

**Begründung**

**zur**

**8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24**  
**„Ortszentrum Hellenthal**

**Gemeinde Hellenthal**



**(Bereich nördlich und östlich der Grenzlandhalle und südöstlich der L 159)**

**Stand: 12. Juli 2018 - Satzungsbeschluss**

## Inhaltsverzeichnis

STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG .....	2
<b>1.0 ANLASS UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG .....</b>	<b>2</b>
<b>2.0 RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....</b>	<b>3</b>
<b>2.2 ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG.....</b>	<b>4</b>
<b>2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....</b>	<b>4</b>
<b>2.4 EINZELHANDELSKONZEPT .....</b>	<b>5</b>
<b>2.5 BEBAUUNGSPLÄNE.....</b>	<b>6</b>
<b>3.0 VER- UND ENTSORGUNG, ERSCHLIESSUNG, ÖPNV.....</b>	<b>7</b>
<b>4.0 INHALTE DER 8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 24 „ORTSZENTRUM HELLENTHAL“ .....</b>	<b>8</b>
4.1 Erschließungs- und Bauungskonzept.....	8
4.2 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB) .....	8
4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	9
4.4 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) .....	9
4.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	9
4.6 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) .....	10
4.7 Leitungsrecht .....	10
4.8 Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauONRW i.V.m. mit § 9 Abs. 4 BauGB.....	10
4.9 Nachrichtliche Übernahmen.....	11
<b>5.0 STANDORTALTERNATIVEN .....</b>	<b>12</b>
<b>6.0 AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG.....</b>	<b>12</b>
6.1 ... Verträglichkeit .....	12
6.2 ... auf die umgebende Bebauung, den Menschen .....	13
6.3 ... auf Natur und Landschaft, Artenschutz.....	14
6.4 ... auf Einwirkungsbereiche von Störfallanlagen .....	14
6.5 ... auf Kultur und sonstige Schutzgüter (Baudenkmal Hardtstraße 2) .....	14
<b>7.0 UMWELTBERICHT / UMWELTBELANGE .....</b>	<b>23</b>
<b>8.0 RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>23</b>

## STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

### 1.0 ANLASS UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Anlass und Ziel der geplanten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Ortszentrum Hellenthal“ ist die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen und kleinflächigen Einzelhandel im Bereich nördlich der Grenzlandhalle und südöstlich der L 159.

Der Ortskern von Hellenthal bildet innerhalb der Gemeinde den traditionellen Einzelhandels- und Dienstleistungsschwerpunkt, der in einem differenzierten Besatz von Versorgungseinrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur ablesbar ist.

Der innerörtliche Einzelhandelsbesatz erstreckt sich vorrangig entlang der Kölner Straße. An der Rathausstraße ist zudem noch ein kleinflächiger Discounter (NORMA) vorhanden. Ein weiterer kleinflächiger Lebensmittelmarkt (Nahkauf) befindet sich an der Kölner Straße.

Insgesamt ist das Angebot von Einzelhandelseinrichtungen mit dem Schwerpunkt Lebensmittel / Nahversorgung in der Gemeinde Hellenthal sehr eingeschränkt. Neben wenigen Bäckereien und Metzgereien ist in Blumenthal noch ein Netto-Markt vorhanden.

Die Quote der Kaufkraftbindung im Bereich Nahversorgung zeigt auf, dass in Hellenthal deutlich weniger Umsätze getätigt werden als Kaufkraft vorhanden ist. Die Kaufkraft fließt somit in die benachbarten Kommunen ab.

Der vorhandene Vollsortimenter mit begrenzter Verkaufsfläche (430 m<sup>2</sup>) und damit einhergehend mit einem beschränkten Angebot sowie NORMA und Netto können die Versorgung der Ortsteile nicht abdecken. Es bestehen klare Versorgungsdefizite bei Lebensmittel und Drogeriewaren.

Zur Stärkung dieser Grundversorgung plant die Gemeinde eine bisher als Parkplatz für die Grenzlandhalle genutzte Fläche südlich der Aachener Straße (L 159) zu entwickeln. Anfragen für die Ansiedlung eines Discountmarktes mit der Option für einen Drogeriemarkt liegen bereits vor.

Im durch den Gemeinderat beschlossenen und mit der Bezirksregierung abgestimmten Einzelhandelskonzept (07.2017) wird ein zentraler Versorgungsbereich im Ortskern von Hellenthal räumlich definiert, der sich vorwiegend entlang der Kölner Straße erstreckt und im Norden den Parkplatz im Bereich der Grenzlandhalle als Potenzialfläche zur Weiterentwicklung der innerörtlichen Versorgungsstrukturen umfasst.

Im Einzelhandelskonzept legen die Gemeinden ihre Entwicklungsziele für den Einzelhandel fest. Für die Gemeinde Hellenthal besteht die Zielsetzung des Erhalts sowie einer moderaten Weiterentwicklung der vorhandenen Versorgungsstrukturen, um die Grundversorgung der Bevölkerung im Gemeindegebiet zu sichern.

Für die Weiterentwicklung der Nahversorgung in der Gemeinde Hellenthal wird im Einzelhandelskonzept die Schaffung von Baurecht für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit bis zu ca. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf der nördlich der Grenzlandhalle an der L 159 gelegenen Potenzialfläche empfohlen. Es handelt sich um eine zentral gelegene Fläche im Ortszentrum von Hellenthal in wohngebietsintegrierter Lage, die sich hinsichtlich der Grundstücksgröße und -zuschnitt ideal für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel eignet. Die fußläufige Erreichbarkeit ist unter Zugrundelegung eines 700m-Radius für fast 80% der Bevölkerung des Kernortes Hellenthal gegeben. Auch verfügt der Bereich über eine gute Verkehrs- sowie ÖPNV-Anbindung und kann ohne zusätzliche Straßenbaumaßnahmen entwickelt werden.

Angestrebt wird die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes und eines Fachmarktes (Drogerie).

Weitere freie größere zusammenhängende Flächen innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs der Zentralorte Hellenthal und Blumenthal sind derzeit nicht vorhanden.

Da es sich bei der beabsichtigten Ansiedlung um einen großflächigen Einzelhandelbetrieb ge-

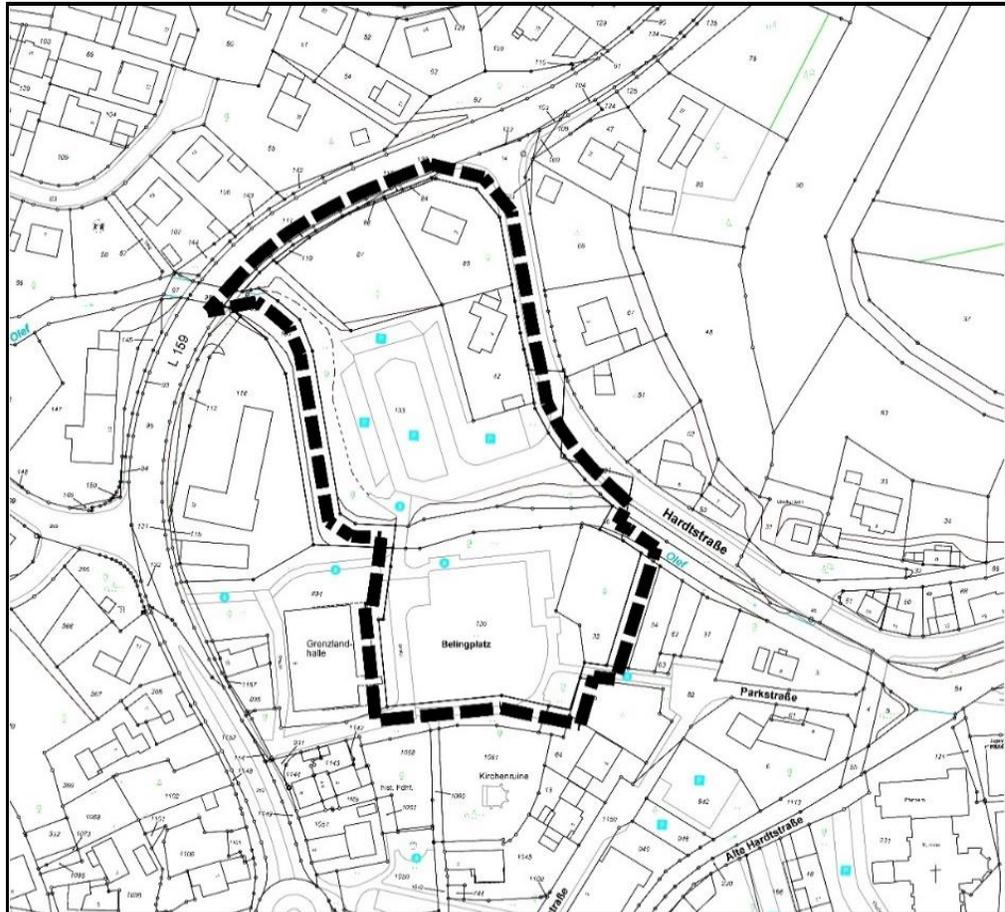
mäß § 11 Abs. 3 BauNVO sowie einen kleinflächigen Drogeriemarkt handelt, ist die Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) für Großflächigen Einzelhandel und kleinflächigen Einzelhandel erforderlich.

Die hierzu notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes (36. Änderung) erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

## 2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst im Wesentlichen die Grundstücke Gemarkung Hellenthal, Flur 68, Nr. 119, 84, 85, 86, 87, 42, 133, 36 und 100 (Olef teilw.), 136 und 32 mit einer Größe von rd. 1,13 ha.



Räumlicher Geltungsbereich 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24, genordet, ohne Maßstab

Die Abgrenzung des Änderungsbereiches orientiert sich an den zur Diskussion stehenden Flurstücken.

Der Planstandort / Änderungsbereich befindet sich an der Einmündung der als Landesstraße 159 klassifizierten Aachener Straße und der Bundesstraße 265 (Kölnener Straße). Die Kölnener Straße ist eine wichtige Verkehrsachse, da sie das Gemeindegebiet vom Norden nach Südwesten durchläuft und die Anbindung an die Nachbargemeinden sicherstellt. Dem Planstandort ist die Bushaltstelle „Hellenthal Kirche“ in 300 Metern fußläufiger Entfernung räumlich zugeordnet, sodass eine funktionsfähige ÖPNV-Anbindung besteht.

Das Umfeld ist geprägt von unterschiedlichen Nutzungen, wie der Grenzlandhalle und einem Steinmetzbetrieb im Westen. Von einer Wohnbebauung im Osten an der Hardtstraße. Der

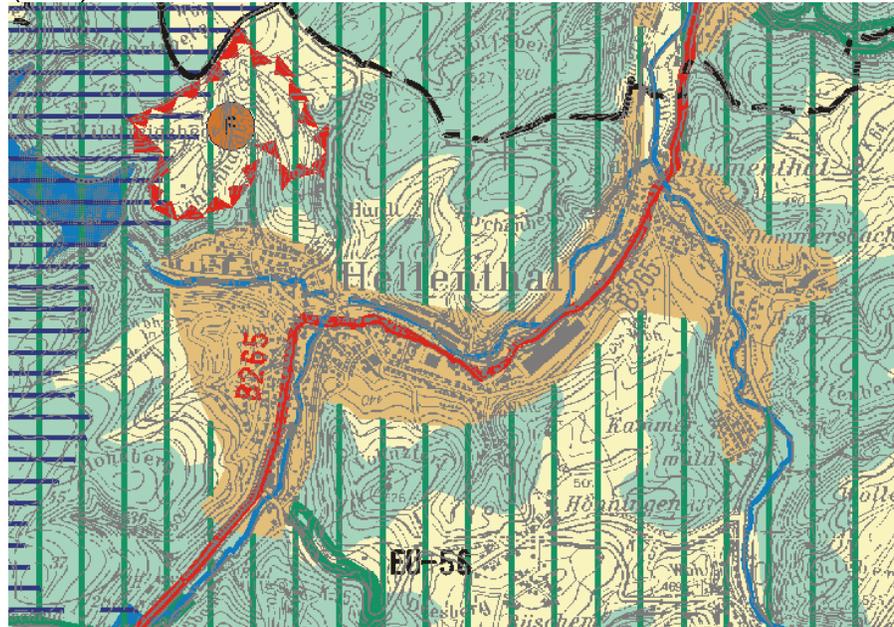
Belingplatz innerhalb des Plangebietes stellt sich derzeit als Grünfläche (Intensivrasen) dar. Dort finden u.a. Brauchtumsveranstaltungen, wie z.B. die Kirmes, statt.

In den Belingplatz mündet die Abfolge der öffentlichen fußläufigen Anbindungen entlang des Olefgrünzuges. Südlich des Belingplatzes befinden sich historische Friedhöfe und die Chorruine der alten Kath. Pfarrkirche St. Anna (Denkmal). Das Olefufer wurde aktuell neu gestaltet und bietet eine attraktive Anbindung zum Busbahnhof und zur Kölner Straße.

Der Bereich nördlich der Olef ist derzeit vorwiegend als Parkplatz genutzt. Im Nordosten ist zudem ein einsturzgefährdetes denkmalgeschütztes Gebäude (ehem. Lohgerberei, Hardtstr. 2) sowie ein Wohngebäude (Hardtstraße 4) vorhanden. Das Gebiet wird von der Olef durchflossen.

## 2.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Der Regionalplan, Regierungsbezirk Köln, aus dem Jahre 2003 weist für den Planbereich „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ aus.



Ausschnitt aus dem Regionalplan

## 2.3 Flächennutzungsplan

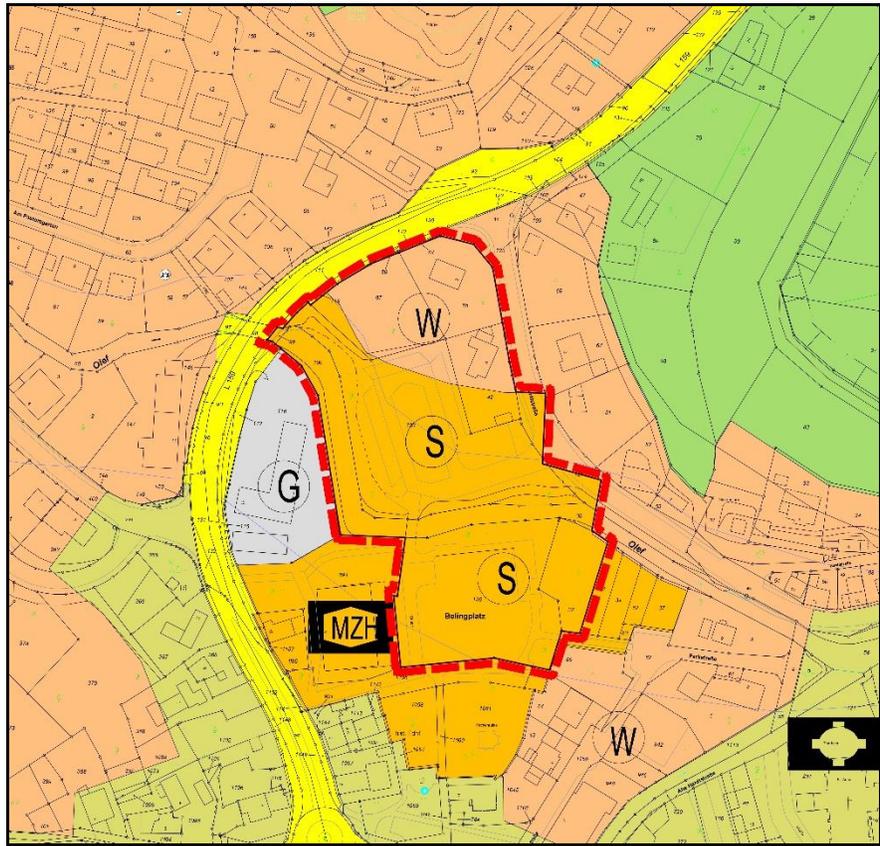
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (1975) der Gemeinde Hellenthal stellt den Geltungsbereich im Wesentlichen als Sonderbaufläche (S) dar. Der nördliche Bereich ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1975 sagt zum Bereich der Grenzlandhalle aus:

*„Die Grenzlandhalle in der Ortslage Hellenthal bildet den Mittelpunkt eines Erholungszentrums, das zurzeit noch weitergehenden Planungen im Rahmen des NWP 75 unterliegt.“*

*Wegen der Durchschneidung der engen Ortslagen des Wohnsiedlungsbereichs durch Hauptverkehrsachsen und der Mischsiedlung von stark emittierendem Gewerbe war diese Möglichkeit in den historischen Ortskernen abhandengekommen, so dass die jüngsten Planungsbemühungen der Gemeinde heute darauf ausgehen, neue Kristallisationspunkte des Bürgerlebens zu schaffen. Einige dieser Bemühungen finden zum Teil in dem Bebauungsplan 24a –Ortszentrum Hellenthal – ihren vorläufigen Niederschlag.*

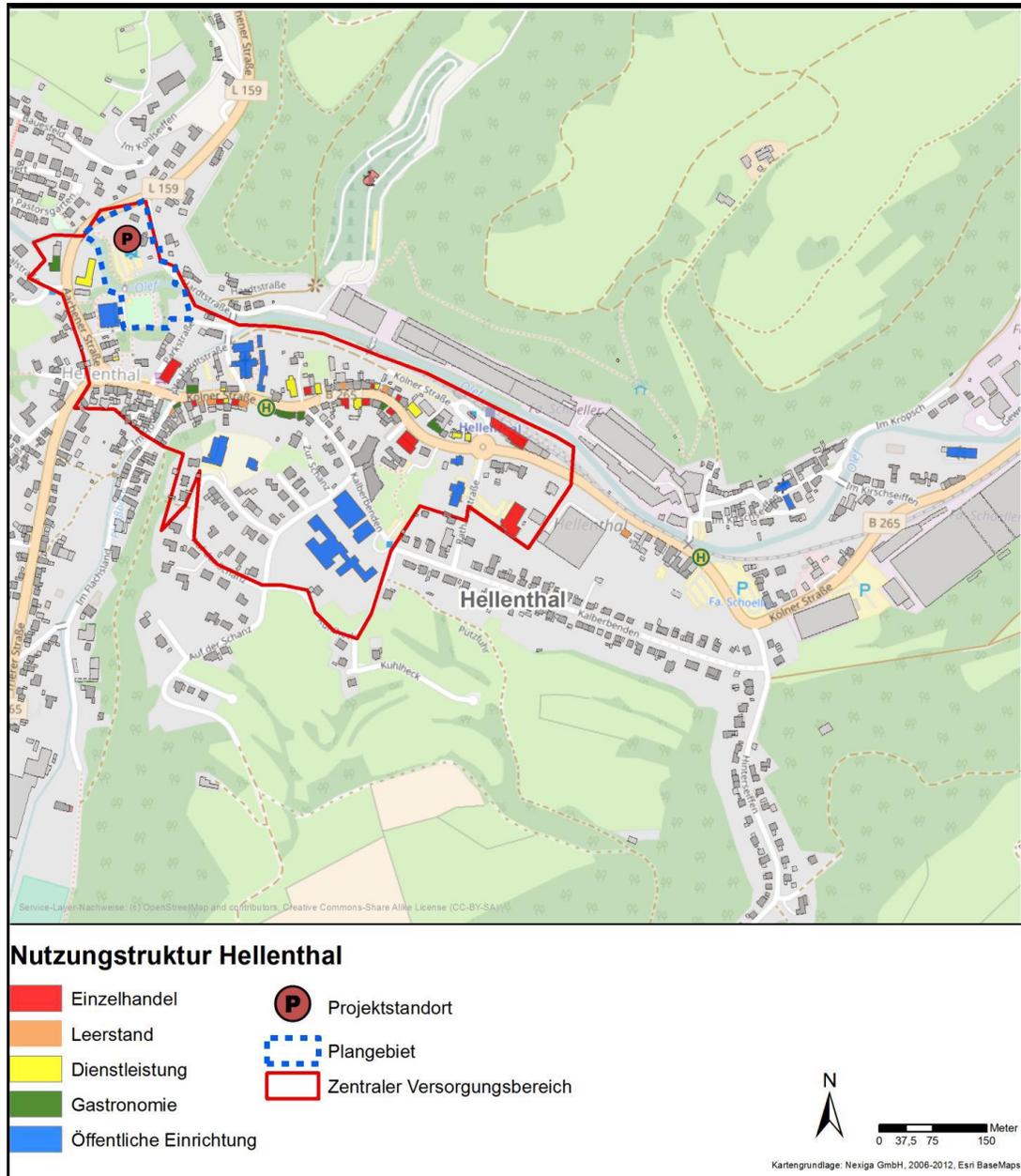
Gedacht ist an einen Kur- und Erholungspark mit angrenzendem Ladenzentrum, dessen Mittelpunkt eine Mehrzweckhalle bildet, die sowohl Veranstaltungen für den Fremdenverkehr übernehmen soll, aber auch als Fest-, Versammlungs- und Darbietungshalle für das Gemeindeleben sein soll“.



Ausschnitt aus dem FNP der Gemeinde Hellenthal mit Geltungsbereich der 36. Änderung

## 2.4 Einzelhandelskonzept

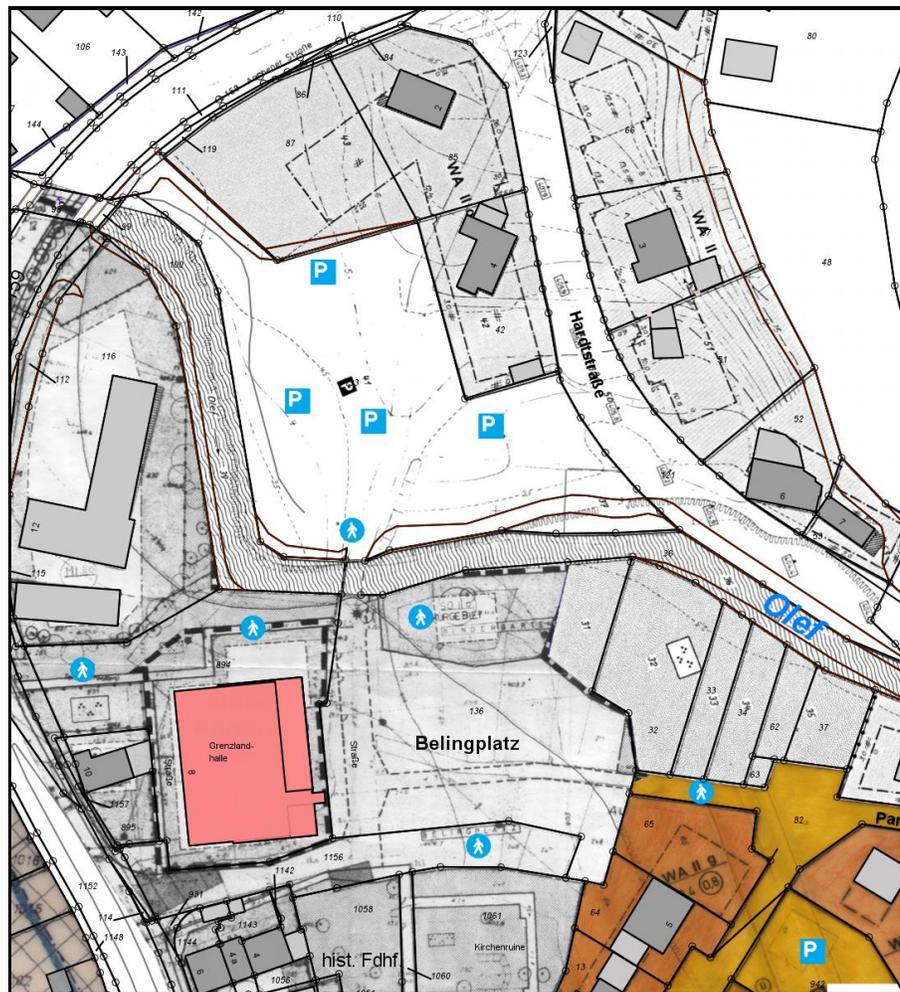
Im durch den Gemeinderat beschlossenen und mit der Bezirksregierung abgestimmten Einzelhandelskonzept wird ein zentraler Versorgungsbereich im Ortskern von Hellenthal räumlich abgegrenzt, der sich vorwiegend entlang der Kölner Straße erstreckt und im Norden den Parkplatz im Bereich der Grenzlandhalle als Potenzialfläche zur Weiterentwicklung der innerörtlichen Versorgungsstrukturen umfasst.



Mit Schreiben vom 02.08.2017 hat die Bezirksregierung Köln die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches sowie die Festlegung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente bestätigt.

## 2.5 Bebauungspläne

Es gilt der Bebauungsplan Nr. 24 „Ortszentrum Hellenthal“ aus den 60er Jahren. Dieser setzt für den Änderungsbereich nördlich der Olef Parkplatz und Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die Olef ist als Gewässer festgesetzt. Südlich der Olef ist eine überbaubare Grundstücksfläche für einen Kindergarten festgesetzt. Der historische Friedhof, die Kirchenruine sowie die vorhandenen Gärten sind als Grünfläche festgesetzt.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 24 „Ortszentrum Hellenthal“ aus den 60er Jahren

### 3.0 VER- UND ENTSORGUNG, ERSCHLIESSUNG, ÖPNV

Die verkehrstechnische Erschließung des Änderungsbereiches ist über die Hardtstraße mit Anschluss an die L 159 (Aachener Straße) gesichert.

Der Planstandort ist an die RVK-Buslinie 829 Hellenthal-Schleiden-Kall an den **Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** angebunden, die bis in die Abendstunden im Stundentakt verkehrt und auch die Anbindung an die Schiene (Bahnhof Kall) sichert. Die Bushaltstelle „Hellenthal Kirche“ befindet sich räumlich zugeordnet in 300 m fußläufiger Entfernung. Alle anderen Ortsteile sind zudem flächendeckend über RVK-TaxiBus-Linien angebunden, die ebenfalls bis in die Abendstunden im Stundentakt verkehren. Fahrgäste, die im Gebiet der Gemeinde Hellenthal und Schleiden den TaxiBus nutzen, werden statt bis zur Haltestelle direkt zur gewünschten Zieladresse im Bereich des Linienwegs befördert. Die TaxiBus-Linien verbinden die Ortsteile der Gemeinde mit den beiden Zentralorten bzw. Nahversorgungsstandorten Hellenthal und Blumenthal Hauptort und den Nachbargemeinden.

Durch die Einführung des TaxiBus-Systems seit Anfang 2000 mit einem Bedienungsangebot im Stundentakt wird in der Gemeinde Hellenthal ein gut ausgebautes ÖPNV-System angeboten, das u.a. auch für Einkaufsfahrten zwischen den Zentralorten Hellenthal/Blumenthal und den Ortsteilen in Anspruch genommen wird.

Die Erreichbarkeit des Standortes für motorisierte Kunden ist ebenso positiv zu bewerten wie die Lage zu den umliegenden Wohngebieten und die Nähe zum zentralen Busbahnhof.

Die **fußläufige Erreichbarkeit** ist unter Zugrundelegung eines 700m-Radius für fast 80% der Bevölkerung des Kernortes Hellenthal gegeben. Auch verfügt der Bereich über eine gute Verkehrs- sowie ÖPNV-Anbindung und kann ohne zusätzliche Straßenbaumaßnahmen entwickelt werden.

Innerhalb der geplanten Stellplatzanlage werden sowohl breitere Stellplätze für eingeschränkte Personenkreise als auch Abstellmöglichkeiten für Fahrräder - im Rahmen der Objektplanung - vorgesehen.

Das im Gebiet anfallende **Schmutz- und Niederschlagswasser** wird in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Hardtstraße (DN 400) eingeleitet. Dieser ist ausreichend leistungsfähig das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser aufzunehmen. Im Rahmen der Baugrund- und Altlastenuntersuchung (Ingenieurbüro Wolfgang Kramm GmbH) wurde die Möglichkeit einer Versickerung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswasser ausgeschlossen. Das Flussbett der Olef und deren Uferstreifen bleiben unverändert.

Durch das Plangebiet verläuft eine Wassertransport-Leitung DN 500 des Wasserverbandes Oleftal (WVO). ***Diese versorgt nicht nur das Gemeindegebiet Hellenthal sondern insbesondere auch das gesamte Schleidener Stadtgebiet, das Gemeindegebiet Kall sowie die Stadt Bad Münstereifel mit Trinkwasser. Somit hängt die Trinkwasserversorgung von etwa 45.000 Menschen und zahlreichen Gewerbe- und Industriebetrieben von der Betriebsbereitschaft dieser Leitung ab. Eine Substitution dieser Versorgungsachse ist nicht möglich. Vor diesem Hintergrund besteht großräumig ein zwingendes öffentliches Interesse daran, die Betriebsbereitschaft dieser Leitung nicht zu gefährden. Im Bebauungsplan wird die Leitung daher durch eine entsprechende Festsetzung (Leitungsrecht) gesichert.*** Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen ist möglich.

#### **4.0 INHALTE DER 8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 24 „ORTSZENTRUM HELLENTHAL“**

##### **4.1 Erschließungs- und Baukonzept**

Die Erschließung des geplanten Einzelhandelsstandortes ist ausgehend von der Aachener Straße L 159 von der Hardtstraße geplant. Der Baukörper ist zur Hardtstraße orientiert.

Stellplätze sind sowohl nördlich und südlich der Olef geplant. Diese sind durch das vorhandene Brückenbauwerk verbunden.

Insgesamt wird eine Verkaufsfläche von bis zu maximal 2.000 qm angestrebt. Geplant ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und eines Fachmarktes (Drogeriemarkt).

Die vorliegende Planung berücksichtigt die Restriktionen durch die Wasserhaupttransportleitung und die Olefbrücke, eröffnet die Möglichkeit, den Belingplatz weiterhin für öffentliche Veranstaltungen zu nutzen und schafft die Voraussetzungen, dass auch aufgrund der Verbindung von Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt ein attraktiver Standort für die Bevölkerung geschaffen und dadurch die Versorgungsfunktion der Gemeinde deutlich verbessert werden kann.

##### **4.2 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)**

Für das Plangebiet wird Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger und kleinflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, um den zusätzlichen Nahversorgungsstandort realisieren zu können.

Zulässig ist die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und eines weiteren Fachmarktes (Drogeriefachmarkt).

Entsprechend dieser angestrebten Nutzungen wird das Gebiet gegliedert in SO1 und SO2.

Im Gebiet **SO 1** wird ein Lebensmittelmarkt (Discounter) mit Kernsortiment:

*Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Reformwaren, Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Haushaltspapiere) und einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup> zugelassen.*

Das Randsortiment des Lebensmittel-Discountmarktes darf maximal 15 % der Gesamtverkaufsfläche umfassen (sogenannte Aktionswaren). Für das Randsortiment gilt die Hellenthaler Liste (s. Anlage der textlichen Festsetzungen) der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente.

Im Gebiet **SO 2** wird ein Drogeriefachmarkt mit Kernsortiment:

*Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Drogerieartikel, Körperpflege, kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Haushaltspapiere), Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Reformwaren und einer Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> zugelassen.*

Das Randsortiment des Drogeriefachmarktes darf maximal 30 % der jeweiligen Verkaufsfläche umfassen, da heute gängige Drogeriemärkte neben dem Kernsortiment auch unterschiedliche Randsortimente (u.a. Babybekleidung, Kurzwaren, Dekorationsartikel, Fotozubehör etc.) führen.

#### **4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt.

Gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird für das Sonstige Sondergebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 als Obergrenze festgesetzt. Eine Überschreitung dieser Obergrenze z.B. mit Stellplätzen ist nicht gewünscht, damit eine entsprechende Eingrünung des Standorts geschaffen werden kann.

#### **4.4 Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zudem wird die Festsetzung getroffen, dass nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in den hier für eigens festgesetzten Flächen - im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl - angeordnet werden.

#### **4.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Der geplante Einzelhandelsstandort ist aufgrund seiner siedlungsstrukturell integrierten Lage als sinnvolle Verbesserung der Grundversorgung von Hellenthal zu bewerten.

Im vorliegenden schalltechnischen Prognosegutachten (Büro für Schallschutz, Umweltmessungen, Umweltkonzepte Michael Mück, Herzogenrath) wurden die zu erwartenden Geräuschmissionen im Zusammenhang mit dem Betrieb der geplanten Märkte und der Parkplatzanlagen untersucht. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich u.a. Wohngebäude.

Das Prognosegutachten kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass auch unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung (Steinmetzbetrieb, Stahlspezialbetrieb) die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm im Tag- und Nachtzeitraum unter Berücksichtigung von verschiedenen Randbedingungen sowie Schallschutzmaßnahmen, die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz gemäß TA Lärm unterschritten, also eingehalten werden können. Die erforderlichen Maßnahmen werden im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen. Dies betrifft insbesondere die Öffnungszeiten, die Anlieferungszeiten und die Haustechnik, da diese nach BauGB, aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezugs, nicht festgesetzt werden können. In den Textteil zum Bebauungsplan werden dahingehende Hinweise aufgenommen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird zudem festgesetzt, dass die Anlieferungszone einzuhausen (Lärmschutzwand) ist.

Die Lärmschutzwand muss an der Oberkante 4 m in Richtung Gebäude überlappen (Teileinhausung). Die Wand muss die Mindestanforderung an eine Lärmschutzwand von  $R'w = 25 \text{ dB(A)}$  erfüllen. Alternativ zu dieser Teileinhausung ist auch eine komplette Einhausung der Anlieferung möglich.

Anhand der inzwischen vorliegenden konkreteren Planung wird eine Gesamteinhausung vorgesehen. Dadurch kann die Höhe der Lärmschutzeinrichtung reduziert werden. Das Anlieferungsniveau liegt zudem um 1,30 m niedriger als die Eingangshöhe des geplanten Discounters, sodass in der Nachbarschaft eine Wandhöhe von maximal 3,55m, welche in Richtung Norden abfällt sichtbar sein wird. Erhebliche Sichtbehinderungen sind damit nicht zu erwarten.

#### **4.6 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Als Minderungsmaßnahme im Plangebiet selbst sind entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze, im Bereich der Stellplätze an der Aachener Straße zur naturnahen Eingrünung und zur Verbesserung der Struktur- und Artenvielfalt zwei standorttypische Einzelbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Flächen im Umfeld des Discounters und des Fachmarktes sowie der Stellplätze sind mit einer Landschaftsrasenmischung einzusäen.

Die Olef mit ihren Böschungsbereichen und die vorhandene Gehölzfläche südöstlich der Olef werden als Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

#### **CEF-Maßnahmen für die Fledermäuse**

Zur Schaffung von Ersatzquartieren sind an bestehenden Gebäuden in mittelbarer Nähe 5 Fledermauskästen (z.B. Serie F von Schwegler) fachgerecht anzubringen. Dabei ist auf eine nordöstliche bis südöstliche Ausrichtung zu achten. Es sind keine für Fledermäuse giftigen Holzschutzmittel zu verwenden.

Die Bereitstellung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt vor Beginn der Abbrucharbeiten.

#### **Externe Kompensationsmaßnahmen**

Gemäß der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung entsteht nach Umsetzung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Ortszentrum Hellenthal“ unter Anwendung der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Stand: März 2008 ein Ökologisches Defizit in Höhe eines Flächenwertes von - 761 Wertpunkten.

Dieses ökologische Defizit wird über das Öko-Konto der Gemeinde Hellenthal verrechnet.

#### **4.7 Leitungsrecht**

Durch das Plangebiet verläuft eine Wassertransport-Leitung DN 500 des Wasserverbandes Oleftal (WVO). Die Transportleitung einschließlich eines beidseitigen Schutzstreifens von 2 m (Leitungsrecht) ist in der Planzeichnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) eingetragen. Innerhalb dieses Schutzstreifens sind Tiefbauarbeiten nur nach Rücksprache mit dem WVO möglich. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

#### **4.8 Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauONRW i.V.m. mit § 9 Abs. 4 BauGB**

Zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen werden gestalterische Festsetzungen getroffen, um einen gestalterischen Grundkonsens für das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung zu sichern.

#### **Dachform und Dachneigung**

Im gesamten Plangebiet sind für die Gebäude als Dachform Flachdächer und geneigte Dächer mit Dachneigungen bis maximal  $10^\circ$  zulässig.

#### **Dachmaterial und -farbe**

Dacheindeckungen aus Materialien mit glänzenden oder reflektierenden Oberflächen sind nicht zulässig.

### **Werbeanlagen**

Zum Schutz des Orts- bzw. Straßenbildes werden Regelungen zu den Werbeanlagen getroffen. So sind Werbeanlagen mit Leuchtfarben, Reflexionsoberflächen, blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Laufschriften, Intervallschaltung bei Leuchtreklame und Laserlichtwerbung sowie rotierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Freistehende Werbeanlagen (Pylon) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Anlagen mit Fremdwerbung sind nicht zulässig.

## **4.9 Nachrichtliche Übernahmen**

### **Überschwemmungsgebiet**

Gemäß dem Ur-Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1975 wird das damalige Überschwemmungsgebiet der Olef in der Darstellung FNP-Bestand nachrichtlich übernommen.

In der Darstellung der FNP-Änderung wird die Festsetzung gemäß der Überschwemmungsgebietsverordnung „Olef“ vom 13.02.2014, Karte 7, Amtsblatt für den Regierungsbezirk Köln vom 03.03.2014, 194, Nr. 9 nachrichtlich dargestellt.

### **Baudenkmal**

Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich zudem das Gebäude Hardtstraße 2 (Haus Kremer / Lohgerberei), das am 20.08.1998 in die Denkmalliste unter der Nummer 05366020-BA217 (Baudenkmal, „Bruchstein-Wohnhaus“) eingetragen worden ist. Es handelt sich bei dem Haus Hardtstraße 2 jedoch nicht um ein ehemaliges Wohnhaus sondern vielmehr um eine der vielen für die Region überlieferten Gerbereien, die heute sonst nur noch in Form von schriftlichen Quellen überliefert sind.

Hier erfolgt die nachrichtliche Übernahme „Einzeldenkmal“ in der Planzeichnung.

### **Trinkwasserversorgungsleitung**

Der Änderungsbereich wird durch die Trinkwasserversorgungsleitung DN 500 durchquert und ist die Schlagader der Trinkwasserversorgung für den Wasserverband Oleftal. Diese versorgt nicht nur das Gemeindegebiet Hellenthal sondern insbesondere auch das gesamte Schleidener Stadtgebiet, das Gemeindegebiet Kall sowie die Stadt Bad Münstereifel mit Trinkwasser. Somit hängt die Trinkwasserversorgung von etwa 45.000 Menschen und zahlreichen Gewerbe- und Industriebetrieben von der Betriebsbereitschaft dieser Leitung ab. Eine Substitution dieser Versorgungsachse ist nicht möglich. Vor diesem Hintergrund besteht großräumig ein zwingendes öffentliches Interesse daran, die Betriebsbereitschaft dieser Leitung nicht zu gefährden.

Eine Verletzung der Versorgungspflicht, die dem Wasserverband Oleftal obliegt, führt nach § 5 Absatz 1 Satz 1 in Verbindung mit § 4 Absatz 3 Satz 1 und 2 der vom Gesetzgeber erlassenen Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) zu einer Haftung nach den Maßstäben des § 6 AVBWasserV.

Es wurde geprüft, ob die Leitung umverlegt werden kann. Dies ist aufgrund der Bedeutung der Leitung und dem großen Versorgungsgebiet nicht möglich. Der Wasserverband hat vorsorglich schon darauf hingewiesen, dass aus dem vom Verband versorgten Kundenkreis mit Schadenersatzforderungen zu rechnen sei.

## 5.0 STANDORTALTERNATIVEN

Der innerörtliche Einzelhandelsbesatz von Hellenthal erstreckt sich vorrangig entlang der Kölner Straße. Dieser Hauptgeschäftsbereich wurde im Einzelhandelskonzept (07.2017) der Gemeinde als **Zentraler Versorgungsbereich** definiert. Dieser weist eine West-Ost-Ausdehnung von ca. 600 m aus. Der Bereich ist weitgehend übereinstimmend mit der Abgrenzung des Sanierungsgebietes für Hellenthal (Integriertes Handlungskonzept). Die verkehrs- und wegemäßige Erschließung wird durch ein gut ausgebautes Straßen- bzw. fußläufiges Wegenetz sichergestellt, welches mit der Kölner Straße und der Aachener Straße über wichtige Verbindungsachsen verfügt. Der zentrale Busbahnhof liegt ebenfalls innerhalb dieses Kernbereiches.

Der Änderungsbereich liegt als Potenzialfläche ebenfalls in diesem Zentralen Versorgungsbereich von Hellenthal.

Es handelt sich um eine zentral gelegene Fläche im Ortszentrum von Hellenthal in wohngebietsintegrierter Lage, die sich hinsichtlich der Grundstücksgröße und -zuschnitt ideal für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel eignet. Die fußläufige Erreichbarkeit ist unter Zugrundelegung eines 700m-Radius für fast 80% der Bevölkerung des Kernortes Hellenthal gegeben. Auch verfügt der Bereich über eine gute Verkehrs- sowie ÖPNV-Anbindung und kann ohne zusätzliche Straßenbaumaßnahmen entwickelt werden.

Anlässlich dieses Bauleitplanverfahrens ist geprüft worden, ob für die städtebaulich erforderliche Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und eines Drogeriemarktes mit einer marktüblichen Anzahl von Stellplätzen weitere freie größere zusammenhängende und auch verfügbare Flächen innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs des Zentralortes Hellenthal vorhanden sind. Für das Städtebauprojekt ist ein Flächenbedarf von rd. 3.500 qm zuzüglich der erforderlichen Stellplätze notwendig. Der Standort muss ferner u.a. auch hinsichtlich der Erschließung, der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in der Nachbarschaft und seiner Verfügbarkeit geeignet sein. Eine Analyse der Flächen innerhalb des geplanten zentralen Versorgungsbereiches hat ergeben, dass aufgrund der engen Tallage entlang des Bachlaufs der Olef und der kleinteiligen Siedlungsstruktur keine anderen geeigneten Flächen in wohngebietsintegrierter Lage zur Verfügung stehen, welche auch die Kriterien der Landesplanung in Bezug auf die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel erfüllen.

Der vorhandene Vollsortimenter REWE Nahkauf mit begrenzter Verkaufsfläche (430 m<sup>2</sup>) und damit einhergehend mit einem beschränkten Angebot sowie NORMA und Netto können die Versorgung der Ortsteile nicht abdecken. Erweiterungsmöglichkeiten bei diesen Bestandsnutzungen sind aufgrund der Grundstücksstruktur nicht möglich.

Als Ergebnis der Alternativenprüfung innerhalb des geplanten zentralen Versorgungsbereiches ist festzuhalten, dass für die Ansiedlung der notwendigen Nahversorgungseinrichtungen keine gleichgeeigneten Standorte vorhanden sind. Der Ortskern Hellenthal entlang der Kölner Straße ist vollständig bebaut, selbst für kleinere Einzelhandelsbetriebe stehen keine Flächen für eine Erweiterung zur Verfügung.

## 6.0 AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

### 6.1 ... Verträglichkeit

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Auswirkungsanalyse in Bezug auf die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung in der Gemeinde Hellenthal oder in Nachbarkommunen im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) durchgeführt (BBE Handelsberatung GmbH, Köln).

### Fazit der Auswirkungsanalyse

Im Fazit ist festzuhalten, dass die projektierten Einzelhandelsbetriebe der Grundversorgung im

Gemeindegebiet Hellenthal dienen werden. Aufgrund der Größe des Vorhabens und der Wettbewerbssituation sind städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnah Versorgung auszuschließen.

Nach der Auswirkungsanalyse vom August 2017 wird der Lebensmitteldiscounter vor allem in Wettbewerb zu den entsprechenden Anbietern in Schleiden-Oberhausen treten. Die zu erwartenden Umsatzeinbußen der vorhandenen Märkte werden sich auf ca. 12 – 15 % des derzeitigen projektrelevanten Umsatzes belaufen. In Verbindung mit der Ansiedlung eines Drogeriemarktes sind Umsatzverteilungseffekte von ca. 15 % für die beiden ansässigen Lebensmittelmärkte im Ortskern von Hellenthal zu erwarten. Vergleichszahlen belegen, dass die beiden Märkte gleichwohl weiterhin betriebswirtschaftlich rentabel betrieben werden können.

Es kommt hinzu, dass für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens entscheidend ist, dass durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte andere zentrale Versorgungsbereiche nicht in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden. Ebenso wenig wird die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst. Durch das Planvorhaben kann vielmehr im zentralen Versorgungsbereich eine marktgerechte Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion erreicht werden. Städtebaulich relevante Auswirkungen können ausgeschlossen werden, da selbst bei Schließung eines der ansässigen Betriebe der Versorgungsauftrag des zentralen Versorgungsbereiches Hellenthal-Ortskern erfüllt wird.

## **6.2 .... auf die umgebende Bebauung, den Menschen**

Die Betrachtung des Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit zielt vorrangig auf die Aspekte des gesundheitlichen Wohlbefindens ab. Diese werden in Zusammenhang mit der Daseinsgrundfunktion gebracht (Wohnen, Arbeiten, Kommunikation, in Gemeinschaft leben, Bildung, Versorgung und Erholung). Zu berücksichtigen sind daher die Wohn-, Wohnumfeld- sowie die Erholungsfunktion.

Das Plangebiet wird derzeit zum Teil als Parkplatz und Stellplatz für Wohnmobile, in einem kleinen Teilbereich zu Wohnzwecken sowie zum Teil zur Naherholung (Spazieren, Hunde Ausführen, ...) genutzt. Auch zukünftig kann der Bereich um die Grenzlandhalle als Treffpunkt für Unternehmungen dienen. Zentrumsnah stehen dazu in ausreichendem Umfang Parkmöglichkeiten bereit (insbesondere an Wochenenden und Feiertagen im Bereich der Freizeitanlage „Am Olefufer“).

Durch die 36. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Verbesserung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung ermöglicht.

Teilbereiche innerhalb des Plangebietes, die Wohnzwecken und der Naherholung dienen, werden bei Umsetzung des geplanten Vorhabens zum Teil überprägt.

Die Lärmsituation des geplanten Vorhabens wurde gutachterlich untersucht (Büro für Schallschutz, Umweltmessungen, Umweltkonzepte Michael Mück, Herzogenrath).

Unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung (Steinmetzbetrieb, Stahlspezialbetrieb), werden nach Umsetzung des Discounters mit Fachmarkt, die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm im Tag- und Nachtzeitraum unter Berücksichtigung der nachstehenden Lärminderungsmaßnahmen eingehalten:

- **Einhausung der Anlieferung des Einkaufsmarktes**
- **Fahrgassen:** Die Fahrgassen der Stellplatzanlage sind zu asphaltieren oder mit einem fassenlosen Pflaster zu befestigen.
- **Anlieferung:** Die Anlieferung findet ausschließlich tags in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr statt.
- **Haustechnik:**

An der Nordwestseite des Gebäudes soll die immissionsrelevante Haustechnik (Chiller der Verbundanlage etc.) aufgestellt werden. Die maximal zulässige abgestrahlte Schalleistung der beiden Chiller, darf einen Wert von **L<sub>w</sub> = 77,0 dB(A)** nicht überschreiten. Diese Schalleistung kann auch integrierte Schallschutzmaßnahmen beinhalten.

- Die technischen Anlagen müssen dem Stand der Technik entsprechen und dürfen an den jeweils nächstgelegenen Immissionsorten keine Auffälligkeiten durch Tonhaltigkeit (Einzeltöne) aufweisen.
- **Öffnungszeit:** Die Öffnungszeiten des Marktes liegen zwischen 6.00 Uhr - 22.00 Uhr.

Das Maximalpegelkriterium der TA Lärm wird tags und nachts ebenfalls eingehalten.

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung wurden zusätzlich die Verkehrsgeräusche durch anlagenbezogene Kfz- Verkehre im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen gemäß Pkt. 7.4 der TA-Lärm auf der sicheren Seite durchgeführt. Der nach Auffassung des Rats von Sachverständigen für Umweltfragen vorgegebene Grenzwert von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts wird nicht überschritten.

Aufgrund der Verbesserung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung und vor dem Hintergrund der Berücksichtigung von Lärminderungsmaßnahmen ist insgesamt von einer eher geringen Erheblichkeit auszugehen.

Das Vorhaben kann über die ausreichend dimensionierte Aachener Straße L 159 und die im Weiteren die Hardtstraße erschlossen werden.

### **6.3 .... auf Natur und Landschaft, Artenschutz**

Unter Berücksichtigung des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 24 „Ortszentrum Hellenthal“ wurde auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Vor dem Hintergrund der Vorbelastungen durch das bestehende Planungsrecht kommt es zu keiner ökologischen Wertminderung in den Naturhaushalt und ist insgesamt somit von einer nur geringen Erheblichkeit auszugehen.

Für die im Wirkungsbereich des Vorhabens potenziell vorkommenden Arten mit Relevanz für die Artenschutzrechtliche Prüfung sind keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG - unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung definiert werden -, zu erwarten.

### **6.4 ... auf Einwirkungsbereiche von Störfallanlagen**

Der Änderungsbereich befindet sich nicht im potentiellen Einwirkungsbereich von Störfallanlagen. Durch die Planung sind Belange der bauplanungsrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates ("Seveso-III-Richtlinie") bzw. ihrer Vorgängerrichtlinien sowie der diesbezüglichen nationalen Gesetzgebung nicht betroffen.

### **6.5 ... auf Kultur und sonstige Schutzgüter (Baudenkmal Hardtstraße 2)**

Bei der Aufstellung eines Bauleitplanes sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB auch die Belange der Baukultur sowie des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Gebäude Hardtstraße 2 (Haus Kremer / Lohgerberei), das am 20.08.1998 in die Denkmalliste unter der Nummer 05366020-BA217 (Baudenkmal, „Bruchstein-Wohnhaus“) eingetragen worden ist. Es handelt sich bei dem Haus Hardtstraße 2 jedoch nicht um ein ehemaliges Wohnhaus sondern vielmehr um eine der vielen für die Region überlieferten Gerbereien, die heute sonst nur noch in Form von schriftlichen Quellen überliefert sind.

Die nachträglich in das Objekt eingehängte und einsturzgefährdete Wohnung wurde bereits im Jahr 2015 freigelegt und entfernt.

Es besteht jedoch weiter eine akute Einsturzgefahr des nordwestlichen Gebäudeteils. Die Gemeinde hat daher im Juli 2017, nach einem Gespräch mit der Oberen Denkmalbehörde, eine entsprechende Notsicherung durchgeführt. Zu der Notsicherung ist zu erläutern, dass unmittelbar nach Entfernung der nachträglich eingehängten Wohnung und Entrümpfung des Gebäudes zwei von drei augenscheinlich faulen und teilweise bereits gebrochenen Haupttragwerken (Bänder) mit herkömmlichen Baustützen aus Stahl abgestützt wurden. Im Zuge der dann folgenden Schadenskartierung sollte ein Statiker wegen der Schiefstellung eines Fundamentes hinzugezogen werden. Der Statiker hat dann eine skizzenhafte Empfehlung zu einer zimmermannsmäßigen Abstützung ausgesprochen, die auch die horizontalen Kräfte aus Winddruck und Windsog aufnehmen kann - auch vor dem Hintergrund, dass bei der nördlichen Fachwerkwand einige Fachwerkständer und Riegel komplett weggefault sind. Diese Fehlstellen wurden mit Mauerziegeln geschlossen. Diese Notabstützung ist gerade deshalb erforderlich geworden, da das Gebäude nicht mehr standsicher und einsturzgefährdet ist.

Dass die Gemeinde an einem Erhalt und einer Sanierung des Denkmals nicht mehr festhält, liegt zum einen an dem damit verbundenen, für eine Haushaltssicherungsgemeinde unzumutbar hohen Kostenaufwand, wie er nachstehend ermittelt worden ist, zum anderen – und vor allem – an dem Umstand, dass die Gemeinde für die Versorgung ihrer Einwohner die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sowie eines Drogeriefachmarktes als notwendige Maßnahme ansieht, welche nach eingehender Alternativenprüfung nur im Plangebiet verwirklicht werden kann.

#### **a) Unzumutbarkeit der Erhaltung**

Gründe des Denkmalschutzes im Sinne des § 9 Abs. 2 Buchstabe a DSchG NRW stehen einem Vorhaben entgegen, wenn es Belange des Denkmalschutzes mehr als nur geringfügig beeinträchtigt und die Versagung der Erlaubnis zu den sich daraus ergebenden wirtschaftlichen Auswirkungen und privaten Betroffenheiten nicht außer Verhältnis steht (vgl. OVG NRW, Urteile vom 4. Dezember 1991 - 7 A 1113/90 -, a.a.O., vom 18. Mai 1984 - 11 A 1776/83 -, a.a.O., und vom 2. November 1988 - 7 A 2826/86 -, BRS 48 Nr. 117). Wird ein Anspruch auf Erteilung einer Abbrucherlaubnis geltend gemacht, ist allerdings hinsichtlich der Beeinträchtigung denkmalrechtlicher Belange ein strenger Maßstab anzulegen. Die vollständige Beseitigung eines Baudenkmals kann angesichts des damit verbundenen unwiederbringlichen Verlustes seiner Aussagekraft für erinnerungswürdige Aspekte vergangener Zeiten nur dann gerechtfertigt sein, wenn die Verweigerung der Erlaubnis sich im Einzelfall als unverhältnismäßige Eigentumsbeschränkung darstellt, etwa weil die Erhaltung des Denkmals faktisch nicht mehr möglich ist oder weil das Beseitigungsverbot dem Eigentümer aus sonstigen Gründen nicht zugemutet und diese Unzumutbarkeit nicht durch eine Entschädigung, durch die Übernahme des Denkmals (§§ 33, 31 DSchG NRW) oder auf anderer Weise ausgeglichen werden kann (vgl. OVG NRW, Urteil vom 4. Mai 2009 - 10 A 699/07 -, BRS 74 Nr. 216). Nach gefestigter Rechtsprechung ist die Erhaltung oder Nutzung eines Denkmals in der bisherigen oder in einer anderen zulässigen Weise für den Eigentümer im Allgemeinen wirtschaftlich unzumutbar, wenn er das Denkmal auf Dauer nicht aus den Erträgen des Objekts finanzieren kann, wenn sich das Denkmal also auf Dauer nicht "selbst trägt". Denn der Eigentümer darf zwar im öffentlichen Interesse an der Erhaltung des kulturellen Erbes in seiner Eigentumsnutzung bis zu einem gewissen Grade eingeschränkt, nicht aber gezwungen werden, dauerhaft defizitär zu wirtschaften. Wann sich die Erhaltung oder Nutzung eines Denkmals als dauerhaft defizitäres Wirtschaften darstellt, kann nur für jeden Einzelfall und unter Berücksichtigung aller den Fall prägenden Umstände entschieden werden (vgl. OVG NRW, Urteil vom 20. März 2009 - 10 A 1406/08 -, BRS 74 Nr. 218, und Beschluss vom 22. August 2007 - 10 A 3453/06 -, BRS 71 Nr. 202; BVerwG, Beschluss vom 7. Februar 2002 - 4 B 4.02 -, EzD 2.2.6.1 Nr. 23 (zum DSchG RP)). In der Regel ist es erforderlich, dass der Eigentümer die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung oder Nutzung des Denkmals in einer alle relevanten Faktoren in nachvollziehbarer Weise ermittelnden und bewertenden Wirtschaftlichkeitsrechnung darlegt.

Untersuchungen hinsichtlich einer Sanierung und Nutzung als multifunktionales Haus der Kultur

einschließlich Museum oder auch als Wohnhaus wurden durchgeführt. Notwendige bauliche Maßnahmen zur Sicherung der ehem. Lohgerberei wurden nach einem Ortstermin festgestellt und durch Sachverständigen kalkuliert und eingehend bewertet.

Insbesondere wurde auch eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für eine künftige Wohnnutzung sowie alternativ eine museale Nutzung durchgeführt.

Bei einer erzielbaren Wohnfläche von 117 qm sind Sanierungskosten (vgl. Aufstellung Dipl. Ing. Holdenried, Heimbach) in Höhe von **rd. 477.190,00 €** ermittelt worden. Die Investitions- und Folgekosten (vgl. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung nach dem Denkmalschutzgesetz, Dipl.-Ing. Frank Diefenbach, Blankenheim) werden mit jährlich **16.051,50 €** kalkuliert. Die erzielbaren Nutzungserträge (Mieteinnahmen) werden mit jährlich **6.879,60 €** kalkuliert. Aufgrund dieser Wirtschaftlichkeitsberechnung ergibt sich für die wohnliche Nutzung ein Jahresdefizit für die ersten 12 Jahre in Höhe von jährlich **9.171,90 €**. Somit summiert sich das Defizit über einen Zeitraum von 12 Jahren auf insgesamt **110.062,80 €**.

Bei einer erzielbaren musealen Fläche von 117 qm haben sich Sanierungskosten (vgl. Aufstellung Dipl. Ing. Holdenried; Heimbach) in Höhe von **rd. 747.320,00 €** ergeben. Die Investitions- und Folgekosten (vgl. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung nach dem Denkmalschutzgesetz, Dipl.-Ing. Frank Diefenbach, Blankenheim) werden mit jährlich **24.317,47 €** kalkuliert. Die erzielbaren Nutzungserträge (Mieteinnahmen) werden mit jährlich **6.879,60 €** kalkuliert. Aufgrund der höheren Sanierungsaufwendungen bei einer musealen Nutzung erhöht sich das Jahresdefizit und beläuft sich für die ersten 12 Jahre in Höhe von jährlich **17.437,87 €**. In der Summe ergibt sich hier für einen Zeitraum von 12 Jahren ein Defizit in Höhe von **209.254,44 €**.

Angesichts des Bauzustandes liegt es auf der Hand, dass auch für eine niederschwellige Nutzung als reines Anschauungsobjekt nicht unerhebliche Investitionen notwendig sind, und zwar sowohl zur erstmaligen Herrichtung als auch zur dauerhaften Unterhaltung. Es kommt hinzu, dass den notwendigen Investitionen auch überhaupt keine Einnahmen gegenübergestellt werden können, so dass eine Wirtschaftlichkeit von vornherein mit einem Defizit, und zwar einem nicht nur geringen Defizit, ausfallen muss.

Die Grundsicherung (niederschwellige Nutzung) ohne eine weitere Nutzung wird mit rd. 295.000,00 € (Planungsbüro Dipl.-Ing. Architekt Johannes Prickarz, 2014 bzw. Gemeinde Hellenthal 2016) kalkuliert.

Der Verkauf des Grundstücks an einen Dritten bzw. die Einschaltung eines privaten Investors mit dem Ziel, das Denkmal zu erhalten, würde den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Hellenthal, eine verbesserte und angemessene Nahversorgung im Gemeindegebiet für die Bevölkerung zu gewährleisten, entgegenstehen. Da weder groß- noch kleinräumig gleich geeignete Alternativen für die Ansiedlung bestehen, ist es erforderlich, das Denkmal trotz seines hohen Denkmalwertes als SO mit zu überplanen.

Auch wenn der Gemeinde sich nicht auf das Eigentumsgrundrecht aus Art. 14 GG berufen kann, ist zu berücksichtigen, dass sie bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit zu beachten hat. Die Pflicht zur Erhaltung ist der Gemeinde daher nur insoweit zuzumuten, als ihre Verpflichtung zur wirtschaftlichen und sparsamen Haushaltsführung nicht unverhältnismäßig zurückgesetzt wird.

#### **Fazit:**

Dass die Gemeinde an einem Erhalt und einer Sanierung des Denkmals nicht mehr festhält, liegt zum einen an dem damit verbundenen, für eine Haushaltssicherungsgemeinde unzumutbar hohen Kostenaufwand, wie er ermittelt worden ist. Zum anderen – und vor allem – an dem Umstand, dass die Gemeinde für die Versorgung ihrer Einwohner die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sowie eines Drogeriefachmarktes als notwendige Maßnahme ansieht, welche nach

eingehender Alternativenprüfung (sh. nachstehenden Punkt c)) nur im Plangebiet verwirklicht werden kann.

### **b) Überwiegendes öffentliches Interesse**

Unabhängig hiervon besteht an der Beseitigung des Objektes auch nach § 9 Abs. 2 Nr. b) DSchG ein überwiegendes öffentliches Interesse.

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Hierzu gehören auch die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung, § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB, die Belange des nicht motorisierten Verkehrs, unter Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Planung, § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, sowie die Ergebnisse städtebaulicher und sonstige Entwicklungskonzepte, § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Die Gemeinde Hellenthal hat aktuell ein Einzelhandelskonzept erstellt, um insbesondere die Nahversorgung zu stärken.

Vor allem bestehen Versorgungsdefizite bei Lebensmittel und Drogeriewaren. Diese Versorgungsdefizite lassen sich im zentralen Versorgungsbereich des Kernortes Hellenthal, vorwiegend entlang der Kölner Straße, nicht beheben; auf die Alternativenprüfung innerhalb des geplanten zentralen Versorgungsbereichs unter Ziffer 4.0 wird verwiesen. Zur Deckung dieser Versorgungslücke sollen Flächen angrenzend an diesen faktischen zentralen Versorgungsbereich generiert werden.

Als Potentialfläche für die Ansiedlung solcher Einrichtungen sind Flächen im Bereich der Grenzlandhalle geeignet, die Teil des zentralen Versorgungsbereiches sind.

Es handelt sich um eine zentral gelegene Fläche im Ortszentrum Hellenthal in wohngebietsintegrierter Lage, die sich hinsichtlich der Grundstücksgröße und -zuschnitt ideal für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel eignet. Die fußläufige Erreichbarkeit ist unter Zugrundelegung eines 700m-Radius für fast 80% der Bevölkerung des Kernortes Hellenthal gegeben. Auch verfügt der Bereich über eine gute Verkehrs- sowie ÖPNV-Anbindung und kann ohne zusätzliche Straßenbaumaßnahmen entwickelt werden. Weitere freie größere zusammenhängende und auch verfügbare Flächen innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs des Zentralortes Hellenthal sind für die Ansiedlung von Nahversorgungseinrichtungen derzeit nicht vorhanden.

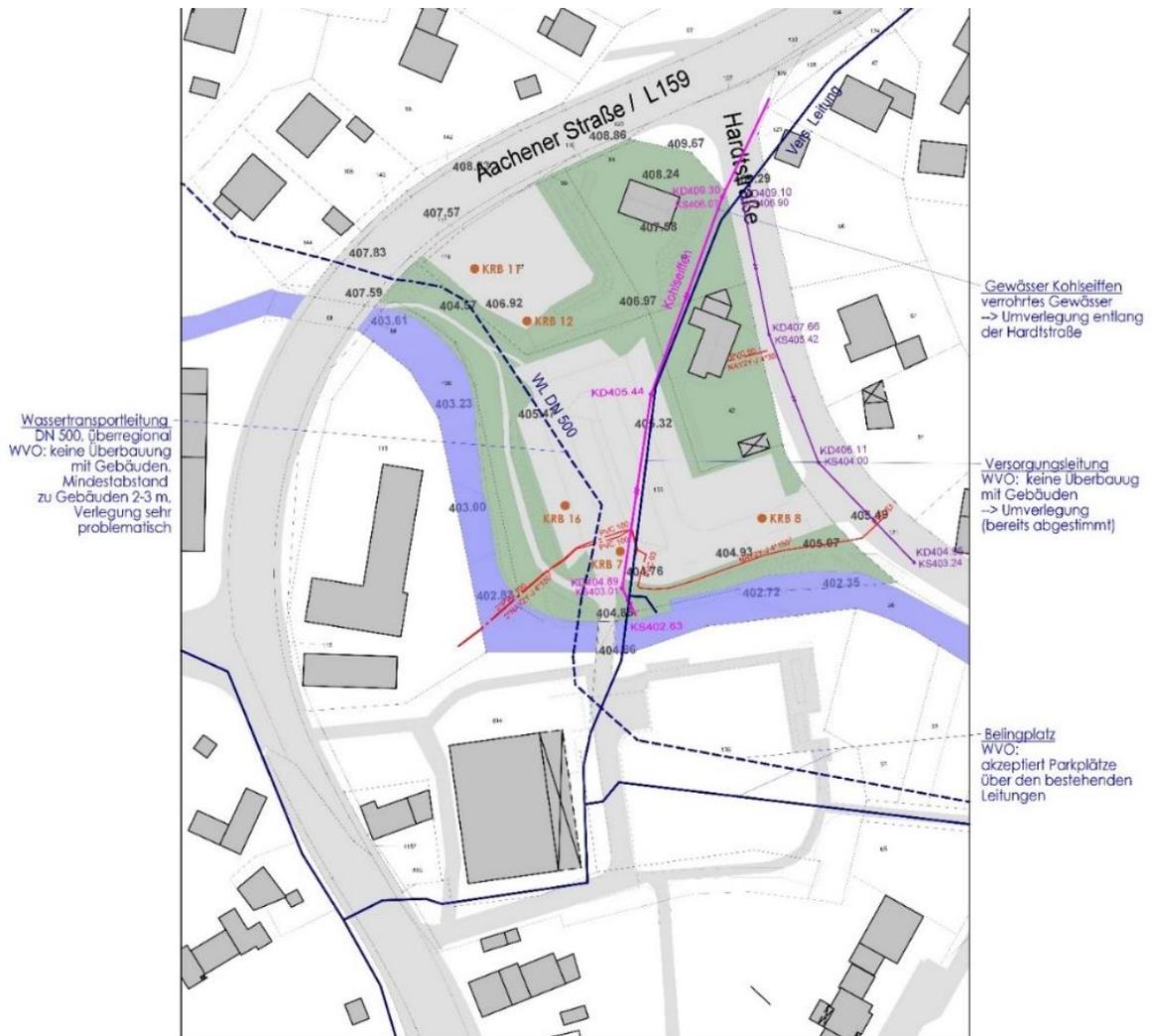
Entlang der Kölner Straße (faktischer zentraler Versorgungsbereich) sind nur kleinteilige Strukturen mit einer Vielzahl von Eigentümern vorzufinden. Erweiterungsmöglichkeiten für den in Hellenthal vorhandenen NORMA (rd. 600 qm VK) und REWE-Nahkauf (rd. 430 qm VK) sind ebenfalls nicht gegeben.

### **c) Alternativenprüfung**

Es ist geprüft worden, ob das Vorhaben innerhalb des Plangebietes so errichtet werden kann, dass das denkmalgeschützte Objekt erhalten bleibt. So käme potentiell in Betracht, die Baukörper der Fachmärkte und Stellplätze entsprechend zu verschieben.

Allerdings ist festzustellen, dass einer alternativen Gebäude- und Stellplatzanordnung mehrere Grenzen gesetzt sind. So durchschneidet zum einen die Olef das Plangebiet zwischen dem geplanten Drogeriemarkt und der Stellplatzfläche, zum anderen verläuft durch das Gebiet parallel zur Olef eine Haupttransportleitung DN 500 GGG des Wasserverbandes Oleftal, die dann quer durch den Belingplatz in Richtung Osten verläuft. Diese Leitung versorgt 45.000 Menschen und zahlreiche gewerbe- und Industriebetriebe der Umgebung mit Trinkwasser. Aus diesem Grund darf die Betriebsbereitschaft der Leitung nicht gefährdet werden. Eine Überbauung der Leitung scheidet damit aus diesem Grunde aus. Eine Verlegung der Leitung ist zudem sowohl technisch als auch finanziell nicht mit zumutbarem Aufwand für die Gemeinde Hellenthal machbar.

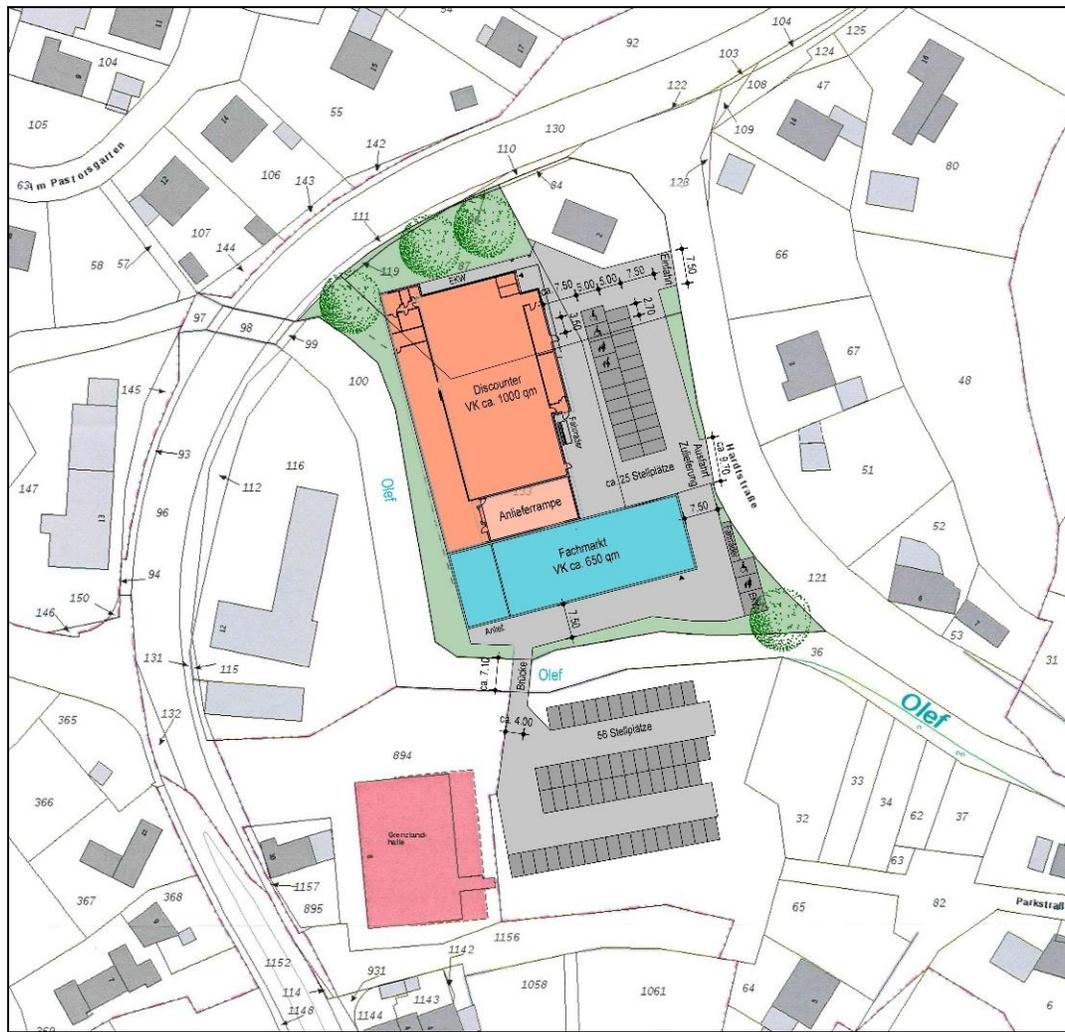
Ferner bestehen aus straßenrechtlicher Sicht weitere Restriktionen, da die Zufahrt von der Hardtstraße erfolgen muss. Der Landesbetrieb Straßen NRW stimmt einer Zufahrt von der L 159 nicht zu.

**Legende:**

- öffentliche Versorgungsleitung WVO
- - - Wasserleitung WVO
- Kohlseiffen (Gewässer)
- Mischwasserleitung
- Strom

*Vorliegende Restriktionen*

In der geprüften **Variante A** wird das Denkmal erhalten, der Discounter (verkleinert auf eine Verkaufsfläche von 1.000 qm) und Fachmarkt (verkleinert auf eine Verkaufsfläche von 650 qm) werden nach Westen verlagert und weitere Stellplätze auf dem Beringplatz hinter der Grenzlandhalle vorgesehen. Diese Alternative scheitert daran, dass die Haupttransportleitung DN 500 GGG des Wasserverbandes Oleftal nicht überbaut werden darf.



Variante A

Bei der **Variante B** wird das ebenfalls Denkmal erhalten, der Lebensmitteldiscounter wird nach Süden Richtung Olef verschoben und der Fachmarkt (verkleinert auf eine Verkaufsfläche von ca. 600 qm) auf den Bellingplatz verlegt. Diese Variante scheidet ebenfalls an der Haupttransportleitung, die nach Unterquerung der Olef auch den Bellingplatz quer durchschneidet und aus Gründen der Betriebsbereitschaft nicht überbaut werden darf. Es kommt hinzu, dass die notwendige Anlieferung mit Lkw für den Drogeriemarkt aufgrund der räumlichen Enge nicht möglich ist. Ferner müsste auch die Brücke ertüchtigt werden. Schließlich könnte der Bellingplatz nicht mehr für Außenveranstaltungen (Kirmes) und Veranstaltungen in der Grenzlandhalle dienen.



Variante B

Bei der **Variante C** handelt es sich um die Variante, die als Planungsentwurf weiter verfolgt werden soll. Sie berücksichtigt die Restriktionen durch die Wasserhaupttransportleitung und die Olefbrücke, eröffnet die Möglichkeit, den Belingplatz weiterhin für öffentliche Veranstaltungen zu nutzen und schafft die Voraussetzungen, dass auch aufgrund der Verbindung von Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt ein attraktiver Standort für die Bevölkerung geschaffen und dadurch die Versorgungsfunktion der Gemeinde deutlich verbessert werden kann. Demgegenüber ist ein Erhalt des Denkmals nicht möglich.

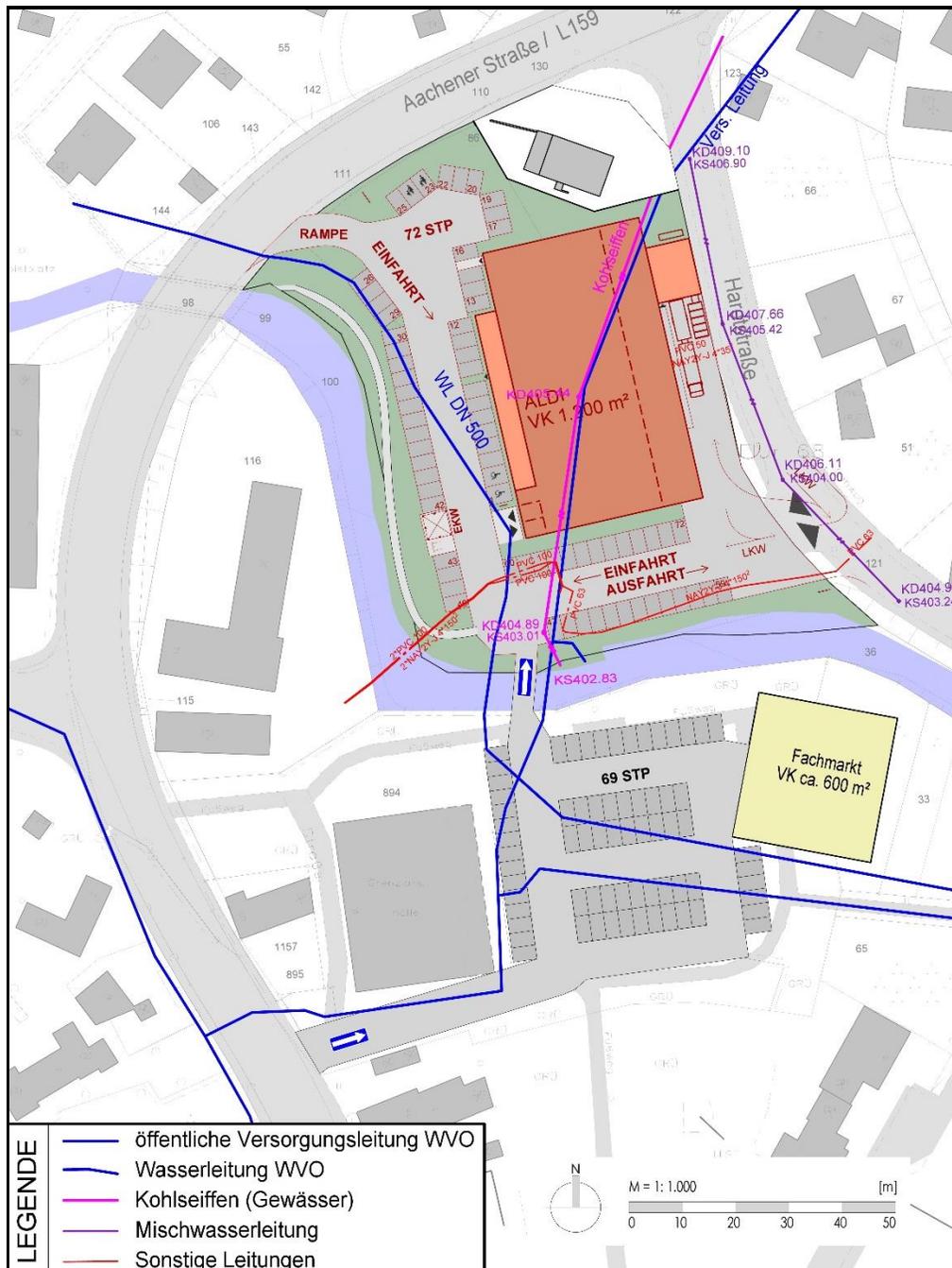
Schließlich käme in Betracht, das Projekt auf einem gänzlich anderen Grundstück in Hellenthal anzusiedeln. Diese Variante ist bereits bei der Aufstellung des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes mit geprüft und bewertet worden. Die Zentren von Hellenthal und Blumenthal befinden sich in einer engen Tallage entlang des Bachlaufs der Olef. Nutzbare Flächen für die An-

siedlung von großflächigem Einzelhandel im Bereich der beiden Ortszentren stehen derzeit nur im Bereich des Parkplatzes Grenzlandhalle zur Verfügung. Es handelt sich um eine zentral gelegene Fläche im Ortszentrum Hellenthal in wohngebietsintegrierter Lage, die sich hinsichtlich der Grundstücksgröße und -zuschnitt ideal für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel eignet. Die fußläufige Erreichbarkeit ist unter Zugrundelegung eines 700m-Radius für fast 80% der Bevölkerung des Kernortes Hellenthal gegeben. Auch verfügt der Bereich über eine gute Verkehrs- sowie ÖPNV-Anbindung und kann ohne zusätzliche Straßenbaumaßnahmen entwickelt werden.

Weitere freie größere zusammenhängende Flächen innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches der Zentralorte Hellenthal und Blumenthal sind derzeit **nicht vorhanden**.



Es wurde aktuell (2018) noch eine weitere Variante untersucht. Bei der **Variante D** wird der Fachmarkt aufgrund der Bestands-Leitungen und dem 5 m-Abstand zur Olef im Osten- (südlich der Olef) innerhalb der Gärten - platziert.



*Variante D*

Auf dem Belingplatz sollen zukünftig Parkplätze entstehen, die zum einen dem Einzelhandel dienen können und andererseits sind diese Parkplätze notwendig, für Veranstaltungen in der Grenzlandhalle. Die Grenzlandhalle bietet bis zu 600 Personen Platz. Der Stellplatzbedarf liegt somit bei rd. 60 Stellplätzen. Generell werden die Öffnungszeiten im Einzelhandel nicht mit Veranstaltungen in der Grenzlandhalle kollidieren. Dazu werden auch entsprechende vertragliche Vereinbarungen angestrebt.

Zudem wird der Belingplatz als Brauchtumsplatz benötigt. Andere Flächen für derartige Nutzungen sind in Hellenthal nicht vorhanden. Der Brauchtumpfleger wird Vorrang vor einem Einzelhandelsgebäude eingeräumt. Ein neues Gebäude auf dem Belingplatz würde diesem widersprechen.

Die angrenzenden Gärten dienen als Erholungs- bzw. Rückzugsraum für einzelne Grundstückseigentümer im Kernort, denen am Haus keine Grün- und Gartenflächen zur Verfügung stehen. Ebenso tangiert sind die Wohngebäude Parkstraße 3 und 5. Auch deren Gärten grenzen an den Belingplatz an. Der Erholungsfaktor ginge durch eine unmittelbar angrenzende Bebauung verloren.

#### **d) Fazit**

Auf Grundlage der eingeholten Sachverständigengutachten ist festzustellen, dass ein Erhalt und eine Umnutzung zu einem Wohnhaus oder einem Museum mit der gemeindlichen Verpflichtung zur wirtschaftlichen und sparsamen Haushaltsführung nicht vereinbar sind. Die ermittelten Defizite liegen über einen Zeitraum von 12 Jahren in Höhe von 110.062,80 € bzw. in Höhe von 209.254,44 €.

Auch die Kosten für eine niederschwellige Nutzung (basierend auf einer Kostenschätzung des Architekten Prickarz vom 27.05.2014 mit Nachprüfung durch die Gemeinde in 2016) stellen sich für die Gemeinde als nicht umsetzbar dar.

Es kommt hinzu, dass sowohl innerhalb des geplanten zentralen Versorgungsbereiches insgesamt aber auch innerhalb des Plangebietes selbst es keine gleich geeignete Alternative gibt, bei der das Denkmal erhalten und das erforderliche Städtebauprojekt gleichwohl verwirklicht werden kann.

Schließlich ist auch ein Verkauf des Grundstücks mit dem Denkmal an einen Dritten nicht zumutbar, da in diesem Falle die städtebauliche Planung nicht mehr möglich.

***Die Gemeinde hat großräumig und kleinräumig mehrere denkbare Alternativen geprüft. Die Bauleitplanung lässt sich jedoch hierbei nicht in gleicher oder ähnlicher Weise verwirklichen, da bei den geprüften Alternativen wiederum andere Restriktionen entgegenstehen. Ein Verkauf des Grundstücks zum Erhalt des Denkmals kommt daher nicht in Betracht, da in diesem Falle die noch höher gewichtige städtebauliche Planung nicht verwirklicht werden kann.***

Unter Berücksichtigung dieser besonderen Umstände kommt die Gemeinde Hellenthal im Rahmen der planerischen Abwägung zu dem Ergebnis, dass die Belange des Denkmalschutzes und Denkmalpflege hinter die gewichtigeren städtebauliche Belange, die für die Planung sprechen, nämlich insbesondere die Versorgung der Bevölkerung durch einen Lebensmittel- und Droge-riemarkt auch fußläufig und zentral zu gewährleisten, zurücktreten.

## **7.0 Umweltbericht / Umweltbelange**

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Tiere, der Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Luft, des Klimas und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt berücksichtigen. Alle berührten Umweltbelange sind auf bauleitplanerischer Ebene im „Umweltbericht“ nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erfassen, zu bewerten und in die Planung einzuarbeiten.

Der Umweltbericht (Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. Guido Beuster, Erkelenz) ist gesonderten Bestandteil der Begründung.

## **8.0 Rechtsgrundlagen**

Der Bebauungsplanänderung liegen folgende Rechtsvorschriften zu Grunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) - SGV.NRW.2023 - zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966)

**Hinweis:**

Das Änderungsverfahren wurde am 09.02.2017 durch Beschluss des Ausschusses für Planen und Bauen eingeleitet. Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Bürgerversammlung am 25.04.2017. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12.04.2017.

Inzwischen wurde das Baugesetzbuch (BauGB) novelliert und ist mit Bekanntmachung vom 13.05.2017 in Kraft getreten. Vorliegend wurde das Verfahren unter Berücksichtigung des § 245c

Abs. 1 S. 1 BauGB nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden.

Die öffentliche Auslegung hat nach Beschluss des Ausschusses für Bauen und Planung der Gemeinde Hellenthal vom 28.09.2017 in der Zeit vom 07.11.2017 bis einschließlich 08.12.2017 stattgefunden. Der Satzungsbeschluss zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde am 22.02.2018 durch den Rat der Gemeinde Hellenthal gefasst.

Aufgrund von Nachbesserungen und Ergänzungen wurde ein erneuter Satzungsbeschluss am 12.07.2018 durch den Rat der Gemeinde Hellenthal gefasst.

Hellenthal, 10. August 2018  
Gemeinde Hellenthal

Rudolf Westerburg  
Bürgermeister