



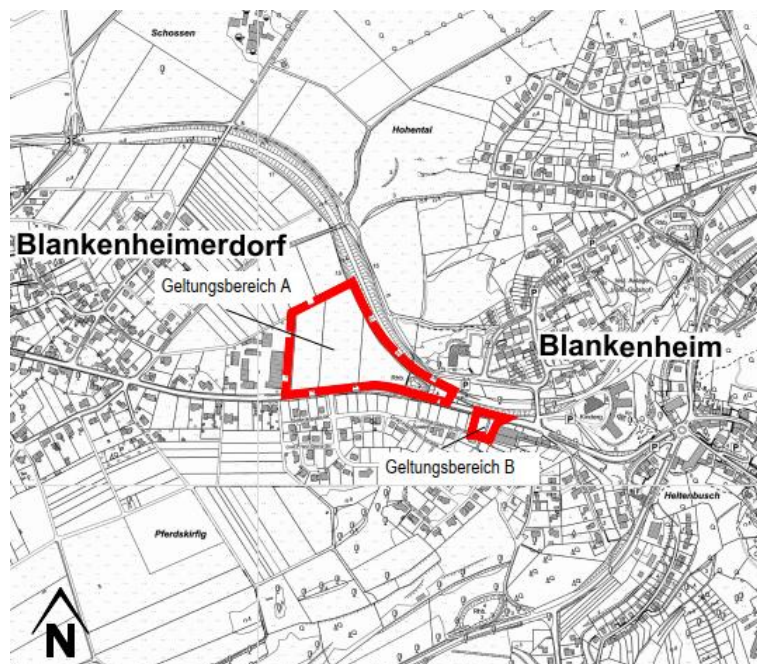
Gemeinde Blankenheim

Begründung

Gemäß §§ 9 Abs. 8 und 2a Baugesetzbuch (BauGB)
(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

BEBAUUNGSPLAN NR. 5 B BLANKENHEIMERDORF AACHERER STRAÙE

TEIL I: Allgemeiner Teil
Stand: 16.05.2024



Auftraggeber PP DN Immobilien GmbH & Co. KG
Aachener Str. 1
53945 Blankenheim

Auftragnehmer:

PE Becker GmbH
Kölner Str. 23-25
D-53925 Kall



info@pe-becker.de • www.pe-becker.de
Tel. +49 (0)2441 - 9990-0 • Fax +49 (0)2441 - 9990-40

Bearbeitung: Jennifer Conzen M.A.

Projektnummer: 24-672

BEGRÜNDUNG: DARLEGUNG DER ALLGEMEINEN ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG5

1. Verfahren	5
1.1 Verfahrensart.....	5
1.2 Verfahrensablauf inkl. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren.....	5
2. Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planaufstellung.....	5
3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans	5
4. Ausgangssituation: Beschreibung des Planbereichs.....	6
4.1 Stadträumliche Einbindung	6
4.2 Topographie.....	6
4.3 Bebauungspläne / Historie	7
4.4 Derzeitige Bebauung und Nutzung	7
4.5 Erschließung.....	7
4.6 Gemeinbedarfseinrichtungen	7
4.7 Ver- und Entsorgung	7
4.8 Natur, Landschaft, Umwelt.....	7
4.9 Eigentumsverhältnisse	8
4.10 Belange des Denkmalschutzes.....	8
5. Übergeordnete Planungen.....	8
5.1 Landes- und Regionalplanung	8
5.2 Flächennutzungsplan	9
5.3 Landschaftsplan.....	10
5.4 Fachplanungen.....	11
6. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)	11
6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	11
6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	11
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	12
6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	12
6.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	13
6.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 u. 21 BauGB).....	13
6.7 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	13
6.8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).....	14
6.9 Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser	14
7. Örtliche Bauvorschriften / bauordnungsrechtliche Festsetzungen	14
8. Auswirkungen der Planung	14
8.1 Stadträumliche Einbindung	14

8.2	Verkehrstechnische Erschließung.....	15
8.3	Ver- und Entsorgung, Trink- und Löschwasser, Schmutz- und Niederschlagsentwässerung	15
8.4	Immissionsschutz	15
8.5	Umweltbelange, Vermeidung und Ausgleich	16
8.5.1	Artenschutz	16
8.5.2	Umweltbericht mit integriertem LBP	16
8.5.3	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	17
8.5.4	Kompensationsmaßnahmen.....	17
8.6	Flächenbilanz.....	17
8.7	Belange des Hochwasserschutzes, Bodenschutzes und Klimaschutzes	18
8.8	Bodenordnung, Kosten.....	18
9.	Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke	18
10.	Kennzeichnungen und Hinweise.....	19

BEGRÜNDUNG: DARLEGUNG DER ALLGEMEINEN ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

1. Verfahren

1.1 Verfahrensart

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 2 und § 2 a BauGB als „vollständiges“ Bebauungsplanverfahren mit zwei Beteiligungsrunden und Umweltprüfung, die in Form des Umweltberichts dokumentiert wird (gesondertes Dokument, zum Entwurfsstand des BPlans), durchgeführt. In den Umweltbericht integriert wird ein Landschaftspflegerischer Begleitplan mit Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Maßnahmen zum Ausgleich dieser Eingriffe (Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (EAB)). Es wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP) erstellt und beigefügt. Das Planverfahren wird nicht als Vorhabenbezogener Bebauungsplan betrieben, sondern als Angebotsplanung gemäß § 8 BauGB.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan -im Rahmen der „Unschärfe“ des Flächennutzungsplans (Darstellung nicht parzellenscharf)- auf den Bauflächen-Darstellungen im Flächennutzungsplan basiert.

1.2 Verfahrensablauf inkl. Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Im November 2023 wurde die Projektidee im Ausschuss für Gemeindeentwicklung vorgestellt. Der formale Einstieg in das Bauleitplanverfahren (Aufstellungsbeschluss) soll auf der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung am 20.06.2024 erfolgen.

2. Anlass, Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 B Blankenheimerdorf - Aachener Straße sollen die Flächen im Geltungsteilbereich A baulich entwickelt werden, um weiteres Bauland in der Gemeinde Blankenheim zur Verfügung zu stellen.

Neben neuen Wohnbauflächen für Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser soll ein Bereich für Seniorenwohnen geschaffen werden. Darüber hinaus sollen ein Nahversorger und zwei Fachmärkte für die wohnortnahe Versorgung angesiedelt werden.

Ein weiteres Flurstück (Geltungsbereich B), südlich der Aachener Straße, wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen, um dort Stellplätze für die geplante Nachnutzung der angrenzenden ehemaligen Spielzeugfabrik schaffen zu können.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplans

Der ca. 3 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (Geltungsbereich A) liegt am östlichen Ortsrand von Blankenheimerdorf, nördlich der Aachener Straße, und umfasst die Flurstücke 90, 89, 88, 87, Flur 25, Gemarkung Blankenheimerdorf sowie die Flurstücke 145 und 144 (tlw.), Flur 22, Gemarkung Blankenheim. Der Großteil des Geltungsbereichs ist durch eine landwirtschaftliche Fläche geprägt. Nördlich wird das Plangebiet durch eine landwirtschaftliche Fläche begrenzt. Nordöstlich und östlich grenzt ein Talbereich an,

der dem Naturschutzgebiet „Ehemalige Ahrtalbahnantrasse bei Blankenheim“ zuzuordnen ist. Südlich begrenzt die Aachener Straße das Plangebiet und westlich grenzt die Straßenmeisterei Blankenheim an den Geltungsbereich.

Darüber hinaus wird noch das Flurstück 182 und ein Teil des Flurstücks 136, Flur 2, Gemarkung Blankenheim (Geltungsbereich B, ca. 1.000 m²), südlich der Aachener Straße und bisher Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 4 W – „Am Schlatherberg“, in den Bebauungsplan einbezogen.

Die eindeutige Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen und
- den textlichen Festsetzungen.

Die Begründung ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigefügt. Sie ist unterteilt in:

- Die Allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung
- Den Umweltbericht (separat, mit integriertem Landschaftspflegerischen Begleitplan), (PE Becker GmbH, *in Bearbeitung, wird zur Entwurfsfassung beigefügt*)

Zusätzlich sind bzw. werden dem Bebauungsplan beigefügt:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (PE Becker GmbH, 2024)
- Schalltechnisches Gutachten (SWA GmbH, *in Bearbeitung, wird zur Entwurfsfassung beigefügt*).

4. Ausgangssituation: Beschreibung des Planbereichs

4.1 Stadträumliche Einbindung

Der bisher unbebaute Geltungsbereich befindet sich zwischen Blankheimerdorf, dessen Bebauung bislang auf der nördlichen Straßenseite auf Höhe der Straßenmeisterei endet, und dem Grundzentrum Blankenheim, dessen Bebauung südlich der Straße mit dem Baugebiet Schlatherberg beginnt bzw. sich auch östlich des Geltungsbereichs bzw. des „Dörferwegs“ erstreckt.

4.2 Topographie

Das Gelände im Geltungsbereich A fällt von Nordwesten nach Südosten (Regenrückhaltebecken) hin um ca. 27 m ab. Der höchste Punkt liegt auf einer Höhe von ca. 545 m ü NHN und der tiefste Punkt auf einer Höhe von ca. 518 m ü NHN. Die Höhenlinien verlaufen näherungsweise hangparallel.

Bei Geltungsbereich B handelt es sich um ein Einzelgrundstück und einen Teil einer Wegeparzelle mit leichter Geländeneigung in Richtung Nordost.

4.3 Bebauungspläne / Historie

Bisher liegt für den Geltungsbereich A kein Bebauungsplan vor; Geltungsbereich B gehört zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 W – „Am Schlatherberg“, ist aber bislang unbebaut geblieben, da von Seiten der Gemeinde hier ein Regenrückhaltebecken vorgesehen war. Die Regenrückhalteanlagen werden nun auf den Flurstücken 145 und 144 nördlich der Aachener Straße mit einer Erweiterungsoption am südöstlichen Rand des Flurstücks 87 positioniert.

4.4 Derzeitige Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich ist durch landwirtschaftliche Nutzung als Wiesen- / Weidefläche geprägt und genutzt. Auf dem Flurstück 145 ist bereits ein Regenrückhaltebecken realisiert.

4.5 Erschließung

Der Geltungsbereich A ist unmittelbar nördlich der Aachener Straße gelegen und soll über einen Kreisverkehr durch an die Aachener Straße anbindende Planstraßen erschlossen werden.

Geltungsbereich B ist über die Aachener Straße und eine davon abzweigende Zufahrt erschlossen.

4.6 Gemeinbedarfseinrichtungen

Östlich des Geltungsbereichs A, hinter dem Naturschutzgebiet (NSG) „Ehemalige Ahrtalbahntrasse bei Blankenheim“, befindet sich die Grundschule. Weitere Gemeinbedarfsflächen sind im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden.

4.7 Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich A ist bisher nicht durch Ver- und Entsorgungseinrichtungen erschlossen. Anschluss an die Bestandsanlagen in der Aachener Straße bzw. eine Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens im Geltungsbereich wären möglich.

Für den Geltungsbereich B war im Rahmen der Erschließung des Baugebiets Schlatherberg der Anschluss an Ver- und Entsorgungsinfrastruktur vorgesehen, bisher aber nicht realisiert, da der Bereich unbebaut geblieben ist.

4.8 Natur, Landschaft, Umwelt

Geltungsbereich A ist überwiegend landwirtschaftliches Grünland mit dem bestehenden Regenrückhaltebecken auf Flurstück 145. Östlich des Geltungsbereichs befindet sich im Naturschutzgebiet (NSG) „Ehemalige Ahrtalbahntrasse bei Blankenheim“ umfangreicher Gehölzbestand. Entlang der Aachener Straße befindet sich eine Baumreihe.

Geltungsbereich B ist bisher unbebautes Bauland und eine Wiesenfläche mit einer Heckenstruktur entlang der Aachener Straße.

4.9 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im Geltungsbereich (A) konnten inzwischen vom Investor erworben werden, Übertragung des Geltungsbereichs zu B ist vorgesehen (Flächentausch).

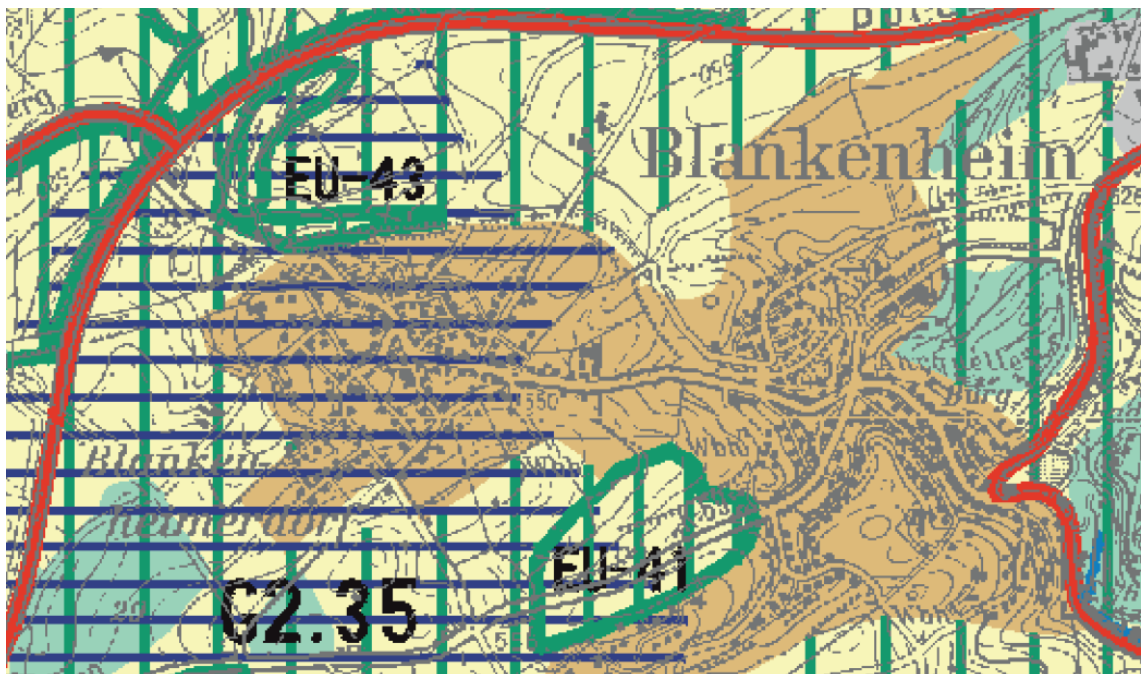
4.10 Belange des Denkmalschutzes

Im Plangebiet sind keine Baudenkmäler vorhanden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind zudem weder Bodendenkmäler noch landschaftskulturell bedeutsame Kulturlandschaftsbereiche betroffen.

5. Übergeordnete Planungen

5.1 Landes- und Regionalplanung



Die Flächen des Geltungsbereichs (Geltungsbereiche A und B) und seiner Umgebung sind im derzeit gültigen Regionalplan (damals noch „Gebietsentwicklungsplan – GEP“) der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt – Region Aachen (2003), Blatt L5504/5704 Schleiden/Prüm, als sog. „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ dargestellt. Überlagernde Darstellung, z.B. Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung, bestehen für die verfahrensgegenständlichen Flächen nicht.

Die Darstellung des Regionalplans deckt sich somit mit den Zielen der Bauleitplanung bzw. steht dieser nicht entgegen.

5.2 Flächennutzungsplan

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs A ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenheim als „Wohnbaufläche“ (siehe Abb.), der südliche Bereich sowie das angrenzende Gelände der Straßenmeisterei als „Gemischte Baufläche“ eingetragen.

Im Zuge der 26. Änderung des Flächennutzungsplans wurde südlich der Aachener Straße Wohnbaufläche für den inzwischen rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 W – „Am Schlatherberg“ dargestellt.

Teilbereich B stellt bisher den Übergang von der Gemischten Baufläche der ehemaligen Spielzeugfabrik zur Wohnbaufläche des Baugebiets Schlatherberg dar.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenheim

5.3 Landschaftsplan

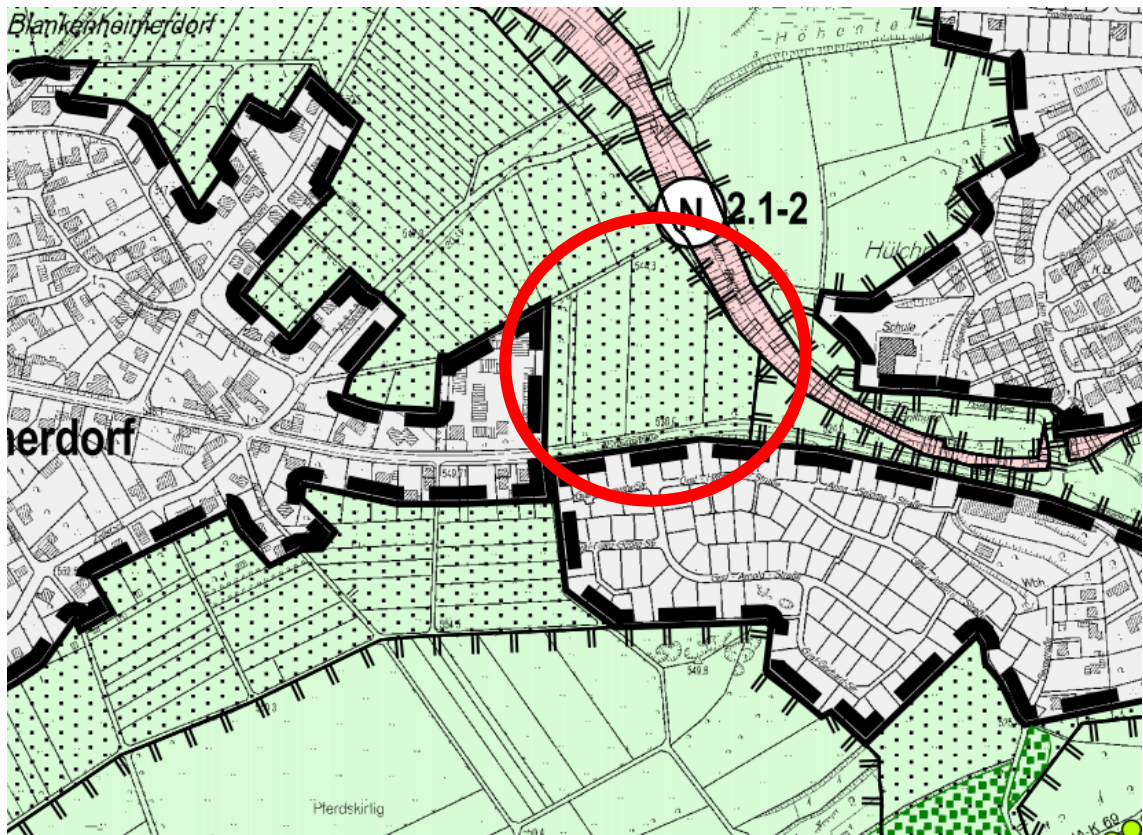


Abbildung 3: Auszug aus dem gültigen Landschaftsplan "Blankenheim" (Stand: Oktober 2007)

Der gültige Landschaftsplan „Blankenheim“ des Kreises Euskirchen datiert von Oktober 2007 (s. Abb. 3) und befindet sich seit Beschluss des Kreistages von Apr. 2010 in einer formellen Überarbeitung (1. Änderung, noch Entwurfsstadium).

Der Geltungsbereich A (siehe Abbildung 3, roter Kreis) liegt vollständig in einem Bereich mit temporärem Landschaftsschutz (bis zur baulichen Inanspruchnahme), gem. Landschaftsplan „Blankenheim“ dem Landschaftsschutzgebiet 2.2-10 „Landschaftsschutzgebiet mit Befristung“ zuzuordnen.

Bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans treten gemäß § 20 Abs. 4 LNatSchG NRW widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans (oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches) außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat.

Der Geltungsbereich B liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4 W – „Am Schlatherberg“ und damit außerhalb von Schutzgebietsdarstellungen.

5.4 Fachplanungen

Für beide Teil-Geltungsbereiche (A und B) liegen bereits Konzeptplanungen des Investors vor.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung wird, der Darstellung des Flächennutzungsplans entsprechend, im südlichen Teil des Geltungsbereichs A Mischgebiet (MI) festgesetzt, und zwar für den Nahversorger und Fachmärkte sowie Wohnnutzungen. Ergänzend wird ein Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten festgesetzt und Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Hauptnutzung sind im Mischgebiet unzulässig, da diese Nutzungsarten nicht zur beabsichtigten Quartiersentwicklung im Geltungsbereich passen.

Im nördlichen Teil wird Allgemeines Wohngebiet (WA) für die geplante Einrichtung eines Betreuten Wohnens und weitere Wohnbebauung festgesetzt. Ausgeschlossen wird die Nutzungsart Tankstellen.

Am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs A wird eine Fläche für Ver- / Entsorgungsanlagen festgesetzt, die für das bereits thematisierte bestehende bzw. zukünftig erforderliche Regenrückhaltebecken zur Verfügung stehen soll.

Teilbereich B wird zeichnerisch als Mischgebiet (MI) festgesetzt, mit überlagernder Stellplatz-Signatur (s.u.).

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll die bauliche Dichte und die Ausdehnung baulicher Anlagen geregelt werden.

Die Zahl der Vollgeschosse regelt – gemeinsam mit den Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe - die vertikale Ausdehnung der baulichen Anlagen.

Da im Geltungsbereich A unterschiedliche Gebäudetypen vorgesehen sind, werden unterschiedliche Geschossigkeiten festgesetzt. Für die Bebauung in den Allgemeinen Wohngebieten mit den Kennzahlen WA2, WA3 und WA5, in denen Einzel- oder Doppelhäuser vorgesehen sind, wird maximal ein Vollgeschoss (mit Option ein zweites, Nicht-Vollgeschoss zu errichten) festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet mit der Kennzahl WA1 werden drei und für das Allgemeine Wohngebiet mit der Kennzahl WA4 werden zwei Vollgeschosse festgesetzt, da dort der Gebäudekomplex des Seniorenwohnens (WA1) sowie die geplanten Mehrfamilienhäuser (WA4) untergebracht werden sollen, die eine größere vertikale Ausdehnung erfordern.

Im Mischgebiet MI1 für den Nahversorger und die Fachmärkte wird keine Geschossigkeit festgesetzt, sondern ausschließlich eine maximale Gebäudehöhe, da sich die Ausdehnung der dort vorgesehenen Gebäudetypen nicht durch Vollgeschosse definieren lässt.

Im Mischgebiet MI2 sind ebenfalls Mehrfamilienhäuser vorgesehen, so dass auch hier zweigeschossige Bebauung festgesetzt wird. Das MI3 ist wiederum für Einzelhäuser vorgesehen und eingeschossig festgesetzt.

Damit sollen unterschiedliche Gebäude- und Wohnformen für unterschiedliche Interessengruppen ermöglicht werden. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser wäre, insbesondere im Mischgebiet, auch eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss möglich.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt den Anteil der Fläche eines Baugrundstücks an, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Diese wird im Vorentwurf im Allgemeinen Wohngebiet auf 0,4 und im Mischgebiet auf 0,6 festgesetzt und entspricht damit dem jeweiligen Orientierungswert gem. § 17 Abs. 1 BauNVO. Die zulässige GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert (maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8) überschritten werden. Damit sind auch ausreichend Stellplätze für Nahversorger und Fachmarkt nachweisbar.

Die Gebäudehöhen sind für den Vorentwurf als maximal zulässige Gebäudehöhe über dem natürlichen Gelände festgesetzt, was lediglich dabei helfen soll, eine Vorstellung der geplanten Ausdehnung der Baukörper zu erhalten. Zur Entwurfsfassung ist die Höhenfestsetzung in Anpassung an die Vorhabensplanung und die rechtlichen Vorgaben zu konkretisieren.

Für Teilbereich B wird als Maß der baulichen Nutzung lediglich die gesetzlich erforderliche GRZ (ebenfalls dem Orientierungswert entsprechend mit 0,6) festgesetzt, da hier - außerhalb der geplanten Stellplätze- keine bauliche Nutzung vorgesehen ist.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen vorgegeben.

Im Teilbereich A werden die Baufenster auf Basis eines Gestaltungsentwurfs im Allgemeinen Wohngebiet und im für überwiegend Wohnnutzung vorgesehenen Mischgebiet hauptsächlich mit 5 m Abstand zur Planstraße und einer Tiefe der Baufenster von 15 m festgesetzt. In einigen Teilbereichen werden aufgrund der insgesamt geringeren Größe der geplanten Grundstücke (gem. Parzellierungsvorschlag) nur 3 m Abstand zur Planstraße festgesetzt, um eine Bebauung zu ermöglichen.

Für das Mischgebiet MI1 für Nahversorger und Fachmärkte sowie das Wohngebiet WA1 (Seniorenwohnanlage) werden weiter gefasste Baufenster ausgewiesen, um eine ausreichend große überbaubare Fläche für das jeweilige Vorhaben zu erhalten.

Es wird offene Bauweise festgesetzt, da dies der geplanten, aufgelockerten Bebauung entspricht, keine Gebäudelängen über 50 m anfallen und Blickbeziehungen an den Gebäuden (bzw. Gebäudegruppen bei Reihenhäusern) vorbei erhalten bleiben sollen.

Teilbereich B soll keine Bebauung erhalten und erhält somit auch keine Festsetzungen zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche.

6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In Geltungsbereich A erfolgt für die Allgemeinen Wohngebiete WA2 bis WA5 und für die Mischgebiete MI2 und MI3 keine separate Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports. Grundsätzlich sind dort Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder zwischen der/den straßenseitigen Baugrenze(n) und der/den angrenzenden Verkehrsfläche(n) zulässig, Carports und Garagen sind innerhalb

der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten und das so, dass davor ein PKW abgestellt werden kann. Außerdem sind die für das jeweilige Bauvorhaben benötigten Stellplätze (mindestens zwei pro Wohneinheit) vollständig auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Beide Festsetzungen dienen dem Zweck, möglichst viele PKW der Bewohner auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen und somit den Parkdruck im öffentlichen Raum zu minimieren.

Nebenanlagen, z.B. Einfriedigungen, bauliche Anlagen, Böschungsmauern, Terrassen, Garageneinfahrten und allgemeine Zufahrten, Zugänge sowie Stellplätze sind in den Baugebieten zulässig. Eine Errichtung von gebäudeähnlichen Nebenanlagen im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und angrenzender /angrenzenden Verkehrsfläche/n ist allerdings unzulässig. Dieser Bereich ist von Sichthindernissen freizuhalten und z.B. zur Anlage der erforderlichen Stellplätze bestimmt.

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahme innerhalb der Baugebiete zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen und soll eine flexible, bedarfsorientierte Anordnung dieser Anlagen ermöglichen.

Teilbereich B erhält eine Stellplatz-Signatur, da dort Stellplätze für die geplanten Nutzungen in der ehemaligen Spielzeugfabrik vorgesehen werden sollen. Weitere Regelungen sind dort nicht erforderlich.

6.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Planstraßen im Geltungsbereich A werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Querschnittsbreite soll 6 m betragen. Eine Separierung von Straße und Gehweg bzw. sonstigen Anlagen innerhalb der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Details des Straßenausbaus werden im Zuge der Straßenausbauplanung im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren festgelegt. Die Planstraße endet an zwei von drei Stichstraßen in einer für dreiaxelige Müllfahrzeuge ausreichend bemessenen Wendeanlage. Die dritte Stichstraße endet am Gelände des Betreuten Seniorenwohnens, gewendet werden kann dort durch Mitarbeiter, Besucher und Anlieferer auf dem Gelände selbst.

6.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 u. 21 BauGB)

Da beim Geltungsbereich B auch ein Teil der bisher öffentlichen Parzelle Nr. 136 im Zuge der Stellplatzplanung überplant wird, wird hier ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Fahrrecht zugunsten des Hinterlegers (Flurstück 544, Hausnr. 2) eingetragen, um auch nach Umsetzung der Planung die Erreichbarkeit dieses Grundstücks sicherstellen zu können.

6.7 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Zentrum des Teilbereichs A wird eine öffentliche Grünfläche als Mehrgenerationenpark mit Spielplatz festgesetzt, um die Aufenthaltsqualität im neuen Wohnquartier zu steigern.

6.8 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Zunächst als Platzhalter werden Festsetzungen zu Anpflanzungen im Geltungsbereich A aufgenommen, die bis zur Entwurfsfassung zu konkretisieren sind:

Es ist eine randliche Eingrünung des Geltungsbereichs A vorgesehen, die sich mindestens auf die nördliche, östliche und südliche Grenze des Geltungsbereichs erstreckt. Dadurch soll insbesondere nach Norden und Osten der Übergang in die freie Landschaft gestaltet werden. Nach Süden soll dadurch auch der Erhalt der vorhandenen Straßenbäume gesichert werden.

Auch entlang der Planstraße B (Wohnbebauung) werden Straßenbäume vorgesehen. deren Anzahl und Verortung werden bis zur Entwurfsfassung konkretisiert.

Für die unversiegelten Grundstücksflächen und den Bereich des Mehrgenerationenparks / Spielplatzes sind ebenfalls bis zur Entwurfsfassung Festsetzungen zur Bepflanzung zu treffen.

Für die am Nordrand des Geltungsbereichs B vorhandene Hecke im Böschungsbereich südlich der Aachener Straße wird Erhalt festgesetzt.

6.9 Flächen und Maßnahmen für die Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

Am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs A befindet sich bereits ein Regenrückhaltebecken, was in der Planzeichnung durch eine entsprechende Festsetzung berücksichtigt ist. Für dieses Becken sind westlich und östlich angrenzend Erweiterungsflächen vorgesehen, um dort einen ausreichend großen Retentionsraum herstellen zu können.

7. Örtliche Bauvorschriften / bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Als baugestalterische Festsetzungen werden im Wesentlichen Aussagen zur Dachgestaltung (Dachform, Dachneigung, Dachmaterial) vorgenommen. Zudem werden Regelung bezüglich Einfriedungen und Wärmepumpen / Klimaanlage getroffen.

Diese Festsetzungen dienen der Schaffung eines gewissen Grades an Homogenität des Erscheinungsbildes innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der Gewährleistung des Einfügens des Vorhabens in die Umgebung, ohne dabei die Gestaltungsmöglichkeiten der späteren Bauherren zu sehr einzuschränken.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Stadträumliche Einbindung

Das neue Baugebiet „Aachener Straße“ (Geltungsbereich A) schließt östlich an die bestehende Bebauung in Blankenheimerdorf entlang der Nürburgstraße bzw. Aachener Straße an. Damit vollzieht sich mit dem neuen Baugebiet eine verträgliche Wohngebietsentwicklung, die sich städtebaulich in den Gebäudebestand zwischen Blankenheim und Blankenheimerdorf einfügt. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird der

Versiegelungsgrad in Grenzen gehalten. Die Anbindung an den Bestand sowie das überörtliche Straßennetz ist über die Aachener Straße gegeben bzw. wird über die neu herzustellenden Planstraßen sichergestellt.

8.2 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrliche Erschließung beider Teil-Geltungsbereiche wird über die südlich des Geltungsbereichs A verlaufende Aachener Straße sichergestellt. Eine neue Planstraße wird zur Erschließung der neuen Bauflächen hergestellt. Diese soll als Stichstraße mit drei Enden, davon zwei Wendeanlagen, realisiert werden.

Geltungsbereich B kann ebenfalls von der Aachener Straße aus verkehrlich erschlossen werden.

8.3 Ver- und Entsorgung, Trink- und Löschwasser, Schmutz- und Niederschlagsentwässerung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und fernmeldetechnischen Einrichtungen kann durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen, sofern das jeweilige Leitungsnetz entsprechend angepasst bzw. ergänzt wird.

Konkrete Aussagen zur Schmutzwasserableitung der neuen Baugrundstücke werden bis zur Entwurfsfassung ergänzt.

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 44 Landeswassergesetz (LWG) ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Das Niederschlagswasser soll zentral im Regenrückhaltebecken am Südostrand des Geltungsbereichs A gesammelt werden.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, eine Löschwassergrundversorgung sowie die Schmutz- und Niederschlagswasser-Entsorgung kann, durch Anpassung des jeweiligen Leitungsnetzes, durch den örtlichen Versorgungsträger erfolgen.

Die reibungslose Abfallentsorgung mit Müllfahrzeugen ist durch die festgesetzten Straßenbreiten und Kurvenradien sichergestellt.

8.4 Immissionsschutz

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung ist die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach §1 Abs. 6 BauGB geboten, für die die Belange des Immissionsschutzes eine zentrale Bewertungsgrundlage darstellen.

Ein schalltechnisches Gutachten befindet sich derzeit in Ausarbeitung. Die Ergebnisse werden bis zur Entwurfsfassung in den Plandokumenten berücksichtigt. Erforderlichenfalls sind im Entwurf der Bebauungsplanunterlagen geeignete Schutzmaßnahmen festzusetzen.

8.5 Umweltbelange, Vermeidung und Ausgleich

Nach § 1, Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Tiere, der Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Luft und des Klimas, das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt berücksichtigen. Alle berührten Umweltbelange sind auf bauleitplanerischer Ebene (zuerst im FNP, anschl. im BPlan, im sog. „Abschichtungsprinzip“) in einem „Umweltbericht (UB)“ (nach § 2 Abs. 4 u. § 2a BauGB) zu erfassen, zu bewerten und – als gesonderter Teil der Begründung - in die Abwägung einzustellen. Sofern durch das Bauleitplanverfahren Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG und § 30 LNatschG ausgelöst werden, werden diese gemäß § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 31 LNatSchG bis zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB geregelt.

8.5.1 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei jeglichen Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung müssen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, welche bei der Umsetzung berührt werden könnten, mindestens im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASVP) abgeprüft werden. Die Auswirkungen und mögliche Konflikte der Planung in Bezug auf planungsrelevante Arten im Sinne der Definition des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu untersuchen. Ein entsprechender Fachbeitrag (Artenschutzrechtliche Vorprüfung, PE Becker GmbH, 2024) wurde erarbeitet und den Planunterlagen beigelegt. Bei Beachtung der dort formulierten Vermeidungsmaßnahmen können Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten ausgeschlossen werden.

8.5.2 Umweltbericht mit integriertem LBP

Die Umweltbelange werden in einem Umweltbericht (mit integriertem Landschaftspflegerischem Begleitplan) untersucht und die Ergebnisse anschließend in den Plandokumenten berücksichtigt. *Das Dokument befindet sich aktuell noch in Bearbeitung und wird bis zur Entwurfsfassung beigelegt.*

Im Umweltbericht sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Ort-/Landschaftsbild, Erholung, Mensch und menschliche Gesundheit, Kultur- und Sachgüter sowie Auswirkungen durch Störfallbetriebe zu bewerten und entsprechende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu formulieren, um die Auswirkungen möglichst gering zu halten.

Im Rahmen der integrierten landschaftspflegerischen Begleitplanung wird bis zur Entwurfsfassung eine Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung vorgenommen, um sicher zu stellen, dass die ökologische Wertminderung des betroffenen Gebiets ausgeglichen werden kann.

8.5.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aus der ASVP sind enthalten und werden bis zur Entwurfsfassung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgesetzt, so dass erhebliche, nachhaltige Umweltauswirkungen vermieden werden.

8.5.4 Kompensationsmaßnahmen

Der Eingriff wird im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplans berechnet. Ggf. erforderliche Kompensationsmaßnahmen werden bis zur Entwurfsfassung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und außerhalb des Plangebietes verortet.

8.6 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich A des Bebauungsplans Nr. 5 B Blankenheimerdorf umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3,04 ha. Dabei sind die Flächen für die Baugebiete nahezu gleich verteilt: Allgemeines Wohngebiet ca. 12.410 m², Mischgebiet ca. 11.050 m². Weitere ca. 1.025 m² Mischgebiet entfallen auf Geltungsbereich B. Etwa 830 m² des Geltungsbereichs A sind als Grünflächen festgesetzt. Auf insgesamt ca. 2013 m² der Bau- bzw. Grünflächen ist eine Anpflanzung als randliche Eingrünung festgesetzt. Auf die neuen Verkehrsflächen (Planstraßen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) entfallen ca. 2.915 m². Die restlichen Flächen (ca. 3.190 m²) werden vom vorhandenen bzw. geplanten Areal für ein Regenrückhaltebecken eingenommen.

	Fläche m ²	Anteil %
Allgemeines Wohngebiet	12.480	39,82
davon Anpflanzungen	980	3,13
Mischgebiet (Geltungsbereich A)	11.045	35,24
Mischgebiet (Geltungsbereich B)	940	3,0
Straßenverkehrsflächen (auch besonderer Zweckbestimmung)	2.850	9,10
Grünflächen, öffentlich	835	2,66
Fläche für Versorgungsanlagen (Regenrückhaltebecken)	3.190	10,18
Summe gesamt	31.340 m²	100 %

8.7 Belange des Hochwasserschutzes, Bodenschutzes und Klimaschutzes



Die Flächen im Geltungsbereich sind einer nur geringen Gefahr durch Starkregenereignisse ausgesetzt: Vor allem am südlichen Rand, unmittelbar nördlich der Aachener Straße, und im Bereich des geplanten Nahversorgers besteht eine Gefahr für Wasseransammlungen mit Wassertiefen um 20 cm. Hier wäre ein Objektschutz im erforderlichen Umfang vorzusehen. Nach aktueller Planung sind davon voraussichtlich neben dem Nahversorger auch zwei Wohnhäuser, überwiegend aber Straßenverkehrs-, Stellplatz- und Gartenflächen betroffen.

8.8 Bodenordnung, Kosten

Der Investor hat bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens die Flächen in Geltungsbereich A erworben.

Der Teilgeltungsbereich B soll im Zuge eines Flächentauschs (für „Verkehrskreisel“ u. RRB) an ihn übertragen werden.

Ergänzende Regelung von Details zwischen Gemeinde und Vorhabenträger kann auf vertraglichem Wege erfolgen.

9. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

Die Aufnahme der Ergebnisse anderer Planungen anhand „Nachrichtlicher Übernahmen“ (Ergebnisse oder Festsetzungen rechtskräftiger Planungen, Denkmäler nach Landesrecht) erfolgt in diesem Verfahren in Form der Nachrichtlichen Übernahme des temporären Landschaftsschutzgebiets LSG 2.2-10 „Landschaftsschutzgebiet mit Befristung“, das sich bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans auch auf Geltungsbereich A erstreckt, des Landschaftsschutzgebiets LSG 2.2-3 „Blankenheimer Kalkrücken“ und des Naturschutzgebiets NSG 2.1-2 „Ehemalige Ahrtalbahnantrasse bei Blankenheim“ in die Planzeichnung.

10. Hinweise

Gegebenheiten, die über die Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans hinaus gehen, können in Form von Hinweisen berücksichtigt werden. Daher sind ergänzend fünf weitere Hinweise in die textliche Planunterlage aufgenommen worden, die auf weitere städtebauliche Aussagen, zu berücksichtigende Vermeidungsmaßnahmen oder Empfehlungen hinweisen. Im Einzelnen wurden Hinweise zu folgenden Themen aufgenommen: Erdbebenzone, Auffinden von Kampfmitteln, Bodendenkmalpflege, Vogelschlagprävention, Bodenschutz.

Weitere nicht unmittelbar im BPlan-Verfahren zu lösende Sachverhalte, wie z.B. Immissionsschutz- und Brandschutzaufgaben, Feuerwehr- und Rettungspläne, gestalterische Regelungen, Beachtung (oder Umverlegung) vorhandener Leitungen, wasserrechtliche Regelungen zur Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung, Absicherung und Durchführung von Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets, etc. sind bei den noch nachfolgenden Bauausführungsplanungen bzw. im Genehmigungsverfahren zu regeln.

Stand: Vorentwurf,

Mai 2024

Bearbeitung durch:

PE Becker GmbH
Kölner Str. 23-25
D-53925 Kall



Info@pe-becker.de • www.pe-becker.de
Tel. +49 (0)2441 - 9990-0 • Fax +49 (0)2441 - 9990-40