

GEMEINDE BLANKENHEIM

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 c - ORTSKERN

BEGRÜNDUNG

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und als Kerngebiet festgesetzt.

Die Gemeinde Blankenheim bemüht sich seit über 20 Jahren, den Ortskern Blankenheim Schritt für Schritt als Zentrum der Gesamtgemeinde und als Mittelpunkt für den Fremdenverkehr, der für die Gemeinde von höchster wirtschaftlicher Bedeutung ist, auszugestalten.

Für den Planbereich wurden diese Ziele bisher bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Blankenheim Nr. 4 c und eines Sanierungsverfahrens verfolgt. Mittlerweile ist es gelungen, den ursprünglich jede positive Entwicklung infrage stellenden Durchgangsverkehr im Zuge der B 51 und B 258 ganz aus dem Kernbereich zu verlagern.

Der Neubau des Rathauses, der Umbau eines historischen Gebäudes zum "Haus des Gastes", der Ausbau des Heimatmuseums sowie die Neugestaltung der Gassen und Plätze zu attraktiven Kommunikations- und Aufenthaltsbereichen, waren weitere Maßnahmen im öffentlichen Bereich.

Der Rückbau der Ahrstraße ist nach Verlagerung des Verkehrs der Bundesstraßen abgeschlossen.

Private Baumaßnahmen haben diese Schritte ergänzt.

Mit den dargestellten Maßnahmen ist es gelungen, den historisch bedeutsamen Ortskern in der überlieferten Gebäude- und Freiraumstruktur (Straßen und Plätze) zu erhalten und den gewandelten Nutzungsanforderungen ohne Verlust an städtebaulicher Qualität anzupassen.

Dabei ist es ein wichtiges Entwicklungsziel, den Ortskern für den Fremdenverkehr at-

traktiv zu gestalten, da dieser Wirtschaftszweig in der Eifelregion von großer Bedeutung ist. Aufgrund der Tatsache, daß die überwiegende Mehrzahl der Gäste mit längerer Aufenthaltsdauer in Blankenheim den Altersgruppen über 40 Jahre angehören, die ruhige Erholung suchen, bedarf es eines entsprechenden Angebotes.

Die Eigenart des ausgewiesenen Kerngebietes besteht daher in der Qualität des landschaftlich eingebetteten Ortsbildes in Verbindung mit der kleinstädtischen, mittelalterlich geprägten Ortslage.

Maßgebend für die Erhaltung des Gebietscharakters ist die Rücksichtnahme von Einzelvorhaben auf die Umgebung. Insoweit sollen auch im Kerngebiet keine Einrichtungen zugelassen werden, die dem o.a. städtebaulichen Ziel zuwiderlaufen.

Es müssen daher diejenigen Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe aus dem Ortskern ferngehalten werden, die auf die Umgebung keine Rücksicht nehmen und in der weiteren Entwicklung den Gebietscharakter sogar entscheidend verändern können.

Vergnügungsstätten und die mit diesen Nutzungsarten verwandten sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, wie sie nach Ziffer 1.3 a) der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden, würden unter diesem Gesichtspunkt in dem räumlich sehr begrenzten Ortskern zu erheblichen Störungen führen und eine Gefahr für die Entwicklung des Zentralorts Blankenheim darstellen, da das Fremdenverkehrsgewerbe in Blankenheim nur zu einem kleineren Teil von den Tagesgästen lebt und in erster Linie auf die Besucher mit längerer Verweildauer angewiesen ist.

Das gleiche gilt für die unter Ziffer 1.3 b) aufgeführten Einzelhandelsbetriebe, soweit sie generell zugelassen würden.

Neben den Gesichtspunkten der räumlich sehr begrenzten Ortslage und der maßgeblichen denkmalpflegerischen und städtebaulichen Belange, ist zu berücksichtigen, daß die im Ortskern befindlichen, aus kleinen Handels- und Dienstleistungsbetrieben bestehenden

Nutzungsstrukturen aufgrund der vorgegebenen topografischen und ortskernspezifischen Rahmenbedingungen nur geringe Möglichkeiten haben, auf Verdrängungsprozesse zu reagieren, die von niveauperändernden Nutzungsarten ausgehen und die zum Niedergang der wirtschaftlichen Grundlagen des Fremdenverkehrs führen können.

Da davon auszugehen ist, daß für Vergnügungsstätten, sonstige Gewerbebetriebe und Einzelhandelsbetriebe, wie sie nach Ziffer 1.3 der textlichen Festsetzungen ausgeschlossen bzw. eingeschränkt werden, höhere Mieten, als wie von den im Ortskern ansässigen und erwünschten Betrieben aufgebracht werden können, wirtschaftlich tragbar wären, ist zusätzlich eine Verdrängung der für den Ortskern Blankenheim lebensnotwendigen kleinen Handels- und Dienstleistungsbetriebe zu erwarten, falls die vorgenannten Vergnügungsstätten und überproportional angegebenen Einzelhandelsbetriebe sich im Kernbereich Blankenheim ansiedeln könnten.

Da das Plangebiet Hauptbereich des Ortskerns ist, erfolgt der Ausschluß von Vergnügungsstätten bzw. spezifischen Gewerbebetrieben und eine Einschränkung der betreffenden Einzelhandelsbetriebe gemäß Ziffer 1.3 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. In Anlehnung an die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 15 Abs. 1 BauNVO werden in den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 1.3 folgende Nutzungen ausgeschlossen bzw. ausnahmsweise zugelassen:

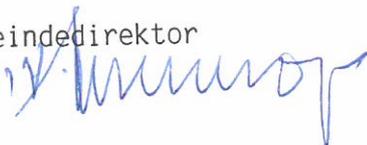
- a) nicht zulässig:
Spiel- und Automatenhallen sowie Spielkasinos,
Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center, Dirnenunterkünfte
- b) nur ausnahmsweise werden zugelassen:
Sex-Shops, Imbißstuben

Im übrigen werden bodenordnende oder sonstige Maßnahmen durch den Bebauungsplan nicht erforderlich.

- gh - gruppe hardtberg
stadtplaner-architekten

Aufgestellt:
Blankenheim, den 26.06.1997

Der Gemeindedirektor



P 118/BD-B

Bonn, im Januar 1997