

## **D Begründung zum Textbebauungsplan**

(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

### **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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, die im Ortskern vorhandenen lokalen und regionalen Versorgungsstrukturen sichern und weitere Entwicklungsmöglichkeiten schaffen möchte, 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sind auf der Grundlage alter

Baunutzungsverordnungen (BauNVO 1968) entstanden. Nach heutigem Planungsrecht (seit BauNVO 1977) 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 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)(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“).

Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes 4B hat als Zielsetzung, auf der Grundlage des von der Gemeinde Blankenheim beschlossenen Einzelhandelskonzepts, den groß- und kleinflächigen Einzelhandel sowie sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf nahversorgungs- und zentrenrelevanter Kernsortimente an letzte Verbraucher für den Geltungsbereich dieser Änderung auszuschließen. Geringfügige Erweiterungen werden allerdings zugelassen, um den Anforderungen des Bestandsschutzes der vorhandenen Betriebe sowie der Weiterentwicklung des Gewerbegebietes ausreichend Rechnung zu tragen.

Die Flächen im Gewerbegebiet sollen vorrangig Betrieben des produzierenden oder verarbeitenden Gewerbes zur Verfügung stehen, die einen höheren Flächenbedarf haben oder aus Immissionsgründen auf einen Standort im Gewerbegebiet angewiesen 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. Aufstellungsbeschluss und Abgrenzung

Der Rat der Gemeinde Blankenheim hat in seiner öffentlichen Sitzung am 06.04.2017 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4B „Gewerbegebiet Blankenheim-Nord“ beschlossen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sollen – auf der Basis des Runderlasses zur „Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben“, NRW, (Einzelhandelserlass) von 22.09.2008 – in den in der Kartendarstellung (Anlage E) gekennzeichneten Änderungsbereichen neue Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit des Einzelhandels getroffen werden.

Durch die Beibehaltung des Gebietscharakters „Gewerbegebiet“ sind die Grundzüge der Planung nicht tangiert. Somit kann die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB beschlossen werden.

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Ortskerns von Blankenheim. Es umfasst die Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 4B, die weiterhin der gewerblichen Nutzung vorbehalten werden sollen. Es wird im Norden durch die Bundesstraße 51 begrenzt. Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist in der beigefügten Abgrenzungskarte eindeutig festgelegt.

Die zur Änderung des Bebauungsplanes 4B „Gewerbegebiet Blankenheim-Nord“ gehörige Abgrenzungskarte dient lediglich der Klarstellung des Geltungsbereiches der zu ändernden Textlichen Festsetzungen sowie der Kennzeichnung der derzeit jeweils rechtgültigen Teilabschnitte des Bebauungsplanes. Es erfolgt keine Änderung der derzeit geltenden Planzeichnungen.

## 3. Planungsrechtliche Vorgaben

Der Standortbereich des Gewerbegebietes Blankenheim-Nord ist im Regionalplan als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) dargestellt.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenheim ist der zu ändernde Bereich des BP 4 entsprechend dem Ziel der Landesplanung als „Gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen. Eine Änderung des FNP für diese Flächen ist daher nicht erforderlich.

Im Vorgriff auf die Änderung des Bebauungsplanes hat die Gemeinde Blankenheim (Ratsbeschluss 06.07.2017) zur Sicherung der Planung, für den Geltungsbereich der 4. Änderung eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen. Danach dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden und erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken nicht mehr oder nur mit Zustimmung der Baugenehmigungsbehörde bzw. der Gemeinde vorgenommen werden. Die Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr wurde vom Rat der Gemeinde Blankenheim am 11.04.2019 beschlossen.

Zu den planungsrechtlichen Vorgaben kommen die Belange der vorhandenen Betriebe hinzu, die in angemessener Weise berücksichtigt werden.

#### 4. Beschreibung des Plangebietes

**Größe des räumlichen Geltungsbereiches:**

ca. 34 ha

**Gemarkungsbezeichnung:**

Gemarkung Blankenheim, Flur 1

Gemarkung Mülheim, Flur 6, 9 und 12

**Geltungsbereich:**

Der Verlauf der Abgrenzung des Geltungsbereiches des Textbebauungsplanes ist aus der beigefügten Kartendarstellung, die Bestandteil der Satzung ist, ersichtlich.

**Bodenordnung:**

Bodenordnende Maßnahmen in Form von Parzelleneinteilungen oder Grenzregelungen (Umlegung) sind nicht notwendig, da das Plangebiet bereits parzelliert und bebaut ist.

#### 5. Neuordnung der gemeindlichen Planung im Gewerbegebiet

Zur Erreichung der vorgenannten Ziele ist für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehen, sowohl den großflächigen Einzelhandel, als auch gemäß Ziel 6.5-8 des LEP den kleinflächigen, nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel auszuschließen, um so auch Einzelhandelsagglomerationen kleinerer Betriebe zu verhindern, die zusammengenommen Wettbewerbswirkungen wie großflächige Einzelhandelsbetriebe entfalten können, auch wenn sie in der Regel eher unbeabsichtigt heranwachsen.

Mit dem Ausschluss der vorgenannten Einzelhandelsbetriebe sollen die Qualität und Struktur der Gewerbesituation in der Gemeinde Blankenheim verbessert und nach außen entsprechende regionalwirtschaftliche Impulse gesetzt werden, indem die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die in ihren Hauptsortimenten Waren des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels gemäß den Listen der Textlichen Festsetzung der Ziffer 1.2 führen, ausgeschlossen wird.

Das Plangebiet bleibt Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO) und damit insbesondere der Ansiedlung von Gewerbebetrieben vorbehalten. Die im Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden zugelassen, da derartige Nutzungen bereits bestehen.

Die im Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke werden ausgeschlossen. Für das vorhandene Gesundheitszentrum ist aus diesem Grund eine Fremdkörperfestsetzung (Nr. 1.3.4) getroffen worden. Dadurch soll sichergestellt werden, dass diese Nutzungen im Ortszentrum von Blankenheim, insbesondere dessen zentralem Versorgungsbereich angesiedelt bleiben, um dort die wohnungsnah Versorgung mit derartigen Dienstleistungen zu gewährleisten.

## **6. Ausschluss des großflächigen Einzelhandels**

Die Städte und Gemeinden sind gemäß dem RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr -V.4 / VI A 1 - 16.21 - u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie- 322/323-30.28.17 (Einzelhandelserlass NRW vom 22.09.2008) im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gehalten, insbesondere zur Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, ihre älteren Bebauungspläne durch entsprechende Textliche Festsetzungen auf das neue Recht umzustellen.

Dies hat zur Folge, dass für das Plangebiet nunmehr § 11 Abs. 3 BauNVO 1990 Anwendung findet, der die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich auf Kern- und Sondergebiete beschränkt. Diese planungsrechtliche Veränderung entspricht dem Zentrenkonzept und schützt den zentralen Versorgungsbereich vor nachteiligen Auswirkungen.

## **7. Ausschluss des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels**

Zur langfristigen Sicherung der zentralen Versorgungsfunktion des Ortskerns wird für den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4B der „nahversorgungs- und zentrenrelevante“ Einzelhandel (entsprechend der „Blankenheimer Sortimentsliste“ \*) ausgeschlossen.

Dieser Ausschluss dient (analog des § 11 Abs. 3 BauNVO) der Vermeidung von schädlichen Auswirkungen, insbesondere im Hinblick auf den bestehenden zentralen Versorgungsbereich Blankenheims, sowie auch der Förderung, Sicherung und dem Erhalt des sonstigen Gewerbes, dessen Chancen im Ortskern durch den Ausschluss am Ortsrand gewahrt werden sollen.

Die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan beinhalten lediglich Ausnahmemöglichkeiten für den Verkauf von vor Ort selbst hergestellten Produkten von Handwerks- und Gewerbebetrieben. Hier sind derartige Schädigungen der Versorgungsstruktur nicht zu erwarten.

Sonstige Einzelhandelsbetriebe mit nicht nahversorgungs- und / oder zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Autoteile-, Motorrad- oder Landmaschinenverkauf) sind im Plangebiet –sofern nicht großflächig i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO – zulässig.

Beim Verkauf nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente ist mit negativen Auswirkungen auf die Innenstadtentwicklung zu rechnen, insbesondere, wenn sie überdimensioniert an nicht integrierten Standorten angesiedelt werden. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird daher zum Schutze der zentralen Versorgungsfunktion des Ortskerns festgesetzt, dass im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4B „Gewerbegebiet Blankenheim-Nord“ Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher auch kleinflächig nicht zulässig sind, wenn das angebotene Sortiment als Hauptsortiment ganz oder teilweise bestimmten Warengruppen zuzuordnen ist, die als zentren- und nahversorgungsrelevant anzusehen sind.

Die Sortimente oder Waren werden in einer Ausschlussliste näher bezeichnet (siehe Textliche Festsetzungen Ziffer 1.2).

## **8. Bestandsschutz**

Die in Ziffer 1.3 genannten Betriebe werden mit der Festsetzung eines erweiterten Bestandsschutzes gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO planungsrechtlich abgesichert, um betriebsbedingte Erweiterungen, Änderungen und Modernisierungen für den jeweiligen Betrieb vornehmen zu können, die erforderlich sind, um Gebäude oder bauliche Anlagen in ihrer Funktion zu erhalten und den heutigen baulichen Vorstellungen anzupassen. Die festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen ergeben sich jeweils aus einer Erweiterungsmöglichkeit um ca. 5% gegenüber der aus den Genehmigungsunterlagen oder – falls dort keine Angabe enthalten ist – aus den tatsächlichen Verhältnissen vor Ort ermittelten Verkaufsfläche.

Aufgrund ihres Bestandes sind von diesen Betrieben keine nachhaltigen negativen Auswirkungen auf den Ortskern zu erwarten. Die Veränderung in der planungsrechtlichen Situation soll nicht dazu führen, dass diese Betriebe im Plangebiet lediglich passiven Bestandsschutz genießen.

Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen Betriebe oder Anlagen bleiben zulässig, soweit keine Nutzungsveränderungen zu Einzelhandelsbetrieben vorgenommen werden, die im Hauptsortiment Waren der in Ziffer 1.2 wiedergegebenen Liste führen und die jeweils zulässige Verkaufs- bzw. Nutzfläche nicht überschritten wird.

Eine Nutzungsänderung wird diesen Betrieben ausdrücklich nicht eingeräumt, damit eine Umsetzung der Bebauungsplanziele langfristig zu erreichen ist.

## **9. Art der künftigen baulichen Nutzung**

Es ist beabsichtigt, den Änderungsbereich in Richtung eines qualitativ hochwertigen Gewerbegebietes zu entwickeln. Dies käme insbesondere auch der Nutzungsvielfalt im Gewerbegebiet zugute.

Derzeit bestehen im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes 4B keine zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe. Um sicherzustellen, dass auch künftig keine Nutzungsänderungen bestehender Betriebe hin zu Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Warenangeboten erfolgen, wird durch entsprechende Textliche Festsetzungen sichergestellt, dass die Ansiedlung von entsprechenden Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Ziffer 1.2 der Textlichen Festsetzungen unzulässig ist.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht eingeschränkt und somit im Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 2 und 3 zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts- und Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Vergnügungsstätten sowie
- Anlagen für kirchliche Zwecke.

Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Anlagen für gesundheitliche, kulturelle und soziale Zwecke werden im Geltungsbereich der 4. Änderung generell ausgeschlossen, da hier aufgrund der Lage und der vorhandenen bzw. beabsichtigten Nutzungsstruktur keine geeigneten Voraussetzungen für derartige Einrichtungen gegeben sind.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes 4B sollen negative städtebauliche Auswirkungen für den Ortskern von Blankenheim sowie die Nahversorgung in den umliegenden Wohngebieten und Ortsteilen vermieden werden. Dies geschieht sowohl im Hinblick auf den bestehenden zentralen Versorgungsbereich Blankenheims, sowie auch der Förderung, der Sicherung und des Erhalts des sonstigen Gewerbes, dessen Chancen gerade hier gestärkt werden sollen.

## 10. Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Änderungsbereich gelten die jeweiligen Textlichen Festsetzungen der Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4B (einschließlich seiner erfolgten Änderungen und Erweiterungen) soweit sie nicht durch Festsetzungen der 4. Änderung, insbesondere zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, ersetzt werden.

Es werden folgende Festlegungen getroffen:

- Um den großflächigen Einzelhandel im Plangebiet auszuschließen, gilt für den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4B künftig nicht mehr die BauNVO von 1968 sondern die BauNVO vom 21.11.2017 mit der Regelung des § 11 Abs. 3 BauNVO. Danach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe, außer in Kerngebieten nur in Sondergebieten zulässig.
- Ausgenommen hiervon sind lediglich Handwerks- und Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen von max. 800 m<sup>2</sup> für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung am Standort stammt.
- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO werden für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4B Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher ausgeschlossen, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten der Blankenheimer Sortimentsliste zuzuordnen ist (Festsetzung 1.2).
- Die in Ziffer 1.3 genannten Betriebe werden mit der Festsetzung eines erweiterten Bestandsschutzes gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO (Fremdkörpersatzung) planungsrechtlich abgesichert, um betriebsbedingte Erweiterungen, Änderungen und Modernisierungen für den jeweiligen Betrieb vornehmen zu können, die erforderlich sind, um

Gebäude oder bauliche Anlagen in ihrer Funktion zu erhalten und den heutigen baulichen Vorstellungen anzupassen. Dabei ist die jeweils festgesetzte max. zulässige Verkaufs- bzw. Nutzfläche einzuhalten.

- Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von gewerblichen Betrieben und soll vorrangig Betrieben des produzierenden oder verarbeitenden Gewerbes mit einem hohen Flächenbedarf zur Verfügung stehen. Um auch weiterhin für diese Nutzungen ausreichend große Flächen zur Verfügung zu stellen, sind die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke (Nr. 2) nicht zulässig.

Der Ausschluss dieser Nutzungen im Bereich des Gewerbegebiets soll sicherstellen, dass diese im Ortszentrum von Blankenheim, insbesondere dessen zentralem Versorgungsbereich angesiedelt bleiben, um dort die wohnungsnah Versorgung mit derartigen Dienstleistungen zu gewährleisten.

## 11. Verkehrstechnische Erschließung

Das Plangebiet ist über die bestehenden Straßen „Römerstraße“, „Am Mürel“, „Am Gericht“ sowie „Am Johannesbusch“, „Mülheimer Heide“ und „Ahornstraße“ an das überörtliche Verkehrsnetz (B 51, B 258) angebunden. Dieser Standort zeichnet sich durch eine hohe Verkehrsgunst aus, da es unmittelbar an der vielbefahrenen Bundesstraße 51 gelegen ist.

Um insbesondere die Ausfahrt vom Gewerbegebiet auf die Bundesstraße zu verbessern ist eine Umgestaltung der Knotenpunkte B258 / Am Mürel / Mülheimer Heide und B 51 / B 258 beabsichtigt. Ein entsprechendes Planfeststellungsverfahren hierzu wurde bereits durchgeführt. Durch den beabsichtigten Umbau ergeben sich spätere 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.

Im Rahmen dieser Planung sollen ggf. randlich gelegene Teilflächen einzelner Grundstücke durch den Landesbetrieb Straßenbau NRW erworben werden. Mit dem Umbau der Knotenpunkte und der B 51 wurde in 2018 begonnen. Die Arbeiten sollen voraussichtlich 2020 beendet sein.

## 12. Ver- und Entsorgung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz ist für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, das Niederschlagswasser nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beseitigen.

Die Gemeinde kann durch Satzung festsetzen, dass und in welcher Weise das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Oberflächengewässer einzuleiten ist, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Da es sich bei dem Plangebiet nicht um eine erstmalige Bebauung handelt, eine genehmigte Kanalnetzplanung vorliegt, die Flächen zum überwiegenden Teil



bereits versiegelt sind und sich durch die Überplanung des Änderungsbereiches keine Änderung der Abwassermenge ergibt, ist eine Neuregelung der Niederschlagswasserbeseitigung nicht erforderlich.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Blankenheim zugeführt. Für den Teilbereich des Bebauungsplanes westlich der B 258 wird das Niederschlagswasser über den gemeindlichen Niederschlagswasserkanal über das Regenrückhaltebecken RRB in den Giesenbach geleitet. Für den Teilbereich 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.

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation ist durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen gewährleistet. Eine Änderung dieser Anlagen ist nicht erforderlich.

### **13. Derzeitige Nutzungen**

Das Plangebiet wird überwiegend von bereits bebauten Grundstücken eingenommen. Der überwiegende Teil der Geltungsbereiche ist bereits baulich überprägt und erfüllt kaum noch natürliche Funktionen. Auf unbebauten und unversiegelten Grundstücksflächen finden sich jedoch kleinere Grün- sowie Pflanzflächen (Straßenbegleitgrün) entlang der Erschließungsstraßen.

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden geringfügige Umstrukturierungen des Bestands zulässig. Eine Flächeninanspruchnahme über die derzeit versiegelten Bereiche hinaus ist nur in einem geringen Umfang im Rahmen der bestehenden, weiterhin rechtsgültigen Bebauungspläne möglich, so dass keine nachhaltigen erheblichen Beeinträchtigungen entstehen werden.

Im Plangebiet der 4. Änderung befindet sich u.a. die Firma Energiepark Blankenheim GmbH & Co. KG, die auf den Flurstücken 67 und 68 (Gemarkung Blankenheim, Flur 1) eine nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigte Biogasanlage betreibt. Diese fällt laut Auskunft der Bezirksregierung vom Juli 2018 derzeit nicht unter die Störfallverordnung.

Die Bezirksregierung hat mit Bescheid vom 14.12.2016 die Errichtung und den Betrieb von zwei baugleichen Gärrestendlagerbehältern (Methangas) mit einem Volumen von jeweils ca. 7.500 m<sup>3</sup> genehmigt. Bei Beachtung der im Genehmigungsbescheid aufgeführten Nebenbestimmungen sind keine nachhaltigen oder erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen auf das Plangebiet oder dessen Umgebung zu erwarten.

Im Zusammenhang mit dem Genehmigungsverfahren zur Erweiterung der Biogasanlage wurde ein Schallschutzgutachten erstellt (Dr.-Ing Kai Heinig 18.04.2013), welches zu dem Ergebnis kommt, dass an den relevanten Immissionsorten die entsprechenden Immissionsrichtwerte unterschritten werden und keine Bedenken gegen die Änderungsmaßnahmen vorzubringen waren. Mit Erschütterungen ist ebenso nicht zu rechnen. Hinsichtlich der

Luftreinhalte kam ein Gutachten des Ingenieurbüros Dr.-Ing. Kai Heinig (10.05.2013) zu dem Ergebnis, dass die Wahrnehmungshäufigkeit von Gerüchen aus der Biogasanlage im Bereich der näheren gewerblich genutzten Gebäude unterhalb von 13 % der Jahresstunden liegt. Damit liegt die Anlage unterhalb der Richtwerte der GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie) für GE-Gebiete.

## 14. Planverfahren

Bei der Änderung des Bebauungsplanes 4B handelt es sich um einen Textbaugebungsplan. Das heißt es werden nur verbale Festlegungen getroffen. Es erfolgt keine zeichnerische Darstellung.

Aufgrund des geringen Umfangs der Änderungen und der Beschränkung auf Regelungen zum Einzelhandel (die Festsetzungen des Gebietscharakters, die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die übrigen Kriterien richten sich weiterhin nach den derzeitigen zeichnerischen und Textlichen Festsetzungen), wird das Bebauungsplanverfahren –im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Weil keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet ist, die eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfordern und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bestehen, wird im vereinfachten Verfahren –gemäß § 13 Abs. 3 BauGB– von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen und gemäß den Vorschriften des BauGB ortsüblich bekannt gemacht, dass die Gemeinde Blankenheim die Änderung des Bebauungsplanes 4B als Bebauungsplan ohne Umweltprüfung durchführt.

Da mit diesem Planverfahren zur Änderung lediglich des Gebietscharakters keine Eingriffe in Natur- und Landschaft verbunden sind, muss hierzu auch kein Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt werden. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB kann ferner auf die Abfassung einer zusammenfassenden Erklärung zum Bebauungsplan nach 10a Abs. 1 verzichtet werden.

Das Plangebiet ist bereits auf Ebene des FNP als „gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen. Die Änderung des Bebauungsplans entspricht somit den Darstellungen der übergeordneten Planung, so dass eine weitere Prüfung möglicher Planungsalternativen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht notwendig ist.

Dem Textbaugebungsplan ist eine Übersichtskarte (Maßstab 1:5.000) beigelegt, darin ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Flurstücke der Gemarkungen Blankenheim, Flur 1 und Mülheim Flur 6, 9 und 12) eindeutig dargestellt.

Auf die zugrunde liegenden Bebauungspläne 4B, 4B 1. Änderung, 4B II 1. Erweiterung, 4B III (einschließlich 2. Erweiterung- 1. Änderung, 2. Erweiterung - 2. Änderung und 1. Ergänzung sowie 2. Erweiterung – 3. Änderung), 4B IV 4. Erweiterung und 4B V nebst zugehörigen Anlagen, wird verwiesen. Insbesondere behalten die bisherigen Ausweisungen, Textlichen Festsetzungen, etc. auch für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes 4B ihre Gültigkeit, soweit sie nicht durch neue / ergänzende Festsetzungen ersetzt oder ergänzt werden.

## 15. Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung findet keine Anwendung, da die überbaubaren Flächen und Grünflächen unverändert übernommen werden und somit durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans keine Eingriffe ausgelöst werden.

## 16. Entschädigungsansprüche

Da der Bebauungsplan bereits länger als 7 Jahre rechtskräftig ist, werden durch die Umstellung des Bebauungsplanes auf das neue Recht keine Entschädigungsansprüche gemäß § 42 BauGB ausgelöst, soweit nicht in bestehende Nutzungen eingegriffen wird.

Aufgestellt: Kall, März 2020



PE Becker GmbH · Kölner Straße 23-25 · D-53925 Kall  
Telefon +49 (0)2441/9990-0 · Fax +49 (0)2441/9990-40  
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

20200228 begr. bp 4b ezh blankenheim.docx