

GEMEINDE BLANKENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 B III

GEWERBEGEBIET BLANKENHEIM-NORD, II. ERWEITERUNG

Entwurf gem. § 3 (2) und § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB)

BEGRÜNDUNG

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

im Februar/März 1996



INHALT

Seite

1.	ANLASS UND ZIELSETZUNG	1
2.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	1
3.	ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM FLÄCHENNUTZUNGS- PLAN	2
4.	EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT / LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG	2
5.	FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN	4
5.1.	Gewerbegebiet	4
5.2.	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflan- zung	5
5.3.	Öffentliche Grünfläche	6
5.4.	Artenwahl der Bepflanzung	6
6.	VERKEHR	6
6.1.	Verkehrliche Anbindung und innere Erschließung	6
7.	VER- UND ENTSORGUNG	8
8.	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN	8
9.	BODENORDNENDE MASSNAHMEN	9

GEMEINDE BLANKENHEIM
BEBAUUNGSPLAN NR. 4 B III
GEWERBEGEBIET BLANKENHEIM-NORD, II. ERWEITERUNG

Entwurf gem. § 3 (2) und § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB)

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS UND ZIELSETZUNG

Der Rat der Gemeinde Blankenheim hat die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Blankenheim-Nord beschlossen, um den vorliegenden Ansiedlungswünschen von Gewerbebetrieben Rechnung tragen zu können. Das Bebauungsplangebiet schließt unmittelbar an das im Bebauungsplan Nr. 4 B II enthaltene Gewerbegebiet Blankenheim-Nord, I. Erweiterung an.

Nach Abschluß und Auswertung des Verfahrens gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurde der Bebauungsplan gem. § 3 (2) BauGB im Entwurf öffentlich ausgelegt.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan liegt im Ortsteil Blankenheim, Gemarkung Mülheim, Flur 12 und wird umgrenzt von der Bundesstraße 51, Flurstück 59, im Norden; der Bundesstraße 258, Flurstück 71, im Nord-Westen; der Wegeparzelle Flurstück 72 angrenzend an Flur 9 im Westen; Wegeparzellen Flurstück 76 und 34 angrenzend an Flur 6 im Süden sowie im Osten in der Flur "Auf dem faulen Felde" durch das 80,0 m westlich der Straße zum Schulzentrum geteilte Flurstück 8.

3. ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenheim weist die Fläche des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet aus mit Darstellung der für die Erschließung gesehe-
nen Anschlüsse an das übergeordnete Verkehrsnetz.

Der Bebauungsplan ist aus den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

4. EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT / LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG

Zu den abwägungsrelevanten Belangen gehören gem. § 1 Abs. 5 BauGB auch die Belange des "Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, sowie das Klima". Dieser Belang ist gem. § 1 Abs. 6 BauGB mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen, die in Abs. 5 Nr. 1-9 aufgeführt sind, gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Nach der Rechtsprechung sind in die Abwägung alle Belange einzustellen, die nach Lage der Dinge eingestellt werden müssen und die Abwägung ist entsprechend der objektiven Gewichtung der einzelnen Belange vorzunehmen. Unter Berücksichtigung der objektiven Gewichtung verringert sich der Gestaltungsspielraum der Gemeinde. Erfolgt jedoch keine gerechte Abwägung, ist der Bebauungsplan von vorneherein mit einem Abwägungsmangel behaftet und damit rechtlich unwirksam.

Die Bewertung und Folgemaßnahmen von Eingriffen in Natur und Landschaft sind durch die Änderungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 22. April 1993 neu geregelt worden.

Somit ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob durch die Ziele Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinne zu erwarten sind. Ist dies der Fall, bedarf es einer Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft, der sich eine Bewertung anzuschließen hat.

Danach stellt das Gewerbegebiet einen Eingriff in die heute überwiegend ackerbaulich genutzten Flächen dar, der gemäß § 6 Abs. 2 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen auszugleichen ist. Zur Beurteilung der für den Ausgleich erforderlichen Maßnahmen besteht als Sondergutachten der landschaftspflegerische Fachbeitrag, aus dem die ökologisch-landschaftlichen Gegebenheiten, die Bewertung des Eingriffs in Verbindung mit dem möglichen Ausgleich im Plangebiet sowie die außerhalb des Geltungsbereiches ermittelten Ersatzmaßnahmen hervorgehen. Auf die wichtigsten Ergebnisse wird in der weiteren Begründung eingegangen. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ist Grundlage der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Im Plangebiet lassen sich gem. Landschaftspflegerischem Fachbeitrag die Eingriffe in Natur und Landschaft trotz der vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen nicht vollständig kompensieren.

Da ein vollständiger Ausgleich der beeinträchtigten ökologischen Funktionen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht möglich ist, werden entsprechende Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle notwendig.

Als ausreichend große Fläche steht außerhalb des Geltungsbereiches die gemeindeeigene Parzelle Ge markung Mülheim, Flur 9, Flurstück 131 zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der B 258 zur Verfügung (s. A. 5. der textlichen Festsetzungen). Die Maßnahmen und die Größenordnung sind im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan dargestellt -she. Anhang-.

5. FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

5.1. Gewerbegebiet

Die gesamten Bauflächen westlich der B 258 bzw. beiderseits der vorhandenen zum Schulungszentrum führenden Gemeindestraße werden als Gewerbegebiet mit den im benachbarten Plangebiet zulässigen Bebauungsmöglichkeiten ausgewiesen. Die Erschließung erfolgt von der Gemeindestraße her mit einer gesonderten Zufahrtsstraße parallel zur B 258 im südwestlichen Teil des Bebauungsplanes. Zu- und Abfahrten entlang der angrenzenden Bundesstraße sind nicht zulässig. Der Abstand der Baugrenzen, die parallel zur B 51 und B 258 liegen, beträgt 20,0 m vom jeweiligen Fahrbahnrand entsprechend den Bestimmungen zur Sicherung der anbaufreien Randzone von Bundesstraßen.

(A. 3. der Textlichen Festsetzungen)

Innerhalb eines Streifens und entlang der äußeren Plangebietsgrenze ist ein 5,0-8,0 m breiter Schutzgrünstreifen zur Abschirmung und landschaftlichen Eingrünung des Baugebietes vorgesehen. Diese Fläche wird bewertet und dem ökologischen Ausgleich zugerechnet. Eine östliche Abschirmung wird aufgrund der geplanten Erweiterung in Richtung Osten zunächst nicht festgelegt. Zur B 51 hin ist eine 10,0 breite Pflanzung vorgesehen (s. auch Ziff. 4 und 5.2 der Begründung).

Die innere Gliederung des Baugebietes soll im Rahmen der Grundstücksaufteilung durch Pflanzstreifen und Böschungsbegrünung unterstützt werden, die gem. A. 4.4 (Pflanzliste) der Textlichen Festsetzungen bepflanzt werden. Die maximale Bauhöhe soll analog zur benachbarten Festsetzung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 4 Geschosse mit Grundflächenzahl von 0,8 und Geschoßflächenzahl von max. 2,2 betragen.

Die ausgewiesenen maximal 4 Geschosse erreichen nicht den Grenzwert von 22,0 m, bei dem Auswirkungen auf die Fernsehversorgung entstehen könnten.

Im Hinblick auf die nächstgelegenen Bauflächen des Ortes Blankenheim (Wohn-, Misch- und Sonderbauflächen) sollen die Betriebsarten Nr. 1-39 der Abstandsliste 1990 NRW (Abstandsklassen I-III = 1.500-700 m) mit Ausnahme der Betriebe ausgeschlossen wer-

den, die bei entsprechenden technischen Schutzvorkehrungen - wie geschlossener bzw. schalldämmender Bauweise, Betriebsbeschränkungen, z.B. Verzicht auf Nacharbeit - in ihrem Emissionsverhalten den allgemein zulässigen Betriebsarten entsprechen (s. A. 1.1 in Verbindung mit Anlage 1 der Textlichen Festsetzungen).

Dazu wird der Abstandserlaß Nordrhein-Westfalen 1990, (s. Rd.Erl. MURL v. 21.03.1990) der die "Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung" regelt, zugrundegelegt.

Im Gewerbegebiet können Wohnungen, die dem Gewerbe zugeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden (Werkdienstwohnungen). Im Rahmen der Planung für den einzelnen Gewerbebetrieb ist zu berücksichtigen, daß Zu- und Abfahrten nicht durch oder neben Werkdienstwohnungen führen. (A. 1.5 und 2. der Textlichen Festsetzungen)

Bei der Planung von Betriebswohnungen soll durch geeignete technische Vorkehrungen sichergestellt werden, daß in den Schlafräumen ein Innenraumpegel von nachts (22-6 Uhr) 35 dB(A) eingehalten wird.

5.2. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Die hierfür ausgewiesenen Flächen befinden sich in der Funktion als Schutzgrün sowie als Abschirmung und anteiligem ökologischen Ausgleich im Randbereich des Baugebietes in 5,0-8,0 m Breite sowie an der B 51 in 10,0 m Breite. Der an der südlichen Bebauungsgrenze vorhandene Schutzstreifen wird als Bestand und zur Erhaltung entsprechend dargestellt.

Entlang der durch das Gewerbegebiet führenden Erschließungsstraße sollen im privaten Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie (=Abstand 5,0 m) Solitärbäume angepflanzt werden. (A. 4.3 der Textlichen Festsetzungen)

5.3. Öffentliche Grünfläche

Im Kreuzungsbereich der B 51 und B 258 stehen westlich davon die Flurstücke 79 und 112 für eine Bepflanzung der hierfür entsprechend ausgewiesenen Gesamtfläche als öffentliche Grünfläche zur Verfügung. Die Anpflanzungen folgen dem Sortiment der dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag entsprechenden Bepflanzungsvorschlag. (A 4.12 der Textlichen Festsetzungen)

5.4. Artenwahl der Bepflanzung

Die Anpflanzungen sind in standortgemäßer Artenwahl und Pflanzschemata in den Textlichen Festsetzungen unter A. 4. Bepflanzung aufgeführt. Diese Bestimmung erfolgt aufgrund der erhobenen Vegetation und deren Bewertung gem. Landschaftspflegerischem Fachbeitrag.

6. VERKEHR

6.1. Verkehrliche Anbindung und innere Erschließung

Die verkehrliche Erschließung wird durch die im Westen vom Anschlußpunkt B 258 nach Süden abknickende Gemeindestraße, die zum Schulzentrum führt, gewährleistet. Bis auf den Einmündungsbereich B 258 sind von der Straße zur inneren Erschließung der Einzelbetriebe Zu- und Abfahrten zulässig. In Höhe des in die Gemeindestraße einmündenden Wirtschaftsweges, der in entsprechender Zweckbestimmung dargestellt ist, erfolgt die Anbindung des Gewerbegebietes mit der für den südwestlichen Teilbereich des Gewerbegebietes notwendigen und geplanten Zufahrtsstraße, die parallel zur B 258 im Gewerbegebiet geführt wird und mit einem Wendehammer endet, während der südöstliche Teilbereich durch eine kurze Zufahrt mit beidseitigen Stichstraßen angebunden ist. Die Straßen innerhalb des Bebauungsplangebietes werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen ausgewiesen. Die innere Erschließung erfolgt in privater Regie. Die Fahrbahnbreite beträgt 6,50 m (Begegnungsverkehr LKW/LKW). Die ausgewiesene Verkehrsfläche ermöglicht

begleitende Anlagen (Schrammbord, einseitige Längsparkstreifen o.ä.)

Die Verkehrsfläche der B 258 liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die vorhandene Verkehrsfläche reicht gem. RAS K1 Kreuzungstyp 2 für die Ausbildung von Linksabbiegern mit einer Aufstelllänge von mindestens 20 m aus.

Der Anschluß an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die B 258 an die B 51 in Höhe der nördlichen Plangebietsgrenze.

Die Böschungen der inneren öffentlichen Erschließungsstraßen des Gewerbegebietes sind Teil des Baugebietes. Die Anlage ist auf den privaten Grundstücken zu dulden und in die Gestaltung der Außenanlagen einzubeziehen. (A. 1.4 der Textlichen Festsetzungen)

Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke im Kreuzungsbereich B 258 liegen außerhalb des Bebauungsplangebietes und sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Die im Einmündungsbereich der geplanten Zufahrtsstraße in die Gemeindestraße dargestellten Sichtdreiecke sind von Bebauung und Bewuchs über 0,60 m Höhe zur Gewährleistung der Sichtfreiheit freizuhalten. (A. 2. der Textlichen Festsetzungen)

Schutzzone / Anbauverbotszonen

Von den Bundesstraßen B 51 und B 258 sind zum geplanten Gewerbegebiet keine Zu- und Abfahrten zulässig. Gemäß Bundesfernstraßengesetz vom 01.07.1990 wird eine 20,0 m breite Anbauverbotszone berücksichtigt. In der Zone entlang der B 258 befindet sich ein 5,0 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Verkehrsfläche der geplanten Zufahrtsstraße zur Sicherstellung der inneren Erschließung des Gewerbegebietes. (A. 3. der Textlichen Festsetzungen)

Einfriedigungen

Zur Verkehrsfläche hin sollen die Grundstückseinfriedigungen einen Abstand von mindestens 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten, damit stets ein ausreichendes Lichtraumprofil auch bei Schwerlasttransporten gewährleistet ist (B 2 der Textlichen Festsetzungen).

7. VER- UND ENTSORGUNG

Die Wasserversorgung stellt das Gemeindewasserwerk, die Stromversorgung die Kreis-Energie-Versorgung Schleiden GmbH in Kall sicher. Die Abwässer werden dem vorhandenen Trennsystem in der Römerstraße zugeführt. Nach den tiefbautechnischen Untersuchungen kann das geplante Kanalnetz an die vorhandenen Leitungen in der Straße "Am Gericht" angeschlossen werden, so daß die Leitungen parallel zur B 258 und in der geplanten Zufahrtsstraße geführt werden können.

Der genehmigte Entwurf der Kläranlage wird im Hinblick auf Kostenminderungen geprüft. Die Haushaltsmittel sind im Haushaltsplan 1994 eingestellt, so daß mit einer zeitgleichen Realisierung mit dem Bebauungsplan ausgegangen werden kann.

8. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsmaßnahmen sind nur teilweise fertiggestellt. Die Kosten werden für den Bau der geplanten Zufahrtsstraßen einschl. Beleuchtung auf ca. 950.000,00 DM, für die Entwässerung im Trennsystem auf ca. 750.000,00 DM = insgesamt rd. 1.700.000,00 DM geschätzt; ein Teil wird gemäß Satzung als Erschließungsbeiträge zurückfließen. Die innerhalb der Straßenparzelle der B 258 erforderliche Linksabbiegespur liegt außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches. Die Ausführung und Kostenübernahme wird in einer Verwaltungsvereinbarung mit dem Rheinischen Straßenbauamt Euskirchen geregelt. Die Baukosten werden einschließlich Ablösebeiträge auf ca. 250.000,00 DM veranschlagt.

9. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die Gemeinde ist Eigentümerin der Parzellen Nr. 79 und 112 (öffentliche Grünfläche), der Straßenparzelle 77 (Öffentliche Verkehrsfläche) sowie der Parzellen 74 und 80 (GE-Gebiet) (insgesamt Flur 12 zugehörig), so daß die gesamte ausgewiesene Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Eigentum der Gemeinde Blankenheim ist. Weitere bodenordnende Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes sind daher nicht erforderlich.

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

Teil A Planzeichnung
 Bebauungsplan-Entwurf M. 1:1000
 mit Übersicht M. 1:50000

Teil B Textliche Festsetzungen
 in die Planzeichnung integriert

Anlage: Begründung, Ersatzmaßnahmen als Anhang

- gh - gruppe hardtberg
stadtplaner-architekten

Bonn, im Februar 1996

P 118\BP02-B

Aufgestellt: Blankenheim, 12.03.1996

Der Gemeindedirektor



Anhang "Ersatzmaßnahmen" der Begründung zum Bebauungsplan

Ersatzmaßnahmen gem. Landschaftspflegerischem Fachbeitrag

Für Ersatzmaßnahmen sind außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 B III "Gewerbegebiet Blankenheim-Nord" auf der Fläche der gemeindeeigenen Parzelle Gemarkung Mülheim, Flur 9, Flurstück 131 nach § 5 Landschaftsgesetz folgende im landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellten Einzelmaßnahmen durchzuführen:

1. Anpflanzen von Obstbaum-Hochstämmen
 - 1.1 Die Obstbäume sind im Verband von 12 m x 12 m in den prozentualen Anteilen der Sortenliste zu pflanzen.
 - 1.2 Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Obstbaum-Hochstämme sind regelmäßig sachgerecht zu beschneiden.
2. Es ist extensives Dauergrünland zu entwickeln.

Sortenliste zu 1: Anpflanzen von Obstbaum-Hochstämmen

Art	prozentualer Anteil
Kultur-Apfel (<i>Malus domestica</i>): Unterlagen Apfel-Sämlinge oder stark wachsende Typenunterlagen, Stammbildner (Stb.) 'Jacob Fischer', 'Hibernal', 'Schneiderapfel' u.a. - Bittenfelder Sämling - Bohnapfel, Rheinischer - Graue Französische Renette - Jakob Lebel - Kaiser Wilhelm - Luxemburger Renette - Krummstiel, Rheinischer - Riesenboikenapfel - Roter Bellefluer - Schafsnase, Rheinische - Sternrenette, Rote - Trierer Weinapfel, Roter - Schöner aus Boskopp/Roter Boskopp - Schöner aus Nordhausen - Winterrambur	40 %
Kultur-Birne (<i>Pyrus communis</i>): Unterlagen Birnen-Sämlinge, Zwischenveredlung 'Gellerts Butterbirne' oder Pastorenbirne, durchlässige Böden - Gellerts Butterbirne - Gute Graue - Köstliche aus Charneux - Neue Poiteau	15 %

Art	prozentualer Anteil
Kirsche (<i>Prunus avium</i> ssp. <i>juliana</i> und <i>Prunus cerasus</i>). Süßkirschen: Unterlage Vogelkirschen-Sämlinge - Große Schwarze Knorpelkirsche - Hedelfinger Riesenkirsche - Vogelkirschen-Sämling (wurzelecht)	30 %
Pflaume, Zwetsche (<i>Prunus domestica</i> agg.): Unterlagen <i>Prunus myrobalana</i> -Sämling oder 'Hauszwetsche' - Große Grüne Reneklode - Hauszwetsche (großfrüchtige Typen) - Wangenheims Frühzwetsche	10 %
- Nußbaum (<i>Juglans regia</i>) alle gängigen Sorten, auf Selbstfruchtbarkeit achten Unterlagen <i>Juglans nigra</i> und <i>Juglans regia</i> , Walnuß-Sämlinge (wurzelecht)	5 %