

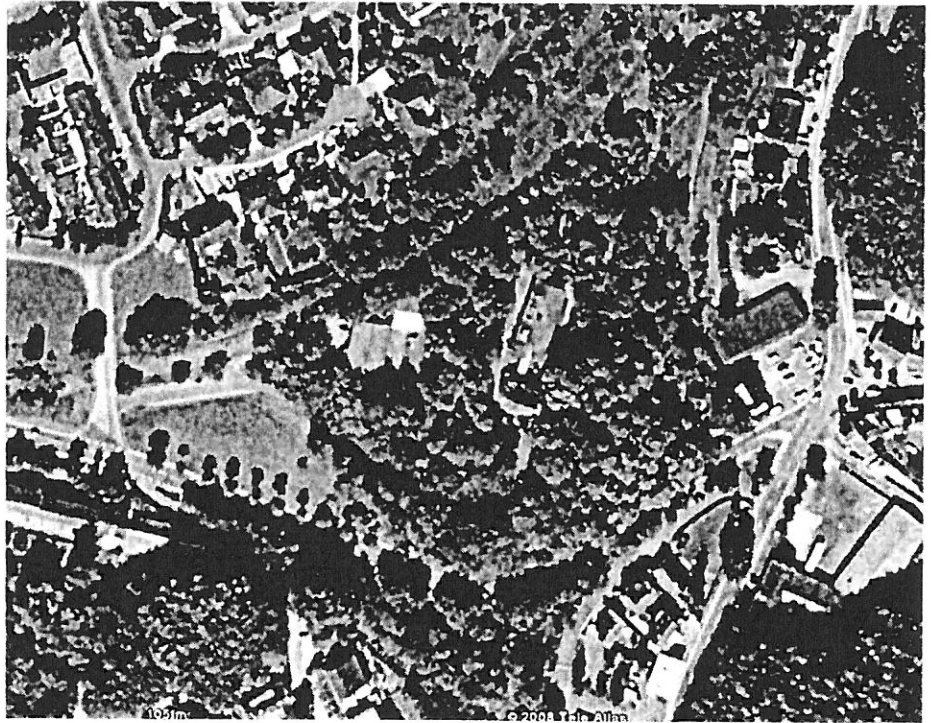
Gemeinde Blankenheim

Bebauungsplan

Blankenheim Nr. 4Y –Altenwohn- und Pflegeheim St. Josef–Stift Hülchrath

Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Begründung



planungsgruppe hardtberg GmbH Gemeinde Blankenheim,
Bebauungsplan Nr. 4Y Altenwohn- und Pflegeheim St. Joseph-Stift Hülchrath“
Begründung

Teil A: Planzeichnung
Teil B: Textliche Festsetzungen

Anlage 1: Begründung

Anhang:

„Landschaftspflegerische Stellungnahme zum Bebauungsplan „Hülchrath“ in
Blankenheim“,

Verfasser: Landschaft!, Büro für Landschaftsplanung, Aachen,

- ph - planungsgruppe hardtberg GmbH i.L.
Celsiusstr. 32
53125 Bonn

im Juni 2009

Inhalt

Seite

0.	Vorbemerkung	1
1.	Ziel und Zweck der Planung	2
1.1	Neubau eines Altenwohn- und Pflegeheimes	2
1.2	Bedeutung des Vorhabens	2
1.3	Topographie und landschaftliche Situation	3
2.	Rechtlicher Rahmen und Verfahren	3
2.1	Heutige Situation	3
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Landschaftsschutz	4
2.4	Denkmalschutz	5
2.5	Landesplanerischer Bescheid	5
2.6	Verfahren gemäß BauGB	5
3.	Konzept	8
3.1	Bebauungsvarianten	8
3.2	Denkmal und Umgebung	13
3.3	Bodendenkmalpflege	24
3.4	Kreis Euskirchen – Bauamt	25
4.	Festsetzungen	26
4.1	Gemeinbedarfsfläche (Heim und Kapelle)	26
4.2	Mischgebiet	31
4.3	Grünflächen	33
4.4	Natur und Landschaft	34
5.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	36
6.	Realisierung	36
6.1	Bodenordnung	36
6.2	Erschließung	36
7.	Städtebauliche Kennwerte	37

0 Vorbemerkung

Der Bebauungsplan hatte als Entwurf bereits einmal in der Zeit vom 27.10 – 27.11.2008 offen gelegen und war den Trägern öffentlicher Belange zur Kenntnis gebracht worden.

Aufgrund der im Rahmen dieser Beteiligung geäußerten Anregungen, insbesondere von der Unteren Landschaftsbehörde, dem Kreisbauamt, des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege und des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege und mehrerer Abstimmungstermine vor Ort wurden deren Anregungen überprüft und in die Planung der Architekten soweit wie möglich einbezogen. Wo dies nicht der Fall war, wurden die Alternativen neu abgewogen. Dies hatte Auswirkungen auf den Bebauungsplan in Plan, Textteil und Begründung. Die durch die Trägerbeteiligung gewonnene neuen Erkenntnisse und ihre Abwägungen im Bebauungsplan werden im folgenden ausführlich dargestellt. Deutlich werden soll, dass die Anregungen der Träger öffentlicher Belange und Bürger weitgehend berücksichtigt werden konnten. Wo dies nicht der Fall ist, sollen die Gründe hierfür nachvollziehbar sein.

Wegen des Umfangs der Änderungen wurde der Entwurf 2009 gem. § 4a BauGB im Mai-Juni erneut offen gelegt. Dabei haben die Untere Landschaftsbehörde und das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland geäußert, dass sie keine Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan haben. Aus Sicht der Denkmalpflege wurden Bedenken gegen die Bebauung der Umgebung der Kapelle vom Amt für Denkmalpflege im Rheinland und von Bürgern geäußert.

1. Ziel und Zweck der Planung

1.1 Neubau eines Altenwohn- und Pflegeheimes

Der „Rheinische Verein für Katholische Arbeiterkolonien e.V.“, Aachen, ist Träger des Altenwohn- und Pflegeheimes Sankt-Josef-Stift.

Er ist Mitglied im Deutschen Caritasverband und setzt sich als Träger stationärer und teilstationärer Einrichtungen ein für Menschen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten, mit psychischen Erkrankungen und solchen, die Hilfe zum Leben in Einrichtungen benötigen sowie Menschen in Altenwohn- und Pflegeheimen.

Zusammen mit seinen Werkstätten und landwirtschaftlichen Betrieben nimmt der Verein die Tradition der Arbeiterkolonien auf und bietet damit sinnstiftende Arbeits- und Qualifizierungsmöglichkeiten.

Zu den Einrichtungen des Vereins gehören das Clemens-Josephs-Haus in Blankenheim („Vellerhof“), das Petrusheim in Weeze, das Qualifizierungsprojekt „Spektrum“ in Aachen und das Sankt-Josef-Stift im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Letzteres hat zur Zeit 23 Plätze und soll im Zuge einer Modernisierung auf 80 Plätze vergrößert werden. Dies ist deshalb notwendig, weil ein wirtschaftlicher Betrieb der vorhandenen Einrichtung mit der derzeitigen Bewohnerplatzzahl langfristig nicht möglich ist.

Da die bestehende Einrichtung am Standort erhalten werden soll, ist geplant, das an die Kapelle angrenzende bestehende Seniorenheim durch einen Neubau zu ersetzen. Hierbei sollen in Bezug auf die Bewirtschaftung (Bereich Speiseversorgung, Wäscherei) Synergien mit dem vorhandenen Clemens-Josef-Haus (Vellerhof) genutzt werden.

Darüber hinaus sollen im unteren Bereich des Grundstücks, an der Aachener Straße, Wohnungen für altersgerechtes Wohnen errichtet werden, die die Einrichtungen des Altenwohn- und -pflegeheimes mitnutzen können bzw. von dort aus mit bestimmten Serviceleistungen versorgt werden können.

1.2 Bedeutung des Vorhabens

Es handelt sich um ein in mehrfacher Hinsicht sehr wichtiges Vorhaben der Infrastruktur:

- Für die Gemeinde wird ihre Qualität als Versorgungszentrum für Senioren deutlich verbessert,
- Die bisherige Einrichtung wird erhalten, zeitgemäß erneuert und erheblich vergrößert
- Die Arbeitsplätze, die in der heutigen Einrichtung auf Dauer nicht zu sichern wären, werden erhalten und die Zahl der Arbeitsplätze vergrößert
- Es wird ein deutlich höheres Besucheraufkommen der Einrichtung geben, das für das Zentrum von Blankenheim gewonnen werden kann.

1.3 Topographie und landschaftliche Situation

Das neue Gebäude wird auf der Ebene des bestehenden Pflegeheimes so angeordnet, dass der für das Orts- und Landschaftsbild wichtige grüne Hangbereich erhalten bleibt. Der bildet weiterhin die natürliche Kulisse des historischen Ortskerns.

Darüberhinaus werden auch die als geschützte Landschaftsbestandteile eingestuftten Kastanien beiderseits der Kapelle und des Kreuzwegs erhalten.

2. Rechtlicher Rahmen und Verfahren

2.1 Heutige Situation

Auf dem Gesamtgrundstück befindet sich im nordöstlichen Bereich ein Kindergarten, in der Mitte die Sankt Josephs Kapelle mit vorgelagertem Kreuzweg und im nördlichen Abschnitt das Altenpflegeheim Sankt-Josef-Stift. Im unteren Bereich des Hanges befindet sich, zurückgesetzt von der Aachener Straße das ehemalige Ateliergebäude des Malers Curtius Schulten. Es soll, erhalten, oder soweit das nicht möglich ist, durch ein neues pavillonartiges Gebäude ersetzt werden.

Die nördliche Grenze des Grundstücks wird durch den Damm der ehemaligen Bahnlinie gebildet, der heute ein Naturschutzgebiet ist.

Das Gelände ist eine Kuppe, die von Nordwesten nach Südosten, zum Ort hin, stark abfällt. Am höchsten Punkt liegt sie 514 m über NN., an der Straße bei rund 483 m über NN.. Das heutige Altenheim liegt auf rund 506 m über NN., das frühere Ateliergebäude des Malers Curtius Schulten auf 494 m über NN.. Die Flächen um diese beiden Gebäude sind stark terrassiert.

Das Gelände ist stark bewachsen, wobei der überwiegende Bewuchs im näheren Umfeld des Pflegeheimes aus dünnen Büschen und Bäumen besteht und den Eindruck einer ehemaligen Parkanlage erweckt, bei der in den vergangenen Jahrzehnten keine Pflege und Ausdünnung mehr stattgefunden hat.

Der Kreuzweg und die Kastanienreihen beiderseits der Kapelle sind gestaltete und geschützte Landschaftsbestandteile.

Das Grün entlang der Aachener Straße macht einen waldartigen Eindruck.

Genauere Angaben sind der "Landschaftspflegerischen Stellungnahme zum Bebauungsplan "Hülchrath" in Blankenheim" des Büros „Landschaft!“, Aachen vom August 2008, zu entnehmen. Diese ist Anlage dieser Begründung.

2.2 Flächennutzungsplan

Die Flächennutzungsplandarstellung sieht wie folgt aus:

Um das Grundstück herum grenzen Bauflächen an:
Gemischte Bauflächen entlang der Bahnhofstraße und der Aachener Straße, Wohnbauflächen nördlich der ehemaligen Bahnlinie, mit dem heutigen Gebiet "In der Alzen", einschließlich ihrer Seitenstraßen.

Das Grundstück selbst ist Freibereich und enthält zwei symbolische Nutzungseintragungen ohne flächenmäßige Darstellung: Kindergarten und Altersheim.

In Bezug auf den Bebauungsplan bedeutet die Darstellung im Flächennutzungsplan:

Der Hangbereich soll als Freibereich erhalten werden, wobei der dort bestehenden Kindergarten, die Kapelle und das Altenheim als Solitärbauten im Grünen erhalten bleiben und sich weiterentwickeln sollen. Nach dem Eindruck der Örtlichkeit ist dabei von besonderer Bedeutung, dass keine Gebäude entstehen, die sich großflächig oder mit vielen Etagen den Hang hinunterziehen. Sie würden den grünen Hangbereich zerstören, der mit der Flächennutzungsplan-Darstellung als erhaltenswert gekennzeichnet ist. Da der Kreuzweg mit der Kapelle ohnehin von Veränderungen ausgenommen wird, wird die Flächennutzungsplandarstellung dahingehend interpretiert, dass zwischen einem Gebäude an der Aachener Straße und dem hoch gelegenen Altenheim ein begrünter, mit Büschen und Bäumen bewachsener Berghang als Landschaftlicher Kulisse hinter dem Ortskern gesichert werden soll. Dies wird durch den Bebauungsplan nicht verändert.

Damit ist der Spielraum für Veränderungen am Altenheim soweit die im Flächennutzungsplan zum Ausdruck kommenden grundsätzlichen Zeile der Gemeindeentwicklung betroffen sind abgesteckt.

Somit ist das angestrebte Bauvorhaben aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Landschaftsschutz, Naturschutz

Der nördliche Bereich des Grundstücks unterliegt dem Landschaftsschutz. Die das Umfeld der Kapelle prägenden Kastanien sind geschützte Landschaftsbestandteile.

Der Damm der ehemaligen Bahn steht unter Naturschutz. Zu ihm ist ein gewisser Abstand, abhängig vom Eingriff in das Gelände beziehungsweise von der Bauhöhe, einzuhalten.

2.4 Denkmalschutz

Kreuzweg und Kapelle Hülchrath sind als Denkmäler eingetragen. Im Rahmen der ersten Offenlage ist vom Rheinischen Amt für Denkmalpflege eine erweiterte Unterschutzstellung mit Begründung und 2 Karten bei der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde beantragt worden.

Daneben wurde in der Stellungnahme des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege vom 24.11.2008 dargelegt, dass das Umfeld der Kapelle als Landschaftsraum zum Denkmal gehöre. Dies würde das Altenwohn- und Pflegeheim unmöglich machen. Daher wurde die Berechtigung dieser Forderung intensiv geprüft. Hierauf wird unter Ziff. 3.2 näher eingegangen.

2.5 Landesplanerischer Bescheid

Mit Bescheid vom 29.05.2008 teilte die Bezirksregierung mit, dass gegen die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

Es wird auf die Festsetzungen des Landschaftsplanes Blankenheim hingewiesen. "Die dort festgesetzten Geschützten Landschaftsbestandteile (2.4-2 und 2.4-3) sind zu erhalten. Der Kreis Euskirchen stellt gem. § 29 abs. 4 LG NW eine Rücknahme des Landschaftsschutzes für den Bereich in Aussicht." Bei einem Ortstermin am 20.01.2009 wurden zwischenzeitliche Bedenken der ULB (Schreiben vom 20.11.2008) wegen des Projektumfangs und der damit verbundenen Eingriffe geprüft und für den Fall einer gewissen Verkleinerung der Baufläche auf das für das Vorhaben erforderliche Maß zurückgestellt.

2.6 Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)

Für Vorhaben, die im weiteren Sinne der Innenentwicklung dienen, enthält der BauGB nähere Bestimmungen.

Voraussetzungen:

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) und die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder die festgesetzte Größe der Grundfläche insgesamt beträgt weniger als 20.000 m² (bzw. 70.000 m²).

Folgen:

Im beschleunigten Verfahren gelten einige Vereinfachungen gegenüber dem „normalen“ Bebauungsplan:

- Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten entsprechend (insbesondere das nur einstufige Verfahren ohne Vorverfahren gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB).
- Es kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan wird dann im Wege der Berichtigung angepasst.
- Es soll einem Bedarf an Investitionen zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.
- Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als bereits zulässig.

Im vorliegenden Fall sind die o.a. Voraussetzungen für die Anwendungen des § 13a BauGB aus folgenden Gründen gegeben:

- Das Baugrundstück ist auf der Ostseite, der Südseite und der Nordseite von bestehenden Bauflächen gemäß § 34 BauGB umgeben.
- Das Grundstück ist bereits mit mehreren Gebäuden (Kindergarten, Kapelle, Altenwohn- und -pflegeheim, Wohn- und Ateliergebäude an der Aachener Straße) bebaut. Davon werden das Wohngebäude im unteren Grundstücksteil und das Altenwohn- und -pflegeheim durch Neubauten mit höherer baulicher Nutzung ersetzt, der typische Fall einer Nachverdichtung.
- Die Grünfläche des ehemaligen Bahndamms ist im Bereich des Grundstücks relativ schmal, 20 m bis 30 m, und stellt daher – abgesehen von ihrer Schutzwürdigkeit – keine freie Landschaft im geläufigen Sinne dar. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Begriffe „Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB und „Innenbereich“ nach § 34 BauGB nicht identisch sind. „So wird auch die Überplanung einer „Außenbereichsinsel im Innenbereich“ regelmäßig dem Abs.1 BauGB unterfallen, weil hier keine gezielte Inanspruchnahme von Flächen *außerhalb der Ortslage* erfolgt.“¹.

¹ RA Prof. Dr. M. Uechtritz, Die Änderung des BauGB durch das Gesetz zur Erleichterung von

Krautzberger und Stürer stellen dazu fest: "Das Gesetz zielt auf Gebiete, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB darstellen und auf innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brach gefallene Flächen oder Flächen, die aus anderen Gründen einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen. Es bezieht sich *aber auch auf Außenbereiche im Innenbereich*, also Flächen, die zwar selbst zum Außenbereich rechnen, aber von einer baulichen Nutzung umgeben sind. Auch *Abrundungsflächen, die räumlich in den Außenbereich hineinragen*, können Gegenstand eines Bebauungsplans der Innenentwicklung sein."²

- Die Grundfläche liegt für beide Gebäude zusammen (Gebäude an der Aachener Straße und Neubau am Standort des heutigen Alten- und Pflegeheims) unter 5.000 m² und damit bei nur bei ca. 25% des Grenzwertes von 20.000 m².
- Die Erneuerung des Altenwohn- und Pflegeheims ist ein sehr wichtiges Infrastrukturvorhaben, wie unter Ziffer 1.2 näher dargestellt, was in der Abwägung mit besonderem Gewicht in Rechnung gestellt werden muss.

Es handelt sich also um eine Nachverdichtung, sodass § 13a BauGB mit seinen verfahrensmäßigen Vereinfachungen gegenüber einem „normalen“ Bebauungsplan anwendbar ist.

Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte – „BauGB 2007“, in BauR 2007, S. 476 ff. (Kursive Hervorhebung im Original)

² Krautzberger, Stürer, BauGB 2007: Stärkung der Innenentwicklung, in DVBl 2007, Heft 3 (Hervorhebung –ph-)

3. Konzept

3.1 Bebauungsvarianten

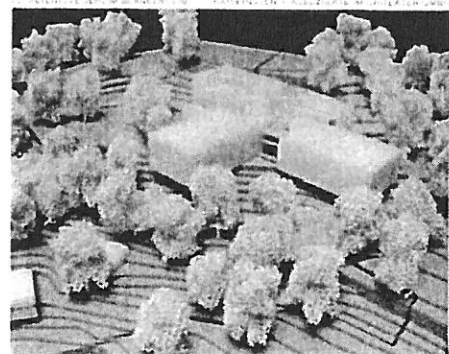
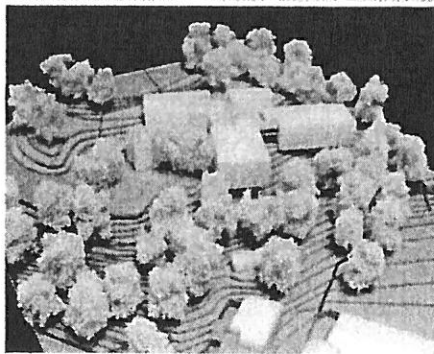
im Rahmen der Erarbeitung eines architektonischen Vorentwurfs wurden vom Büro Hahn-Helten, Aachen, mehrere Varianten untersucht und schließlich die dem Bebauungsplan zugrunde gelegte als beste ausgewählt. Wegen der Bedeutung der geplanten architektonischen Lösung für die Landschaft und den Denkmalschutz wird dieser Planungsprozess im folgenden kurz dargestellt.

Ausgangspunkt ist ein Raumprogramm für das Altenwohn- und Pflegeheim, das eine bestimmte Mindestgröße und damit eine Mindestkubatur erfordert. (s. Ziff. 1.1). Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der hohen Personalkosten eine rationelle Bewirtschaftung gegeben sein muss, ohne die ein solches Objekt nicht möglich ist. Dies schließt u. a. eine kleinteilige Anpassung an die topographische Situation aus, weil dies unvermeidlich mit zusätzlichen Treppen zwischen den eigentlichen Geschossen verbunden wäre.

Die Varianten 1 – 3 waren im Vorentwurfsprozess vor der ersten Offenlage erarbeitet und bewertet sind. Sie werden hier zur Begründung der dem Bebauungsplan zugrunde gelegten Vorzugsvariante (Nr. 3) einzeln dargestellt.

Bei einem Ortstermin mit der ULB war von dieser die Prüfung einer Lösung angeregt worden, die – über das heutige Grundstück hinaus – auch Flächen des Bahndammes einbezieht, obwohl dieser NSG ist. Darin wurde die Bereitschaft der ULB gesehen, Lösungen zu prüfen, die unter Gesamtabwägung aller Belange, hier insbesondere Landschaft und Denkmalschutz, zum besten Ergebnis führen. Variante 4 wurde wegen ihrer, unten näher dargestellten, schwerwiegenden Nachteile gegenüber Variante 3 jedoch verworfen.

Variante I



Lage in der Landschaft:

Anordnung von 3 Baukörpern um einen zentralen Kern nördlich der Kapelle mit einer windmühlenflügelartigen Grundrissdisposition. Starke Einschnitte ins Gelände hangseits und 3-5 m hohe Überhänge talseits. Starke Aufschüttungen erforderlich, die bis an den Rand der schützenden Baumkulisse reichen

Bezug zu Kapelle und Kreuzweg:

Hohe Konzentration der Baumassen an der Kapelle. Der massive Baukörper ist sehr präsent und stellt eine starke Konkurrenz zur Kapelle dar.

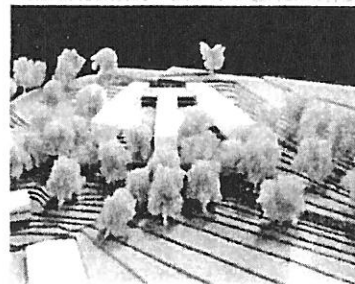
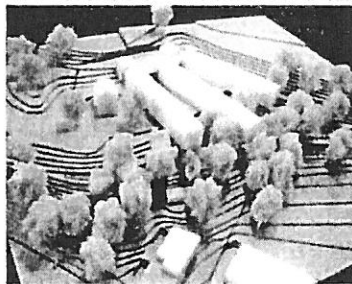
Innere Organisation/ Wirtschaftlichkeit:

Von einem mittigen Erschließungskern heraus gehen konzentriert drei Gebäudeflügel ab. Zentrale Erschließung, übersichtlich, gute Kontrollmöglichkeit meist zweihüftige, zum Teil aber nur einhüftige Erschließung der Zimmer. Bei besserer Anpassung an Topografie sind zusätzliche Zwischentreppen erforderlich, die von den Betriebsabläufen her nicht vertretbar sind.

Bewertung:

Gute innere Organisation. Der Baukörper berücksichtigt nicht die vorhandene Topografie und drückt sich in den Hang, was in einigen Bereichen nur eine einhüftige Erschließung der Zimmer zulässt.

Variante II



Lage in der Landschaft:

Anordnung der kompletten Altenheimnutzung nördlich der jetzigen Kapelle in Form einer 3-flügeligen Bebauung. Der Neubau ragt extrem in den der Gemeinde zugewendeten Hang hinein. Weite und 5 -6 m hohe Auskragung der Gebäudeflügel, berücksichtigt nicht die Topographie. Anschüttung würde weit über die Bäume der Baumkulisse reichen und diese ersticken.

Bezug zu Kapelle und Kreuzweg:

Gebäude hält ausreichend Abstand zur Kapelle. Lange Front auf einer Seite neben der Kapelle, die beim Blick von der Kapelle stark im Blickfeld liegt. Bei Aufstieg auf Kreuzweg sind die beiden vorstehenden Trakte stark im Blickfeld.

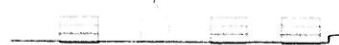
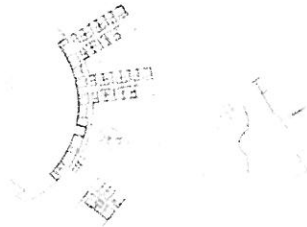
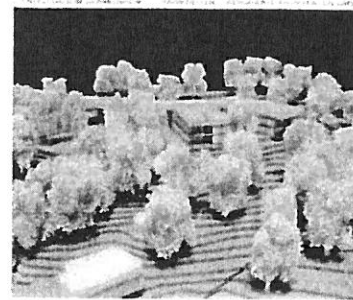
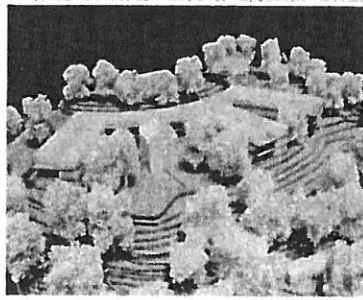
Innere Organisation/ Wirtschaftlichkeit:

Zentrale Gesamterschließung, Erschließung der Zimmer über einhüftige Flure, relativ lange Wege, unwirtschaftlich

Bewertung:

Die Variante widerspricht dem angestrebten Ziel, die grüne Hangkante und das von der Gemeinde aus gesehene Erscheinungsbild ungestört zu erhalten.

Variante III



Lage in der Landschaft:

Dreiflügelige Anlage, welche auch den Geländebereich südlich der Kapelle in Anspruch nimmt, passt sich dem Verlauf der Geländetopographie an und beschränkt sich auf das vorhandene Plateau, das Gebäude tritt von der Gemeinde aus gesehen vollständig hinter die grüne Hangkante zurück. Es entstehen keine größeren Einschnitte und Überhänge und damit auch geringe Böschungen.

Bezug zu Kapelle und Kreuzweg:

Einbindung des Neubaus in den vorhandenen Kontext, Einbeziehung der Kapelle in das Baukonzept, Rahmung eines Platzes um die Kapelle, ohne das denkmalgeschützte Gesamtensemble aus Kapelle, Kastanienbäumen und Kreuzweg zu stören. Das Gebäude hält Abstand zur Kapelle. Die Seitenflügel fallen beim Blick von der Kapelle nicht ins Blickfeld. Nur der östlich von der Kapelle gelegene ist vom letzten Abschnitt des Kreuzwegs aus zu sehen.

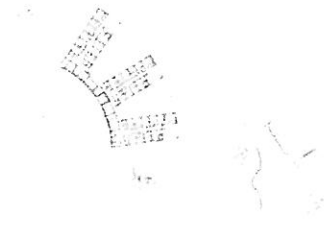
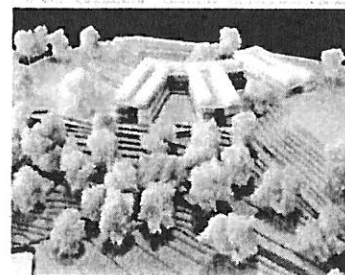
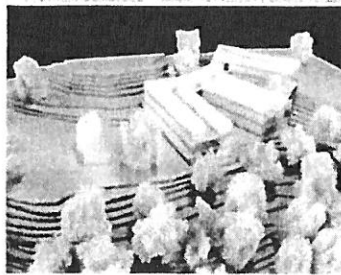
Innere Organisation/ Wirtschaftlichkeit:

Klare Gliederung, zweihüftige Erschließung der Zimmer, wirtschaftlich.

Bewertung:

Trägt den Belangen des Ortes und der Wirtschaftlichkeit Rechnung und bindet die Kapelle in den hier gefundenen Kontext ein.

Variante IV



Die Variante baut auf Variante III auf, untersucht jedoch die Möglichkeit der von der unteren Landschaftsbehörde ausgesprochenen hangparallelen Erweiterung der Bebauung.

Lage in der Landschaft:

Parallele Entwicklung entlang des Bahndammes, Bebauung jenseits der jetzigen, im Besitz des Bauherrn befindlichen Parzellen wäre notwendig. Sehr starke Geländeeingriffe in das Naturschutzgebiet. Gebäude wird durch die höhere Lage gegenüber den andern Varianten von der Gemeinde aus stärker sichtbar sein

Bezug zu Kapelle und Kreuzweg:

Hält Abstand zur Kapelle, stellt keinen Bezug her. Bildet eine einseitige Front.

Innere Organisation/ Wirtschaftlichkeit:

Starke Höhenunterschiede im Gelände führen zu Versprünge im Gebäude und einer Organisation der Zimmer auf 5 Geschossen, Unübersichtlichkeit, eine zweihüftige Erschließung der Zimmer ist nicht in allen Bereichen möglich, Belichtungsprobleme, unwirtschaftlich.

Bewertung:

Um den gewünschten Abstand zur Kapelle zu wahren müssten in dieser Variante viele Nachteile in der inneren Organisation und der Wirtschaftlichkeit in Kauf genommen werden. Der Baukörper reagiert nicht auf die vorhandene Topografie, sondern wird teilweise in den Hang gebaut, starke und kostenintensive Erdbewegungen sind nötig. Wirtschaftlich nicht vertretbar.

Die ausgewählte Variante 3 ist die unter wirtschaftlichen, landschaftlichen und denkmalpflegerischen Gesichtspunkten aus Sicht der Architekten und der Gemeinde die beste Lösung. Sie liegt im Wesentlichen auf dem heutigen Plateau von Kapelle und Pflegeheim, wird durch den Bewuchs weitgehend verdeckt und hält mit den Seitenflügeln zur Kapelle hin einen respektablen Abstand von jeweils mehr als der doppelten Fassadenbreite, lediglich die Fassade des Verbindungsgangs zwischen den Flügeln rückt auf etwa 2 m an die Rückseite der Kapelle heran. Sie bildet damit einen architektonischen Hintergrund, die axiale Ausrichtung der Kapelle auf den Kreuzweg wird aufgenommen und in eine architektonische Fassung übersetzt. Für den Besucher, der sich der Kapelle über den Kreuzweg nähert, ist erst kurz vor seinem Ende die Kapelle und das neue Objekt sichtbar, es verschwindet dann aus dem Blickfeld mit dem näher Herantreten an das Portal, so dass die neue, architektonische Fassung nur auf einem Wegstück von den circa 10 m deutlich sichtbar ist.

Umgekehrt liegen beim Blick von der Kapelle zum Kreuzweg die neuen Seitenflügel nicht im Blickfeld, weil sie nur wenig über die vordere Kappellenflucht hinausragen und 25 m entfernt sind.

3.2 Denkmal und Umgebung

Vom Rheinischen Amt für Denkmalpflege liegen der Gemeinde zwei Schreiben vor, die mit dem Bebauungsplan in Verbindung stehen.

3.2.1. Schreiben vom 30.9.2008

Betreffend den Kalvarienberg Blankenheim: Katholische Kreuzkapelle ("Kapelle Hülchrath") und Kreuzweg.

Eintragung von Denkmälern in die Denkmalliste. Modifizierung des Eintragungsbescheides vom September 1988.

In diesem Schreiben werde Kreuzweg und Kalvarienberg Blankenheim mit der Kreuzkapelle und den einzelnen Kreuzwegstationen nochmals beschrieben und der Denkmalwert wie folgt begründet:

(Zitate auszugsweise)

„Als "Kreuzweg" bezeichnet man den als Nachahmung der "Via Dolorosa" in Jerusalem angelegten Stationenweg, der in der Regel zu einem Kalvarienberg mit einer Grabes- oder Kreuzigungskirche bzw. -darstellung führte.“
(Dies wird weiter ausgeführt)

„Auf Initiative des damaligen Grafen von Blankenheim, der nach seiner Rückkehr aus dem Heiligen Land im Jahre 1440 zahlreiche Ähnlichkeiten zwischen der Topographie seiner Heimat und den Orten seiner Pilgerfahrt fand, wurde zunächst der Kalvarienberg in Ahrweiler (ab 1440) und von seinen Nachfahren die Kalvarienberge auf dem Michelsberg südöstlich von Bad Münstereifel, in Allendorf und Blankenheim (1773-1780) errichtet.....“

Die so im Bereich der Eifel entstandenen Andachtstätten sind im systematischen Charakter ihrer Gestaltung und der jeweiligen Verbindung verschiedener sakrale Bauwerke in einer bestimmten kulturellen-territorialen Landschaft durchaus mit den im Jahre 2003 in die UNESCO-Welterbeliste aufgenommenen "Heiligen Berge des Piemont und der Lombardei" vergleichbar." (Die religiöse Bedeutung mit ihrer Wandlung im Laufe der Jahrhunderten wird näher ausgeführt.)

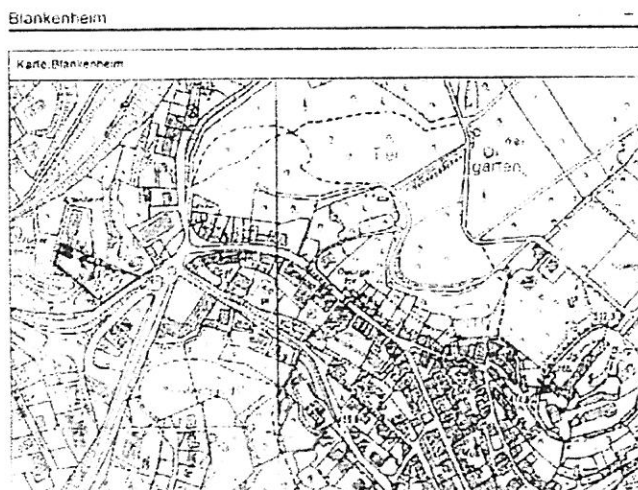
„Auf einem dem Burgberg von Blankenheim gegenüberliegenden Bergsporn wurde zwischen 1773 und 1780 im Zuge der Gegenreform der Kalvarienberg mit der katholischen Kreuzkapelle, gen. Kapelle Hülchrath als Endpunkt des gleichzeitig angelegten Kreuzweges errichtet.

Dieser war als ein die Jahrhunderte überdauernder Ausdruck tiefer Volksfrömmigkeit noch bis 1955 das Ziel einer Karfreitagsprozession.

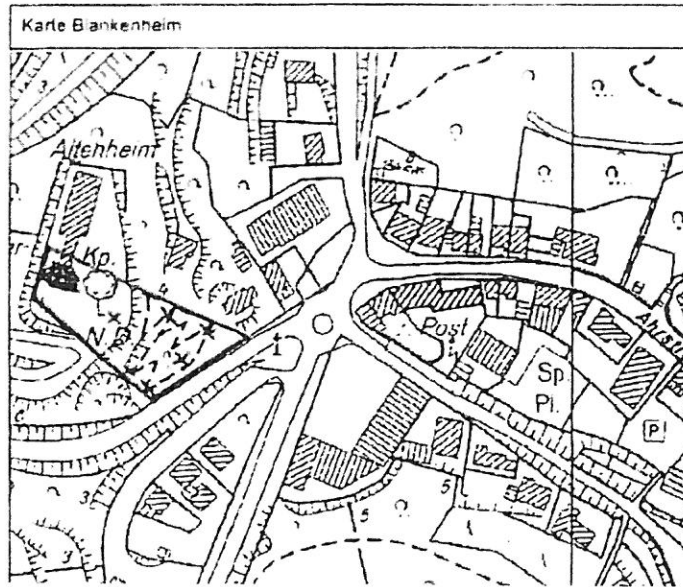
Der überaus qualitätvolle, in dieser Region einmalige, auf kreuzförmigem Grundriss nach Westen orientierte und mit seiner reich gegliederten Volutengiebel-Ostfassade genau auf die Burg Blankenheim ausgerichtete Rokokobau besticht durch seine gute und vollständige Ausstattung aus der Bauzeit.

Die Gesamtanlage, ein überregional bedeutsamer Solitär aus Natur, Kreuzweg und Kalvarienberg, eine planmäßig in ihrem ausgewählten topographischen Ambiente als Abbild einer quasi translozierten konkreten Vorlage inszenierte Andachtstädte ist bedeutend für die Geschichte des Menschen; sie ist erhaltenswert aus künstlerischen, wissenschaftlichen, besonders orts- und religionsgeschichtlichen sowie volkskundlichen Gründen. Ihre ungestörte Erhaltung liegt aus wissenschaftlichen, insbesondere orts- bzw. regionalgeschichtlichen und volkskundlichen Gründen im öffentlichen Interesse."

Zu diesem Schreiben gehören die beigefügten Karten.



Blankenheim



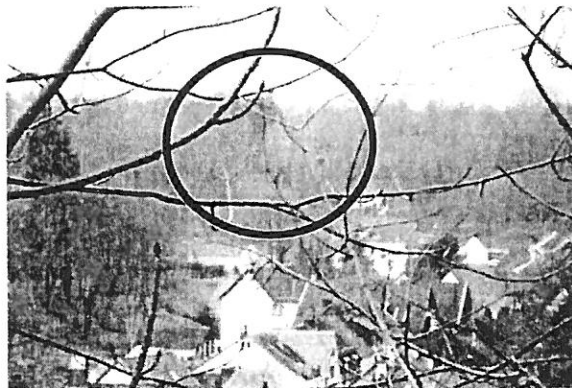
Einbeziehung in die Abwägung im Rahmen des Bebauungsplanes

1. Auf die Begründung des Objektes mit Kapelle und Kreuzweg sowie die Bedeutung als Kalvarienberg wird im Rahmen der folgenden Stellungnahme des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege eingegangen, da sie dort wiederholt und weiter ausgeführt wird.

Es ist hier festzustellen, dass

1. das Denkmal aus Kapelle und Kreuzweg vom Bebauungsplan nicht unmittelbar berührt wird, also kein Eingriff in die Substanz des Denkmals mit dem Bebauungsplan ermöglicht wird.
2. auch die visuelle Beziehung zur Burg Blankenheim vom Bebauungsplan nicht betroffen sind, da die nach dem Bebauungsplan zulässigen Flügel des Altenheimneubaus deutlichen Abstand zur Sichtachse halten
3. diese Beziehung zwischen Kapelle und Burg eine abstrakte, sozusagen auf der Karte beruhende Beziehung ist, da sie in der Natur weder erlebbar noch überhaupt feststellbar ist. Selbst bei fehlender Belaubung ist die Kapelle von der Burg aus gesehen praktisch vollständig verdeckt. Umgekehrt gilt das gleiche. Die Burg ist vom Vorplatz der Kapelle aus auch im Winter nicht zu sehen(s. Fotos).

Dennoch, und das bleibt festzuhalten, wird diese Beziehung zur Burg in keiner Weise vom Bebauungsplan berührt.



Blick von der Burg aus
 Kapelle Hülchrath
 innerhalb des Kreises,
 kaum zu ahnen
 (Nov. 2008)



Blick von der Kapelle
 aus.
 Burg nicht sichtbar
 (Nov. 2008)

Aus dem Schreiben zur ergänzenden Eintragung des Denkmals wird die Natur im Umfeld der Kapelle nicht in den Schutz einbezogen. Sie ist offensichtlich nicht Bestandteil des Denkmals. Damit hat sie keine Bedeutung, die über den Umgebungsschutz eines Denkmals hinausginge. Es wird dies lediglich für die, durch den Bebauungsplan nicht betroffene, Richtung zur Burg hin dargestellt.

3.2.2 Schreiben vom 24.11.2008

Die Argumentation zum Denkmal lautet wie folgt

(Nummerierungen () zur Erleichterung der Bezüge in der Abwägung sind nachträglich eingefügt):

(1) „Ausgehend von der Ist Situation ist festzustellen, dass der in den fünfziger Jahren des 20. Jahrhunderts entstandene 2geschossige Pflegeheimbau seitlich angeordnet ist und lediglich mittels eines schmalen Verbindungstraktes an den Bestand der alten Kapelle angeschlossen ist. Die Anordnung des Neubaus respektiert die durch die Historie vorgegebene und typische Situation der Hülchrather Kapelle, die als Solitärbau in bekrönender Berglage einem jahrhundertealten und im Volksbewusstsein fest verankerten religiösen Topos entspricht.

Der sich der Kapelle von der Hauptansichtsseite nähernde Besucher - der von alters her durch die Fußfälle an das Gebäude herangeführt wird - erlebt den Sakralbau als markanten Solitär, der in die Natur eingebettet ist. Das alte Pflegeheim tritt nicht in unmittelbaren optischen Zusammenhang mit dem historischen Baubestand und verstellt auch nicht die rahmende Landschaftskulisse. Nach wie vor kann der Besucher des Ensembles den Leidensweg Christi entlang der Fußfälle nachvollziehen und in der Tradition der in ganz Europa verbreiteten heiligen Berge an ganz besonderen ausgewählten und heiligen Ort Buße und Einkehr halten. (2) Es ist dabei ein zutiefst vertrautes Prinzip, dass diese heiligen Stätten - die immer Sitz des göttlichen "Allerhöchsten" sind - in nahezu allen Religionen gerne auf Berggipfeln verortet werden (als eines der bekanntesten Beispiele sei hier nur der Olymp als Sitz der griechischen Götter genannt). Der Mensch muss aufschauen und soll so Gott finden. Im Begriff des „Allerhöchsten“ ist bereits enthalten, dass über (und hinter) Gott nichts mehr kommt - hier hat allenfalls die Natur Platz als Teil der göttlichen Schöpfung. Keinesfalls steht das Werk von Menschen höher als Gott.

Genau hierin liegt die Problematik des aktuellen Bauvorhabens. Der hinter und seitlich der Kapelle geplante neue Baukörper führt die in Form der historischen Fußfälle und der Kapelle einschließlich der sie rahmenden Natur steingewordene Gottesvorstellung ad absurdum.

(3) Weiterhin ist festzustellen, dass die alte Kapelle von drei Seiten umfasst werden soll, wobei die einzelnen Trakte jeglichen Distanzraum unterschreiten, der für einen Solitärbau dieser Qualität selbstverständlich sein sollte. Die neuen Flügel ziehen seitlich weit vor die Schaufassade des Sakralbaus vor, so dass die Kapelle in eine Innenhof Situation gerät, die nicht akzeptabel ist. Statt der Landschaft erhält das Gebäude einen völlig neuen und dem ursprünglichen Gedanken abträglichen "Hintergrund", der die gesamte Situation zwangsläufig dominieren wird. Im Eindruck des Betrachters kann der Kapellenbau nur noch im Zusammenhang mit dem in seinen Baumassen dominanten Neubau wahrgenommen werden, der mehr als nur einer Kulisse ist. Dieses widerspricht den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan-Aufstellung unter 4.16, in denen behauptet wird, dass "das zukünftige Heimgebäude erst in den Blick fällt, wenn man nahe der Kapelle angeht".

Auch die Äußerung unter Punkt 3.1, dass "keine bedrückende Wirkung" auf das Denkmal ausgeht wird hier anders gesehen.

(4) Die Angaben zu den überbaubaren Flächen, zu Gebäudehöhe oder zu etwaigen Störungen sind vage wenn nicht gar widersprüchlich und lassen weitere Beeinträchtigungen des Denkmals befürchten. So sind aus vergleichbaren Baumaßnahmen zwangsläufig Eingriffe in die Geländeoberfläche bekannt, die in Oberflächenversiegelungen verschiedenster Art zum Ausdruck kommen. Das von der Lage inmitten einer Wiese geprägte Bild der Kapelle wird allein schon durch die Notwendigkeit von Feuerwehrezufahrten Gehwegen und zugehörige Möblierung beeinträchtigt werden. Der Freiraum wird weiter eingeschränkt - so werden bereits Hecken für die Einfriedung eines Cafes genannt (von dem entgegen der Behauptung dass Besucher der Kapelle durch den Neubau nicht gestört werden durchaus akustische und optische Beeinträchtigungen ausgehen werden).

(5) Auf die weiteren Ausführungen, die Hinweise auf die mögliche Baugestaltung, auf Geschossigkeit und auf Höhen geben, soll hier nicht weiter eingegangen werden, da die Ausweisungen im Bebauungsplanverfahren und mithin der Standort für den Neubau des Altenwohn- und Pflegeheimes grundsätzlich auf Bedenken der Denkmalpflege stoßen. Auch ein niedriger und anders gestalteter Baukörper würde die vorab angesprochenen räumlichen Zusammenhänge von Natur und Landschaft und dem Sakralbau stören und die dargelegte Bedeutung des Gebäudes als Solitär beeinträchtigen.

(6) Die unter 4.1.6 unter "Denkmalschutzes" festgehaltenen Formulierungen lassen eine Bewertung des Neubauvorhabens erkennen, die grundsätzlich qua Denkmalschutzgesetz dem Amt für Denkmalpflege im Rheinland als zuständigem Fachamt obliegt.

Erheblichen Anlass zu Bedenken gibt der Satz "die Gemeinde geht jedoch davon aus, dass selbst für diesen Fall das überwiegende, öffentliche Interesse an dem geplanten Heim die Veränderung des Erscheinungsbildes rechtfertigt". Dieses zu entscheiden obliegt einzig einer angemessenen und nachvollziehbaren Abwägung aller Interessen, die nur auf der Basis von möglichen Alternativen zum Vorhaben getroffen werden kann. Eine Abwägung ist nur möglich, wenn die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege in der Abwägung sachgerecht behandelt worden sind. Die vorab zitierte Äußerung könnte dahin verstanden werden, dass dieser gesetzlich vorgeschriebenen Abwägung vorgegriffen werden soll.

(7) Im Zusammenhang mit dem in der Begründung ebenfalls zitierten Verfahren nach § 9 Denkmalschutzgesetz NRW kann festgestellt werden, dass im vorliegenden besonderen Fall im Zusammenhang mit jeder Bauleitplanung, die über eine geringfügige Erweiterung hinausgeht, ein Benehmen nicht hergestellt werden kann. Als Begründung hierfür bitte ich unter anderem um Beachtung der für das vorliegende Vorhaben zutreffenden Kommentierung zum Denkmalrecht NRW von Memmesheimer / Upmayer/Schönstein, hier besonders die Erläuterungen 52 und 77 zu § sowie die Erläuterungen 10 zu § 9."

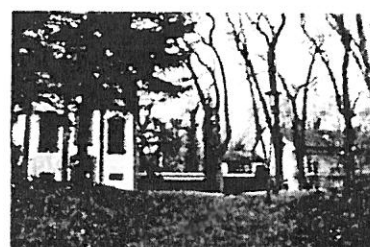
Prüfung und Abwägung der einzelnen Argumente

(1). Erlebbarkeit von Kreuzweg und Kapelle

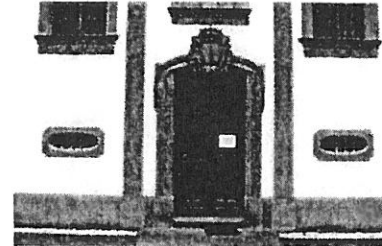
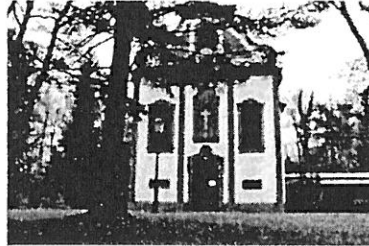
Die Kapelle ist vom Kreuzweg aus erst deutlich zu erkennen, kurz bevor der Besucher auf den Kapellenvorplatz tritt. (Siehe Fotos).

Sofern Gebäude oder Gebäudeteile des geplanten Altenheims von tieferen Standorten des Kreuzweges aus zu sehen sind, sind sie weitgehend hinter dem Bewuchs verborgen. Die axiale Stellung der Kapelle zum Kreuzweg wird dadurch nicht infrage gestellt.

Ab dem Kapellenvorplatz dominiert die Kapellenfassade und die geplanten Fassaden des Altenheims treten optisch zurück. Dass sie dennoch gegenüber den heutigen Verhältnissen mit dem Blick auf das bestehende Altenheim auf der rechten Seite und dem links und hinter der Kapelle befindlichen Wald eine Veränderung im Sinne eines architektonischen Rahmens darstellen, wird nicht bestritten.



Vor der letzten Station ist die Kapelle noch nicht zusehen. Erst kurz vor Betreten des Kapellenvorplatzes treten Kapelle und Seitenräume ins Blickfeld.



Nach ca. 10 m nimmt die Kapellenfront das Blickfeld „in Beschlag“ (s.r)

(2). Sakrale Stätten auf Berggipfeln

Die Interpretationen des Kreuzweges, der zu einer Stätte auf dem Berggipfel führt, Beispiel Olymp, oder der im Schreiben des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege vom 30.9.2008 angeführt Michelsberg in Bad Münstereifel, findet in den konkreten örtlichen Verhältnissen in diesem Fall keine Grundlage.

Die Kapelle ist topographisch landschaftlich keineswegs auf dem höchsten Ort errichtet, da unmittelbar hinter ihr der Berg weiter ansteigt, und in etwas größerer Entfernung das Gelände die Kapelle sogar weit überragt. (Siehe Fotos unten).

Auch von keinem näher gelegenen Standort aus wirkt die Kapelle als höchster Punkt in der Landschaft, z.B. auf der Strecke vom nördlichen Rand des Ortskerns von Blankenheim bis zum Fußpunkt des Kreuzweges - Ahrstraße/Aachener Straße - dominiert Wald.

Die Kapelle dominiert nicht die Landschaft, sie ist noch nicht einmal sichtbar. Sie ist auf den Kreuzweg bezogen.



Unmittelbar hinter der Kapelle steigt das Gelände noch ca. 8 m an und ist bebaut (Kindergarten mit Nebengebäuden)



In der Fernwirkung folgt auf den Kindergarten (hier nicht sichtbar) ein Wohnbaugebiet (Häuser erkennbar) und danach die weiter ansteigende Landschaft. Die Kapelle steht auf der Ebene der Fichten und wird von diesen überragt.

Im Zusammenhang mit der Ergänzung der Eintragung als Denkmal wird im Schreiben des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege auch nicht angemerkt oder ausgeführt, dass die heutige Situation durch den Baumbestand historisch verfälscht wäre und, etwa durch Pflegemaßnahmen, die frühere, zum Denkmal gehörige Wirkung in die Landschaft wieder hergestellt werden müsste.

Durch die Lage am Hang ist eine seitliche und rückwärtige Wirkung in die Landschaft ausgeschlossen.

Die vom Rhein. Amt angeführten Beispiele zeigen den Unterschied sehr deutlich.



Michaelskapelle Bad Münstereifel auf der Bergspitze. Fernsicht und Nahsicht.



*Kalvarienberg bei Innsbruck (li.) mit klarer Wirkung in die Landschaft.
Olymp (re.) nicht vergleichbar.*

Die Beispiele zeigen in aller Deutlichkeit, dass die Situation in Blankenheim eine andere ist und die Deutung des Rhein. Amtes von Denkmal und Umfeld ohne Bezug zu den örtlichen Verhältnissen erfolgte.

Damit fehlt allen Argumenten, die auf die Wirkung in die Landschaft und die Bedeutung der Landschaft als integraler Bestandteil des Denkmals abheben, die sachliche Grundlage.

Die Vergleiche machen vielmehr deutlich, dass es sich in Blankenheim um eine kleine, eher introvertierte Anlage von Kreuzweg und Kapelle handelt, die einen kleinräumigen Bezug zum Ort (Lage am Ortsrand) und einen etwas weiterreichenden, wenn auch nicht erlebbaren, zur Burg hat,

Wenn gilt, dass "genau hierin die Problematik des aktuellen Bauvorhabens liegt", gibt es keine Problematik, weil die der Problematisierung zu Grunde liegenden Verhältnisse nicht vorhanden sind.

(3) Umfassung durch Neubau

Es ist nicht zu leugnen, dass der beabsichtigte Neubau eine Veränderung des Umfeldes der Kapelle zur Folge hat. Die Seitenflügel des Neubaus halten dabei zur Kapelle allerdings einen Abstand von jeweils mehr als der doppelten Breite der Kapellenfront (gemessen in der Fassadenebene der Kapelle). Dass damit „jeglicher Distanzraum unterschritten wird, der für einen Solitärbau dieser Qualität selbstverständlich sein sollte“, erscheint nur nachvollziehbar, wenn man von der Wirkung der Kapelle in die Landschaft hinein ausgeht. Dies ist allerdings - wie oben dargelegt – eine Fiktion.

Ist also davon auszugehen, dass die Landschaft als freier Wirkungsraum der Kapelle nicht Teil des Denkmals ist, geht es darum im engeren Umfeld eine der Kapelle angemessene Wirkung bei einer neuen Bebauung sicherzustellen. Dies tut das Konzept der Architekten, indem die Seitenflügel symmetrisch angeordnet werden, wodurch die bestehende Axialität Kapelle Kreuzweg aufgenommen wird, und ein Respektabstand der Seitenflügel zur Kapelle eingehalten wird. Die nahe an die Kapellenrückwand herantretende Fassade des unvermeidlichen Verbindungsgangs soll in zurückhaltender Weise gestaltet werden. Dazu werden gestalterische Anforderungen in einer eigenen Gestaltungssatzung definiert.

Durch den Standort der Kapelle in der Mitte der Seitenflügel wird sie räumlich gefasst und neu betont.

Die Seitenflügel des Neubaus fallen beim Aufstieg über den Kreuzweg tatsächlich erst spät ins Auge. Dies kann durch eine Bepflanzung gegenüber heute noch verstärkt werden.

Weitere Anforderungen der Denkmalpflege können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf der Grundlage von § 9 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz NRW bestimmt werden.

(4). Vorfläche, Nebenanlage, Möblierung

Die Flächen auf der Vorderseite der Kapelle werden von dem Bauvorhaben nicht angetastet. Feuerwehzufahrten, Gehwege und zugehörige Mobilisierungsmöblierung sind aufgrund des Denkmalschutzes und der unter Schutz stehenden Kastanien ausgeschlossen.

Eine Feuerwehzufahrt ist auf der Gebäuderückseite vorgesehen.

Fußwege für das Heim werden allenfalls nahe dem Gebäude gewünscht oder erforderlich sein, so dass der Vorbereich der Kapelle nicht betroffen sein wird.

(5) Konkrete Angaben für eine denkmalverträgliche Lösung
Auf diese wird von Seiten des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege verzichtet wegen der grundsätzlichen Bedenken und der Argumentation mit dem Solitärbaukörper. Damit können mögliche Argumente nicht in die Abwägung einbezogen werden.

(6) Denkmalpflegerische Belange im Rahmen der Bauleitplanung
Die sachgerechte Erfassung der denkmalpflegerischen Belange und ihre Abwägung mit anderen Belangen ist Grundbestandteil der Bauleitplanung und damit der kommunalen Planungshoheit. Die Abwägung erfolgt im auf der Grundlage der der Gemeinde vorliegenden Informationen oder der Informationen, "die die Gemeinde hätte wissen müssen." Dies war auch die Grundlage für den ersten Entwurf. Die Interpretation des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege mit der Wirkung der Kapelle in die Landschaft war bis dahin nicht bekannt und ist auch nicht, wie oben gezeigt, nachvollziehbar.

Es steht außer Zweifel, dass neue Argumente im Bebauungsplanverfahren entsprechend abzuwägen sind. Dies ist hiermit erfolgt.

Ebenso ist klar, dass diese Abwägung im Bebauungsplanverfahren die Gemeinde und nicht das Rheinische Amt für Denkmalpflege vorzunehmen hat. Die Gemeinde kann sich also, wenn die sachlichen Grundlagen hierfür gegeben sind, über die Anregungen von Trägern öffentlicher Belange hinwegsetzen.

(7) Geringfügige Erweiterung, Kommentierung
Die Beschränkung auf allenfalls eine geringfügige Erweiterung ist verständlich, wenn man vom Verständnis von Kreuzweg und Kapelle ausgeht, die das Rheinische Amt dargelegt hat. Dann wäre die Umgebung integraler Bestandteil des Denkmals. In diesem Fall wäre auch zu bestimmen, wie weit der Schutzbereich zu fassen ist. Dies wird jedoch beim Schreiben zur Ergänzung der Eintragung des Denkmals nur für die Beziehung zur Burg gemacht.

Da die Argumentation des Rheinischen Amtes, wie oben gezeigt, auf vielen Voraussetzungen aufbaut, die hier nicht gegeben sind, ist für eine solche Interpretation sachlich kein Raum.

Damit erhält das Umfeld des Denkmals die Bedeutung als Umgebung des Denkmals, bei dem Anlagen erlaubnispflichtig sind, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigen (9 (1) DSchG NW). Nach der Kommentierung ist der Begriff der Umgebung eng auszulegen.

Bei Denkmälern im Außenbereich kann i. d. R. nicht davon ausgegangen werden, dass sie eine Erweiterung der Siedlungsentwicklung ausschließen. Es stehen heute zahllose Einzeldenkmale, wie Klöster, Burgen, Hofanlagen innerhalb des Siedlungszusammenhangs, die ursprünglich im oder am Rand

des Außenbereichs gelegen waren. Dies kann nicht alles denkmalpflegerisch als Irrweg angesehen werden. Es ist ein gesellschaftlicher Entwicklungsprozess, bei dem jeweils im Einzelfall das Umfeld des Denkmals neu zu bestimmen ist.

Auf diese Fragestellung geht die Kommentierung nicht ein. Hinweise finden sich allerdings unter Randnummer 77, wo der zulässige Umfang des Umgebungsschutzes auf die für das Erscheinungsbild bedeutsame nähere Umgebung beschränkt ist. Es muss danach ein "optischer Bezug zwischen Anlage und Umgebung vorhanden sein. Dieser reicht soweit, wie die Errichtung, Änderung oder Beseitigung auf das Erscheinungsbild des Denkmals bzw. des Denkmalbereich nachhaltige Wirkung haben kann." Zur bedeutsamen engeren Umgebung gehören hier eindeutig die Kapellenvorfläche und der Kreuzweg, darüberhinaus auch ein Freibereich neben der Kapelle. Dies wird durch den Bebauungsplan auch gesichert.

Ein anderer Hinweis ergibt sich aus Randnummer 80 in Bezug auf Denkmalbereiche. Am Beispiel von industriellen Produktionsstätten, wie z. B. Mühlen, Schmieden, Spinnereien, Webereien und Zechen wird ausgeführt, dass diese in der Regel mit ihrer Umgebung eine Einheit bilden, die erhalten und sichtbar bleiben soll: "Der Wasserkraft liefernde Bach und das Hammerwerk; der in den Berg getriebene Stollen." Hier dürfte eine Analogie zu dem engen Verhältnis von Kapelle und Kreuzweg bestehen, die durch den Bebauungsplan nicht angetastet wird.

(8) Zusammenfassende Bewertung

Es wird in der Argumentation des rheinischen Amtes für Denkmalpflege unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnissen, nicht nachvollziehbar abgeleitet, dass die landschaftliche Umgebung integraler Bestandteil des Denkmals ist. Nur wenn dies der Fall wäre, wäre nachvollziehbar, dass die Umgebung von einer weiteren Bebauung frei bleiben müsste.

Soweit im Umfeld des Denkmals also nur der Umgebungsschutz zu berücksichtigen ist, sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigen (also nicht nur verändern oder stören) würden. Dass dies durch eine nach Bebauungsplan zulässige Bebauung geschieht, ist nicht erkennbar.

3.3 Bodendenkmalpflege

Die Rheinische Bodendenkmalpflege hat mit Schreiben vom 7.11.2008 zum Bebauungsplan folgende Anregungen gegeben:

Nach einer Prüfung der Auswirkungen auf das archäologische Kulturgut *"ist im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit erhaltenen Bodendenkmälern zu rechnen, denen mit hoher Wahrscheinlichkeit Denkmalqualität als ortsfestes Bodendenkmal zuzuschreiben ist. Nach dem Denkmalschutzgesetz besteht eine Sicherungsverpflichtung für ortsfeste Bodendenkmäler, die*

grundsätzlich mit einer dauerhaften Erhaltung verbunden ist.... Die gesetzlich vorgegebene Erhaltungspflicht für bedeutende Bodendenkmäler kann in diesem Fall unmittelbare Auswirkungen auf die planerische Entscheidung haben. Von daher ist es zum Zwecke der Ermittlung der für die planerische Entscheidung maßgeblichen Tatsachen im Rahmen der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials unumgänglich, in der Fläche eine Sachverhaltsermittlung durchführen zu lassen. Ziel dieser Untersuchung ist es, die objektive Abwägungserheblichkeit der öffentlichen Belange des Bodendenkmal-schutzes zu fixieren... Die Untersuchungen sind durch eine archäologische Fachfirma durchzuführen.“

Diese Stellungnahme wurde durch eine Ortsbesichtigung durch Vertreter der Rheinischen Bodendenkmalpflege, dem Architekten und der Gemeinde wie folgt präzisiert:

Aufgrund der Baumaßnahmen der Kapelle und in oder ob ihrem nächsten Umfeld (im 18. Jahrhundert) sowie dem bestehenden Pflegeheim (nach 1960) ist auf großen Flächen der geplanten Gemeinbedarfseinrichtung nicht mit Funden zu rechnen.

In dem weiter östlich gelegenen Erweiterungsbereich wird allenfalls mit Spuren mittelalterlicher Bautätigkeit gerechnet (Erdverfärbungen oder Vergleichbares), die erforscht und dokumentiert werden müssen. Sie werden nicht eine solche Bedeutung haben, dass sie unbedingt erhalten werden müssen, d. h. dass sie nicht überbaut werden dürfen. Damit besteht auch nach Meinung der Bodendenkmalpflege im Rahmen des Bebauungsplanes bereits ein ausreichender Spielraum, um das Planverfahren fortsetzen zu können.

Trotzdem hat sich der Rheinische Verein für Arbeiterkolonien als Träger des Projektes entschlossen, eine Fachfirma mit den von der Rheinischen Bodendenkmal Pflege geforderten Untersuchungen vor Ort zu beauftragen. Die Firma hat Mitte März mit den örtlichen Arbeiten begonnen. Zum 15.03. war der Stand wie folgt: Es wurden drei Sondagen gemacht, Ergebnis: keine Archäologie vorhanden und daraus abgeleitet auch keine Hinweise für das Vorhandensein von Archäologie auf Restflächen. Herr Vogt vom Amt f. Bodendenkmalpflege war vor Ort und hat mündlich die Freigabe erteilt.

3.4 Kreis Euskirchen – Bauamt

Im der ersten Offenlage wurde mit Schreiben vom 20.11.2008 u. a. ange-regt, bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW zu tref-fen, um ein gestalterisches Grundkonzept vorzugeben und insbesondere im Hinblick auf das in die Denkmalliste eingetragene Denkmal Kapelle Hülch-rath gestalterische Störungen auszuschließen.

Dieser Anregung wird durch eine eigene Gestaltungssatzung entsprochen. Weitere Anregungen betrafen eine Präzisierung der Bebauungsmöglichkei-ten im MI-Gebiet. Auch dies wurde berücksichtigt.

4. Festsetzungen

Das Bebauungsplangebiet wird entsprechend den erläuterten Zielen in folgende Teilgebiete gegliedert:

- Gemeinbedarfsfläche mit Altenwohn- und Pflegeheim sowie bestehender Wallfahrtskapelle. Diese Fläche ist gegenüber dem ersten Entwurf verkleinert. Dies betrifft auch die innerhalb der Gemeinbedarfsfläche gelegene überbaubare Fläche
- Grüner Hangbereich mit teilweise bestehendem Baumbewuchs vor dem bisherigen Pflegeheim sowie Kreuzweg und Bewuchs an der Aachener Straße. Die entsprechend ausgewiesenen Grünfläche "Parkanlage" wurde gegenüber dem ersten Entwurf vergrößert.
- Baugrundstück an der Aachener Straße, östlich des Kreuzweges mit Anschluss an die bestehende Bebauung. Die Bebauungsmöglichkeiten wurden präzisiert

4.1 Gemeinbedarfsfläche Altenwohn- und Pflegeheim und Wallfahrtskapelle

4.1.1 Grundlagen

Zur langfristigen Sicherung des Alten- und Pflegeheimes ist aus wirtschaftlichen Gründen eine Größe von 80 Betten unabdingbar. Zusammen mit dem erforderlichen Zusatz- und Nebeneinrichtungen ist damit ein Bauvolumen verbunden, dass mit einer Erhaltung des bestehenden Gebäudes und einer Ergänzung durch einen Anbau nicht erreicht werden kann. (siehe Ausführungen unter Ziffer 1.1)

Es war daher von den Architekten (Hahn-Helten, Aachen) eine Neubebauung in Bezug auf Volumen und Funktionen zu planen, die die topographische Situation und die Schutzwürdigkeit der Kreuzkapelle einschließlich des zu ihr führenden Kreuzweges berücksichtigt. Die dabei untersuchten Varianten sind unter Ziffer 3 dargestellt und erläutert.

Diese Anforderungen werden in einer Vorplanung durch einen stark gegliederten, dreigeschossigen Baukörper erreicht, der durch eine dem Hangverlauf folgende, bogenförmige Erschließungszone und davon ausgehend 3 seitliche Flügel charakterisiert ist.

Das Gebäude erstreckt sich auf der ebenen Fläche in Höhe von 506 m über NN und reicht nicht in den steil abfallenden Hangbereich hinein. Dadurch werden hoch aufragende Wandflächen vermieden, die insbesondere auf der dem Ort zugewandten Seite aus der Nabsicht störend gewirkt hätten. Die Fernsicht wäre nicht betroffen, da die Baumkulisse den Blick auf das Gebäude verdeckt.

Von der Kreuzkapelle und den, durch beidseitige Baumreihen eingefassten Kreuzweg halten die oben genannten Gebäudeflügel einen Abstand von beiderseits je 20 m in Höhe der Vorderfront der Kreuzkapelle. Dadurch geht keine bedrückende Wirkung von dem Neubau auf das Denkmal aus. Die Flügel umschließen jedoch Kapelle und Vorplatz in symmetrischer Form und geben der Gesamtanlage damit eine neue architektonische Fassung. Diese ist auf der Rückseite der Kreuzkapelle durch eine weitgehend verglaste, und damit leicht erscheinende Fassade des Haupteinganges, auf den beiden Seitenflügel durch teilweise großformatige Fensterfronten und Zimmerfenster gekennzeichnet.

Die Gebäudehöhe des Neubaus liegt deutlich unter der Firsthöhe der Kapelle, so dass diese auch höhenmäßig nicht dominiert wird. Gleichzeitig hat der Neubau den Vorteil, dass die Kapelle nicht mehr unmittelbar mit dem Pflegeheim verbunden ist, wie heute, sondern freisteht.

Besucher der Kapelle werden durch den Neubau nicht gestört, da von dem Alten- und Pflegeheim keine akustischen Störungen ausgehen und der Abstand zwischen den Seitenflügeln vor dem Eingang zur Kapelle etwa 50 m beträgt.

Dieser architektonische Vorentwurf war Grundlage des Bebauungsplanes, der allerdings für Änderungen bei der weiteren Durchplanung des Entwurfs einen angemessenen Spielraum bieten muss. Dieser bezieht sich insbesondere auf die Bemessung der überbaubaren Flächen und die zulässigen Höhen. Die Erarbeitung eines verbindlichen architektonischen Entwurfs wäre mit einem großen Aufwand verbunden, der angesichts der planungsrechtlichen Unsicherheiten (z. B. Änderungen im Bebauungsplanverfahren) ökonomisch nicht vertretbar wäre.

4.1.2 Art der baulichen Nutzung

Für das Vorhaben wird eine "Fläche für den Gemeinbedarf" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt, mit den näheren Zweckbestimmungen

- "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Altenwohn- und -pflegeheim" und
- „Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Wallfahrtskapelle“.

Über die möglichen Nutzungen von Gemeinbedarfsanlagen sind in manchen Fällen Unklarheiten entstanden, insbesondere nachdem Gemeinbedarfsanlagen von einer öffentlichen, gemeinnützigen Trägerschaft in eine private Trägerschaft im Zuge von Firmenprivatisierungen übergegangen sind - so u. a. die Poststellen der Deutschen Post (heute Privatfirmen Post - Brief- und

Paketdienst und Telekom). Daher wird die Festsetzung und der damit gegebene Spielraum im folgenden näher erläutert.

Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke sind in allgemeinen Wohngebieten in beschränktem Maße (§ 4 Abs. 2 Nr. 3. BauNVO) und in Misch-, Dorf- und Kerngebieten sowie in Gewerbegebieten unbeschränkt und ohne flächenmäßige Festsetzung zulässig. Die Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen erlaubt es den Gemeinden jedoch spezielle Bereiche im Stadtgebiet für diese Anlagen gezielt auszuweisen und sie so gegen andere Nutzungen zu sichern. So sind für Altenwohnanlagen besondere Standortvoraussetzungen wünschenswert, die hier gegeben sind:

- ruhige Lage, entsprechend dem Ruhebedürfnis der Bewohner
- Zusammenhang mit Wohngebieten mit der Nähe zu anderen Menschen und möglicherweise ihren Familienangehörigen
- Versorgungseinrichtungen in geringer Entfernung zur Teilnahme am städtischen Leben
- Gute ÖPNV-Verbindung für Bewohner und Besucher
- nahe gelegene Grünflächen/Natur für die Naherholung

In Bezug auf die Trägerschaft und die Strenge der Anforderungen an die Gemeinnützigkeit, haben sich aus den oben angeführten Gründen Änderungen ergeben, denen die Rechtsprechung wie folgt Rechnung getragen hat:

"Auf die Rechtsform der Einrichtung des Trägers kommt es nicht entscheidend an. Die Trägerschaft kann auch in der Hand einer natürlichen oder juristischen Personen des Privatrechts liegen. In früheren Entscheidungen hat der erkennende Senat den erforderlichen Gemeinwohlsbezug einer Anlage oder Einrichtung daher bejaht, „wenn mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, hinter der etwaiges privatwirtschaftliches Gewinnstreben eindeutig zurücktritt...."

Die vom Senat bisher herangezogenen Kriterien zur Bestimmung von Gemeinbedarfsanlagen im Städtebaurecht sind jedoch nicht abschließend. Die Wahrnehmung "einer dem bloßen privatwirtschaftlichen Gewinnstreben entzogenen öffentlichen Aufgabe" ist zwar ein herkömmliches und typisches, aber kein zwingendes Merkmal von Gemeinbedarfsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. Es ist als Abgrenzungskriterium entwickelt worden, bevor mit der Liberalisierung und Privatisierung ehemaliger Verwaltungsmonopole etwa im Bereich der Bahn, der Post und der Telekommunikation neue Formen der Grundversorgung der Allgemeinheit mit Dienstleistungen entstanden sind, die das Modell privatwirtschaftlicher Leistungserbringung zur Sicherung des Allgemeinwohls mit einer besonderen staatlichen Infrastrukturverantwortung verbinden, die marktwirtschaftlich bedingte Nachteile für die Bevölkerung verhindern soll. Die staatliche "Gewährleistungs- und Überwachungsverantwortlichkeit" kann geeignet sein, den in § 9 Absatzziffer

1 Nr.5 BauGB vorausgesetzten Gemeinwohlbezug auch bei solchen Anlagen und Einrichtungen herzustellen, deren Leistungserbringung sich nach privatwirtschaftlichen Grundsätzen vollzieht und auf Gewinnerzielung ausgerichtet ist.....

Der Verwaltungsgerichtshof stellt den Rechtssatz auf, dass auf einer "Gemeinbedarfsfläche Post", die nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB für ein Postamt der (ehemaligen) Deutschen Bundespost festgesetzt worden ist, eine gewerbliche Nutzung (hier: postspezifisches Angebot von Schreib- und Papierwaren) zulässig sei, soweit sie die Post-Universaldienstleistungen ergänzen und sich der Gemeinbedarfsnutzung unterordnen; die Postdienstleistungen müssten die prägende Nutzung der Einrichtung ~~Die~~ Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche und der ihren Nutzungszweck verdeutlichende Zusatz umschreiben das typische Erscheinungsbild der geplanten Anlage oder Einrichtung. Der den Gemeinwohlbezug herstellende primären Nutzungszweck bleibt erhalten, wenn eine "Nebenleistung" hinzutritt, die in einem inneren Zusammenhang mit der "Hauptleistung" steht, diese jedoch nur abrundet und von untergeordneter Bedeutung bleibt. "

(Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 30.6.2004 - 4 C. 3.03 in Baurecht 2004, Seite 1730 ff.)

Im konkreten Fall bedeutet dies:

- Die Festsetzung bleibt auch richtig, für den - hypothetischen - Fall, dass sich in Bezug auf das formale Kriterium der Gemeinnützigkeit des Trägers, aus heute nicht absehbaren Gründen, etwas ändern würde.
- Bestimmte Nebeneinrichtungen gehören zu der Hauptnutzung (Beispiel in anderem Falle: Schwesternwohnheim) bei gleicher Trägerschaft.
- Darüber hinaus sind auch Nebennutzungen von privaten Trägern möglich, soweit sie sich der Hauptnutzung unterordnen. Dies könnten – theoretisch - private Servicedienstleistungen im medizinischen oder psychologischen Bereich.

Diese Aspekte können insbesondere für längerfristig denkbare Veränderungen von Bedeutung sein.

4.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan festgesetzten Parameter für das Maß der baulichen Nutzung sind aus der Vorplanung der Architekten (s.o.) abgeleitet, belassen jedoch auch für dessen Weiterentwicklung noch Spielraum.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in diesem Fall durch die Grundflächenzahl (GRZ). 0,45, die Höchstzahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlage gemäß § 18 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die Gebäudehöhe, über die Erdgeschosshöhe, ergibt sich aus den drei geplanten Vollgeschossen mit jeweils 3,0 m – 4,0 m Geschosshöhe sowie einem Spielraum für den Dachabschluss (Dachausbau und Attika). Sie wird mit 11,0 m angesetzt, entsprechend 517 m über NN. Damit besteht ein Spielraum von circa 1,0 m.

4.1.4 Überbaubare Fläche

Die überbaubare Fläche berücksichtigt die Vorplanung.

Um unnötige Einschränkungen zu vermeiden, wurde die überbaubare Fläche etwas größer als für das Bauvorhaben nach der Vorplanung erforderlich festgesetzt, ist jedoch gegenüber dem ersten Bebauungsplanentwurf deutlich kleiner.

Zur Sicherung des Denkmals "Kapelle mit begleitenden Baumreihen" wurde sie seitlich um die Kapelle herum zurückgenommen, so dass die heutige Wirkung beim Aufstieg über den Kreuzweg im Wesentlichen erhalten bleibt. Über die Bebauungsplanfestsetzungen hinaus kann das Umfeld des Denkmals auch im Rahmen des weiteren Bauentwurfs in Abstimmung zwischen Architekt, Unterer Denkmalbehörde und Rheinischem Amt für Denkmalpflege so gestaltet werden, dass denkmalpflegerische Belange berücksichtigt werden.

Die Grenze berücksichtigt auch die Kronen der geschützten Kastanien.

4.1.5 Zahl der Vollgeschosse

Diese aufgrund der Überlegungen im Vorentwurf und der ausgewählten Variante auf maximal drei festgesetzt.

4.1.6 Mögliche Immissionskonflikte

Emissionen entstehen bei dem Vorhaben durch die Nutzung des Gebäudes, des Zufahrtverkehrs, die Benutzung des Parkplatzes und die Benutzung von Freiflächen auf dem Grundstück.

Bei der Nutzung Altersheim sind die Emissionen gering und auf Grund der Verhältnisse in der Umgebung sind die Voraussetzungen dafür gegeben, dass keine nennenswerten Störungen oder gar unverträgliche Belastungen entstehen.

Die Immissionen ergeben sich im Wesentlichen aus dem An- und Abfahrtsverkehr und den parkenden Fahrzeugen. Da der Stellplatzbedarf ist bei einem Altenwohn- und -pflegeheim jedoch sehr gering. er wird auf ca. 20 – 25 Stellplätze je Schicht für die Bediensteten und einige zusätzlich Gästestellplätze. insgesamt also auf 30 - 35 Stellplätze geschätzt. Dadurch sind die Emissionen ebenfalls gering. Der nahe gelegene Kindergarten ist topogra-

phisch und durch die Entfernung so abgeschirmt, dass weder stark störende, noch gar "unzumutbare" Belastungen hier entstehen. Die im Süden und Osten liegenden Baugebiete sind Mischgebiete und damit nur im geringen Maße für Störungen anfällig und dadurch, dass sie tiefer liegen akustisch abgeschirmt. Das Wohngebiet im Nordwesten ist rund 60 m vom Altersheim entfernt. Damit treten dort keine nennenswerten Störungen auf. Aufgrund der topographischen Situation und der Bebauungsplanfestsetzungen bieten sich Stellplätze im westlichen Bereich des Plangebietes an. Hier sind keine besonders empfindlichen Nutzungen in der Nähe. Die Lärmemissionen des Verkehrs auf der Aachener Straße wird die des Parkverkehrs in jedem Fall deutlich übersteigen. Daher sind hier auch keine besonderen Vorkehrungen im Bebauungsplan festgesetzt.

4.1.7 Denkmalschutz

Die katholische Kreuzkapelle und der Kreuzweg sind seit dem 15.7.1988 als Denkmäler in der Denkmalliste eingetragen. Sie sind im Zusammenhang zu sehen mit der auf beiden Seiten auf die Kapelle führenden Kastanienreihen, die als geschützte Landschaftsbestandteile nach Landschaftsgesetz eingetragen sind.

Durch das Schreiben des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege vom 30.09.2008 wurde die Begründung zum Denkmal ergänzt und durch eine kartenmäßige Darstellung im Maßstab 1:5.000 präzisiert (s. Ziff. 3.2). Diese Abgrenzung wurde in den Bebauungsplan übertragen. Es handelt sich um eine nachrichtliche Darstellung gemäß § 9 Absatz 6 BauGB.

Bei der Kapelle handelte es sich um einen spätbarocken Bau, der als Sühnekapelle errichtet und später als Wallfahrtskirche genutzt wurde. Der verputzte Bruchsteinbau erhebt sich auf kreuzförmigem Grundriss mit halbrunder Apsis und dreiachsiger, durch Sandsteinlisenen gegliederter Außenfassade. Diese wird durch einen Volutengiebel und einen schmiedeeisernen Glockenstuhl gekrönt. Im Innenraum ist die reiche Rokostuckierung mit Spiegeldecke und dem Sandsteinplattenfußboden erhalten.

Der Kreuzweg mit seinen neun Plastiken stammt aus dem 18. JH.
(Quelle: Beschreibung der Denkmalliste)

4.2 Mischgebiet

4.2.1 Art der Nutzung

Die altengerechten Wohnungen im unteren Bereich des Geländes werden nicht als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Hier ist ein Mischgebiet festgesetzt, wie es der Umgebung entspricht. Damit ist hier langfristig eine Nutzungsänderung möglich, ohne dass der Bebauungsplan geändert werden muss. Um dabei jedoch nicht gewollte Nutzungen von vorneherein zu vermeiden, wurden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten

gemäß § 6 Absatz 2 Nummer 8 wegen der Flächeninanspruchnahme, des Ortsbildes bzw. des benachbarten Kreuzweges ausgeschlossen. Diese Einschränkung ist praktisch von geringer Bedeutung, da der Standort für die ersteren beiden Nutzungen ohnehin nicht geeignet wäre.

4.2.2 Maß der Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 liegt etwas über der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO von 0,6.

Eine Überschreitung ist gemäß § 17 (2) BauNVO dann zulässig, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern und die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen werden kann, durch die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Eine Überprüfung dieser Kriterien hat folgendes Ergebnis.

- Altenwohnungen haben einen nur geringen Bedarf an privat zu nutzenden Gartenflächen und sind deshalb nicht mit „allgemeinen“ Wohnungen oder gewerblichen Nutzungen vergleichbar, die Lager-, Rangier- und Stellplatzfläche in benötigen.
- Die bei der GRZ zugrunde zulegende Fläche des Baugrundstücks ist im vorliegenden Falle besonders klein bemessen, da der anschließende Hangbereich als Grünfläche festgesetzt wurde. Die planerische Möglichkeit, stattdessen einen Teil als nichtüberbaubare Fläche eines Mischgebietes vorzusehen, wurde nicht genutzt, um in diesem Falle die Umwelt - hier den Hang mit seinem Bewuchs - zu schonen.
- Gesunde Wohn und Arbeitsverhältnisse sind gesichert, da das Mischgebiet auf zwei Seiten unbebaute Nachbarflächen hat, nach Südwesten den Kreuzweg, nach Nordwesten den grünen Hangbereich.
- Die Anforderungen an den Verkehr sind bei Altenwohnungen im allgemeinen geringer als bei "normalen" Wohnungen. Durch die unmittelbare Eingrenzung an die Aachener Straße sind die Belange des Verkehrs unproblematisch.
- Bei einer Änderung der Nutzung mit höheren verkehrlichen Anforderungen besteht gemäß § 15 BauNVO die Möglichkeit, sie zu untersagen, weil von ihnen Störungen ausgehen können die unzumutbar sind.

Sonstige öffentliche Belange, die gegen die Überschreitung der GRZ sprechen könnten, sind nicht erkennbar.

4.2.3 Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf drei begrenzt. Nach den vorliegenden Plänen der Architekten ist hier ein Gebäude mit Flachdach und einer zur Straße hin gestaffelten Vorderfront vorgesehen. Damit nicht durch Nichtvollgeschosse (z. B. Keller- oder Parkgeschosse) eine 4geschossigen Fassadenfront entsteht, wird im Textteil die Fassadenhöhe zur Straße hinauf 10,0 m begrenzt.

4.2.4 Zulässige Höhe

Bei im Durchschnitt 3,0 m Geschosshöhe und einer Dachkonstruktion von 1,0 m ergibt sich bei drei Geschossen eine Gebäudehöhe von rund 10,0 m. Die Geländehöhe an der Straße beträgt am unteren Punkt 482,54 m, am oberen Punkt 484,24 m ü. NN, im Mittel also 483,63 m ü. NN. Bei der Gebäudehöhe von 10,0 m besteht bis zu dem nach Bebauungsplan zulässigen 497,00 m ü. NN ein Spielraum von rund 3,4 m, der zur Anpassung an das Gelände genutzt werden soll. So ist bei etwas von der Grenze zur Straße abgerückter, erhöhter Lage, unter Ausnutzung Höchstgrenze von 497 m ü. NN zur Aachener Straße hin vor dem Gebäude eine Böschung anzulegen. Für den anderen Fall, dass das Gebäude oder ein Gebäudeteil mit seinem untersten Geschoss auf der Höhe der Aachener Straße errichtet wird, ergibt sich durch die Begrenzung auf drei Vollgeschosse, dass die Maximalhöhe von 497 m ü. NN nicht ausgenutzt werden kann.

4.3 Grünflächen

Der oben beschriebene Grünpuffer zwischen der Bebauung des Ortskerns und der höher gelegenen Bebauung des Altenwohn- und Pflegeheimes wird durch die Festsetzung als "private Grünfläche (Parkanlage)" beiderseits des Kreuzweges auf dem Gelände des Heimes, und die Festsetzung "öffentliche Grünfläche (kirchliche Anlage, Kreuzweg)" gesichert.

Damit wird auch der heutigen Situation Rechnung getragen, dass ein Teil der Grünflächen im nordwestlichen Plangebiet unter Landschaftsschutz steht.

Die Grünfläche entlang der Aachener Straße geht im Westen in den nicht überbaubaren Bereich der Gemeinbedarfsfläche über. Damit wird auch dieser Randbereich optisch durch Grün, und nicht durch eine Bebauung, bestimmt.

Innerhalb von Grünflächen sind bauliche Anlagen zulässig, die dem Nutzungszweck dienen. In diesem Falle soll die Erhaltung des Ateliergebäudes von Curtius Schulten, oder, fall dies nicht möglich ist, ein pavillonartiger Neubau möglich sein. Dafür ist eine überbaubare Fläche mit einem Vollgeschoss festgesetzt.

4.4 Natur und Landschaft

4.4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß BauGB gelten Eingriffe, die "aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 5 BauGB. Damit ist eine formelle Eingriffs- / Ausgleichsermittlung nicht erforderlich. Die Belange von Natur und Landschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sind jedoch wie die übrigen wesentlichen Belange zu ermitteln und gegeneinander abzuwägen. Verschlechterung des Zustandes sind so weit wie möglich zu minimieren oder auszugleichen.

Zur sachgemäßen Ermittlung der Auswirkungen des mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Vorhabens und zur Erarbeitung fachlich fundierter Vorschläge für Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen (obwohl im strengen rechtlichen Sinne im vorliegenden Fall nicht erforderlich) dient die beigefügte Landschaftspflegerische Stellungnahme des Büros "Landschaft!", Aachen.

Darin wird das Gebiet beschrieben, die wichtigsten Bäume werden in einer Bestandsliste erfasst, die Schutzausweisungen aufgeführt und Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt.

Für die Flächen im Landschaftsschutzgebiet "Blankenheimer Kalkrücken" wird festgestellt, dass sich eine Inanspruchnahme des Landschaftsschutzgebietes nicht vermeiden lässt. Dabei stellen der vorhandene Kindergarten sowie das vorhandene Alten- und Pflegeheimen bereits heute ein Hindernis in Bezug zur Durchgängigkeit innerhalb des Landschaftsschutzgebietes dar.

Zwei Kastanien auf der Rückseite der heutigen Kapelle beiderseits eines Bildstocks, die geschützte Landschaftsbestandteile sind, liegen innerhalb der Baufläche für das Heim und können nicht erhalten werden.

Angesichts der großen Bedeutung des Projektes wird dies im Rahmen der Bebauungsplanabwägung jedoch hingenommen.

Das Naturschutzgebiet "Ehemalige Ahrtalbahntrasse bei Blankenheim" auf dem früheren Bahndamm wird nach der Stellungnahme voraussichtlich nicht beeinträchtigt.

Teilbereiche, die in besonderem Maße schützenswert sind oder den Biotopschutz unterliegen, wurden nicht festgestellt.

4.4.2 Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Minimierung der Eingriffe und Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplan über die Festsetzung der Grünflächen hinaus folgende Festsetzungen getroffen worden:

- a) Die als geschützte Landschaftsbestandteile geltenden Bäume an der Kapelle sind entsprechend gekennzeichnet und als zu erhalten festgesetzt.
- b) Die Randbepflanzung am östlichen und nordöstlichen Rand des Bebauungsplangebietes, also zum Ortskern hin, wurde zusätzlich zu Ausweisung, als Grünfläche als zu erhalten im Plan und Text festgesetzt.
- c) Größere Bäume außerhalb der überbaubaren Flächen wurden als zu erhaltende Einzelbäume gesichert.
- d) Die Baumreihe an der Aachener Straße im westlichen Bebauungsplanabschnitts wurde als zu erhaltend festgesetzt.
- e) Im westlichen Anschluss an den waldartigen Bewuchs an der Aachener Straße wird eine ergänzende Anpflanzung gefordert.
- f) Auf den erforderlichen, jedoch im Bebauungsplan nicht festgesetzten Stellplatzflächen wird eine Bepflanzung mit standortheimischen Einzelbäumen vorgeschrieben.

Insgesamt soll damit deutlich werden, dass die von der Gemeinde in der Vergangenheit angestrebte Erhaltung eines grünen Hangbereichs und eine nur vorsichtige Inanspruchnahme von Natur und Landschaft im Bebauungsplan ihre Umsetzung findet.

4.4.3 LS-Gebiet – geschützte Landschaftsbestandteile

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Blankenheimer Kalkkrücken“. Die Höhere Landschaftsbehörde hat gem. des landesplanerischen Bescheids einer Entlassung in Aussicht gestellt.

Von der Planung sind zwei Kastanien betroffen, die geschützte Landschaftsbestandteile sind. Sie können bei dem erforderlichen Raumprogramm des Neubaus nicht erhalten werden, da sie – zusammen mit den übrigen geschützten Kastanien – das Grundstück praktisch teilen. Damit wäre ein zusammenhängender Baukörper für den Neubau unmöglich.

In beiden Fällen muss der Schützstatus vor Satzungsbeschluss aufgehoben werden. Dies erfordert die Zustimmung der Unteren Landschaftsbehörde und erscheint möglich, wenn „Ausgleichsmaßnahmen“ gesichert werden, die von der Unteren Landschaftsbehörde im Beteiligungsverfahren benannt werden.

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Das geplante Alten- und Pflegeheim bildet eine neue, architektonische Umgebung der bisher im Freiraum gelegenen, unter Denkmalschutz stehenden Kapelle. Damit ist eine rücksichtsvolle Gestaltung des äußeren Erscheinungsbildes des Neubaus unbedingt anzustreben. Daher wurden entsprechende Anforderungen als bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. § 86 BauO NW durch eine eigene Satzung bestimmt.

Ziel war es, für die Kapelle einen ruhigen, unauffälligen Hintergrund zu schaffen. Dies erfordert ein gewisses Maß an plastischer, farblicher, materialmäßiger Fassadengliederung, ohne die die einfassenden Gebäudeteile eine erdrückende Schwere – selbst bei heller Farbgebung – erhalten würden. Andererseits würde eine starke plastische Gliederung durch Helldunkelkontraste, eine farbliche Gestaltung mit vollen oder „aktiven“ Farben ebenso ins Auge fallen und für die Kapelle keinen angemessenen Rahmen darstellen.

6. Realisierung

6.1 Bodenordnung

Es handelt sich um einen Grundstückskomplex, von dem ein Teil im Eigentum des Rheinischen Vereins für Arbeiterkolonien e.V., ein anderer im Eigentum der kath. Kirchengemeinde Blankenheim steht. Es wird davon ausgegangen, dass die katholische Kirchengemeinde dem Rheinischen Verein die erforderlichen Flächen für das geplante Vorhaben verfügbar machen wird. In welcher Form dies geschieht (Pacht, Verkauf), kann zum jetzigen Zeitpunkt offen bleiben.

Da dies privatrechtlich erfolgen soll, sind Maßnahmen zur Bodenordnung von Seiten der Gemeinde nicht erforderlich.

6.2 Erschließung

Die Erschließung ist aufgrund des bestehenden Alten- und Pflegeheimes bereits heute gesichert. Im weiteren Fortgang der Planung des Projekts wird geprüft, in wie weit Verstärkungen bzw. Vergrößerungen der Kapazität bei den Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erforderlich sind. Engpässe, die dem Vorhaben grundsätzlich entgegenstehen würden, sind nicht erkennbar.

Die äußere Erschließung für Fußgänger und Kraftfahrzeuge bleibt mit dem Anschluss an die Aachener Straße und verändert. Die innere Erschließung verläuft auf dem Gemeinbedarfs Grundstück. Sie braucht nicht gesondert festgesetzt zu werden.

7. Städtebauliche Kennwerte

Gemeinbedarf	8.423 qm
Grünflächen	8.997 qm
<u>Mischgebiet</u>	<u>1.240 qm</u>
Gesamt	18.660 qm