

Gemeinde Blankenheim
Bebauungsplan Nr. 4 B II
Gewerbegebiet Blankenheim-Nord, I. Erweiterung

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 rechtskräftig ausgewiesene Gewerbegebiet Blankenheim-Nord.

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 im Norden, der Bundesstraße 258 im Süden und der Bebauungsplangrenze des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Blankenheim Nord Nr. 4 B" im Westen.

3. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenheim weist die Fläche des Bebauungsplanes als Gewerbe- bzw. Industriegebiet aus mit Darstellung der für die Erschließung vorgesehenen Planstraße mit Anschluß an die B 258. Ein Restbestand der ursprünglich zusammenhängenden Fläche für die Forstwirtschaft liegt in der von der B 51 abgetrennten Dreiecksfläche im nordwestlichen Bebauungsplanbereich.

Der Bebauungsplan ist aus den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

4. Übergeordnete Gesichtspunkte - landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Nach § 8 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatG) in der Fassung vom 12. März 1987 ist der Verursacher eines Eingriffs zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung

der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Das Gewerbegebiet stellt 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 ein Sondergutachten, der sogenannte landschaftspflegerische Fachbeitrag, aus dem die ökologisch-landschaftlichen Gegebenheiten, die Bewertung des Eingriffs und die Ausgleichsmaßnahmen hervorgehen. Auf die wichtigsten Ergebnisse wird in der weiteren Begründung eingegangen. Das Gutachten selbst ist Anhang der Begründung. Die Maßnahmen zum Ausgleich müssen zum Zeitpunkt der Verwirklichung des Eingriffs bzw. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens konkretisiert werden. Hierbei werden ggf. die Flächen benannt, für die außerhalb des Bebauungsplangebietes Ersatzmaßnahmen durchzuführen sind.

5. Vorgesehene Festsetzungen im Bebauungsplan

5.1 Gewerbegebiet

Die gesamten Bauflächen beiderseits der Planstraße werden als Gewerbegebiet mit den im benachbarten Baugebiet zulässigen Baumöglichkeiten ausgewiesen. Die Erschließung erfolgt von der Planstraße, 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 Randzonen von Bundesstraßen gemäß den Bestimmungen des Fernstraßengesetzes (§ 9) (s. Textteil, Ziff. 3).

Innerhalb dieses Streifens ist ein 6,0-10,0 m breiter Schutzgrünstreifen zur Abschirmung und landschaftlichen Eingrünung des Baugebietes vorgesehen. Diese Fläche wird bewertet und dem ökologischen Ausgleich zugerechnet. Die durch eine intensive Nutzung im Gewerbegebiet verursachte Minderung des ökologischen Wertes wird dabei berücksichtigt.

Die innere Gliederung des Baugebietes soll im Rahmen der Grundstücksaufteilung durch Pflanzstreifen und Böschungsbegrünung unterstützt werden (s. Textteil Ziff. 4). Die maximale Bauhöhe soll 4 Geschosse mit Grundflächenzahl von 0,8 und Geschoßflächenzahl von max. 2,2 betragen.

Im Gewerbegebiet nicht zulässig sind die Betriebsarten der Abstandsliste 1982 Nr. 1-34 = Abstandsklassen I-IV (1.500 m - 800 m), da von ihnen eine Störwirkung auf die benachbarten Baugebiete mit Wohnfunktionen ausgehen (s. Textteil, Ziff. 1.1). Für die Ansiedlung vorgesehen sind Betriebe des produzierenden und nicht produzierenden Gewerbes unter Einschluß von Einzelhandelsbetrieben.



Wegen entstehender Beeinträchtigungen durch Lärm und Abgase sollen im Gegenüber von Zu- und Abfahrten an der Planstraße keine Werkdienstwohnungen im Gewerbegebiet zugelassen werden (s. Textteil, Ziff. 1.3), d.h. gegenüber einer Werkdienstwohnung dürfen keine Zu- und Abfahrten oder gegenüber Zu- und Abfahrten keine Werkdienstwohnungen entstehen.

5.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die hierfür ausgewiesenen Flächen befinden sich in der Funktion als Schutzgrün sowie als Abschirmung und anteiligem ökologischen Ausgleich im Randbereich des Baugebietes in 6,0-10,0 m Breite entlang der B 51 und B 258.

Die Anpflanzungen sind in standortgemäßer Artenwahl und Pflanzschemata in den textlichen Festsetzungen aufgeführt (s. Textteil, Ziff. 4 (1), (2)). Diese Bestimmung erfolgt aufgrund der 1990 erhobenen Vegetation und deren Bewertung (s. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag). Entlang der durch das Gewerbegebiet führenden Erschließungsstraße sollen im privaten Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie (= Abstand 5,0 m) Solitäräume angepflanzt werden (s. Textteil, Ziff. 4 (3)).

6. Fläche für die Forstwirtschaft

Der an der B 51 liegende Fichtenbestand bildet zum Gewerbegebiet hier eine landschaftsbestimmende Waldrankontur, die im Prinzip erhalten bleiben soll.

Zur ökologischen Aufwertung ist eine Umwandlung der Bestockung in artenreichen Laubwald (Rotbuche) vorgesehen. Diese Maßnahme wird mit zum Ausgleich des durch das Gewerbegebiet verursachten Eingriffs herangezogen. Die Bewertung erfolgt durch das Sondergutachten = landschaftspflegerischer Fachbeitrag.

7. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung wird durch die zwischen Römerstraße im Westen und dem Anschlußpunkt B 258 im Osten durchgehende Straße mit beidseitigen Längsparkstreifen gewährleistet. Bis auf den Einmündungsbereich B 258 einschließlich Abstand von 50 m sind von der Straße zur inneren Erschließung der Einzelbetriebe Zu- und Abfahrten zulässig. Private Stellplätze dürfen wegen der beidseitigen öffentlichen Parkierungsflächen nur vom Betriebsgrundstück her erschlossen werden. Eine Erschließung von Seiten der öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht zulässig (s. Textteil, Ziff. 1 (2)).

Die Erschließungsstraße wurde bereits in Verbindung mit der Planung der Umgehung Blankenheim B 51 N mit Wirkung vom 18.03.1980 planfestgestellt. Über die Anbindung der neuen Straße an die Kreuzung B 258 / Straße zum Schulzentrum in Blankenheim wurde



mit dem Landesstraßenbauamt Euskirchen eine Verwaltungsvereinbarung abgeschlossen, in der die Baumaßnahme und die Unterhaltung der Anschlußstelle im Einbindungsbereich geregelt ist.

Die Böschung der Erschließungsstraße wird als Teil des gewerblich genutzten Baugebietes ausgewiesen und kann entsprechend der Grundstücksarrondierung privat modelliert bzw. angepaßt werden. Der Böschungsbereich ist im Bebauungsplan dargestellt und in der maximalen Breite vermaßt.

Im Bereich der Sichtfelder bzw. Sichtdreiecke im Kreuzungsbereich B 258 wird die Pflanzhöhe aufgrund der notwendigen Blickfreiheit auf 0,60 m Höhe eingeschränkt (s. Textliche Festsetzungen). Dieser Bereich ist als Verkehrsgrün gewidmet (s. Textteil, Ziff. 2).

8. 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.

9. Erschließungskosten

Die im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsmaßnahmen sind fertiggestellt. Die Kosten betragen für den Bau der Erschließungsstraße einschl. Beleuchtung ca. 300.000,00 DM, für die Entwässerung im Trennsystem ca. 250.000,00 DM = insgesamt rd. 550.000,00 DM, ein Teil wird gemäß Satzung als Erschließungs- und Anschlußbeiträge zurückfließen.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Die Gemeinde ist Eigentümerin der Parzellen Nr. 69,70 und 109 und der Straßenparzelle (öffentliche Verkehrsfläche) 110, von der im Bebauungsplan die Fläche ab Hinterkante der beiderseitigen Längsparkstreifen als Baugebiet gewidmet werden. Die Parzellen 66, 67 und 68 befinden sich in Privatbesitz. Diese Flächen können entweder privat als gewerblich genutztes Bauland gem. ausgewiesener Art und Maß der Nutzung verwertet oder im Rahmen der Bodenordnung von der Gemeinde erworben und an Interessenten veräußert werden.

11. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelte Bilanzierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes (S. 11) ergibt, daß ca. 25 % (19.473 ÖE) der durch den Bau des Gewerbegebietes verloren gehenden ökologischen Leistung durch Maßnahmen der Landschaftspflege innerhalb des Gewerbegebietes etabliert werden können.



Die restlichen 75 % (56.513 ÖE) sind an anderer Stelle durch geeignete und qualifizierte Maßnahmen im Zuge der Verwirklichung des Eingriffs zu ersetzen.

Hierfür kommen folgende alternative Kompensationsmaßnahmen, aufgeführt im landschaftspflegerischen Fachbeitrag, infrage:

- 1) 1,41 ha Aufforstung von Intensivgrünland oder intensiv genutztem Acker mit bodenständigen Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation.
- 2) 2,83 ha Aufforstung eines Windwurfes oder Kahlschlages mit bodenständigen Arten der potentiellen natürlichen Vegetation.
- 3) 1,41 ha Umwandlung eines noch nicht hiebreifen Fichtenforstes in bodenständigen Laubwald mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation.
- 4) 1,41 ha Regeneration von extensiv genutzten Feuchtwiesen in einem mit jungen Fichten aufgeforsteten oder intensiv als entwässertes Grünland genutztes Bachtal.
- 5) 1,88 ha Regeneration von extensiv genutzten Kalkmagerrasen auf mit Kiefern aufgeforsteten Standorten.

Bestandteile des Bebauungsplan-Entwurfes sind:

1. Bebauungsplan-Entwurf M. 1:1000
mit Übersicht M. 1/50.000
2. Textteil, im Bebauungsplan gem. Ziff. 1 enthalten
3. Begründung mit Textteil
4. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag als Anlage zur Begründung

- gh - gruppe hardtberg
stadtplaner-architekten

1006P118(C)

Aufgestellt: Blankenheim, 19.03.1996

Der Gemeindedirektor