

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

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

Gemeinde Hellenthal Ortsteil Hellenthal



(Bereich nördlich der Grenzlandhalle und südöstlich der L 159)

über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange in der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24, Ortszentrum Hellenthal der Gemeinde Hellenthal berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan in vorliegender Form unter Abwägung anderer Planungsalternativen gewählt wurde.

1. Städtebauliche Ausgangslage und Anlass der Planaufstellung

Anlass und Ziel der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Ortszentrum Hellenthal“ ist die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen 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 m²) 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.

Im durch den Gemeinderat beschlossenen und mit der Bezirksregierung abgestimmten Einzelhandelskonzept (07.2017) ist ein zentraler Versorgungsbereich im Ortskern von Hellenthal räumlich definiert. 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 m² 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 (Drogeriemarkt).

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

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Etablierung eines Nahversorgungsstandortes geschaffen. Da es sich bei der beabsichtigten Ansiedlung um einen großflächigen Einzelhandelbetrieb gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO handelt, ist die Festsetzung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes (36. Änderung) erfolgte im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der 8. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 24 „Ortszentrum Hellenthal“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt. Im Rahmen der Umweltprüfung fand eine Bewertung der Planung unter Berücksichtigung der in einschlägigen Fachgesetzen formulierten Ziele statt. Es wurden die bewährten Prüfverfahren eingesetzt, die eine weitgehend abschließende Bewertung

ermöglichen. Weitere umweltbezogene Informationen wurden durch die Fachdienste sowie die am Aufstellungsverfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Verfügung gestellt.

Folgende Unterlagen wurden herangezogen:

- Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln
- Landschaftsplan Hellenthal; Kreis Euskirchen
- Informationssysteme des LANUV
- Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Hellenthal
- Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW
- Artenschutzprüfung (ASP) nach den §§ 44 und 45 BNatSchG, Stufe I (Vorprüfung) zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Ortszentrum Hellenthal“ der Gemeinde Hellenthal, Dipl.-Biol. Horst Klein, Stand: 02.05.2017
- Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe II - Ergebnisse der fledermauskundlichen Erfassung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Ortszentrum Hellenthal“ der Gemeinde Hellenthal, Dipl.-Biol. Sven Kreutz, Stand: 11.08.2017
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Ortszentrum Hellenthal“ in der Gemeinde Hellenthal, Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl. -Ing. Guido Beuster, Stand: 16.08.2017
- Baugrundgutachten zum Neubau zweier Fachmärkte in der Hardtstraße 2 - 4 in 53940 Hellenthal, Ingenieurbüro Wolfgang Kramm GmbH, Stand: 23.06.2017
- Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen eines geplanten Discountermarktes mit einem Fachmarkt an der Hardtstraße in 53940 Hellenthal, Büro für Schallschutz, Umweltmessungen, Umweltkonzepte Michael Mück, Stand: August 2017

Anhand der ermittelten Bestandssituation im Plangebiet wurden die Umweltauswirkungen, die vom Vorhaben ausgehen, prognostiziert und der Umfang und die Erheblichkeit dieser Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter abgeschätzt.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass bei unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan (Bebauungsplanänderung) festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zur Kompensation keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbleiben werden.

Dies stellt sich für die einzelnen zu betrachtenden Belange wie folgt dar:

- Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, ist das Plangebiet als *Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)* dargestellt.
- Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hellenthal aus dem Jahr 1975 stellt den Geltungsbereich im Wesentlichen als Sonderbaufläche (S) dar. Der nördliche Bereich ist als Wohnbaufläche dargestellt.
- Im Plangebiet gilt / galt der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 24 „Ortszentrum Hellenthal“ aus den 60er Jahren. Dieser setzt für den Änderungsbereich Parkplatz und Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.
- Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans Hellenthal. Schutzgebiete sind nicht betroffen.
- Nordöstlich des Plangebietes in etwa 40 m Entfernung beginnt das Landschaftsschutzgebiet LSG Hellenthaler Wald.
- Das Plangebiet ist für die Schutzgüter insgesamt von geringer bis mittlerer Bedeutung. Durch die geplante Bebauung sind vor dem Hintergrund der Vorbelastungen durch das bestehende Planungsrecht insgesamt geringe bis mittlere Auswirkungen und Beeinträchtigungen auf die verschiedenen Schutzgüter zu erwarten, welche Vermeidungs-, Vermin-

derungs- sowie Kompensationsmaßnahmen erforderlich machen.

- Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden rund 5.500 m² Bodenfläche dauerhaft neu versiegelt. Der entstehende Eingriff in den Naturhaushalt wurde nach der der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Stand: März 2008 bestimmt. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird soweit möglich innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Das verbleibende Ökologische Restdefizit in Höhe eines Flächenwertes von -761 Wertpunkten wird über ein Öko-Konto bei der Gemeinde Hellenthal verrechnet.

Nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ist der Eingriff vollständig ausgeglichen.

- 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 erfüllt, wenn die in Kap. 2.3.1 beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen und die in Kap. 2.3.2 beschriebenen CEF-Maßnahmen durchgeführt werden.
- Bei dem Gebäude Hardtstraße 2 (Haus Kremer / Lohgerberei), welches als Wohnhaus in der Denkmalliste der Gemeinde Hellenthal eingetragen ist, handelt es sich 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. Aufgrund des Zustandes des Gebäudes wird der Denkmalwert seitens der Gemeinde jedoch nicht mehr als gegeben betrachtet.

Unter Berücksichtigung der betrachteten 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 Drogeriemarkt auch fußläufig und zentral zu gewährleisten, zurücktreten.

3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird nachfolgend dargestellt.

Die eingegangenen Anregungen wurden ausgewertet und bei der weiteren Planung entsprechend des Abwägungsergebnisses berücksichtigt. Im Einzelnen kann dies den Ergebnisberichten zu den einzelnen Beteiligungsverfahren und dem abschließenden Beschluss des Rates der Gemeinde Hellenthal entnommen werden.

Die eingegangenen Stellungnahmen der **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** und der **Öffentlichkeit** wurden wie folgt berücksichtigt:

Der **Wasserverband Oleftal** weist darauf hin, dass sich im Bereich der Änderungsplanungen eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 500 befindet. 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 Verlegung oder Überbauung dieser Versorgungsachse ist nicht möglich. Vor diesem Hintergrund besteht großräumig ein zwingendes öffentliches Interesse daran, die Betriebsbereitschaft dieser Leitung nicht zu gefährden.

Dies wurde bei der Planung berücksichtigt. Ein entsprechendes Leitungsrecht wurde festgesetzt.

Das **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr** weist darauf hin, dass bauliche Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m nicht überschreiten dürfen. Sollte diese Höhe überschritten werden, ist eine Einzel-

fallprüfung erforderlich.

Die **Regionale Mobilitätsentwicklung und -planung Nahverkehr Rheinland GmbH** bittet die Begründung, um eine Aussage zur Erreichbarkeit des geplanten Marktes mit öffentlichen Verkehrsmitteln, zu Fuß und mit dem Fahrrad, zu ergänzen. Da es sich um einen Nahversorgungsmarkt handelt, sollte die Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad gewährleistet sein. Für Menschen ohne eigenes Auto sollte die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln gewährleistet sein. Dies wurde berücksichtigt.

Der **Kreis Euskirchen, Untere Bodenschutzbehörde** weist auf die ehemalige Lohgerberei hin, die im Plangebiet liegt. Dieser Standort wird gemäß § 2 (6) BBodSchG als altlastverdächtige Fläche angesehen, wobei die Verdachtsmomente aus dem Betriebsstandort selber und ggf. im Umfeld liegende Produktionseinrichtungen (z.B. Lohegruben) resultieren. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen dann keine Bedenken, wenn in den weiteren Planungsschritten bis hin zum notwendigen Abbruch- und nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung Untersuchungen zur Fragestellung, inwieweit Bodenbelastungen vorliegen und die sich auf die beabsichtigten Nutzungen auswirken, in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde durchgeführt werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde eine Nachuntersuchung des Bodengutachtens angeregt. Eine entsprechende Detailuntersuchung liegt inzwischen vor.

Die **Untere Immissionsschutzbehörde** empfiehlt eine schalltechnische Beurteilung, welche durchgeführt wurde.

Aus **naturschutzfachlicher Sicht** bestehen keine Bedenken, sofern die im Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung, zum Schutz sowie Ausgleich berücksichtigt und umgesetzt werden.

Die **Industrie- und Handelskammer Aachen** weist darauf hin, dass es erforderlich sei, die Verkaufsflächenobergrenze für die jeweiligen Nutzungen und die Sortimente separat voneinander festzusetzen.

Das **LVR-Amt für Denkmalpflege in Rheinland** äußert Bedenken, da das Vorhaben die Belange der Denkmalpflege massiv berührt.

Die Betroffenheit ergibt sich aus der Absicht, das eingetragene Baudenkmal Hardtstraße 2 (Flurstück 85) abzubrechen.

Dass die Gemeinde an einem Erhalt und einer Sanierung des Denkmals nicht 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 nur im Plangebiet verwirklicht werden kann.

Das **LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland** weist darauf hin, dass durch die Gerberei auch bodendenkmalpflegerische Belange tangiert seien. Es sei nicht auszuschließen, dass dadurch archäologische Relikte angeschnitten und beeinträchtigt werden.

Die Bedenken können - bei Inkaufnahme der Beeinträchtigung durch die Bautätigkeit - nur dadurch ausgeräumt werden, dass die Erdarbeiten im Plangebiet durch eine archäologische Fachfirma begleitet und Funde untersucht, geborgen und dokumentiert werden.

Der **Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Vile-Eifel** weist darauf hin, dass bei der Pflanzung von Einzelbäumen das Lichtraumprofil der Straßenbe-

standteile nicht eingeschränkt werden darf. Unterhaltungsarbeiten sind rückwärtig zu L 159 durchzuführen.

Die zulässigen Werbeanlagen dürfen nicht in das Lichtraumprofil der Straßenbestandteile ragen. Die Einschränkungen bzgl. der Werbeanlagen werden insbesondere am Ortseingangsbereich begrüßt.

Die Abwicklung der Baustellenverkehre ist frühzeitig mit der Regionalniederlassung Ville-Eifel, Herrn Eisbrüggen, in Zusammenarbeit mit der Polizei und der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen.

Der **NABU Kreisverband Euskirchen e.V.** äußert sich zu den durchgeführten Artenschutzuntersuchungen. Die geplante Aufhängung von 5 Fledermauskästen an bestehenden Gebäuden wird als nicht zielführend betrachtet. Vielmehr wird davon aufgegangen, dass, sofern es sich um Einzelquartiere der Zwergfledermaus in der Alten Lohgerberei handelt, ausreichend Ausweichquartiere in der Umgebung vorhanden sein dürften.

Bezüglich des ökologischen Defizits von 761 Wertpunkten werden eine Realkompensation und keine Verrechnung mit dem Ökokonto gefordert.

Vorgeschlagen wird seitens des NABU ein Wertausgleich in Form von weiteren Fledermauskästen in einem Waldstück oder einem mit geeigneten Bäumen bewachsenen Grundstück der Gemeinde.

Die **Interessengemeinschaft Bauernhaus e.V.** teilt die Bedenken des LVR-Amtes für Denkmalpflege im Rheinland.

Die **NORMA Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co.KG**, Zweigbetrieb Kerpen bittet die Gemeinde, sich für die Umsiedlung des NORMA-Marktes mit Fachmarkt und Backshop ins Plangebiet zu entscheiden. Durch die Ansiedlung eines weiteren Fachmarktes wird eine Betriebsgefährdung der ansässigen Lebensmittelmärkte erwartet.

Um die Auswirkungen auf die bestehende Einzelhandelsstruktur in der Gemeinde Hellenthal näher beurteilen zu können, ist eine Auswirkungsanalyse eingeholt worden. Nach dieser wird der geplante 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. Vergleichszahlen belegen, dass die beiden Märkte in Hellenthal weiterhin betriebswirtschaftlich rentabel betrieben werden können.

Von Seiten der **Öffentlichkeit** wird die Bestellung eines unabhängigen Lärmschutzgutachtens gefordert. Hinsichtlich der geplanten Einhausung werden Sichtbehinderungen für die gegenüberliegende Bebauung erwartet.

Da das Gutachten nach den geltenden Richtlinien und Normen erstellt und sowohl durch die Gemeinde als auch durch die zuständigen Fachbehörden geprüft wurde, werden Zweifel an der Unabhängigkeit des Gutachters zurückgewiesen.

Anhand der inzwischen vorliegenden konkreteren Planung wird auf die in der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagene Teileinhausung verzichtet und eine Gesamteinhausung vorgesehen.

Dadurch kann die Höhe um ca. 1 m reduziert werden. Das Anlieferungsniveau liegt zudem um 1,30 m niedriger als die Eingangshöhe des geplanten Discounters, so dass für die Einwander eine Wandhöhe von maximal 3,55m, welche in Richtung Norden abfällt sichtbar sein wird.

Erhebliche Sichtbehinderungen sind damit nicht zu erwarten.

Die Beibehaltung der bisherigen Situation als Naherholungs- und Ruheraum für die Bevölkerung wird angeregt.

Durch die Ansiedlung eines Discounters auf dem Parkplatz der Grenzlandhalle und evtl. eines zusätzlichen Drogeriemarktes wird ein Rückgang des Verkaufsumsatz in der Region und im Zent-

ralort Hellenthal erwartet.

Es steht zu befürchten, dass weitere Geschäfte im Zentralort schließen und die Einkaufssituation sich nur noch auf einen Monopolisten konzentriert und sich nicht verbessert.

Im Einzelhandelsgutachten (11.07.2017) wurde ermittelt, dass die Kaufkraftbindung in Hellenthal eine Quote von 45,2 % im Bereich Nahversorgung aufzeigt. Damit werden in Hellenthal deutlich weniger Umsätze getätigt werden als Kaufkraft vorhanden ist. Die Kaufkraft fließt somit in die benachbarten Kommunen ab.

Weitere Punkte beziehen sich auf die Umweltgutachten und Standortalternativen.

Fazit:

Innerhalb des Planverfahrens wurden alle (umwelt)relevanten Stellungnahmen in die Abwägung eingestellt und berücksichtigt.

Ebenso wurden die von den folgenden Behörden und Sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Planverfahren vorgetragene Anregungen und Hinweise soweit bebauungsplanrelevant berücksichtigt.

4. Prüfung der Planungs- bzw. Standortalternativen

Der innerörtliche Einzelhandelsbesatz von Hellenthal erstreckt sich vorrangig entlang der Kölner Straße. Dieser Hauptgeschäftsbereich ist als Zentraler Versorgungsbereich definiert. Dieser weist eine West-Ost-Ausdehnung von ca. 650 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 in diesem Zentralen Versorgungsbereich.

Weitere freie größere zusammenhängende und auch verfügbare Flächen innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs des Zentralortes Hellenthal sind für die Ansiedlung von Nahversorgungseinrichtungen derzeit nicht vorhanden.

Hinsichtlich der Belange des Denkmalschutzes (Hardtstraße 2, Lohgerberei) wurden folgende Alternativen untersucht:

- Verkauf des Grundstücks Hardtstraße 2 an einen Dritten
- Erhalt des Gebäudes Hardtstraße 2 durch andere Platzierung des Handelsgebäude
- Anderes Grundstück

Die Alternativen wurden bereits bei der Aufstellung des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes geprüft und bewertet. Die Zentren von Hellenthal und Blumenthal befinden sich in einer engen Tallage entlang des Bachlaufs der Olef. Nutzbare Flächen für die Ansiedlung 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.

Unter Berücksichtigung dieser 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 insbe-

sondere die Versorgung der Bevölkerung durch einen Lebensmittel- und Drogeriemarkt auch fußläufig und zentral zu gewährleisten, zurücktreten.

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. Im Verfahren wurde ebenfalls eine „niederschwellige Nutzung“ geprüft. Angesichts des Bauzustandes sind auch für eine niederschwellige Nutzung als reines Anschauungsobjekt nicht unerhebliche Investitionen notwendig 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.

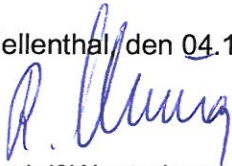
Eine alternativen Gebäude- und Stellplatzanordnung ist aufgrund der vorhandenen Wassertransportleitung und der Olef nicht möglich.

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 ist.

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 Drogeriemarkt auch fußläufig und zentral zu gewährleisten, zurücktreten.

Hellenthal, den 04.12.2018



Rudolf Westerburg
Bürgermeister