

GEMEINDE BLANKENHEIM

BEBAUUNGSPLAN BLANKENHEIM NR. 4 B III

GEWERBEGEBIET BLANKENHEIM-NORD, 2. ERWEITERUNG

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

1. ANLAß UND ZIELSETZUNG

Der Rat der Gemeinde Blankenheim hat am 13.02.1997 die vereinfachte Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 B III, Gewerbegebiet Blankenheim-Nord, 2. Erweiterung beschlossen.

Der Bebauungsplan sieht bisher vor, das Gewerbegebiet in Richtung Mülheim zu erweitern, so daß hier zur offenen Landschaft hin keine Abpflanzungen vorgesehen sind.

Mit Verfügung vom 18.07.1996 wurde aber seitens der Bezirksregierung Köln, Dezernat 62, darauf hingewiesen, daß eine zukünftige Erweiterung des nördlichen Gewerbegebietes in Richtung der Ortschaft Mülheim aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht befürwortet wird. Wegen der Eigenart des Landschaftsbildes im Hinblick auf Topographie und Einsehbarkeit wurde demzufolge auch eine spätere Aufhebung des Landschaftsschutzes nicht in Aussicht gestellt.

Aufgrunddessen soll der Bebauungsplan im Zusammenhang mit einem konkreten gewerblichen Ansiedlungsvorhaben dahingehend geändert werden, die Bauflächen zur B 258 hin zu verlagern und im Gegenzug die öffentliche Grünfläche zur offenen Landschaft in Richtung Mülheim südlich der B 51 hin zu orientieren.

Der vorgesehene Flächenaustausch erfolgt im gegenseitigen bilanzierten Ausgleich, unter Wahrung der städtebaulichen Konzeption, so daß die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt werden und eine vereinfachte Änderung gem. § 13 Abs. 1 BauGB Anwendung finden kann.

2. ÄNDERUNGSBEREICH

Die Änderung umfaßt die Flurstücke 78 (Wirtschaftsweg) und 79 (öffentliche Grünfläche), den nördlich der Gemeindestraße zum Schulzentrum gelegene Teil des Flurstücks 80 (GE-Gebiet) und die zugehörige nördliche Stichstraße (Verkehrsfläche).

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesenen Trassen der Fernmeldekabel werden aufgehoben und entfallen in der Darstellung.

3. ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Bebauungsplan ist aus den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes entwickelt, die vorgesehenen Änderungen ergeben keine Abweichungen zum Flächennutzungsplan.

4. EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT, LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG

Die innerhalb des Plangebietes aufgrund des Eingriffs in die ökologischen-landschaftlichen Gegebenheiten getroffenen Ausgleichsmaßnahmen gem. 6 Abs. 2 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (in Verbindung mit § 8a Bundesnaturschutzgesetz) werden durch den mit der Änderung verbundenen Flächentausch in vollem Umfang und Art der Festsetzungen kompensiert.

Die im Kreuzungsbereich der B 51 und B 258 ausgewiesene öffentliche Grünfläche des Flurstücks 79 (6.500 qm) wird am Ostrand des geänderten Bebauungsplanes in einer Größe von 5.820 qm neu ausgewiesen. Der hier bestehende rechnerische Fehlbedarf wird durch die geänderten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (insgesamt 1.600 qm) auch unter Berücksichtigung der übrigen bisher festgesetzten Anpflanzungsflächen voll ausgeglichen.

Im Rahmen der Änderung ergibt sich danach folgende Flächenbilanz:

Bebauungsplan

-	Ausgewiesene öffentliche Grünfläche	6.500 qm
-	Anpflanzungsflächen im GE-Gebiet	<u>830 qm</u>
		7.330 qm

Änderung Bebauungsplan

-	Öffentliche Grünfläche	5.820 qm
-	Randbereich B 59/B 258	
	Anpflanzungsflächen im GE-Gebiet	<u>1.600 qm</u>
		7.420 qm

Im Saldo ergibt sich ein rechnerischer Überschuß von 90 qm, so daß die von der Änderung betroffenen landespflegerischen Belange ihren vollen Ausgleich innerhalb des Plangebietes finden.

5. FESTSETZUNGEN IM ZUSAMMENHANG DER ÄNDERUNG

5.1 Gewerbegebiet

Durch den Flächentausch zwischen öffentlicher Grünfläche und Gewerbegebietsflächen im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes bleibt die gewerblich nutzbare Grundstücksfläche in etwa unverändert erhalten. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Gliederung des Baugebietes durch Pflanz-

streifen und Böschungsbegrünung etc. bleiben von der Änderung unberührt. Dies trifft auch auf die textlichen Festsetzungen zu, deren Inhalte fortbestehen.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

Die in den textlichen Festsetzungen enthaltenen Maßnahmen zur Grünordnung bleiben unverändert und sind damit auch für die geänderten Flächenausweisungen verbindlich.

6. VERKEHR

Die verkehrliche Anbindung des GE-Gebietes erfolgt im Änderungsbereich unmittelbar von der Gemeindestraße zum Schulzentrum aus. Der neu festgesetzte Zu- und Abfahrtsbereich liegt ca. 30,0 m von der Kreuzung B 258/Gemeindestraße entfernt, so daß hier genügend Aufstelllänge vorhanden ist. An die private Grundstückszufahrt schließt die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Wirtschaftsweg so an, daß eine direkte Verbindung mit der Verkehrsfläche Gemeindestraße ohne Beeinträchtigung gegeben ist. Die östlich der Grundstückszufahrt angrenzende Restfläche des Wirtschaftsweges wird bis zum Einmündungsbereich der Planstraße in öffentliche Grünfläche umgewidmet.

Die nördliche Verkehrsfläche der geplanten Stichstraße wird aufgehoben und Teil der öffentlichen Grünfläche, da diese Erschließungsstraße nicht mehr erforderlich ist.

Die förmliche Aufhebung des Wirtschaftsweges im Umfang der Änderung - private Zufahrt Gewerbegebiet, öffentliche Grünfläche - soll in einem gesonderten Verfahren erfolgen.

7. FERNMELDEKABEL

Die als unterirdische Leitung im Bebauungsplan dargestellten Trassen der Fernmeldekabel werden aufgehoben, da diese Leitungen nicht mehr aktiv betrieben werden und somit eine Darstellung nicht mehr erforderlich ist.

8. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die in der Begründung des Bebauungsplanes dargestellten Kosten für den Bau der geplanten Zufahrtsstraßen reduzieren sich im Hinblick auf die Änderung um den Anteil der entfallenden Stichstraße, der auf ca. 90.000,00 DM veranschlagt werden kann.

Die mit der teilweisen Entwidmung des Wirtschaftsweges verbundenen Kosten werden durch ähnliche hohe Kostenteile fast kompensiert.

9. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Aufgrund des Gemeindebesitzes bei den von der Änderung betroffenen Flächen sind zusätzliche bodenordnende Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Die übrigen Bestandteile der Begründung bleiben von der Änderung unberührt.

- gh - gruppe hardtberg
stadtplaner-architekten

P 118/BP03-E
Bonn, den 11.03.1997

Aufgestellt
Blankenheim, 26.06.1997
Der Gemeindedirektor



