbindung mit den rückwärtigen Stellplätzen einen großzügig gestalteten Parkraum bilden, der an den Baumbestand am Blindenheim anschließt.

Die Anpflanzungen sind Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes, die auf den Baugrundstücken selbst durchgeführt werden.

4.2.4 Bindungen zur Erhaltung von Bepflanzungen

Die Erhaltung vorhandener bepflanzter Flächen ist im Bereich nördlich der Lühbergstraße und innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche Nonnenbacher Weg vorgesehen.

Die Festsetzung der entsprechenden Bindung zur Erhaltung erfolgt im Bereich nördlich der Lühbergstraße zeichnerisch für die dort vorhandenen Bestände an Bäumen und Sträuchern innerhalb der privaten Baugebietsflächen. Die zur Erhaltung festgesetzten Bestände prägen das Erscheinungsbild des Gebietes nachhaltig, ihre Beseitigung würde die Städte

bauliche Einbindung der geplanten und der vorhandenen Bebauung deutlich erschweren. Innerhalb der Verkehrsfläche des Nonnenbacher Weges erfolgt die textliche Festsetzung einer Bindung zur Erhaltung der hier im Straßenland vorhandenen Bäume und Sträucher. Diese relativ alten Bestände bilden am Rand des Plangebietes bereits heute eine gestalterisch wirksame Abgrenzung zum offenen Landschaftsraum. Ihre Erhaltung dient somit dem städtebaulichen Ziel einer landschaftsgerechten Einbindung der Neubebauung nördlich des Nonnenbacher Weges. Zugleich ist sie auch für den Arten- und Biotopschutz von gewisser Bedeutung.

4.3 Grünflächen und Wald

Die grundlegenden Erwägungen, die zur Ausweisung der festgesetzten Grün- und Waldflächen führen, sind bereits im Abschnitt 3.2 erläutert.

Die festgesetzten Waldflächen entsprechen auch dem aus städtebaulichen Gründen der Ortsbildpflege und Erholungsnutzung zu erhaltenden Bestand.

Die Grünflächen sind mit Zweckbestimmungen festgesetzt, die den auf Dauer zu erhaltenden Gestaltungscharakter als Grünland bestimmen.

Das vorhandene Grünland (Wiese, Weide) reicht heute in südlicher Richtung bis zur Lühbergstraße. Eine Ausdehnung bis zum Nonnenbacher Weg über heutige Ackerflächen am Rand des Mühlenweges wird zur gleichartigen gestalterischen Einbindung beider Sondergebiete sowie zur Biotopvernetzung angestrebt.

4.4 Verkehrsflächen

Die festgesetzten Verkehrsflächen entsprechen den örtlich vorhandenen Straßenlandparzellen bzw. in Teilen (östlicher Abschnitt Lühbergstraße und südlicher Abschnitt Mühlenweg) einem gegenüber der Parzellierung reduzierten Querschnitt.

Die Straßenlandausweisung gestattet generell die für Anliegerstraßen notwendigen Querschnittsbreiten, sie enthält in der Lühbergstraße und dem nördlichen Abschnitt des Mühlenweges zusätzlich Flächenreserven für notwendige Parkplätze und Verkehrsgrün.

In der Lühbergstraße wird die Anpflanzung einer beidseitigen Allee angestrebt.

4.5 Fläche für Anlagen der Wasserversorgung

Die festgesetzte Fläche entspricht der vor Ort vorhandenen Anlage (Wasserhochbehälter mit Schutzflächen).

4.6 Sonstige Festsetzungen

Nebenanlagen in den Sondergebieten

(Textliche Festsetzung Nr. 1.2)

Innerhalb der groß dimensionierten überbaubaren Grundstücksfläche bestehen weitreichende Gestaltungsmöglichkeiten für die Unterbringung von Nebenanlagen und baulichen Anlagen, die gemäß der Landesbauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind (insbesondere Garagen). Um eine ungeordnete bauliche Entwicklung in den Randbereichen der Sondergebiete entlang der vorgesehenen Pflanzstreifen zu verhindern, werden solche Nebengebäude hier nicht zugelassen. Bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, also beispielsweise Einfriedungen, bleiben zulässig.

Nebenanlagen in den Wohngebieten

(Textliche Festsetzung Nr. 1.3)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden nur genehmigungsfreie Nebengebäude, bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind (Garagen) und Nebenanlagen, die keine Gebäude sind (z.B. Einfriedungen), zugelassen.

Die Festsetzung ist in der notwendigen Vermeidung übermäßiger Störungen des Freiraumcharakters der Gärten begründet.

5. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Auf die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für die mit der Bebauung in den Sondergebieten verbundenen Eingriffe in die Landschaft wird mit dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag eingegangen. Die zu erwartenden Umwelteinwirkungen bezüglich Luftverunreinigung, Wasserhaushalt und Kleinklima bewegen sich ansonsten in einem mit der umliegend vorhandenen Wohnnutzung vergleichbaren Rahmen.

Sie werden insoweit als für das Baugebiet und seine Umgebung von geringfügiger Wirkung bewertet.

6. VER- UND ENTSORGUNG

Der innerhalb des Bebauungsplangebietes an der Lühbergstraße liegende Wasserhochbehälter ist einschließlich der angrenzenden Schutzfläche als Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen. Die Wasserversorgung stellt das Gemeindewasserwerk, die Stromversorgung, die Kreis-Energie-Versorgung Schleiden GmbH in Kall sicher. Die Abwässer werden dem vorhandenen Mischsystem in den Straßen Mühlenweg und Lühbergstraße zugeführt. Eine ausreichende Dimensionierung der vorhandenen Entwässerungsanlagen ist gegeben.

"Der genehmigte Entwurf der Kläranlage wird in Abstimmung mit dem MURL und der BR auf die Möglichkeit einer Kostenminderung überprüft. Die Haushaltsmittel wurden im Haushaltsplan bereitgestellt, so daß von einer zeitgleichen Realisierung mit dem Bebauungsplan ausgegangen werden kann."

Eine Erhöhung des Oberflächenabflusses wird wegen der aus rechtlichen Gründen erforderlichen Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht eintreten, sondern ggf. wird diese sogar zu einer Verringerung führen.

Der zur Genehmigung vorgelegte Entwurf zur Durchführung von Gewässerschutzmaßnahmen (Hochwasserschutz in Blankenheim) wird z.Zt. in Abstimmung mit dem MURL im Auftrag der Bezirksregierung auf die Möglichkeit einer Kostenminderung überprüft. Die Haushaltsmittel wurden im Haushaltsplan bereitgestellt, so daß von einer vorherigen

zumindest aber zeitgleichen Realisierung mit dem Bebauungsplan ausgegangen werden kann.

7. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die Gemeinde ist Eigentümerin der als öffentliche Verkehrsfläche gewidmeten Straßen Mühlenweg und Lühbergstraße. Weitere gemeindliche Erschließungsanlagen für die verkehrliche Andienung sind im Bebauungsplan bis auf den endgültigen Ausbau der Lühbergstraße nicht vorgesehen.

Die ausgewiesenen neuen Sondergebiete befinden sich teilweise in Gemeindebesitz. Besondere bodenordnende Maßnahmen werden voraussichtlich nicht erforderlich.

8. KOSTEN

Über die Planungskosten hinaus fallen bei Realisierung der Sondergebiete Erschließungskosten für den endgültigen Ausbau der Lühbergstraße an.

Der von der Gemeinde zu tragende Eigenanteil der Gesamtkosten beträgt 10 %.

9. Anlagen

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

- gh - gruppe hardtberg
stadtplaner-architekten

Bonn, März 1995/Okt.1995/März 1996

P118/BP04/QN-E

Aufgestellt: Blankenheim, 12.03.1996

Der Gemeindedirektor

