

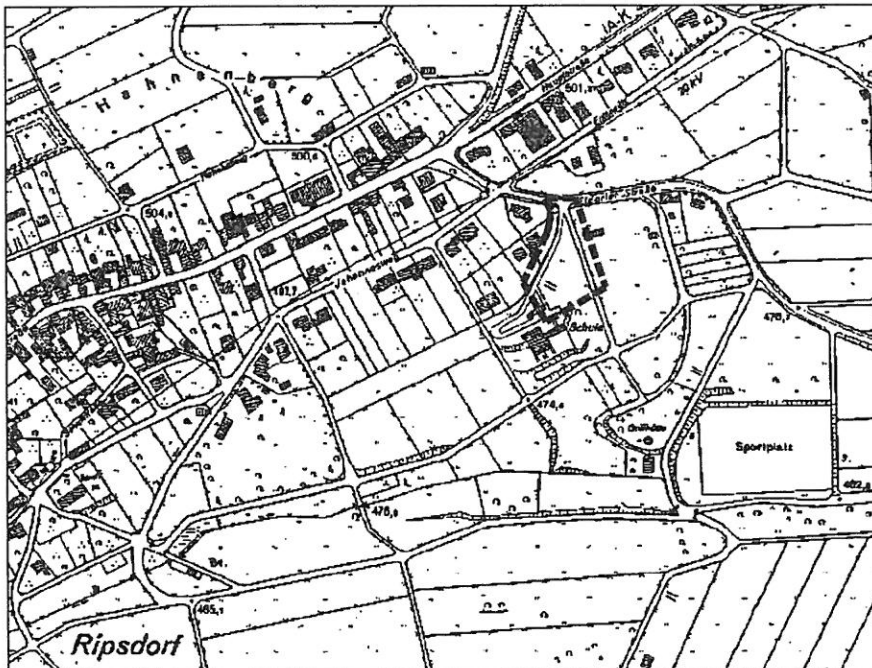
Gemeinde Blankenheim

3. Änderung des Bebauungsplanes BP 14A Ripsdorf

„SCHULBEREICH/AM BURGHANG“

(Ortsteil Ripsdorf, im Bereich Burghang, Eldorfer Straße)

Zusammenfassende Erklärung



Lage des Plangebietes

Aufgestellt: Kall, Juli 2010

PE BECKER GmbH
Architekten + Ingenieure

Kolner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

Inhaltsübersicht

1. **Verfahrensablauf**
2. **Ziel der Bebauungsplanänderung**
3. **Berücksichtigung von Umweltbelangen**
4. **Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Ergebnis der Abwägung**
5. **Alternativenprüfung**

1. **Verfahrensablauf**

Nach Veräußerung einer Teilfläche des ehemaligen Flurstückes 155, Flur 14, Gemarkung Ripsdorf, fasste die Gemeinde am 26.01.2010 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes 14a.

Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 01.03.2010 bis 01.04.2010. Gleichzeitig wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange von der Planung unterrichtet. Im Rahmen der Abwägung wurden lediglich Hinweise zur Weiterführenden Planung gegeben, jedoch keine Anregungen zur Planung vorgetragen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 24.06.2010 durch den Rat der Gemeinde Blankenheim.

2. **Ziel der Änderung des Bebauungsplanes**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 14A setzt für den zu überplanenden Bereich überwiegend Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ fest.

Für den nordöstlichen Bereich setzt der Ursprungsplan ein einzelnes Baugrundstück als Allgemeines Wohngebiet fest, ohne dass hierfür Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung existieren. Bei diesem Bereich handelt es sich um die Restfläche eines nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gewordenen Allgemeinen Wohngebietes für das im Entwurf des damaligen B-Planes ein dreigeschossige Bebauung vorgesehen war. Diese Restfläche des WA-Gebietes verfügt mit ca. 560 m² zwar über eine für ein Baugrundstück ausreichende Größe, konnte jedoch auf Grund des ungünstigen Grundstückszuschnittes und eines Baufensters mit einer Nutzbarkeit von weniger als 100 m² keiner Bebauung zugeführt werden.

Auf dem –nach Verkauf durch die Gemeinde Blankenheim– neu gebildeten Flurstück 182 ist der Bau eines zweigeschossigen Einfamilienhauses mit Mietwohnung und zugehöriger Doppelgarage geplant. Aus Gründen der geänderten städtebaulichen Zielsetzung und der planungsrechtlichen Erforderlichkeit wird der Bebauungsplan 14A Ripsdorf gemäß § 1 Abs.3 BauGB geändert.

Mit der Planänderung wird die geänderte städtebauliche Zielvorstellung (Verzicht auf einen nicht benötigten Teilbereich einer im Bebauungsplan festgesetzten Gemeinbedarfsfläche zugunsten eines Baugrundstückes für ein Einfamilienhaus) umgesetzt.

Durch den neuen Grundstückszuschnitt und die Festsetzung eines WA-Gebietes mit einer überbaubaren Fläche, wird an dieser Stelle nunmehr eine private Grundstücksnutzung ermöglicht.

3. Berücksichtigung von Umweltbelangen

Der Planbereich liegt nicht innerhalb von Landschaftsschutzgebieten. Verbindliche Grünfestsetzungen gab es in dem alten B-Plan für den Änderungsbereich nicht.

Der südliche Teil des Änderungsbereiches war bisher als Gemeinbedarfsfläche für die örtliche Grundschule mit einer überbaubaren Fläche in ähnlicher Größenordnung festgesetzt.

Für die von Gemeinbedarf in WA-Gebiet umgewidmete Fläche wird die Überbaubarkeit durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 eingeschränkt. Aufgrund bereits vorhandener Baurechte und einer zu erwartenden Be- und Eingrünung der privaten Garten- und Freiflächen sind die zukünftigen Veränderungen von Natur und Landschaft nur sehr untergeordnet. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind durch die vorgenommene Planänderung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser sowie die Niederschlagswässer der bebauten und befestigten Flächen werden über die in der Straße „Am Burghang“ vorhandene Mischwasserkanalisation der Teichkläranlage Ripsdorf zugeführt.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

Bei der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs.2 und 4 Abs.2 BauGB (13a Abs. 2 und 3) wurden umweltbezogene Stellungnahmen vorgetragen. Es wurden Hinweise auf unterirdische Hohlräume mit verschmutzungsgefährdeten Grundwasserleitern sowie auf möglicherweise im Plangebiet existierende Kampfmittel in die Planung aufgenommen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden während der Auslegungsfrist keine Stellungnahmen zur Planung abgegeben.

5. Alternativenprüfung

Es ist mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass bei Alternativflächen außerhalb der Ortslage die Schutzgüter der Umwelt in weit höherem Maße betroffen wären.

Die Fläche des Geltungsbereiches war im Bebauungsplan bereits als Baufläche (Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Schule“) festgesetzt, eine zukünftige Teilversiegelung also absehbar. Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin als ungenutzte Grünbrache verbleiben.

Gegenüber anderen Standorten besteht bei der Erweiterung hier bereits eine Vorprägung durch umgebende Bebauung und verursacht daher keine weitere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Da es sich hier um Flächen zur Umwidmung bereits festgesetzter Bauflächen handelt, standen keine Alternativflächen zur Verfügung.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist der Änderung des Bebauungsplanes 14A beigefügt.

Aufgestellt: Kall, Juli 2010



Koller Straße 25 · D 53925 Kall
Telefon: +49(0)2441/9990 0 · Fax: +49(0)2441/9990 40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

Zusammenfassende Erklärung 3. Änderung BP 14A.doc