

# **Bebauungsplan**

der

## **Gemeinde Blankenheim**

---

### **Nr. 4 U „Kurgebiet“**

### **5. Änderung**

**Ortsteil Blankenheim,**  
**Bereich nördlich des Schwimmbades**

---

- **Begründung**  
(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)
- **Textliche Festsetzungen**  
(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

**Planungs- und  
Entwicklungsgemeinschaft  
Becker** Architekten- u. Ingenieurlösungen



Kolner Straße 25 - 53925 Köln  
Telefon: 02441/9990-0 - Telefax: 02441/9990-40  
www.pe-becker.de - info@pe-becker.de

## Inhaltsverzeichnis

### Begründung zur Bebauungsplan-Änderung

(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2. Anlass und Ziel des Verfahrens	3
3. Vorgaben	4
4. Vorgesehene Darstellungen nach Änderung des B-Planes	5
5. Art und Maß der künftigen Nutzung, sonstige Festsetzungen	6
6. Erschließung, ruhender Verkehr, Ver- und Entsorgung	7
7. Eingriffsregelung, Ausgleichsmaßnahmen, Umweltprüfung	8
8. Flächenbilanz	8
9. Bodenordnung, Kosten	9
10. Hinweise	9

### Textliche Festsetzungen

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

11

# Gemeinde Blankenheim

## Bebauungsplan Nr. 4 U

### 5. Änderung

#### Begründung zur Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung

(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

#### **1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4U sollen für einen Teilbereich (Gemarkung Blankenheim, Flur 30, Flurstücke Nr. 36, 37, 38, 54 und 55 (tlw.) sowie Flur 32 Nr. 274 (tlw.) neue Darstellungen und Festsetzungen getroffen werden. Der Geltungsbereich der Änderungen liegt südlich des Straßenbogens der Straße „Giesental“ (nördlich des Schwimmbades). Die Abgrenzung des zu ändernden Bereichs ist in der Planzeichnung eindeutig eingetragen. Die Gebietsgröße beträgt rd. 0,67 ha, die Abmessung in Nord-Süd-Richtung ca. 120 m, quer dazu ca. 80 m.

Das Gelände ist westlich des Hotels –im Bereich des vorhandenen Parkplatzes– topographisch nahezu eben, steigt dann jedoch in nördlicher und westlicher Richtung kontinuierlich an.

Die beabsichtigte B-Plan-Änderung wurde dem Ausschuss für Bau, Fremdenverkehr, Gemeindeentwicklung, Umwelt und Wirtschaftsförderung der Gemeinde Blankenheim in der Sitzung vom 23.08.2007 mitgeteilt. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss gem. §§ 1 (8) u. 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) soll auf der Sitzung vom 15.11.2007 gefasst, und gleichzeitig die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Planes gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB veranlasst werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

#### **2. Anlass und Ziel des Verfahrens**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 U setzt für den zu überplanenden Bereich ein „Sondergebiet (SO)“ mit der Zweckbestimmung „Hotel, Restaurant“ fest. Zulässig ist eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise.

Der auf den Flurstücken Nr. 36, 37 und 38 existierende Betrieb ist seit vielen Jahren dort ansässig.

Da sowohl die städtebaulichen Zielvorstellungen, als auch die betrieblichen Anforderungen sich gegenüber dem Zeitpunkt der B-Plan-Aufstellung im Jahre 1978 gewandelt haben, ist vorgesehen, die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans zu ändern und den gewandelten Bedürfnissen anzupassen.

Um für den Hotel- und Restaurantbetrieb angemessene Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen, werden daher die im rechtskräftigen B-Plan getroffenen Festsetzungen modifiziert und den beabsichtigten Erweiterungen und Erfordernissen angepasst, um eine ordnungsgemäße städtebauliche Nutzung in diesem Bereich gewährleisten zu können.

Dies erfolgt v.a. im Hinblick auf den Auslastungsgrad infrastruktureller Vorleistungen sowie der Schonung des Freiraumes außerhalb der Ortslage.

Eine bauliche Erweiterung des bestehenden Hotel-Restaurants ist jedoch ohne in Anspruchnahme des vorhandenen Waldbestandes nur in Richtung des vorhandenen Parkplatzes und der in der Planzeichnung festgesetzten Öffentlichen Grünfläche durchführbar.

Vorrangiges Ziel der B-Plan-Änderung ist es, durch eine verbesserte Ausnutzung der Grundstücke eine Grundlage für die dauerhafte Weiternutzung und Entwicklung des ortsansässigen Betriebes am vorhandenen Standort zu schaffen, ohne dabei die nachbarschaftlichen Interessen unzumutbar zu belasten. Die Belange von Wirtschaft und Arbeitsplätzen sind im Rahmen der Abwägung der verschiedenen städtebaulichen Belange bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen (§1, Abs. 5, Nr. 8 Baugesetzbuch (BauGB)).

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die beabsichtigte Erweiterung des existierenden Betriebes ermöglicht und planungsrechtlich abgesichert werden.

Vorgesehen sind:

- Erweiterung des Restaurantbetriebes durch Bistro mit Lobby
- Anlage einer Außenterrasse
- Betrieb einer Kegel- oder Bowlingbahn
- Verlegung und Umgestaltung des Eingangsbereiches
- Anlage von Stellplätzen im nördlichen Grundstücksbereich
- Neuordnung der öffentlichen Grün- und Parkplatzflächen

### **3. Vorgaben**

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet bebaute Grundstücke eines Sondergebietes mit zugehörigen öffentlichen Grün- und Parkflächen, auf denen eine Nachverdichtung (Betriebliche Erweiterung) erfolgen soll. Infolgedessen kann die Planung als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB abgewickelt werden.

Mit einer Fläche von deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> unterliegt das Vorhaben keiner förmlichen Umweltprüfung. Ein Landschaftspflegerischer Begleitplan oder Umweltbericht ist daher nicht zu erstellen.

Durch die vorgesehenen Änderungen werden weder die Grundzüge der Planung tangiert, noch wird der Zulässigkeitsmaßstab wesentlich verändert.

#### 4. Vorgesehene Darstellungen nach Änderung des B-Planes

Im Rahmen der Überplanung werden die Baumöglichkeiten des Sondergebietes optimiert und eine Neuordnung des Parkplatzbereiches sowie der Grünflächen nordwestlich des Hotels vorgenommen.

Mit der Änderung des B-Planes soll vorrangig Planungsrecht für künftige Erweiterungen des Hotel- und Restaurantbetriebes geschaffen werden. Hierzu wird die Sondergebietsfläche in nordwestlicher Richtung erweitert. Die öffentliche Parkfläche sowie die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage werden entsprechend den tatsächlichen Bedürfnissen angepasst und neu festgesetzt.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan beinhaltet ein Sondergebiet von ca. 3.830 m<sup>2</sup>. In der Planzeichnung festgesetzt sind für das SO-Gebiet ein größeres und ein kleines Baufenster, mit einer Gesamtfläche von ca. 1.270 m<sup>2</sup>, welche die (–gemäß der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl zulässige–) überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4 = ca. 1.530 m<sup>2</sup>) deutlich Fläche einschränken.

Dies stellt eine, bei Aufstellung des B-Planes nicht beabsichtigte Härte dar. Zur besseren Nutzung des Grundstückes wird daher ein größeres, durchgehendes Baufenster festgesetzt, das eine Ausnutzung der in der Planzeichnung festgesetzten GRZ von 0,4 auch tatsächlich ermöglicht.

Des Weiteren wird die, auf der Parzelle 55 festgesetzte, großzügig zugeschnittene Parkfläche um ca. 300 m<sup>2</sup> reduziert und neu festgesetzt. Der nördlich gelegene Teilbereich dieser Fläche wird –entsprechend der bereits tatsächlichen Nutzung– als Fläche für die Anlage privater Stellplätze festgesetzt, welche den errechneten künftigen Bedarf von 32 Stellplätzen abdeckt.

An der im Ursprungsplan, auf dem Flurstück 55, angrenzend an das Schwimmbad, festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage wird festgehalten, um die in diesem Bereich vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten. Die Größe der Fläche wird jedoch dem tatsächlich vorhandenen Baumbestand angepasst.

Des Weiteren sollen die im Sondergebiet, östlich der Hotelanlage, vorhandenen Waldbestände erhalten und als Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern planungsrechtlich abgesichert werden.

Die planungsrechtliche Ausweisung als Sondergebiet (SO) mit den Zweckbestimmungen Hotel und Restaurant wird unverändert beibehalten. Dies gilt in gleicher Weise für die weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Ohne die beabsichtigten Korrekturen ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der derzeit vorhandenen Nutzungen nicht möglich. Die Änderungen sind in dem

Planausschnitt zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4U „Kurgebiet“ eindeutig dargestellt.

Sie sind –auch im Vergleich zu den benachbarten Nutzungen– im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, aus städtebaulicher Sicht angemessen und konsequent. Der FNP stammt aus dem Jahr 1973 und weist die im SO-Gebiet des Bebauungsplans festgesetzte Stellplatzfläche und den öffentlichen Parkplatzes im nördlichen Bereich des Flurstückes 55 als Grünfläche aus. Die Darstellungen des FNP werden daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes entsprechend berichtigt.

## 5. Art und Maß der künftigen Nutzung, sonstige Festsetzungen

Für den Änderungsbereich werden die planungsrechtlichen Ausweisungen aus der bisherigen Nutzungsschablone aufrecht erhalten:

- - Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Hotel, Restaurant“
- - Zahl der Vollgeschosse: II , als Höchstmaß
- - Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- - Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

Folgende Änderungen bzw. neue planungsrechtliche Ausweisungen/ Festsetzungen sind in der Planzeichnung vorgesehen:

- Änderung der Baugrenzen (Vereinigung der Baufenster)
- Teilrücknahme der öffentlichen Parkflächen und Darstellung einer Fläche für die Anlage von privaten Stellplätzen
- Festsetzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- Festsetzung einer abweichenden Bauweise (offene Bauweise mit einer max. zulässigen Gebäudelänge von 70 m)
- Festsetzung geneigter Dachflächen mit Ausnahme von Garagen sowie Keller- und Untergeschossen für den Bereich der geplanten Kegel- bzw. Bowlingbahnen

Erforderliche Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen mit der Zweckbestimmung Stellplätze („St“) zu positionieren.

Vor geschlossenen Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,50 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Nebenanlagen und Garagen sind im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Die getroffenen Einschränkungen bezüglich Umfang, Anordnung und Gestaltung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen dienen dem Erhalt eines gewissen Anteils an unüberbauten Freiflächen, einer ausreichenden Aufstellfläche vor der Garageneinfahrt und einem ansprechenderen Erscheinungsbild des Straßenraumes.

Ggf. noch erforderliche Regelungen und Auflagen zu den eigentlichen Bauvorhaben sind bei deren Ausführungsplanung bzw. im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu treffen.

## 6. Erschließung, ruhender Verkehr, Ver- und Entsorgung

Der Standort verfügt in Gestalt der vorbeiführenden Straße „Giesental“ über eine ausreichende Verkehrsanbindung. Die Erschließungsstraße ist mit einseitigem Gehweg ausgebaut.

Die Schaffung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen obliegt dem privaten Eigentümer auf seiner eigenen Bauparzelle.

Gegenwärtig verfügt der Betrieb auf seinem Grundstück über 15 Stellplätze, welche den erforderlichen Bedarf nicht abdecken, so dass die öffentliche Verkehrsfläche (Parkplatz) als Hotelparkplatz mit in Anspruch genommen wird.

Im Zuge der Erweiterung ist eine Mindestzahl von 32 Stellplätzen erforderlich. Innerhalb der im Bebauungsplan künftig festgesetzten Fläche zur Anlage von Stellplätzen könnten maximal 48 Stellplätze angelegt werden, so dass noch Reserveflächen zur Begrünung der Stellplatzfläche oder für Erweiterungen über den erforderlichen Mindestbedarf hinaus vorhanden sind.

Das Freihalten der Zufahrten von Sichthindernissen, ebenso Aufstellflächen etc. für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind bei den weiterführenden Planungen bzw. der Bauausführung zu gewährleisten. Als Notzufahrten können auch die im Plangebiet vorhandenen Parkflächen- und Wege dienen.

Die Ver- und Entsorgung (mit Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation, Kanalisation, ..) ist durch Anschluss an die bereits vorhandenen Anlagen grundsätzlich gewährleistet.

Die im Plangebiet anfallenden Schmutzwässer werden über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation der Kläranlage Blankenheim zugeführt.

Es handelt sich bei der Planänderung um einen Bereich mit bestehenden Baurechten. Durch die Festsetzung eines zweiten Baufensters ist keine wesentliche Veränderung der derzeitigen Situation zu erwarten.

Die Niederschlagswässer der bebauten und befestigten Flächen werden dem vorhandenen Niederschlagswasserkanal zugeführt.

Seitens der Gemeinde ist beabsichtigt, den nördlichen Teil der öffentlichen Parkfläche an den Hotelbetreiber zu veräußern. Aus diesem Grund wurde der betreffende Bereich in der Planzeichnung als zum Sondergebiet gehörige Fläche für die Anlage von Stellplätzen dargestellt und entsprechende Leitungsrechte (Niederschlags- und Schmutzwasserkanal) eingetragen.

## 7. Eingriffsregelung, Ausgleichsmaßnahmen, Umweltprüfung

Der Planbereich liegt nicht innerhalb von Landschaftsschutzgebieten. Verbindliche Grünfestsetzungen gab es in dem alten B-Plan nicht.



Der Änderungsbereich ist auch bisher bereits als „SO - Sondergebiet“ ausgewiesen, jedoch allerdings mit kleineren Baufenstern. Hier ist bereits nach dem alten BPlan ein Eingriff zulässig gewesen, mit einem gleich hohen, max. zulässigen Überbauungsgrad GRZ = 0,4; somit ist dort entsprechend § 1a (3) Satz 5 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

Relevanter, zusätzlicher ökologischer Eingriff ist lediglich im Bereich der im Ursprungsplan festgesetzten „öffentliche Grünfläche“ zu konstatieren. Ein nennenswerter Aufwuchs ist nur unmittelbar angrenzend an den Bereich des Schwimmbades zu verzeichnen. Dieser Baumbestand bleibt jedoch weiterhin als Grünfläche festgesetzt und wird durch die Umplanung nicht betroffen.

Der stattfindende Eingriff in die bisherige „öffentliche Grünfläche“ ist aufgrund der Festsetzung zum Erhalt eines ursprünglich nicht geschützten Waldbestandes (auf den Hangflächen östlich des Hotelkomplexes) als -in etwa- ausgeglichen darstellbar.

Gegenüber anderen Standorten besteht bei der Erweiterung hier bereits eine Vorprägung durch umgebende Bebauung und verursacht daher keine weitere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Aufgrund bereits vorhandener Baurechte und einer zu erwartenden Be- und Eingrünung der privaten Garten- und Freiflächen sind die zukünftigen Veränderungen an Natur und Landschaft nur sehr untergeordnet. Ein eigener Ausgleich für die geringfügige zusätzliche Versiegelung erscheint daher nicht erforderlich. Vor diesem Hintergrund erübrigt sich auch die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

## 8. Flächenbilanz

Die Flächen des Änderungsbereiches teilen sich wie folgt auf:

	ha (ca.)	% (ca.)
Plangebietsfläche gesamt	0,67	100,0
davon:		
Sondergebiet	0,50	74,6
darin: (Erhalt von Bepflanzung)	(0,08)	
Verkehrsfläche (Parkplatz)	0,11	16,4
Öffentliche Grünfläche	0,06	9,0

## 9. Bodenordnung, Kosten

Teile der neu festgesetzten Stellplatzflächen und die zur Erweiterung des Hotel- und Restaurant-Betriebes benötigten Flächen (insgesamt ca. 1.200 m<sup>2</sup>) werden im Zuge der Planänderung herausparzelliert, von der Gemeinde Blankenheim veräußert und



dem Hoteleigentümer übertragen. Eine weitergehende Boden(neu)ordnung ist nicht erforderlich.

Die Planungskosten werden vom Investor getragen. Ggf. erforderliche Detailregelungen zwischen dem Eigentümer und Gemeinde Blankenheim werden vertraglich geregelt.

Auf den zugrunde liegenden Bebauungsplan Nr. 4U, nebst zugehörigen Anlagen, wird verwiesen. Insbesondere behalten die bisherigen Textlichen Festsetzungen auch für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes ihre Gültigkeit, soweit sie nicht durch neue / ergänzende Festsetzungen in der Planzeichnung ersetzt oder ergänzt werden.

## **10. Hinweise**

### **Kampfmittel**

Es gibt keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/ Kampfmitteln. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass Bombenblindgänger oder Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Ansonsten kann mit den Bauarbeiten begonnen werden.

### **Bodendenkmäler**

Für das Gebiet ist bisher keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler durchgeführt worden. Mithin können derzeit für die Abwägung keine eindeutigen Aussagen zu möglichen Auswirkungen der Planung auf das archäologische Kulturgut abgegeben werden. Unabhängig davon wird jedoch auf die §§ 15 und 16 DSchG NW verwiesen, wonach beim Auftreten archäologischer Bodenfunde die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren ist. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.

### **Telekommunikationsleitungen**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die Hausanschlüsse der Flurstücke 36, 37 und 38. Sie sind an das in der Straße geführte Leitungsnetz angeschlossen. Vor Beginn der geplanten Baumaßnahmen/Erdarbeiten sollte die bauausführende Firma daher mit der Telekom AG Kontakt zwecks Einweisung in die genaue Lage der Kabeltrassen aufnehmen, um etwaige Beschädigungen der Leitungen zu vermeiden.

### **Energieversorgung**

Die beabsichtigte Grundstücksübertragung auf den künftigen Eigentümer ist unter Beibehaltung der im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten vorzunehmen. Die Sicherheitsabstände zu den Anlagen der Leitungen der Kreis-Energie-Versorgung Schleiden (Transformatorstation, Stromleitungen) sind entsprechend einzuhalten.

Aufgestellt: Kall, Oktober 2007  
Geändert/ergänzt Februar 2008

**Planungs- und  
Entwicklungsgemeinschaft  
Becker** Architekten u. Ingenieurlösungen



Kolner Straße 25 · 53525 Kall  
Telefon: 02441/9990 0 · Telefax: 02441/9990 40  
www.pe-becker.de · info@pe-becker.de

Begr BP4U-14.02.2008

# Gemeinde Blankenheim Bebauungsplan Nr. 4 U 5. Änderung

## Textliche Festsetzungen:

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

Für den Änderungsbereich gelten die bisherigen Textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4U „Kurgebiet“, soweit sie nicht durch die nachfolgenden Textlichen Festsetzungen ersetzt oder ergänzt werden.

### **Abweichende Bauweise:**

Es gilt die offene Bauweise. Abweichend hiervon sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand von bis zu max. 70 m Länge zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

### **Dachneigung:**

Zulässig sind geneigte Dächer. Ausgenommen hiervon sind Garagen sowie eingeschossige Unter- und Kellergeschosse.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise sind den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Aufgestellt: Kall, Oktober 2007

**Planungs- und  
Entwicklungsgemeinschaft  
Becker** Architekten- u. Ingenieurleistungen



Kolner Straße 25 · 53925 Kall  
Telefon: 02441/9990-0 · Telefax: 02441/9990-40  
www.pe-becker.de · info@pe-becker.de

Begr BP4U-14-02-08