

G E M E I N D E B L A N K E N H E I M

BEBAUUNGSPLAN 4 N 3 (3. Änderung d. Bebauungsplans 4 N)

B E G R Ü N D U N G

1. Anlaß der 3. Bebauungsplanänderung

Der nur geringe Gemeindeanteil an der Umlegungsmasse im Plangebiet sowie der zunehmend enge Finanzrahmen der Ausgleichstockgemeinde Blankenheim ließen die bei der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 4 N beabsichtigten großzügigen öffentlichen Grünflächen und Fußwegführungen als wirtschaftlich nicht mehr angemessen und vertretbar erscheinen.

Aus gleichem Grunde sollte die Bemessung der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen überprüft werden.

Ein Anteil, der für die Errichtung von Stadthäusern in geschlossener Bauweise zu nutzenden, überbaubaren Flächen sollte, entsprechend der inzwischen besser erkennbaren Bedarfslage, auch für freistehende Einzelhausvorhaben nutzbar sein.

Mit dieser Anregung hatte sich auch der inzwischen tätig gewordene Umlegungsausschuß an den Rat der Gemeinde Blankenheim gewandt.

2. Räumliche Abgrenzung des Änderungsbereichs

Wegen der Vielzahl der Änderungen über den gesamten Planbereich wurde die Abgrenzung des Geltungsbereichs dieser 3. Planänderung deckungsgleich mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 4 N vorgenommen. Ausgenommen hiervon sind jedoch die Bereiche der rechtsverbindlichen Änderungen 1. und 2. dieses Planes, die von dieser 3. Änderung unberührt bleiben.

3. Die vorgenommenen Änderungen

3.1 Umwandlung von öffentlichen Grünflächen und Fußwegen in Baugebiete

Bis auf eine etwa nord - südlich verlaufende kurze Fußwegverbindung sowie Randzonenbereiche im Süden und Osten des Plangebiets wurden die als öffentliche Grünflächen ausgewiesenen Bereiche in Baugebiete (allgemeines Wohngebiet, reines Wohngebiet) umgewandelt. Dabei wurden auch die überbaubaren Flächen den neuen Abgrenzungen angepaßt, so daß sich insgesamt eine Ausweitung der als Baugebiete auszuweisenden Flächen ergab und sich ggfls. eine entsprechende Vermehrung bzw. Erweiterung der Baugrundstücke herstellt.

In einem südlichen Planteilbereich wurde für eine aus Gründen der Geländegestalt nicht nutzbaren Hangnase private Grünfläche festgesetzt.

Der Baugebietsanteil im Bereich dieser 3. Planänderung erhöht sich durch diese Änderung um 1,4 ha.

3.2 Änderung der öffentlichen Verkehrsfläche

Wegen des zu erwartenden, im wesentlichen aus Ziel- und Quellverkehren entstehenden, Verkehrsaufkommens und der sich allgemein wandelnden Bewertung der Verkehrsanlagen als Teilbereich des Wohnumfeldes, bei deren Gestaltung weniger die Flüssigkeit des Verkehrs als die Sicherheit durch Geschwindigkeitsreduzierung im Vordergrund steht, verbunden mit dem unter Ziff. 1. erwähnten Zwang zu erhöhter Wirtschaftlichkeit der gemeindlichen Aufwendungen, erscheint die festgesetzte Minderung des Querprofils der Wohnsammelstraße von 11,0 m auf 8,5 m als möglich und angemessen.

Der beabsichtigte, im Detail noch nicht feststehende, auf Verkehrsberuhigung zielende Ausbau der Verkehrsflächen läßt das aus Wirtschaftlichkeitsgründen entfallende getrennte Fußwegnetz als weniger beeinträchtigend erscheinen, insbesondere, da die wichtige fußläufige Nord- Südverbindung erhalten bleibt.

Die der vorliegenden Ing. Planung für die Planstraßen entnommenen, voraussichtlich beim Straßenausbau anfallenden, Böschungen wurden zur Nutzerinformation kartiert. Sie sollen den privaten Grundstücken im anstehenden Umlegungsverfahren bei entsprechender Bewertung und Vereinbarung zugeschlagen werden.

4. Textfestsetzungen

Die Textfestsetzungen des rechtverbindl. Bebauungsplans 4 N wurden überarbeitet. Festsetzungen und Vorschriften, die entweder in anderen Planbereichen verschwindend wenig zur Anwendung gelangten oder deren Auslegung auf Schwierigkeiten stieß, wurden in dieses Verfahren nicht mehr übernommen. Ferner wurden auch solche Festsetzungen aufgehoben, die als zu dirigistisch und zu weitgehend empfunden wurden.

Einige Textfestsetzungen wurden anhand der zwischenzeitlich gewonnenen Anwendungserfahrungen - ohne inhaltliche Änderungsabsicht - präzisiert.

Die Zuordnung der Texte nach den Rechtsgrundlagen BBauG (die öffentl. Auslegung dieser 3. Änderung erfolgte vor Inkrafttreten des BauGB) und den örtlichen Bauvorschriften gem. BauO NW wurde durch getrennte Betitelung der entsprechenden Schriftsätze verdeutlicht.

5. Kosten

Die der Gemeinde aus dieser Änderung entstehenden zusätzlichen Planungs-, Vermessungs- u. a. Verwaltungskosten werden durch eine Reduzierung der Erschließungskosten ausgeglichen.

Blankenheim, den 19.01.1989

Gemeinde Blankenheim
Der Gemeindevorstand

