

G. Begründung

1. Darlegung der Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

Im Gemeindegebiet von Blankenheim besteht ein hohes Interesse, kleinere und mittelständige, ansässige Betriebe, und die damit verbundenen Arbeitsplätze, in der Gemeinde dauerhaft zu erhalten und bei anstehenden Umstrukturierungen neue Arbeitsplätze zu schaffen.

Der großflächige Einzelhandel (Einkaufszentren und Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche) hat besondere Bedeutung für die Attraktivität des Ortsbildes, der Stadtgestalt sowie für die Qualität der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (insbesondere auch für Personen mit einer geringeren Mobilität) und für die soziale Integration. Er beeinflusst daher im besonderen Maße das Erscheinungsbild und die Entwicklung der Städte und Gemeinden.

Bei dem Gewerbegebiet Blankenheim handelt es sich, bedingt durch die Lage an der B 51, um einen Standort mit hoher Verkehrsgunst und sehr guter Erreichbarkeit, sogar für auswärtige Kunden. Das Gewerbegebiet stellt den größten Einzelhandelsstandort in der Gemeinde Blankenheim dar und ist faktisch der Versorgungsschwerpunkt, da dort u.a. auch alle größeren Lebensmittelmärkte angesiedelt sind. Nach Schließung eines Lebensmitteldiscounters (Netto) sind derzeit elf Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, von denen sechs eine Verkaufsfläche von mehr als 800 m² aufweisen. Angebotsschwerpunkte liegen in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Lebensmittel und Drogeriewaren (Rewe, ALDI, LIDL, Rossmann) sowie Bekleidung und Schuhe (KiK, Takko, K+K Schuhcenter (ehemals Deichmann)). Außerdem ist ein Baumarkt mit Gartencenter (Fassbender Tenten) ansässig.

Die Erhaltung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs und die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung sind jedoch, insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, sowohl allgemeine landesplanerische Zielsetzung als auch städtebauliches Ziel der Gemeinde Blankenheim.

Da die Gemeinde im Hinblick auf den bestehenden zentralen Versorgungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gehalten ist, die im Ortskern vorhandenen lokalen und regionalen Versorgungsstrukturen zu sichern und weitere Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen, ist hierin ein Hauptbeweggrund für die Durchführung der 4. Änderung des Bebauungsplanes 4B, der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes „Großflächiger Einzelhandel Blankenheim-Nord“ zu sehen. Insbesondere gilt es planungsrechtlich abzusichern, dass die bestehenden Gewerbestandorte nicht durch Unternehmen des Einzelhandels ihrer eigentlichen Zweckbestimmung entzogen werden.

Die derzeit im Gewerbegebiet Blankenheim-Nord vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe (über 800 m² Verkaufsfläche) sind auf der Grundlage alter Baunutzungsverordnungen (BauNVO 1968) entstanden. Nach heutigem Planungsrecht (seit BauNVO 1967) dürfen diese Betriebe jedoch nur in Kerngebieten (bzw. sog. zentralen Versorgungsbereichen) ausgewiesen werden. Abweichend davon können lediglich vorhandene Standorte für Vorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, unter

Beschränkung auf den vorhandenen Bestand, als Sondergebiete ausgewiesen werden. Im Plangebiet soll daher die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen werden, damit die vorhandenen Handwerks- und Gewerbebetriebe möglichst dauerhaft im Plangebiet angesiedelt bleiben. Im Umkehrschluss soll der „innenstadtrelevante“ Einzelhandel im Ortskern gestärkt und gebunden werden.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde Blankenheim ein Einzelhandelskonzept erstellen lassen, welches nach Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln und der IHK am 06.10.2016 durch den Gemeinderat für die Gemeinde Blankenheim beschlossen wurde.

Das vorgenannte Entwicklungskonzept ist konkreter Anlass für die Durchführung der 4. Änderung des Bebauungsplanes 4B, der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes „Großflächiger Einzelhandel Blankenheim-Nord“, wodurch die im Einzelhandelskonzept definierten Ziele zur zukünftigen Entwicklung des Einzelhandels steuernd umgesetzt werden sollen.

Wesentliches Ziel der von der Gemeinde Blankenheim eingeleiteten Planverfahren ist daher einerseits eine steuernde Planung zum Schutz des Einzelhandels im Blankenheimer Ortszentrum durch Ausschluss von großflächigem sowie kleinflächigem, nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel im Gewerbegebiet auf Grundlage des Ziels 6.5-7 des Landesentwicklungsplans (LEP NRW) und Vorhalten der Gewerbegebietsflächen für Betriebe mit hohem Flächenbedarf oder besonderen Standortansprüchen (z.B. aufgrund von Immissionen) (4. Änderung Bebauungsplan 4B). Andererseits soll eine Grundlage für den Fortbestand ortsansässiger Betriebe an den bestehenden Standorten im Sinne einer geordneten städtebaulichen und zentrenverträglichen Planung geschaffen werden (Bebauungsplan „Großflächiger Einzelhandel Blankenheim-Nord“).

Da die vorhandene Realnutzung nicht der Darstellung im Regionalplan entspricht, sind entsprechende planungsrechtliche Festlegungen vorzunehmen:

Der derzeitige Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenheim weist die drei Änderungsbereiche des Gewerbegebietes als „Gewerbliche Bauflächen“ aus. In Abstimmung mit den zuständigen Genehmigungsbehörden werden im Parallelverfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes die Darstellungen im Flächennutzungsplan in Sondergebiete geändert.

Wesentliches Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist, entsprechend der Festlegung von Ziffer 6.5-7 des Landesentwicklungsplans NRW (Stand: 25.01.2017, in Kraft seit 08.02.2017), die Festsetzung von drei Sondergebieten (SO 1 bis SO 3) für die im Gewerbegebiet vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe. Diese sollen als „Sondergebiete für den großflächigen bzw. zentrenrelevanten Einzelhandel“, mit max. zulässiger Verkaufsfläche, auf der Grundlage des von der Gemeinde Blankenheim beschlossenen Einzelhandelskonzepts in Verbindung mit §11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden. Dabei sollen geringfügige Erweiterungen zugelassen werden, womit den Anforderungen des Bestandschutzes der vorhandenen Betriebe sowie der Weiterentwicklung des Gewerbegebietes ausreichend Rechnung getragen wird. Die gleichzeitige Änderung des Bebauungsplans 4B schließt für die übrigen Bereiche des bestehenden

Gewerbegebiets Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (auch kleinflächig) aus.

Abweichend vom Einzelhandelskonzept wird von der Festsetzung eines Sondergebietes „Lebensmittel“ für den Discounter Netto abgesehen, da diese Filiale seit Mai 2017 dauerhaft geschlossen ist.

Ferner wurden die Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes zur Festsetzung des Sondergebietes SO 1 für die Nahversorgung noch vor Durchführung der frühzeitigen Beteiligung modifiziert: Gemäß einer mit der Bezirksregierung vorgenommenen Abstimmung wurde nicht eine Gesamtverkaufsfläche von 6.450 m² sondern eine Verkaufsfläche von 4.800 m² für großflächigen Einzelhandel zuzüglich sonstigem, nicht großflächigem, nicht nahversorgungsrelevantem Einzelhandel (SO 1d-Gebiet) festgesetzt. Die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes wird dadurch jedoch nicht in Frage gestellt.

Die derzeit für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 geltende Baunutzungsverordnung (BauNVO 1968) wird durch die Fassung der Änderung vom 21.11.2017 ersetzt, nach der Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe, die in erster Linie Endverbraucher beliefern, außer in Kerngebieten nur in Sondergebieten zulässig sind.

Mit der vorliegenden Planung kommt die Gemeinde Blankenheim ihrer Verpflichtung zur Anpassung ihrer Bauleitplanung (gem. § 1 Abs. 4 BauGB) an die Ziele der Raumordnung nach.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes Blankenheim ergibt sich aus der festgestellten Großflächigkeit einiger im Bereich des Gewerbegebietes-Nord ansässiger gewerblicher Betriebe. Der rechtsgültige Bebauungsplan 4B aus dem Jahre 1972 mit seinen derzeit rechtskräftigen Änderungen und Ergänzungen setzt für das gesamte Plangebiet (Teile I-V) als Gebietscharakter derzeit jedoch „Gewerbegebiet“ fest.

Um den bereits vorhandenen Einzelhandelsbestand zu schützen, soll der Bestand dieser Betriebe planungsrechtlich abgesichert werden.

Entsprechend der im Parallelverfahren durchgeführten FNP-Änderung wird in der verbindlichen Bauleitplanung ergänzend der Bebauungsplan „Großflächiger Einzelhandel“ mit Festsetzung von drei Sondergebieten mit einer Gesamtfläche von ca. 6 ha aufgestellt:

Die drei Teilflächen des Bebauungsplanes „Großflächiger Einzelhandel“ liegen nordöstlich des Zentralortes Blankenheim, südlich der B 51 sowie beidseits der Bundesstraße 258 (Kölner Straße). Die Abgrenzungen der Geltungsbereiche der vorgenannten Sondergebiete (SO 1 bis SO 3) sind in der Planzeichnung eindeutig eingetragen. Diese drei Teilflächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Großflächiger Einzelhandel“ liegen nordöstlich des Zentralortes Blankenheim.

Der Rat der Gemeinde Blankenheim hat hierzu auf Empfehlung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung in seiner Sitzung vom 06.04.2017 den entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst, um –im Parallelverfahren zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes – die erforderlichen Regelungen zur planungsrechtlichen

Absicherung der im „Gewerbegebiet Blankenheim-Nord“ – vorhandenen Einzelhandelsbetriebe zu treffen.

Um den vorhandenen Einzelhandelsbestand zu schützen, setzt der Bebauungsplan „Großflächiger Einzelhandel“ folgende Sondergebiete fest:

- **SO 1:** Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel Nahversorgung, sowie sonstiger nicht großflächiger, nicht nahversorgungsrelevanter Einzelhandel“, gliedert in:
 - Im SO 1a-Gebiet sind Lebensmittel-Discounter mit max. 1.300 m² VK zulässig.
 - Im SO 1b-Gebiet sind Lebensmittel-Discounter mit max. 1.100 m² VK zulässig.
 - Im SO 1c-Gebiet sind Vollsortimenter mit max. 2.400 m² VK zulässig.
 - Im SO 1d-Gebiet (zwei Teilbereiche) ist sonstiger, nicht großflächiger, nicht nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zulässig.
- **SO 2:** Im SO 2-Gebiet sind „Sonderpostenmärkte mit max. 2.100 m² Verkaufsfläche“ zulässig, wobei jedes zentren- und nahversorgungsrelevante Sortiment für sich eine Verkaufsfläche von 250 m² nicht überschreiten darf.
- **SO 3:** Im SO 3-Gebiet sind „Bau- und Gartenmärkte mit max. 5.000 m² Verkaufsfläche“ zulässig. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Für den verbleibenden, überwiegenden Teil des vorhandenen Gewerbegebietes (Bebauungsplan 4B) wird in einem Parallelverfahren der großflächige sowie kleinflächige, nahversorgungs- und zentrenrelevante Einzelhandel ausgeschlossen.

3. Planungsrechtliche Situation

Zentrenrelevanter Einzelhandel (wie Lidl, Aldi, Rewe etc.) ist grundsätzlich nur in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB), in Kern- oder in Sondergebieten zulässig, nicht jedoch in einem Gewerbegebiet. Es handelt sich daher aus Sicht der Landesplanung um eine unerwünschte Entwicklung, die bei ungehemmtem Fortschreiten nachteilige Auswirkungen auf den Ortskern Blankenheim haben kann.

Insbesondere die bestehenden Betriebe Aldi, Lidl und Rewe mit einer festgestellten Verkaufsfläche von derzeit insgesamt ca. 4.600 m² sind als großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO und des Einzelhandelserlasses NRW einzuordnen.

Die im Gewerbegebiet ansässigen Einzelhandelsnutzungen liegen ferner außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Blankenheim und in einer Entfernung von 1,2 bis 12 km zu Wohngebieten, so dass diese Betriebe nicht der wohnungsnahen Versorgung dienen.

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Aachen ist der Bereich des Plangebietes als „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dargestellt. Die Flächen des Plangebietes sind im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als „gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan 4B mit seinen nachfolgenden Erweiterungen/ Änderungen setzt entsprechend „Gewerbegebiet“ fest.

Bis die neue Bauleitplanung rechtskräftig wird, gilt für die Teilbereiche SO 1 und SO 2 des Bebauungsplans 4B die Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahr 1968. Somit sind dort auch großflächige Einzelhandelsbetriebe ohne Auflagen genehmigungsfähig, sofern diese nachweislich überwiegend der gemeindlichen Versorgung dienen. Insbesondere die dort getroffenen Festsetzungen stimmen jedoch nicht mehr mit der aktuellen Landesplanung überein.

Infolgedessen wird das Gewerbegebiet Blankenheim-Nord, auf der Grundlage des von der Gemeinde Blankenheim am 06.10.2016 beschlossenen „Einzelhandelskonzeptes“, jedoch unter Berücksichtigung der Belange der vorhandenen Betriebe, überplant.

Gemäß dieses Konzepts sollen für die im GE-Gebiet ansässigen Einzelhandelsbetriebe künftig nur noch geringfügige „bauliche Erneuerungen“ und „Erweiterungen im Rahmen des Bestandsschutzes“ zulässig sein, sodass eine Anpassung der Bauleitplanung erforderlich ist.

Für die großflächigen Einzelhandelsbetriebe wird gemäß Ziel 6.5-7 des Landesentwicklungsplans verfahren: Eine Überplanung vorhandener Standorte mit großflächigem Einzelhandel darf außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO vorgenommen werden.

Auf Basis der Ziele des Einzelhandelskonzepts sowie des Ziels 6.5-7 des Landesentwicklungsplans erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans „Großflächiger Einzelhandel Blankenheim-Nord“.

Die planungsrechtliche Sicherung der im Gewerbegebiet bestehenden Einzelhandelsbetriebe erfordert darüber hinaus sowohl eine Änderung des Flächennutzungsplanes als auch der verbindlichen Bauleitplanung (Ausführungen

der städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit der geplanten Erweiterung siehe Erläuterungen in Nr. 10).

Hierzu wurde von der Gemeinde Blankenheim (vor Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) mit Datum vom 05.08.2019 eine Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) zur Änderung des Flächennutzungsplanes gestellt. Mit Schreiben vom 19.08.2019 teilte die Bezirksregierung mit, dass gegen die vorgesehene FNP-Änderung keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

4. Verfahrensablauf und erneute Offenlage

Der Rat der Gemeinde Blankenheim hat in seiner Sitzung vom 06.04.2017 auf Empfehlung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung den Aufstellungsbeschluss für alle drei Bauleitplanverfahren gefasst. Diese wurden am 06.07.2017 durch Ratsbeschluss erneuert und eine Veränderungssperre wurde beschlossen, welche im Frühjahr 2019 um ein Jahr verlängert wurde. Die frühzeitige Beteiligung wurde vom 21.08. bis 21.09.2017 durchgeführt. Daraufhin wurde der Entwurf erarbeitet und aufgrund diverser Problemstellungen mehrfach modifiziert, bevor der Rat am 26.09.2019 den Offenlagebeschluss auf Empfehlung durch den Ausschuss für Gemeindeentwicklung gefasst hat. Die Offenlage wurde vom 09.12.2019 bis 24.01.2020 durchgeführt. Mit Urteil vom 17.10.2019 - 4 CN 8.18 hat das Bundesverwaltungsgerichts die Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen weiter entwickelt und u.a. die Beschränkung der Zahl der zulässigen Vorhaben in einem sonstigen Sondergebiet für unwirksam erklärt. Aufgrund dieses Urteils ging im Rahmen der Offenlage eine Stellungnahme der Bezirksregierung ein, die erneuten Überarbeitungsbedarf für den Entwurf des Bebauungsplans Großflächiger Einzelhandel Blankenheim-Nord bedeutete. Somit wurde eine erneute Offenlage notwendig, da aufgrund des Urteils und des daraufhin erfolgten Abstimmungstermins vom 12.02.2020 zeichnerisch die Geschossigkeit und die überbaubare Fläche anzupassen sind und textlich die numerische Beschränkung auf einen Einzelhandelsbetrieb entfallen muss.

Flächenbilanz						
	SO 1a	SO 1b	SO 1c	SO 1d	SO 2	SO 3
Grundstücksgröße	5.480	5.844	9.596	9.645	12.496	16.805
Grundflächenzahl (GRZ) (max.)	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,9
Grundflächenzahl (vorhanden)	0,76	0,68	0,75	0,75	0,78	0,89
zulässige Grundfläche (max.)	4.384	4.675	7.677	7.716	9.997	15.125
Grundfläche (vorhanden)	4.150	3.977	7.214	7.246	9.718	14.995
Verkaufsfläche (vorhanden)	1.284	1.020	2.327	2.120	2.050	4.730
Verkaufsfläche (max)	1.300	1.100	2.400	3.196	2.100	5.000
Stellplätze notw.	35	38	83	72	-	37
Stellplätze (vorhanden)	74	41	98	106	-	38
Restfläche / Grünfläche unversiegelt	1.330	1.867	2.382	2.399	2.778	1.810
	SO 1a	SO 1b	SO 1c	SO 1d	SO 2	SO 3
Grundfläche Bestandsgebäude	1.500	1.447	3.066	2.598	2.800	5.922
Überbaubare Fläche (Entwurf)	2.174	2.540	4.090	3.937	8.330	12.358
Überbaubare Fläche (überarb. Entwurf)	2.538	2.540	4.090	3.937	3.617	9.650

Aus dieser Aufstellung ergibt sich, dass durch die vorhandene Bebauung insbesondere die Grundflächenzahl (GRZ) in fast allen Sondergebieten nahezu ausgeschöpft ist. Hinzu kommt eine zusätzliche Limitierung durch die festgesetzten Verkaufsflächen und die überbaubaren Flächen, so dass eine weitere Bebauung nicht realisierbar wäre. Die zusätzliche Anpassung der Geschossigkeit setzt der Ausnutzbarkeit der Grundstücke weitere Grenzen. Die Verkleinerung der Baufenster wurde vorgenommen, um der neuesten Rechtsprechung zu entsprechen und nur ein vorhabengeeignetes Baugrundstück pro Sondergebiet zu gewährleisten (siehe Kennziffern im Rahmen der Flächenbilanz). Möglich wurde die Reduzierung der Baufenster in SO 2 und SO 3 aufgrund der Textlichen Festsetzung 1.6, nach der *„Als ergänzende Nutzungen zur Hauptnutzung [...] in den vorgenannten Sondergebieten nicht der Verkaufsfläche zuzurechnende Technik-, Lager-, Büro- und Sozialräume sowie zugehörige Nebenanlagen (Lagerflächen, Zu- und Umfahrten, Stellplätze, Anlagen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung etc.) zulässig [sind].“* Somit ist für Stellplätze und Lagerflächen keine überbaubare Fläche (Baufenster) erforderlich. Für SO 3 ist aufgrund der Höhe des vorhandenen Baukörpers jedoch keine eingeschossige Bebauung festsetzbar, so dass hier ergänzend eine Limitierung der Verkaufsflächen für Einzelhandelsbetriebe auf das Erdgeschoss aufgenommen wurde, um auch im SO 3 nur ein vorhabengeeignetes Baugrundstück zu erhalten.

Außerdem wurde die geplante Lidl-Erweiterung zeichnerisch nicht berücksichtigt, so dass das Baufenster des SO1a noch einmal angepasst wurde. Die Veränderungssperre wurde durch Dringlichkeitsentscheidung am 07.04.2020, aufgrund der Einschränkungen in den Verwaltungsabläufen durch die Corona-Pandemie, noch einmal verlängert. Nach Überarbeitung der Entwurfsunterlagen wurde die erneute Offenlage am 27.05.2020 durch den Ausschuss für Gemeindeentwicklung beschlossen und im Zeitraum 06.07.2020 bis 21.08.2020 durchgeführt. Der Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde am 10.12.2020 auf Empfehlung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung vom 26.11.2020 gefasst.

5. Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Großflächiger Einzelhandel Blankenheim-Nord“ wird weitestgehend von bereits bebauten Grundstücken (Einzelhandelsbetriebe und deren Stellplatzflächen) eingenommen. Der überwiegende Teil der Geltungsbereiche ist bereits baulich geprägt und erfüllt kaum noch natürliche Funktionen. Auf unbebauten und unversiegelten Grundstücksflächen finden sich jedoch kleinere Grün- sowie Pflanzflächen wie z.B. Straßenbegleitgrün entlang der Erschließungsstraßen.

Es sind Betriebe des großflächigen Einzelhandels ansässig, die sich derzeit wie folgt auf die drei Sondergebiete aufteilen:

Im SO 1 ist in drei Teilbereichen „großflächiger Einzelhandel Nahversorgung“ mit zwei Lebensmittel-Discountern (SO 1a: LIDL mit 1.284 m² Verkaufsfläche; SO 1b: ALDI mit 1.020 m² Verkaufsfläche), einem Vollsortimenter (SO 1c: REWE mit 2.327 m² Verkaufsfläche) ansässig. Im Bereich des SO 1d-Gebiet (zwei Teilbereiche) befindet sich mit Takko, Rossmann, KiK und K+K Schuh-Center sonstiger, nicht großflächiger, nicht nahversorgungsrelevanter Einzelhandel.

Das Sondergebiet SO 2 „Sonderpostenmarkt“ (Non-Food-Discounter) wird derzeit durch einen Centershop mit ca. 2.050 m² Verkaufsfläche eingenommen.

Im Sondergebiet SO 3 „Bau- und Gartenmarkt“ mit max. 5.000 m² Verkaufsfläche befindet sich aktuell Faßbender-Tenten mit angegliedertem Drive-In und Außenfläche (rd. 4.730 m² Verkaufsfläche gesamt).

6. Art und Maß der künftigen Nutzung

Um den Fortbestand der hier ansässigen Betriebe zu ermöglichen, ist die Festsetzung von Sondergebieten gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO obligatorisch. Ohne diese ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der beabsichtigten Umstrukturierung nicht möglich.

Um jedoch die künftige Einzelhandelsentwicklung so zu steuern, dass einerseits dem Bestandsschutz im Gewerbegebiet Blankenheim-Nord Rechnung getragen wird, andererseits sichergestellt ist, dass kleinflächige, zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen sowie zentrenkompatible Dienstleistungs- und Gastronomieangebote im Wesentlichen der Ortsmitte von Blankenheim vorbehalten bleiben, werden für die jeweiligen SO-Gebiete, über die zeichnerischen Festlegungen hinaus, weitergehende Textliche Festsetzungen (wie z.B. max. zulässige Verkaufsflächen) getroffen, um sicherzustellen, dass von den Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung sowie auf zentrale Versorgungsbereiche oder Lagen, welche nach gutachterlicher Einschätzung die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllen, ausgehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Großflächiger Einzelhandel Blankenheim-Nord“ besteht aus drei Teilbereichen, in denen drei Sondergebiete mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt werden, welche in einer Planzeichnung im Maßstab 1:2.000 eindeutig dargestellt sind:

Das Sondergebiet SO 1 „großflächiger Einzelhandel Nahversorgung“, max. zulässige Verkaufsfläche 4.800 m², sowie nicht großflächiger nicht nahversorgungsrelevanter Einzelhandel“ dient der Nahversorgung von Endverbrauchern mit Waren aller Art. Um zu verhindern, dass die durch den Bebauungsplan gegebenen Erweiterungsmöglichkeiten im sog. „Windhundprinzip“ von einem einzelnen Betrieb vollständig ausgeschöpft werden, setzt der B-Plan für die vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe max. zulässige Verkaufsflächen fest:

- SO 1a: Lebensmitteldiscounter (LIDL) mit einer max. Verkaufsfläche von 1.300 m² (derzeit 1.284 m²),
- SO 1b: Lebensmitteldiscounter (ALDI) mit einer max. Verkaufsfläche von 1.100 m² (derzeit 1.020 m²),
- SO 1c: Vollsortimenter (REWE) - ein Supermarkt, dessen Warenangebot das gesamte Artikelspektrum einer Branche einschl. ergänzender Artikelgruppen abdeckt - mit einer max. Verkaufsfläche von 2.400 m² (derzeit 2.327 m²).

Im SO 1d-Gebiet (zwei Teilbereiche) ist sonstiger, nicht großflächiger, nicht nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zulässig. Derzeit sind hier die Betriebe Takko, Rossmann, KiK und K+K Schuh-Center ansässig.

Im Sondergebiet SO 2 „Sonderpostenmarkt“ mit max. 2.100 m² Verkaufsfläche sind Non-Food-Discounter (derzeit Centershop, Verkaufsfläche ca. 2.050 m²) vorgesehen, wobei jedes zentren- und nahversorgungsrelevante Sortiment für sich eine Verkaufsfläche von 250 m² nicht überschreiten darf.

Im SO 3 „Bau- und Gartenmarkt“ mit max. 5.000 m² Verkaufsfläche sind Bau- und Gartenmärkte vorgesehen. Hier befindet sich aktuell Faßbender-Tenten mit angegliedertem Drive-In und Außenfläche (rd. 4.730 m² Verkaufsfläche gesamt). Im SO 3 sind zentrenrelevante Randsortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Die Abgrenzungen der vorgenannten Sondergebiete wurden so gewählt, dass der Bestand gesichert ist und die Sortimente mit den dazugehörigen Verkaufsflächen im Wesentlichen auf die Flächen begrenzt bleiben, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen.

Über den genehmigten Bestand hinaus werden durch die Festsetzung von maximalen Verkaufsflächen, die etwas über den derzeit bestehenden liegen, bauliche Erneuerungen und geringfügige Erweiterungen im Rahmen des Bestandsschutzes ermöglicht – sofern dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von benachbarten Gemeinden erfolgt. Da für die Lidl-Filiale mit Vorbescheid vom 24.07.2017 eine Erweiterung genehmigt wurde, benötigt diese keine Erweiterungsflächen mehr. Diese Erweiterungsfläche wurde nicht in die zeichnerische Darstellung der überbaubaren Fläche in der Planzeichnung übernommen, so dass dies im Rahmen der Überarbeitung für die erneute Offenlage ergänzt wurde.

Entsprechend der vorhandenen Nutzung, setzt der Bebauungsplan für das Sondergebiet SO 3 als Art der baulichen Nutzung Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ fest, da am Standort keine Pflanzen angebaut, sondern lediglich Pflanzen und Gartenartikel verkauft werden.

In der Blankenheimer Sortimentsliste (Quelle: Abbildung 19 des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Blankenheim) werden die für das Plangebiet geltenden Begriffe zentrenrelevant und nicht zentrenrelevant mit den entsprechenden zulässigen bzw. unzulässigen Verkaufssortimenten von Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher definiert.

Im Einzelnen werden gemäß der „Blankenheimer Sortimentsliste“¹ die nachfolgenden planungsrechtlichen Ausweisungen/ Festsetzungen getroffen:

- Ausschluss nicht zulässiger Warensortimente
- Festsetzung max. zulässiger Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante sowie nicht zentrenrelevante Sortimente
- Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche des Bau- und Gartenmarkts

¹ Anlage der Textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes
(Quelle: Blankenheimer Sortimentsliste der nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente (Abbildung 19, Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Blankenheim, BBE-Handelsberatung, September 2016)

- Beschränkung der im SO-Gebiet sonstigen zulässigen ergänzenden Nutzungen

Die festgesetzte Geschossigkeit, das Maß der überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ= 0,8) sowie die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ= 2,0 bzw. 2,2) wurden für die Gebietsteile SO 1 und SO 2 ursprünglich aus den derzeit rechtskräftigen Teilbereichen des Bebauungsplanes 4B übernommen. Die Geschossigkeit (zulässig ist max. ein Vollgeschoss) wurde für die erneute Offenlage angepasst, da andernfalls anzunehmen wäre, dass mehrere Einzelhandelsflächen übereinander angeordnet werden könnten. Für den Bereich des SO 3-Gebietes wurde, entsprechend des vorhandenen Gebäudebestandes und der versiegelten Flächen als überbaubare Fläche –gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO– eine GRZ von 0,9 festgesetzt. Dies ist im vorliegenden Fall ausnahmsweise zulässig, wenn dadurch keine Überschreitungen der bereits bestehenden Versiegelungen vorgenommen werden.

Auf Grund des vorhandenen Gebäudebestandes mit Längen von über 50 m und seitlichem Grenzabstand trifft weder die offene noch die geschlossene Bauweise eindeutig auf die Sondergebiete des Plangebietes zu. Es wurde daher gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise festgelegt, dass Bebauungen mit Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind. Für die Gebiete SO 1 und SO 2 wurden eine Bebauung mit Gebäuden sowie sonstigen baulichen Anlagen bis zu einer Länge von max. 100 m, für das SO 3-Gebiet eine Bebauung mit Gebäuden sowie sonstigen baulichen Anlagen bis zu einer Länge von max. 150 m festgesetzt (siehe Textliche Festsetzung Ziffer 2.2). Dies soll eine zweckmäßige, wirtschaftliche Grundstücksausnutzung ermöglichen. Die Zulässigkeit von Gebäuden mit einer Länge von mehr als 50 m eröffnet zusätzlichen Spielraum und wird insbesondere den vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetrieben gerecht.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist der jeweiligen Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Die straßenseitigen Baugrenzen des Sondergebiets SO 3 wurden auf der Grundlage des vorhandenen Gebäudebestandes festgelegt und weisen einen Abstand zum derzeitigen äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße 258 von 20 m (Anbauverbotszone gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)) auf.

Sofern sich in Zukunft durch Änderungen des Fahrbahnrandes oder baulichen Anlagen (z.B. Umbauten / Neubebauungen) bezüglich der einzuhaltenden Anbauverbotszone Änderungen ergeben sollten, wäre hierzu eine entsprechende Zustimmung des Straßenbaulastträgers (z.Zt. Landesbetrieb Straßenbau NRW) einzuholen.

Als ergänzende Nutzungen sind in den drei Sondergebieten nicht der Verkaufsfläche zuzurechnende Technik-, Lager-, Büro- und Sozialräume sowie zugehörige Nebenanlagen (Lagerflächen, Zu- und Umfahrten, Stellplätze, Anlagen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung etc.) zulässig.

7. Sonstige ergänzende Festsetzungen / Planungen

Ferner wurden die entlang der Verkehrsflächen und Grundstücksgrenzen, in den Teilbereichen SO 1 bis SO 3, festgesetzten Pflanzstreifen, beibehalten, um eine Durchgrünung des Plangebietes auch weiterhin zu gewährleisten.

Im Sondergebiet SO 2 ist die in der Planzeichnung dargestellte Baumreihe aus Linden zu erhalten.

Für das Sondergebiet SO 3 sind in der Planzeichnung Flächen festgesetzt, die für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern (je 1 m² ein Strauch) und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen sind. Ergänzend sind ca. alle 20 m ein heimischer, hochstämmiger Laubbaum (insgesamt mind. 10 Stück) gemäß der Artenliste (Ziffer 5.4) in den Pflanzstreifen zu integrieren, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Eine Unterschreitung der Anzahl der festgelegten Bäume ist nicht zulässig. Auf den unversiegelten Flächen sind mindestens 50 % Bepflanzungen nach Maßgabe der Pflanzliste (Ziffer 5.4) durchzuführen.

Darüber hinaus sind innerhalb des SO 3- Gebiets an den Grenzen der Betriebsgrundstücke Bepflanzungen in einer Breite von mindestens 2,0 m vorzusehen. Dabei ist je 1 m² Pflanzstreifen ein Strauch der unter Ziffer 5.4 aufgeführten Arten anzupflanzen. Böschungen von über 2,0 m Höhe sind in gleicher Art zu bepflanzen. Ausnahmen hiervon gelten nur, soweit sie betriebstechnisch erforderlich sind.

Die vorgenommenen zeichnerischen und Textlichen Festsetzungen sind aus städtebaulicher Sicht angemessen und entsprechen den Darstellungen der im Parallelverfahren durchgeführten 36. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Ergänzend zur vorliegenden Planung wurde in der Sitzung des Gemeindeentwicklungsausschusses am 01.06.2017 sowie in der Ratssitzung am 06.07.2017 als plansicherndes Instrument eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Blankenheim-Nord“ beschlossen. Die Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr wurde vom Rat der Gemeinde Blankenheim am 11.04.2019 beschlossen.

Gestalterische Festsetzungen

Auf der Grundlage von § 89 Bauordnung NRW wurden auch Festsetzungen zur Größe und Höhe von Werbeanlagen, Einfriedungen und Außeneingrünung sowie zur Fassadengestaltungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um gestalterische Ziele des Einfügens in das Landschaftsbild und des Erreichens eines harmonischen Straßenraumes zusätzlich zu sichern.

Schutzzonen entlang der B 258

Entlang der Bundesstrasse B 258 wurde die „Anbauverbotszone“ von 20 m Breite, sowie die „Anbaubeschränkungszone“ von 40 m Breite, jeweils gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand, nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Innerhalb der an die B 258 angrenzenden nicht überbaubaren Teilbereiche des Baugebietes sind Werbeanlagen und bauliche Anlagen jeder Art einschließlich Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

Werbeanlagen:

Werbeanlagen sollen ausschließlich dem Hinweis auf ansässige Firmen am Ort der jeweiligen Leistung dienen. Die Aufstellung und Anbringung von selbständigen Werbeanlagen ist daher unzulässig. Um eine ungewünschte Fernwirkung zu vermeiden, dürfen Werbeanlagen an Gebäuden die zulässige Gebäudehöhe bzw. die beantragte Gebäudehöhe (Dachkante) nicht überschreiten. Dachreiter sind nicht zulässig. Werbeanlagen werden zudem in ihrer Ausgestaltung und Größe beschränkt, damit das städtebauliche Erscheinungsbild des Straßen- und Ortsbildes nicht durch diese beeinträchtigt wird.

8. Erschließung des Plangebietes

Das Areal ist über die Straßen „Am Mürel“ und „Mülheimer Heide“ an das überörtliche Verkehrsnetz (Bundesstraße 258) angebunden. Der Standort des Plangebietes zeichnet sich durch eine hohe Verkehrsgunst aus, da diese Bundesstraße unmittelbar auf die vielbefahrene Bundesstraße 51 mündet.

Um insbesondere die Ausfahrt vom Gewerbegebiet auf die Bundesstraße zu verbessern ist eine Umgestaltung der Knotenpunkte B258 / Am Mürel / Mülheimer Heide und B51 / B258 beabsichtigt. Hierzu wurde bereits ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Durch den beabsichtigten Umbau ergeben sich keine Auswirkungen auf das Plangebiet bezüglich der einzuhaltenden Anbauverbotszonen von 20 m und der Anbaubeschränkungszone von 40 m, welche gemäß § 9 Abs. 1 und 2 FStrG jeweils vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn gemessen werden, da eine Darstellung nur bei SO 3 (B 258) erforderlich ist und diese nicht durch die Umgestaltungsmaßnahmen betroffen ist.

Mit dem Umbau der Knotenpunkte und der B 51 wurde in 2018 begonnen. Die Arbeiten sollen voraussichtlich 2020 beendet sein.

9. Umweltbelange, Artenschutz, Alternative Planungen

9.1 Landschaftsschutz / Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb von Schutzgebieten:

Mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans 4B (Teilbereiche I bis V) ist bereits eine faktische Herausnahme aus dem langgestreckten Landschaftsschutzgebiet 2.2-3 des „Blankenheimer Kalkrücken“ bei Mülheim Blankenheim und Blankenheimerdorf des Landschaftsplanes Blankenheim erfolgt, so dass der Planbereich nicht innerhalb von Landschaftsschutzgebieten liegt.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet („Kalktuffquelle bei Blankenheim“ – DE-05505-307) liegt etwa 500 m südlich, weitere FFH-Gebiete befinden sich in über 1.000 m Entfernung zum Plangebiet.

9.2 Alternative Planungen

Das Plangebiet ist bereits auf Ebene des FNP als „gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen. Darüber hinaus liegen Bebauungspläne für die zu betrachtenden Geltungsbereiche vor, die u.a. bis in das Jahr 1971 zurückreichen. Im Zuge der Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes wird im Wesentlichen der Gebietscharakter von drei Teilbereichen des Gewerbegebietes-Nord von „Gewerbegebiet“

in „Sondergebiet“ geändert, so dass eine Prüfung möglicher Planungsalternativen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht erforderlich ist.

Gegenüber anderen Standorten besteht bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes bereits eine Vorprägung durch vorhandene und umgebende Bebauung. Da die Flächen des Plangebietes bereits nahezu vollständig bebaut sind, sind mit der Planung voraussichtlich keine nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden.

9.3 Artenschutz

Es konnten keine planungsrelevanten Arten ermittelt werden, für die das Gebiet einen potenziellen Lebensraum darstellen kann, so dass keinerlei artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial erkennbar ist. Lediglich in Bezug auf die nicht-planungsrelevanten Vogelarten sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG Vermeidungsmaßnahmen notwendig. Diese beschränken sich darauf, dass generell keine Gehölze während der Brutzeit der Vögel, also im Zeitraum vom 01. März bis 30. September, beseitigt werden dürfen.

9.4 Vermeidung und Ausgleich (Landschaftspflegerischer Begleitplan)

Sofern durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG und § 30 LNatschG ausgelöst werden sollten, werden diese gemäß § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 31 LNatSchG bis zur Offenlage des Bebauungsplanes geregelt.

Zum Planverfahren wurden hierzu ein Landschaftspflegerischer Begleitplan nebst Umweltbericht sowie eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt, um ggf. auftretende Auswirkungen der Planung festzustellen und –sofern erforderlich– entsprechende Vermeidungs- oder Minimierungsgebote festzusetzen:

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden geringfügige Umstrukturierungen des Bestands zulässig. Die Steuerung der Flächeninanspruchnahme für Erweiterungen von Gebäuden und Hallen erfolgt über die Festsetzung von Baufenstern sowie einer Grundflächenzahl (GRZ) in der Planzeichnung. Eine Flächeninanspruchnahme über die derzeit versiegelten Bereiche hinaus ist dabei nur in einem geringen Umfang möglich. Da die festgesetzten Grundflächenzahlen der derzeit rechtsgültigen Teil-Bebauungspläne übernommen werden, entstehen keine nachhaltigen oder erheblichen Beeinträchtigungen.

Durch die Umsetzung der Planung kann es zu einem Verlust von Gehölzen sowie Vegetationsflächen kommen. Aufgrund der Vorbelastungen und dem Gebietscharakter ist jedoch nicht mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter (Boden, Wasser, Luft/Klima etc.) zu rechnen, so dass keine weiteren kompensatorischen Maßnahmen erforderlich werden. Vor allem unter Beachtung der formulierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen entstehen durch die Umsetzung der Planung keine Konflikte für Natur, Umwelt und Landschaft.

Aufgrund des Alters der Bebauungspläne des SO 1 und SO 2- Gebiets liegen keine Angaben zu Kompensationsplanungen vor, da die Einführung der Eingriffsregelung erst Ende der 1980er Jahre erfolgte. Demnach wird für die beiden oben genannten Gebiete keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung aufgestellt. Gemäß § 1 Abs. 3 letzter Satz BauGB ist „[e]in Ausgleich [...] nicht erforderlich, soweit die Eingriffe

bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“, so dass für das SO 1 und das SO 2-Gebiet keine Kompensationsplanung bzw. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung beschränkt sich daher auf das SO 3-Gebiet. Die Bilanzierung des SO 3-Gebietes wurde nach den Angaben der aktuell rechtskräftigen Bebauungspläne, den zugehörigen landschaftspflegerischen Fachbeiträgen und den mit der Aufstellung des B-Plans festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen aufgestellt. Aus der Bestandsaufnahme, welche auf den getroffenen Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne beruht, und der für die Neuaufstellung festgesetzten kompensatorischen Maßnahmen ergibt sich ein Defizit an Biotopwertpunkten. Das Defizit kann nicht vollständig über interne Maßnahmen (Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern) ausgeglichen werden, so dass eine externe Kompensationsmaßnahme erforderlich wird. Zum Ausgleich der verbleibenden erheblichen Eingriffe wird als externe Kompensationsmaßnahme die Umwandlung eines Kiefern-Reinbestandes in einen Buchen-Mischwald durch Buchenvoranbau auf 2.000 m² Fläche im südlich von Blankenheim liegenden Lampertstal durchgeführt.

Bei Beachtung der festgelegten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahme kann die Planung als natur- und landschaftsverträglich eingestuft werden.

9.5 Störfallbetriebe

Im Umfeld des Plangebiets befindet sich die Firma Energiepark Blankenheim GmbH & Co. KG, die eine nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigte Biogasanlage betreibt. Diese fällt laut Auskunft der Bezirksregierung vom Juli 2018, welche den Betrieb einer Anlage von zwei baugleichen Gärrestendlagerbehältern (Methangas) und einem Volumen von jeweils ca. 7.500 m³ mit Bescheid vom 14.12.2016 genehmigt hat, derzeit nicht unter die Störfallverordnung.

Im Zusammenhang mit dem Genehmigungsverfahren zur Erweiterung der Biogasanlage wurde ein Schallschutzgutachten (Ingenieurbüro Dr.-Ing Kai Heinig 18.04.2013) sowie eine Untersuchung hinsichtlich der Luftreinhalte (Dr.-Ing. Kai Heinig (10.05.2013) erstellt, welche jeweils zu dem Ergebnis kommen, dass die für Lärm- bzw. Geruchsbelästigungen zulässigen Immissionsrichtwerte unterschritten werden. Bei Beachtung der im Genehmigungsbescheid aufgeführten Nebenbestimmungen sind demgemäß keine nachhaltigen oder erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

9.6 Immissionsschutz / Schallschutz

Für die weiteren ansässigen Betriebe wurde im jeweiligen Genehmigungsverfahren auch der Immissionsschutz geprüft, so dass hier keine relevanten nachteiligen oder erheblichen Auswirkungen zu befürchten sind und die Planung vollziehbar ist.

Auf die im Ursprungsplan von 1972 für eine Tiefe von ca. 100 m östlich der Römerstraße getroffenen Festsetzung von Flächen bei deren Bebauung –nach Maßgabe einer Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes– bei jedem einzelnen Bauvorhaben darüber zu entscheiden ist, ob für dort beabsichtigte Bauvorhaben besondere Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, wurde verzichtet. Diese Schallschutzfestsetzung war als vorsorgliche Schutzmaßnahme für die Darstellung einer Fläche zur Errichtung eines Motels im Flächennutzungsplan in den

Bebauungsplan aufgenommen worden. Mit dem Verzicht der Darstellung einer Fläche zur Errichtung eines Motels im FNP ist an dieser Stelle auch kein Handlungsbedarf im Bebauungsplan mehr gegeben.

Insgesamt ist aufgrund der Vorbelastungen und dem Gebietscharakter nicht mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu rechnen, so dass keine weiteren (kompensatorischen) Maßnahmen erforderlich werden. Der Gebietscharakter verbietet auch zukünftig von der aktuellen Nutzung (Einzelhandel) abweichende Nutzungen, so dass hier kein Konfliktpotential zu erwarten ist.

10. Ver- und Entsorgung

Durch die Änderung des Gebietscharakters von „Gewerbegebiet“ in „Sondergebiet“ ist keine wesentliche Veränderung der derzeitigen Situation zu erwarten. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch den Anschluss an bestehende Systeme bereits gegeben.

Die ursprünglich durch den südlichen Teilbereich des SO 3-Gebietes führende Mittelspannungsfreileitung (20kV) wurde im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen abgebaut und durch Erdkabel ersetzt.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über die Kanalisation in die Kläranlage Blankenheim geleitet.

Für die westlich der B 258 gelegenen Teilbereiche SO 1 und SO 2 (Bauabschnitt I + II) wird das Niederschlagswasser über den gemeindlichen Niederschlagswasserkanal über das Regenrückhaltebecken RRB in den Giesenbach geleitet. Für den Teilbereich SO 3 (Bauabschnitt III) östlich der B 258 wird das Niederschlagswasser in einem Schacht zusammengeführt und über ein Regenklärbecken „Am Johannesbusch“ gedrosselt über den Schmutzwasserkanal zum westlichen Teilbereich abgeleitet. Nur bei Erreichen des Stauziels im Regenklärbecken wird Wasser in das nachgeschaltete Regenrückhaltebecken abgeschlagen und von dort gedrosselt über den Niederschlagswasserkanal zum westlichen Teilbereich abgeleitet.

Für die Niederschlagswässer, die dem Giesenbach zugeleitet werden, ist – wie bisher auch - sicherzustellen, dass diese frei von unzulässigen Belastungen (gemäß den wasserrechtlichen Vorgaben) sind. Das vorhandene Regenrückhaltebecken soll daher um eine Reinigungseinrichtung erweitert werden. Diesbezüglich und bezüglich der anschließenden Erneuerung der Einleitgenehmigung in den Giesenbach stehen die zuständigen Stellen in Kontakt.

11. Städtebauliche Situation und raumordnerische Auswirkungen

Die Gemeinde Blankenheim liegt im südlichen Teil des Kreises Euskirchen und ist damit dem Regierungsbezirk Köln zugeordnet. Sie umfasst ein Gebiet von 14.900 ha und weist eine heterogene Siedlungsstruktur auf. Die Gesamtbevölkerung von ca. 8.700 Einwohnern verteilt sich auf insgesamt 17 Ortschaften, die z.T. räumlich deutlich voneinander getrennt liegen.

Mit rund 1.900 Einwohnern ist der Hauptort Blankenheim der bevölkerungsreichste Ortsteil. Zusammen mit dem angrenzenden Ortsteil Blankheimerdorf befindet sich der Bevölkerungsschwerpunkt der Gemeinde Blankenheim mit einem

Einwohneranteil von ca. 34 % im nördlichen Gemeindegebiet. Der Rest verteilt sich auf die übrigen Ortslagen, welche überwiegend Bevölkerungszahlen von unter 500 Einwohnern aufweisen. Die geringe Einwohnerdichte von rd. 57 Einwohnern je km² spiegelt die weiträumige Verteilung der Einwohner wider.

Innerhalb des Kreises Euskirchen ist der Gemeinde Blankenheim in der Hierarchie der zentralen Orte die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Somit übernimmt Blankenheim keine überörtliche Versorgungsfunktion.

Gemäß den Aussagen des von der „BBE Handelsberatung“ für die Gemeinde Blankenheim erstellten Einzelhandelskonzeptes zeichnen sich die Bereiche des Bau- und Heimwerkersegments sowie „Blumen/ Pflanzen/ Gartenbedarf“ durch eine „besonders gute Ausstattungskennziffer“ aus. So generiert insbesondere der Bau- und Gartenmarkt (Faßbender-Tenten) Kaufkraftzuflüsse auch aus den Nachbargemeinden.

Aufgrund fehlender Lebensmittelmärkte bestehen innerhalb des Gemeindegebietes „Versorgungslücken vor allem in den südlicheren Ortsteilen“, die z.T. relativ hohe Entfernungen zu den im Gewerbegebiet Blankenheim-Nord vorhandenen Lebensmittelmärkten aufweisen.

Gemäß den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Blankenheim soll „die Ortsmitte als traditioneller Versorgungsmittelpunkt der Bevölkerung [...] durch eine qualitative und quantitative Verbesserung der Versorgungsfunktion als zentraler Versorgungsbereich gestärkt werden“. Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplanes 4B „Gewerbegebiet Blankenheim-Nord“ werden mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes und der Festsetzung von Sondergebieten für den „Großflächigen Einzelhandel“ die Voraussetzungen für den Fortbestand der am Standort ansässigen Einzelhandelsbetriebe geschaffen.

Des Weiteren werden Festlegungen über zulässige und nicht zulässige Warensortimente anhand der „Blankenheimer Sortimentsliste“ der nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente getroffen.

Die Ortsmitte von Blankenheim zeichnet sich durch einen kleinteiligen Einzelhandelsbesatz aus. Ziel der Planung ist es, die Weiterentwicklung dieses Standortes zu fördern. Mit öffentlichen Einrichtungen sowie den Funktionen Dienstleistungen und Tourismus bestehen hier wichtige Anknüpfungspunkte für den Einzelhandel. Daher ist die Ortsmitte als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen, um hier vorrangig Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten anzusiedeln oder zu erhalten. Restriktionen ergeben sich dabei aus der z.T. sehr kleinteiligen historischen Bausubstanz und dem Fehlen größerer Entwicklungsflächen. Die vorliegende Planung dient somit insbesondere dem Schutz des zentralen Versorgungsbereiches im Hauptort.

Das von der „BBE Handelsberatung“ erstellte „Einzelhandelskonzept“ (Stand: September 2016) kommt zu dem Ergebnis, dass „bei der Ansiedlung bzw. bei Nutzungsänderungen von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten“ [...] „keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO durch „Zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente“ zu erwarten sein dürften.

Durch die beabsichtigte Änderung von Gewerbegebietsflächen mit Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel werden demgemäß

voraussichtlich auch keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Blankenheim und der Nachbarkommunen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst.

Unter Beachtung der landesplanerischen Ziele des Landesentwicklungsplanes (LEP NRW) werden die zulässigen Randsortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche beschränkt.

Gemäß dem vorgelegten Einzelhandelsgutachten ist nicht davon auszugehen, dass die im Bebauungsplan festgelegten Randsortimentsverkaufsflächen strukturprägende Wirkungen entfalten könnten, die die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Blankenheim und die vorhandenen Versorgungsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen der Nachbarkommunen –durch die beabsichtigte betriebliche Umstrukturierung– in unzumutbarer Weise negativ beeinflussen. Somit werden durch die vorliegende Planung voraussichtlich weder der Versorgungsbereich der Gemeinde Blankenheim noch Umlandstädte und Gemeinden in ihrer zentralörtlichen Funktion beeinträchtigt.

Die Festlegungen dieses Bebauungsplanes sind daher im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung angemessen und stellen sicher, dass sich die im Plangebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebe auch künftig in die in der Gemeinde Blankenheim vorhandene Bedarfs- und Angebotsstruktur einfügen.

Aufgestellt: Kall, August 2020
ergänzt: Kall, November 2020

PE Becker GmbH
Kölner Str. 23-25
D-53925 Kall



info@pe-becker.de • www.pe-becker.de
Tel. +49 (0)2441 - 9990-0 • Fax +49 (0)2441 - 9990-40

20-11-11-begr bp großf. ezh b'heim-nord.docx