

B e g r ü n d u n g

=====

Eine der Zielsetzungen im Rahmen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Blankenheim ist es, die Zentralität der Ortschaft Blankenheim zu stärken. Dementsprechend wurden ausreichende Wohngebietsflächen in Blankenheim dargestellt.

Die Ortslage Blankenheim selbst bietet wegen ihrer beengten Tallage keine Möglichkeit zur Erschließung neuer Baugebiete. Im Gebietsentwicklungsplan sind Blankenheim und Blankenheimerdorf gemeinsam als Wohnsiedlungsbereich dargestellt, darin eingeschlossen der Bereich zwischen den Ortslagen.

In dieser Zone am nordwestlichen Ortsrand Blankenheims liegt der Bereich des Bebauungsplanes Blankenheim 4 N.

Der im Bebauungsplan als Wohngebiet festgesetzte Bereich ist im Flächennutzungsplan nur zum Teil als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Begrenzung der Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan nach Norden erfolgte aufgrund einer möglichen Trasse der B 51 neu, die jedoch mittlerweile hinfällig geworden ist.

Die endgültige Trasse der B 51 neu ist bereits als Vermerk in den Flächennutzungsplan übernommen worden (Anlage 1) und berührt den Bereich des Bebauungsplanes Blankenheim 4 N nicht.

In einer noch durchzuführenden Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Wohnbauflächen wie im Bebauungsplan bis an den nächstliegenden Wirtschaftsweg ausgedehnt werden.

Durch die Erweiterung der Wohnbauflächen wird vermieden, daß zwischen Baugebiet und Wirtschaftsweg Restflächen verbleiben, die infolge ihres Zuschnitts landwirtschaftlich nicht mehr nutzbar sind.

Da der gesamte Bereich erschließungstechnisch als Einheit behandelt werden muß, wurde der Bebauungsplan für den Gesamtbereich erarbeitet.

Für den in Anlage 2 gekennzeichneten 1. Durchführungsabschnitt des Bebauungsplanes ist die Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gegeben. Daher ist vor Änderung des Flächennutzungsplanes die Genehmigung des Bebauungsplanes gem. § 11 BBauG nur für den Durchführungsabschnitt möglich.

Je nach Parzellierung werden im Plangebiet ca. 280 - 340 WE geschaffen werden können (max. 3-geschossig).

Das Plangebiet enthält ein getrenntes KFZ-Verkehrsnetz und ein getrenntes Fußwegenetz. Diese Netze berühren sich nur an wenigen Punkten. Wesentlicher Bestandteil dieser Ordnung des Verkehrs sind Bereiche, die als verkehrsberuhigte Zonen gestaltet werden sollen.

Bei dem Ausbau der in Anlage 2 gekennzeichneten verkehrsberuhigten Zone sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- a) Betonen einer deutlichen Eingangsschwelle in den Wohnbereich (z.B. Befahren des Wohnbereichs über einen abgesenkten Bordstein),
- b) Ausbau der Wohnstraßen ohne Trennung von Fahrbahn und Gehwegen,
- c) Wahl eines Materials für die Straßendecke, das sich deutlich von dem der Fahrbahn abhebt (z.B. Pflaster),
- d) Verhinderung weiterer Durchblicke in Wohnstraßen, z.B. durch entsprechend gesetzte Bäume,
- e) Gliederung des Straßenraumes einerseits zur Schaffung von ergänzenden Wohnfunktionen im Straßenraum, andererseits zur Verhinderung einer geradlinigen Durchfahrt für Kraftfahrzeuge (Bänke, Brunnen, Sitzbereiche, sonstige raumtrennende Objekte oder Abtrennung von kleineren Bereichen durch Höhendifferenzierung).

Da in den Wohnstraßen Fahrbahn und Gehweg nicht getrennt werden, steht an jeder Wendeanlage eine Fläche von mindestens 15 x 15 m zur Verfügung.

Das nach Süden leicht abfallende Gelände läßt eine unproblematische Erschließung zu. Im Bereich der östlichen Zufahrt zum Plangebiet ist innerhalb einer geplanten Gruppe 3-geschossiger Hochhäuser die Möglichkeit zur Errichtung einiger Läden vorgeesehen.

Die Wasserverworgung des Plangebietes ist gesichert. Das Plangebiet wird an die bestehende Kläranlage Blankenheim angeschlossen.

Das Plangebiet soll von der Ortslage her in Abschnitten dem Bedarf entsprechend erschlossen werden.

Der 1. Durchführungsabschnitt ist in Anlage 2 gekennzeichnet.

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet (soweit erforderlich):

Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind (§ 24 BBauG);

Umlegung zur Erschließung oder Neugestaltung der Grundstücke (§§ 45 ff BBauG);

Enteignungen (§§ 85 ff BBauG)

Die Gemeinde hat im Plangebiet keinen Grundbesitz.

Der Planbereich umfaßt 27,52 ha

Die Planfläche gliedert sich auf in:

Reines und allgem. Wohngebiet	21,10 ha
Öffentl. Grünfläche	6,43 ha

Während der Offenlegung des Bebauungsplanes wurden durch einen Landwirt, der im Plangebiet ca. 7,5 ha Weideflächen besitzt und diese für seinen landwirtschaftlichen Betrieb benötigt, Bedenken gegen die Festsetzung von Wohngebieten vorgebracht.

Entsprechende Bedenken wurden seitens der Landwirtschaftskammer jedoch nicht erhoben.

Die Bedenken mußten zurückgewiesen werden, da den öffentlichen Belangen, in diesem Bereich Wohngebiete zu erschließen, Vorrang gegeben werden muß und da die Gemeinde keine andere Möglichkeit zur wirtschaftlichen Erschließung neuer Baugebiete im Rahmen der Darstellungen des Flächennutzungsplanes hat.

Soweit hier private Belange betroffen werden, sollen diese im Rahmen des Baulandumlegungsverfahrens und im Rahmen des bereits eingeleiteten Flurbereinigungsverfahrens soweit möglich Berücksichtigung finden.

Die für die Durchführung des Bebauungsplans entstehenden Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Grunderwerb für die Verkehrsfläche	209.000 DM
Grunderwerb für die Grünfläche	235.000 DM
Straßenbau	2.261.000 DM
Straßenbeleuchtung	65.000 DM
Kinderspielplatz	30.000 DM
Herrichtung von Grünflächen	612.000 DM
E-Leitung	109.000 DM
	<hr/>
	3.521.000 DM
Kanalisation	1.810.000 DM
Wasserleitung	290.000 DM
	<hr/>
	5.621.000 DM

sonstige Kosten, bodenordnende
Maßnahmen, Planung, Bauleitung

645.000 DM

6.266.000 DM

Blankenheim, den 21. JUNI 1978

In Vertretung

Gemeindedirektor

gez.: Schröder

Planer

Gesehen!

Köln, den 6.10. 1978

Der Regierungspräsident
Im Auftrag:

W. J. Kluntz