

GEMEINDE BLANKENHEIM
BEBAUUNGSPLAN NR. 4 B IV

GEWERBEGEBIET BLANKENHEIM-NORD, III. ERWEITERUNG

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

BEGRÜNDUNG

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

im Okt./Dez. 1997/
Juli 1998/März/Nov. 1999/Febr. 2000

I N H A L T

	Seite
1. ANLASS UND ZIELSETZUNG	1
2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	1
3. ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	1
4. EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT / LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE BELANGE	2
4.1 Umweltschützende Belange	2
4.2 Eingriffsbilanzierung und landespflegerische Kompensationsmaßnahmen	5
5. FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN	7
5.1 Gewerbegebiet (GE)	7
5.2 Verkehr	9
5.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	11
5.4 Artenwahl der Bepflanzung.....	11
6. VER- UND ENTSORGUNG	12
7. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN	12
8. BODENORDNENDE MASSNAHMEN	12

Der Begründung beigefügt:

Teil B: Textliche Festsetzungen mit Anlage 1 zu den textlichen Festsetzungen
unter A 1.1: Auszug aus der Abstandsliste Nordrhein-Westfalen 1998

Anhang zur Begründung: Eingriffsbilanzierung und landespflegerische
Kompensationsmaßnahmen

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS UND ZIELSETZUNG

Der Rat der Gemeinde Blankenheim hat die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Blankenheim-Nord ergänzend zu den in der Entwicklung begriffenen bereits rechtsverbindlich ausgewiesenen Teilbereiche beschlossen, um den weiterhin vorliegenden Ansiedlungswünschen von Gewerbebetrieben Rechnung tragen zu können. Das Bebauungsplangebiet schließt unmittelbar südlich an das durch den Bebauungsplan Nr. 4 B III festgesetzte Gewerbegebiet Blankenheim-Nord, II Erweiterung an.

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

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan liegt in der Ortschaft Blankenheim, Gemarkung Mülheim, Fluren 6, 9 und wird umgrenzt im Norden von der südlichen Bebauungsplangrenze des Geltungsbereiches Bebauungsplan Nr. 4 B / III – Gewerbegebiet Blankenheim-Nord, 2. Erweiterung; im Westen durch das geteilte Flurstück 63, im Süden durch das gleichermaßen geteilte Flurstück 63 bis zur das Bebauungsplangebiet in Nord-Südrichtung querenden Wegeparzelle 100 und durch die südlichen Grenzen der im Plangebiet befindlichen Flurstücke 98 und 158, im Osten durch die geteilten Flurstücke 139 und 143 der Gemeindestraße sowie die östlichen Grenzen der im Plangebiet liegenden Flurstücke 164, 165, 168 und der geteilten Wegeparzelle.

3. ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenheim wird im Hinblick auf die vorgesehene Erweiterung durch die 10. Änderung nach Abschluß des Verfahrens gem. § 20 Abs. 1 LPG zur Änderung des Flächennutzungsplanes – Erweiterung der Gewerbeflächen „Blankenheim.Nord“ im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend fortgeschrieben. Die Fläche des Bebauungsplanes wird ausgewiesen als Gewerbegebiet mit Darstellung der zum Schulzentrum führenden

Gemeindestraße, von der die Erschließung des Gewerbegebietes sowie der Anschluß an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt.

Der Flächennutzungsplan wird somit im Parallelverfahren zum Bebauungsplan entsprechend angepaßt bzw. geändert.

4. EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT / LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE BELANGE

4.1 Umweltschützende Belange

Zu den abwägungsrelevanten Belangen gehören gem. § 1a BauGB auch die umweltschützenden Belange. Diese Belange sind 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 und Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 neu geregelt worden.

Gemäß § 1a BauGB sind die umweltschützenden Belange Bestandteil der Abwägung und somit bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Sind Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinne zu erwarten, bedarf es einer Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft, der sich eine Bewertung anschließen 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 wurden seitens der unteren Naturschutzbehörde die Belange definiert, die Aufschluß geben über die landschaftspflegerischen, ökologisch-landschaftlichen Gegebenheiten, die Bewertung des Eingriffs in Verbindung mit dem möglichen Ausgleich im Plangebiet sowie die möglicherweise außerhalb des Geltungsbereiches notwendigen Ersatzmaßnahmen.

Mit Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufhebung des Landschaftsschutzes wurde für das weitere bauleitplanerische Verfahren aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege seitens der Bezirksregierung Köln, Dez. 51, folgende Auflagen erteilt:

„Der betroffene Bereich, der an das vorhandene Gewerbegebiet anschließt, zeichnet sich durch intensiv genutzte Grünlandflächen aus, die entlang der Wirtschaftsebene bzw. der Straße durch sehr gut ausgebildete Heckenstrukturen innerhalb eines Heckenverbundsystems geprägt sind. Die beantragte Fläche ist aufgrund der Plateaulage und der nach Süden fehlenden landschaftlichen Einbindung weithin einsehbar.

Das Areal unterliegt der Ordnungsbehördlichen Verordnung über Landschaftsschutzgebiete im Kreis Euskirchen vom 12.12.84.

Der beantragten Erweiterung und damit auch der Inaussichtstellung der Aufhebung des Landschaftsschutzes kann unter folgenden Auflagen, die im weiteren bauleitplanerischen Verfahren zu konkretisieren sind, zugestimmt werden:

1. Das im Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenheim dargestellte großflächige Gewerbegebiet im Bereich der Zuflüsse des Haubaches (derzeit Waldflächen) ist ersatzlos zu streichen bzw. in einem Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes als Waldfläche darzustellen.

Diese gewerblichen Flächen sind im übrigen auch den aktuellen Zielen der Landesplanung nicht mehr angepaßt.

2. Die hier beantragte Erweiterungsfläche ist an der südlichen, westlichen und östlichen Grenze durch einen 20 m breiten waldmantelartig aufgebauten Gehölzstreifen (Sichtschutzfunktion) in die Landschaft einzubinden.
3. Die maximale Geschosshöhe ist aufgrund der Plateaulage auf eine maximale Firsthöhe von 15 m zu begrenzen.
4. Die vorhandenen Heckenstrukturen sind zu erhalten und durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu sichern. Dies betrifft auch ausreichend große Pufferflächen (ca. 10 m) entlang der Hecken.

Die anzulegenden Gehölz- und Pufferflächen können im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz des Bebauungsplanverfahrens voll angerechnet werden.“

Anlässlich eines Erörterungstermins am 08.06.1998 zu den Rahmenbedingungen des Regionalen Gewerbeflächenkonzeptes mit der Bezirksregierung Köln und der damit verbundenen künftigen Gewerbegebietsentwicklung Blankenheim-Nord wurde die geforderte Eingrünung wie folgt modifiziert:

- Die Eingrünung zur Landschaft nach Süden und Westen kann von 20,0 m auf 10,0 m reduziert werden.
- Die Eingrünung nach Osten kann in dem nördlichen Bereich (einschl. Wirtschaftsweg) auf 10,0 reduziert werden.
- Die hieran anschließende Eingrünung kann in dem Bereich, für den eine Erweiterung der Gewerbefläche vorgesehen ist, entfallen.

Darüberhinaus wurde eine Bewertung einschließlich Kompensationsmaßnahmen nach dem einfachen Verfahren NRW vorgegeben.

4.2 Eingriffsbilanzierung und landespflegerische Kompensationsmaßnahmen

Auf der Grundlage des vereinfachten Bewertungsverfahrens gem. Arbeitshilfen für die Bauleitplanung des Landes NRW wurde im Rahmen einer eigenständigen Untersuchung, die als Anhang der Begründung beigelegt ist, die Eingriffsbilanzierung durchgeführt und die notwendigen Landschaftspflegerischen Maßnahmen aufgezeigt.

Danach werden als Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet Neuanpflanzungen gem. Pflanzliste für standortgemäße Arten festgesetzt, deren Flächen im einzelnen in Kapitel 5.1 - 5.4 der Begründung sowie in der Eingriffsbilanzierung (Anhang zur Begründung) hier unter Kapitel 6.1 ausführlich beschrieben sind. Die bestehende Strauch-Baumhecke westlich der Gemeindestraße ist dabei als zu erhalten festgesetzt.

Als weitere Ausgleichsmaßnahmen soll diese Baumhecke durch Neuanpflanzungen ergänzt und auf der Hälfte der 20 % unversiegelten Gewerbeflächen der GE-Gebietsausweisung (= 10 % der Gewerbefläche) Anpflanzungen erfolgen.

Die in der Eingriffsbilanzierung dargestellten Pflanzlisten I-III werden in den textlichen Festsetzungen Ziff. 3.4 des Bebauungsplanes als eine Pflanzliste mit einigen wenigen entfallenden Arten zusammengefaßt. Der Eingriff kann so zu 41 % im Plangebiet ausgeglichen werden. Die aus dem verbleibenden Kompensationsbedarf resultierenden landschaftsökologischen Ersatzmaßnahmen sind in der Größenordnung erfaßt und *werden nach erfolgter Abwägung über den Umfang der Ersatzmaßnahmen im Gemeindegebiet realisiert.*

In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Euskirchen wurden die Maßnahmen in Umfang und Art der Kompensation abgestimmt.

Die Gemeinde Blankenheim ist demnach in der Lage, folgende Flächen für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung zu stellen:

- | | | |
|----|---------------------------------------------|-----------|
| 1. | <i>Aufforstung Laub-/ Feldgehölze</i> | = 0,75 ha |
| 2. | <i>Umwandlung von Fichten in Laubwald</i> | = 1,00 ha |
| 3. | <i>Entfichtung = Umwandlung in Grünland</i> | = 0,50 ha |
| | | = 2,25 ha |

Diese Flächen befinden sich in der Gemarkung Dollendorf, Flur 8, Fl.St. 81 tlw.. Damit können ca. 46 % der gutachterlich errechneten Kompensationsflächen realisiert werden.

5. FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

5.1 Gewerbegebiet (GE)

Teilbereich GE 1 – westlich der Gemeindestraße zwischen Schulzentrum und B 258.

Teilbereich GE 2 – östlich davon.

Die Untergliederung in GE 1 und GE 2 dient lediglich der Orientierung, in Art und Maß der festgesetzten baulichen Nutzungen bestehen keinerlei Unterschiede.

Die gesamten Bauflächen beiderseits der vorhandenen zum Schulzentrum führenden Gemeindestraße werden als Gewerbegebiet mit den im benachbarten Plangebiet zulässigen Bebauungsmöglichkeiten ausgewiesen. Die Erschließung des westlichen Teilbereichs GE 1 erfolgt von der Gemeindestraße her mit einer gesonderten Zufahrtsstraße (Planstraße), während der östliche Teilbereich GE 2 direkt von der Gemeindestraße, die das Bebauungsplangebiet durchquert, erschlossen werden kann.

Die im Plangebiet verlaufenden landwirtschaftlichen Wirtschaftswege werden innerhalb des Geltungsbereiches aufgehoben bzw. durch alternative Anbindungen und Wendemöglichkeiten verändert (s. 5.2 Verkehr).

Innerhalb eines Streifens entlang der äußeren südlichen, westlichen und östlichen Plangebietsgrenzen ist umlaufend ein 10,0 m breiter gehölzbestandener Schutzgrünstreifen zur Abschirmung und landschaftlichen Eingrünung des Baugebietes vorgesehen. Die nördliche Grenze zum GE-Gebiet der 2. Erweiterung hin umschließt ein 5,0-8,0 m breiter Schutzgrünstreifen. Diese Flächen werden bewertet und dem ökologischen Ausgleich zugerechnet (s. auch 5.3 der Begründung). Zur Verkehrsfläche der Gemeindestraße hin sind Baumstandorte ohne örtliche Bindung vorgesehen, das bestehende Schutzgrün auf der Westseite der Gemeindestraße wird nun eine 3,0 m breite Anpflanzung ergänzt und dem Gewerbegebiet zugerechnet, die damit eine Ausgleichsfläche innerhalb der anrechenbaren Grundstücksflächen des Gewerbegebietes bildet.

Die innere Gliederung des Baugebietes soll im Rahmen der Grundstücksaufteilung durch Pflanzstreifen und Böschungsbegrünung unterstützt, die unverseigelten Flächen zur Hälfte gem. Pflanzliste der Textlichen Festsetzungen bepflanzt werden. Die maximale Bauhöhe soll aufgrund der Plateaulage innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf eine maximale Firsthöhe von 15,0 m begrenzt werden, das Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl von 0,8 und die Geschosßflächenzahl von max. 2,2 betragen. Die im GE-Gebiet ausgewiesenen Flächen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind dabei Teil der jeweils anrechenbaren Grundstücksfläche.

Die ausgewiesenen maximal mögliche Firsthöhe von 15,0 m unterschreitet den Grenzwert von 22,0 m, bei dem Auswirkungen auf die Fernsehversorgung entstehen könnten.

Im Hinblick auf die nächstgelegenen Bauflächen des Ortes Blankenheim und der Ortschaft Mülheim im Osten, deren im Flächennutzungsplan ausgewiesener Siedlungsrand 580-640 m entfernt liegt (Wohn-, Misch- und Sonderbauflächen), sollen die Betriebsarten Nr. 1-78 der Abstandsliste 1998 NRW (Abstandsklassen I-IV = 1.500-500 m) ausgeschlossen werden. *Gemäß Ziff. 2.4.1.1 b) des Abstandserlasses können gem. § 31 (1) BauGB Ausnahmemöglichkeiten zugelassen werden. Diese gelten für Anlagearten des nächstgrößeren Abstandes (Abstandsklasse III) der Abstandsliste, wenn bei entsprechenden technischen Schutzvorkehrungen - wie z.B. geschlossener bzw. schalldämmender Bauweise, Betriebsbeschränkungen (Verzicht auf Nacharbeit) – das Emissionsverhalten den im Bebauungsplan allgemein zulässigen Betriebsarten 1-78 entspricht und damit schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden (s. A. 1.1 in Verbindung mit Anlage 1 der textlichen Festsetzungen).*

Dazu wird der Abstandserlaß Nordrhein-Westfalen 1998, (s. Rd.Erl. MURL v. 02.04.1998) der die "Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung" regelt, zugrundegelegt. In den Abstandsklassen I-IV der Betriebsarten, die bis einschließlich 500 m - Abstand zu Wohnnutzungen nicht zulässig sind, befinden sich insgesamt Betriebe, die aufgrund ihrer Merkmale aus Sicht der Gemeinde für das geplante Gewerbegebiet nicht geeignet sind, so daß diese auch dann ausgeschlossen

werden sollen, wenn sich Wohnnutzungen außerhalb des 500 m-Abstandes befinden.

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 aufgrund der damit verbundenen Belästigungen 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 Verkehr

Verkehrliche Anbindung und innere Erschließung, Straßenverkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung wird durch die das Bebauungsplangebiet durchquerende Gemeindestraße mit Anschlußpunkt an die B 258 nach Norden gewährleistet. Das innerhalb des Bebauungsplangebietes gelegene Teilstück wird als Straßenverkehrsfläche (öffentlich) ausgewiesen. Über den Anschluß B 258 besteht unmittelbare Verbindung zu der östlich gelegenen B 51 und damit zur Autobahn A 1 und andererseits in Richtung Blankenheim ins Ahrtal nach Adenau. Von der öffentlichen Gemeindestraße her sind zur inneren Erschließung der Einzelbetriebe aufgrund des bestehenden Schutzgehölzes auf der Westseite Zu- und Abfahrten nur im Teilgebiet GE 2 zulässig. Die Anbindung des Teilgebietes GE 1 erfolgt über die geplante Zufahrtsstraße, die senkrecht auf die Gemeindestraße geführt wird und im GE 1 mit einem Wendehammer endet. Die Fahrbahnbreite beträgt 6,50 m (Begegnungsverkehr LKW / LKW). Die ausgewiesene Straßenverkehrsfläche (öffentlich) ermöglicht begleitende Anlagen (Schrammbord, einseitige Längsparkstreifen o.ä.). Die innere Erschließung des anschließenden Gewerbegebietes erfolgt - in privater Regie.

Die Böschungen der geplanten Zufahrtsstraße in GE 1 sind, um individuelle Anpassungen und Nutzungen zu ermöglichen, Teil des Baugebietes. Die Anlage ist deshalb auf den privaten Grundstücken zu dulden und in die Gestaltung der Außenanlagen einzubeziehen. (A. 1.4 der Textlichen Festsetzungen)

Sichtdreiecke

Das im Einmündungsbereich der geplanten Zufahrtsstraße in die Gemeindestraße dargestellte Sichtdreieck dient dem Nachweis der ausreichenden Sichtbeziehung von dort auf den fließenden Verkehr (50 km/h) der Gemeindestraße. Die innerhalb der Signatur dargestellte schraffierte Fläche ist von Bebauung und Bewuchs über 0,60 m Höhe zur Gewährleistung der Sichtfreiheit freizuhalten. (A. 2. der Textlichen Festsetzungen)

Wirtschaftswege

Die im Plangebiet parzellierten, zum Teil überwachsenen Wirtschaftswege für die Landwirtschaft werden durch die Bebauungsplanfestsetzungen aufgehoben. Die dadurch unterbrochenen Wegeparzellen werden innerhalb des Bebauungsplanes ersetzt. Der im Teilgebiet GE 2 direkt zur Gemeindestraße führende Weg wird entlang der nordöstlichen Bebauungsplangrenze innerhalb des Geltungsbereichs nach Norden umgelenkt und an den bestehenden Wirtschaftsweg im Norden angeschlossen. Dieser wird entlang der Nordgrenze ebenfalls entsprechend ausgewiesen. Der das Teilgebiet GE 1 querende Wirtschaftsweg wird im Süden durch Festsetzung einer Verkehrsfläche für Wendemöglichkeit abgehängt. Die Darstellung der im Bebauungsplangebiet befindlichen Wege der Landwirtschaft erfolgen als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“.

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.

5.3 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Die hierfür innerhalb des Gewerbegebietes ausgewiesenen Flächen befinden sich in der Funktion als Schutzgrün sowie als Abschirmung zur offenen Landschaft hin und anteiligem ökologischen Ausgleich im Randbereich des Baugebietes in 10,0 m Breite sowie in 5,0-8,0 m Breite entlang des nördlichen Wirtschaftsweges für die Landwirtschaft. Aufgrund der fehlenden landschaftlichen Einbindung der vom übrigen Landschaftsraum her gut einsehbaren Plateaulage soll die äußere Umgrenzung durch ca. 10,0 m Gehölzstreifen bepflanzt werden, die durch eine leichte (max. 1,0 m) Modellierung in der Abschirmung verstärkt wird. Der an der Verkehrsfläche der Gemeindestraße auf der West-/Südseite vorhandene Hecken- und Gehölzstreifen wird als Bestand und zur Erhaltung entsprechend dargestellt, der durch einen 3,0 m breiten Gehölzstreifen im GE-Gebiet ergänzt wird.

Entlang der durch das Gewerbegebiet führenden Gemeindestraße sollen im privaten Bereich auf deren Ostseite und beidseitig der in das Gewerbegebiet GE 1 führenden Erschließungsstraße (Planstraße) zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie (=Abstand 5,0 m) Solitäräume angepflanzt werden. (A. 3.3 der Textlichen Festsetzungen).

Die Standorte der Baumpflanzungen können entsprechend den gewerblichen Erfordernissen (Zufahrt etc.) variieren.

Die unter Kap. 5.2 ausgewiesenen Flächen und Baumanpflanzungen sind als überlagernde Festsetzung im Baugebiet Bestandteil der für das Maß der baulichen Dichte anrechenbaren Grundstücksfläche. Deren unversiegelte Flächenteile, die durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 = 20 %-Anteil der Grundstücksfläche bestimmt wird, soll zu mindestens 50 % bepflanzt werden (s. Ziffer 3.2 der textlichen Festsetzungen).

5.4 Artenwahl der Bepflanzung

Die Anpflanzungen sind in standortgemäßer Artenwahl und Pflanzschemata in den Textlichen Festsetzungen unter A. 3 Bepflanzung aufgeführt. Diese Bestimmung erfolgt aufgrund der erhobenen Vegetation und deren Bewertung gem. den landschaftspflegerischen fachlich begründeten Vorgaben des Anhangs zur Begründung (Eingriffsbilanzierung).

6. 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 tiefbau-technischen Untersuchungen kann das geplante Kanalnetz an die vorhandenen Leitungen in der Straße "Am Gericht" angeschlossen werden. Im Hinblick auf die Kläranlage Blankenheim hat die Bezirksregierung Köln mit der 1. Ergänzungsge-nehmigung vom 15.07.1996 die Genehmigung zum Bau und Betrieb der Kläranlage Blankenheim (neu) 1. Ausbaustufe erteilt, deren Inbetriebnahme am 21.10.1997 er-folgte.

Laut Sanierungsbescheid für die Kläranlage vom 23.04.1991, in der Fassung der 5. Änderung vom 02.06.1997, sind ab Inbetriebnahme die vorgegebenen Werte ein-gehalten worden.

Die Kanalzustandserfassungen wurden in bezug auf erhöhten Fremdwasserzufluß durchgeführt und befinden sich in der Auswertung. In einer Prioritätenliste wird fest-gelegt, in welchem Zeitraum die Sanierungsarbeiten am Kanalnetz erfolgen.

Die Haushaltsmittel wurden im Wirtschaftsplan bereitgestellt, so daß von einer vor-herigen – zumindest aber zeitgleichen – Realisierung mit dem Bebauungsplan aus-gegangen werden kann.

Das gesamte Gewerbegebiet < Blankenheim-Nord > einschließlich der geplanten III. Erweiterung wird im Trennsystem entsorgt. Entsprechende Rückhaltebecken vor Einleitung in die Gewässer sind vorhanden, so daß eine Abflußverschärfung vermie-den wird. *Das Plangebiet wie auch die bisher realisierten Erschließungen des Ge-werbegebietes Blankenheim-Nord liegen im Einzugsbereich des Giesenbaches; das Niederschlagswasser wird über das Regenrückhaltebecken gedrosselt zur Ahr ge-leitet. Eine Verbindung zum Einzugsgebiet des Stegbaches gibt es nicht, so daß sich hier keine Auswirkungen auf den Gewässerschutz Blankenheim ergeben.*

Die Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG) erfolgt im Trennsystem. Vorgesehen werden soll außerdem, daß im Einzelfall eine Versickerung auf dem Grundstück mit Zustimmung der Wasserbehörde möglich ist.

Schürfe bzw. Bodenkennwerte bei der Durchführung von Kanalbaumaßnahmen im Abschnitt Blankenheim-Nord 2 haben allerdings keine Versickerungsfähigkeit des Bodens ergeben.

7. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die Erschließung des westlichen Teilbereichs GE 1 erfolgt von der bestehenden Gemeindestraße aus über die Planstraße mit Wendehammer, während der östliche Teilbereich GE 2 direkt von der Gemeindestraße her erschlossen werden kann. Die Gesamtkosten für die verkehrliche und entwässerungstechnische Erschließung belaufen sich auf ca. 450.000,00 DM.

8. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich in Gemeindebesitz, bodenordennde Maßnahmen 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 1 zu den textlichen Festsetzungen
(Abstandsliste) unter A 1.1 ist der Begründung beigefügt.

Anlage 1: Begründung, Textliche Festsetzungen

Anhang zur Begründung: Eingriffsbilanzierung und landschaftspflegerische Kompen-
sationsmaßnahmen

- gh - gruppe hardtberg
stadtplaner-architekten

Bonn, Okt./Dez. 1997/Juli 1998/März/Nov. 1999/Febr. 2000

P 118\BP04-B