

Gemeinde Blankenheim

Bebauungsplan Nr. 4B

4. Änderung (Textbebauungsplan)

**„Ausschluss des großflächigen sowie
kleinflächigen, zentrenrelevanten Einzelhandels“**

Gemeinde:	Blankenheim
Gemarkungen:	Blankenheim / Mülheim
Kreis:	Euskirchen
Regierungsbezirk:	Köln
Land:	Nordrhein-Westfalen



- **Textliche Festsetzungen**
(Satzungstext)
- **Begründung zum Bebauungsplan**
(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

Stand: Satzungsbeschluss März 2020

Bearbeitung:

PE BECKER GmbH
Architekten + Ingenieure

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
A. Textliche Festsetzungen	3
(Satzungstext)	
1. Art der baulichen Nutzung	3
1.1 Gewerbegebiet (GE)	3
1.2 Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben	3
1.3 Erweiterter Bestandsschutz	5
B Hinweise	6
1. Vorbelastungen	6
2. Verfahrensweise bei der Auffindung von Bodendenkmälern	6
3. Verfahrensweise bei der Auffindung von Kampfmitteln	6
4. Lagerung von kontaminiertem Bodenmaterial	6
5. Eingriffe in den Boden	7
6. Regenwassernutzung und Nutzung von Trinkwasserbrunnen	7
C Rechtsgrundlagen	8
D Begründung	9
(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)	
1. Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung	9
2. Aufstellungsbeschluss und Abgrenzung	11
3. Planungsrechtliche Vorgaben	11
4. Beschreibung des Plangebietes	12
5. Neuordnung der gemeindlichen Planung im Gewerbegebiet	12
6. Ausschluss des großflächigen Einzelhandels	13
7. Ausschluss des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels	13
8. Bestandsschutz	14
9. Art der künftigen baulichen Nutzung	14
10. Planungsrechtliche Festsetzungen	15
11. Verkehrstechnische Erschließung	16
12. Ver- und Entsorgung	16
13. Derzeitige Nutzungen	17
14. Planverfahren	18
15. Eingriffsregelung	19
16. Entschädigungsansprüche	19
E Karte zur Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	

A. Textliche Festsetzungen

(Satzungstext)

Für den Bereich der 4. Änderung gelten die jeweiligen Textlichen Festsetzungen der Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4B Gewerbegebiet Blankenheim-Nord, soweit sie nicht durch die nachfolgenden Festsetzungen ergänzt oder ersetzt werden.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches zur Änderung des Bebauungsplans ist in dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan im Maßstab 1:5.000, der Bestandteil dieser Bebauungsplansatzung ist, eindeutig dargestellt.

Für den Änderungsbereich gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), nach der Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe, die in erster Linie Endverbraucher beliefern, außer in Kerngebieten nur in Sondergebieten zulässig sind.

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 8 BauNVO, unter folgenden Einschränkungen:

In Anwendung von § 1 Abs. 9 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO werden die im Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche Zwecke, sowie
- Vergnügungsstätten

im Gewerbegebiet allgemein zugelassen.

Die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke (Nr. 2) sind nicht zulässig.

1.2 Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4B Gewerbegebiet Blankenheim-Nord festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig sind, wenn das angebotene Sortiment als Hauptsortiment den Waren gemäß den nachstehenden Listen für die Gemeinde Blankenheim zuzuordnen ist.

- a) Liste der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente für Blankenheim *)
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren (47.2)
 - Apotheken (47.73)
 - Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (47.75)
 - Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel (aus 47.78.9)
- b) Liste der zentrenrelevanten Sortimente für Blankenheim ¹⁾
- Computer, periphere Geräte und Software (47.41)
 - Telekommunikationsgeräte (47.42)
 - Geräte der Unterhaltungselektronik (47.43)
 - Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (aus 47.51)
 - elektrische Haushaltsgeräte (nur Elektrokleingeräte) (aus 47.54)
 - keramische Erzeugnisse und Glaswaren (47.59.2)
 - Musikinstrumente und Musikalien (47.59.3)
 - Haushaltsgegenstände (u.a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte) (aus 47.59.9)
 - Bücher (47.61.0)
 - Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (47.62.1)
 - Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel (47.62.2)
 - Ton- und Bildträger (47.63)
 - Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (47.64.1)
 - Sportartikel (inkl. Bekleidung, -schuhe, -geräte) (aus 47.64.2)
 - Spielwaren und Bastelartikel (47.65)
 - Bekleidung (47.71)
 - Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck (47.72)
 - medizinische und orthopädische Artikel (47.74)
 - Uhren und Schmuck (47.77)
 - Augenoptiker (47.78.1)
 - Foto- und optische Erzeugnisse (47.78.2)
 - Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (47.78.3)

Ausnahmen:

Abweichend von der vorstehenden Festsetzung sind Handwerks- und sonstige Gewerbetriebe mit Verkaufsflächen von max. 800 m² für den Verkauf an letzte Verbraucher allgemein zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung am Standort stammt.

¹ Quelle: Blankenheimer Sortimentsliste der nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente (Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Blankenheim, BBE-Handelsberatung, September 2016)

1.3 Erweiterter Bestandsschutz (Fremdkörperfestsetzung)

Abweichend von den Festsetzungen der Ziffer 1.2 wird für die nachstehend aufgeführten Einzelhandelsbetriebe nachfolgend ein erweiterter Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt.

1.3.1 Autohaus Thomas: Kraftfahrzeughandel mit Werkstatt

Für den auf dem Flurstück 196 (Gemarkung Mülheim, Flur 12) angesiedelten Einzelhandelsbetrieb mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass betriebsbedingte Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen baulicher Anlagen bis zu einer Verkaufsfläche des Betriebes von insgesamt max. 2.500 m² zulässig sind.

1.3.2 Stefan Kirwel Landtechnik e.K.: Landmaschinen-Reparaturwerkhalle mit Ausstellungsverkaufsräumen

Für den auf den Flurstücken 148 und 163 (Gemarkung Mülheim, Flur 9) angesiedelten Einzelhandelsbetrieb mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass betriebsbedingte Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen baulicher Anlagen bis zu einer Verkaufsfläche des Betriebes von insgesamt max. 2.700 m² zulässig sind.

1.3.3 Firma Franz Graafen Söhne GmbH & co.KG: Fertigung, Ausstellung und Verkauf von Garagen, Gartenhäusern und Selbstbausystemen

Für den auf den Flurstücken 170 und 171 (Gemarkung Mülheim, Flur 12) angesiedelten Einzelhandelsbetrieb mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass betriebsbedingte Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen baulicher Anlagen bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 3.800 m² zulässig sind.

1.3.4 Tribea Gesundheitszentrum

Für das auf dem Flurstück 165 (Gemarkung Mülheim, Flur 12) angesiedelte Gesundheitszentrum (Sport- und Fitnessgeräte, Massagen, Sauna) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass betriebsbedingte Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen baulicher Anlagen bis zu einer Nutzfläche (Nettogeschossfläche) von insgesamt max. 1.500 m² zulässig sind.

B. Hinweise:

1. Vorbelastungen:

Bedingt durch die benachbarten übergeordneten Verkehrswege (Bundesstraße B51 und Bundesstraße B258) ist das Plangebiet durch Verkehrslärm vorbelastet. Zur Information von Grundstückseigentümern und Vorhabenträgern wird daher der Hinweis auf mögliche Immissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen oder Spritzwasser bei Nässe) durch das auf den Bundesstraßen B51 und B258 vorhandene Verkehrsaufkommen in die Planung aufgenommen.

2. Verfahrensweise bei der Auffindung von Bodendenkmälern:

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/ 9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. Verfahrensweise bei der Auffindung von Kampfmitteln:

Es kann keine Garantie auf Kampfmittelfreiheit gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde / Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Sicherheitsdetektion.

4. Lagerung von kontaminiertem Bodenmaterial

Im Plangebiet sind nach den Angaben des Altlastenkatasters des Kreises Euskirchen (Stand: 11/2017) die folgenden Altlasten-Verdachtsflächen registriert:

Kennziffer 5505/120:

Gemarkung Blankenheim, Flur 1, Nr. 52, 67 und 68 (Bauschutt, ungenehmigte Ablagerung, Gelände der Biogasanlage)

Kennziffer 5505/123:

Gemarkung Mülheim, Flur 12, Nr.199 (Bauschutt, eingebautes Recyclingmaterial, Gewerbegebiet, südliche Grundstückshälfte, Gelände der Araltankstelle)

Kennziffer 5506/116:

Gemarkung Mülheim, Flur 12, Nr. 193 (Bauschutt, zugelassene Deponie, Erdaushub, Grube)

Kennziffer 5505/136:

Gemarkung Mülheim, Flur 6, Nr. 237 (eingebautes „RDL1“- Recyclingmaterial)

Ob in den Fällen der vorgenannten Verdachtsflächen bereits Beurteilungen im Sinne des § 2 BBodSchG durchgeführt wurden ist derzeit nicht bekannt.

5. Eingriffe in den Boden

Die Untere Bodenschutzbehörde ist bei Maßnahmen, die mit Eingriffen in den Boden auf den Flächen der nachrichtlich registrierten Eintragungen erfolgen, grundsätzlich zu beteiligen.

6. Regenwassernutzung und Nutzung von Trinkwasserbrunnen

Trinkwasserbrunnen zur Versorgung mit Trinkwasser und Anlagen zur Regenwassernutzung (z.B. zur Toilettenspülung) sind dem Gesundheitsamt der Kreisverwaltung anzuzeigen.

C. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) - in der zur Zeit der Planoffenlage geltenden Fassung (Stand: Juli 2019).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193).

Wassergesetz für das Land Nordrhein- Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) i. d. F. des Art. 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.07.2019 (GV. NRW. S. 341).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW S. 202).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542), geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I. S. 706).

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz-LNatSchG NRW) i.d.F. vom 15.11.2016 (GV. NRW S. 934), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193, ber. S. 214).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes- Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).

Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW vom 06.06.2007 (veröffentlicht 12.10.2007): Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) (MBI. NW Nr. 29).

-in der zum Zeitpunkt der Offenlage geltenden Fassung-

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 textl. fests. bp 4b ezh bl'heim.docx