



## Öffentliche Bekanntmachung

---

Es findet eine Sitzung des Stadtrats am Dienstag, 09.07.2019 um 18:00 Uhr, großer Sitzungssaal, Laufenstraße 84, 52156 Monschau statt. Um eine rege Teilnahme der Bürgerschaft wird gebeten.

### **Tagesordnung:**

#### Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung
2. Fragestunde für Einwohner 2019/142
3. 4. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 4 "Real-Markt" sowie 79. Änderung des Flächennutzungsplanes (Berichtigung nach § 13 a BauGB) 2019/130
4. 13. Änderung des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3B "Im Zäunchen" 2019/133
5. Sternenregion Eifel (International Dark Sky Reserve Eifel) 2019/126
6. Stellplatzsatzung der Stadt Monschau 2019/135
7. Neuwahl einer stellvertretenden Schiedsperson für den Schiedsgerichtsbezirk der Stadt Monschau 2019/136
8. Vorratsbeschluss für die Lieferung von Erdgas für den Zeitraum 01.01.2020 bis 01.01.2023 2019/137
9. Anfragen der Ratsmitglieder
10. Mitteilungen der Verwaltung

#### Nichtöffentlicher Teil

11. Kanalerweiterung Hatzevennstraße 2019/128
12. Verkauf der Gemeinschaftsgrundschule Grundschule Imgenbroich mit Turnhalle 2019/140

- |     |   |          |
|-----|---|----------|
| 13. | regio iT gesellschaft für informationstechnologie mbH;<br>Zustimmung zur Gründung einer Beteiligungsgesellschaft    | 2019/138 |
| 14. | Förderung privater Sanierungsmaßnahmen an Dächern und<br>Fassaden aus Mitteln des "Städtebaulichen Denkmalschutzes" | 2019/141 |
| 15. | Entscheidung über die Führung eines Rechtstreites über 25.000<br>€ Streitwert<br>-VORLAGE WIRD NACHGEREICHT-        |          |
| 16. | Anfragen der Ratsmitglieder   |          |
| 17. | Mitteilungen der Verwaltung   |          |

Bürgermeisterin Margareta Ritter

**2019/142**

Informationsvorlage  
 Fachbereich III Personal u. Organisation, Soziales, Bildung,  
 Bürgerdienste  
 Andrea Compes



Stadt Monschau

**Fragestunde für Einwohner**

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtrat (Kenntnisnahme)	09.07.2019	Ö

**Sachverhalt**

1. Nach § 18 Abs. 1 der Geschäftsordnung des Rates ist zu Beginn einer jeden Ratssitzung ein Tagesordnungspunkt „Fragestunde für Einwohner“ vorzusehen.

2. Es sind folgende Ablaufregeln zu beachten:

- Jede/r Einwohner/in der Stadt Monschau ist berechtigt, nach Aufruf des TOP`s mündliche Anfragen an die Bürgermeisterin zu richten.
- Die Anfragen müssen sich auf Angelegenheiten der Stadt beziehen.
- Jede/r Fragesteller/in sollte sich mit Namen und Anschrift melden.
- Es können höchstens zwei Zusatzfragen gestellt werden.
- Melden sich mehrere Einwohner/innen gleichzeitig, so bestimmt die Bürgermeisterin die Reihenfolge der Wortmeldungen.
- Falls die Auskunft mündlich erteilt wird, ist die Anfrage erledigt. Ist eine sofortige Beantwortung nicht möglich, wird der/die Fragesteller/in auf eine schriftliche Beantwortung verwiesen.
- Eine Aussprache findet nicht statt.

**Anlage/n**

Keine



**2019/130**

Beschlussvorlage  
I.1 - Planung, Hochbau -  
Stephan Dicks



Stadt Monschau

## 4. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 4 "Real-Markt" sowie 79. Änderung des Flächennutzungsplanes (Berichtigung nach § 13 a BauGB)

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bau- und Planungsausschuss (Vorberatung)	18.06.2019	Ö
Stadtrat (Beschlussfassung)	09.07.2019	Ö

**Beschlussvorschlag**

Der Rat beschließt

- a) über die während der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen auf Grundlage des der Vorlage beigefügten Abwägungsvorschlages wie folgt:

1. **Behörden und Träger öffentlicher Belange**
- 1.1 **Straßen NRW, Regionalniederlassung Viller-Eifel**  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
- 1.2 **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr**  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
- 1.3 **Westnetz GmbH**  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
- 1.4 **Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen**  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
- 1.5 **LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland**  
Der Hinweis wird im Bebauungsplan berücksichtigt
- 1.6 **Unitymedia NRW GmbH**  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
- 1.7 **Landschaftsverband Rheinland, Gebäude- und Liegenschaftsmanagement**  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
- 1.8 **StädteRegion Aachen, A70.5 Regionalentwicklung, Mobilität und Klimaschutz**  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
- 1.9 **IHK Aachen**  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
- 1.10 **Wasserverband Eifel-Rur**  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
- 1.11 **PP Aachen, Direktion Verkehr**  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
2. **Öffentlichkeit**  
Es sind keine Anregungen und Bedenken eingegangen

- b) über die während der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen auf Grundlage des der Vorlage beigefügten Abwägungsvorschlages wie folgt:

1. **Behörden und Träger öffentlicher Belange**
- 1.1 **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr**  
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

- 1.2 Straßen NRW, Regionalniederlassung Ville-Eifel**  
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
  - 1.3 Bezirksregierung Köln, Dezernat 54 - Gewässerentwicklung und Hochwasserschutz**  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
  - 1.4 Landschaftsverband Rheinland, Gebäude- und Liegenschaftsmanagement**  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
  - 1.5 Unitymedia NRW GmbH**  
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen
  - 1.6 Westnetz GmbH**  
Die Ausführungen werden zur Kenntnis
  - 1.7 Geologischer Dienst NRW**  
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und in dem Bebauungsplan berücksichtigt
  - 1.8 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben**  
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und in dem Bebauungsplan berücksichtigt
  - 1.9 Industrie- und Handelskammer Aachen**  
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen
  - 1.10 StädteRegion Aachen, A 70.5**  
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen
  - 1.11 Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen**  
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen
  - 1.12 Polizeipräsidium Aachen**  
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen
- 2. Öffentlichkeit**  
Es sind keine Anregungen und Bedenken eingegangen

c) die 4. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 4 „Real-Markt“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

d) gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Grundlage der Berichtigung ist die 4. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 4 „Real-Markt“

### **Sachverhalt**

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 17.04.2018 wurde der erneute Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 4 „Real-Markt“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gefasst. Gleichzeitig beschloss der Ausschuss, die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

Die frühzeitige Beteiligung erfolgte im Zeitraum vom 14.05.2018 bis zum 15.06.2018 einschließlich. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und durch den beigefügten Abwägungsvorschlag gewertet. Entsprechend der Stellungnahme des LVR Amtes für Bodendenkmalpflege wurde der Hinweis zu Bodendenkmälern ergänzt.

Nach Beschluss des Bau- und Planungsausschusses am 11.09.2018 erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2019 bis zum 12.04.2019 einschließlich. Es gingen die in der Anlage beigefügten Stellungnahmen ein und werden mit dem ebenfalls beigefügten Abwägungsvorschlag gewertet. Nach der öffentlichen Auslegung vorgenommene Ergänzungen der Hinweise sind durch Kursivschrift kenntlich gemacht. Eine erneute Offenlage ist aufgrund dessen nicht erforderlich, da die Festsetzungen sowie die rechtliche Grundlage nicht geändert wird bzw. die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Ergänzung der Stellungnahme entspricht.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, den Satzungsbeschluss zum

Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4, 4. Änderung „Real-Markt“ zu fassen und hiernach den Bebauungsplan mit der öffentlichen Bekanntmachung Inkrafttreten zu lassen.

Der Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4 setzte für den Planbereich ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel fest. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplan wird - entsprechend den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Monschau - für das außerhalb des beschlossenen zentralen Versorgungsbereiches liegende Real SB-Warenhaus Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Hinblick auf den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet von Monschau ausgeschlossen und aufgrund des Bedarfes dort ein Gewerbegebiet festgesetzt. Somit wird dieses Grundstück in das bestehende Gewerbegebiet Imgenbroich/Konzen integriert. Dabei wird Bestandsschutz eingeräumt und in den textlichen Festsetzungen planungsrechtlich gesichert; die Ansiedlung zusätzlicher zentren- und nahversorgungsrelevanter Betriebe wird jedoch ausgeschlossen, um die angestrebte Stabilisierung der wohnungsnahen Grundversorgung und die Konzentration auf die zentralen Versorgungsbereiche nicht zu gefährden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Monschau ist der Bereich des Bebauungsplanes entsprechend der vorherigen Gebietsart ebenfalls als Sonderbaufläche (S) - Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel- ausgewiesen und die Ziele und Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 4 stimmen nun nicht mehr mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans überein. Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes wird nach § 13 a BauGB durchgeführt und somit wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst. Dabei wird die bisherige Darstellung Sonderbaufläche - Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel- in Gewerbliche Bauflächen geändert.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Die Kosten für die erforderlichen städtebaulichen Leistungen werden von der Stadt Monschau getragen und sind im Haushalt bereitgestellt.

### **Anlage/n**

- 1 Stellungnahmen frühzeitige Beteiligung (öffentlich)
- 2 Monschau\_4Aend\_BP4\_AbwaegungToeb\_frühzeitige\_20180702 (öffentlich)
- 3 Stellungnahmen Offenlage (öffentlich)
- 4 Monschau\_4Aend\_BP4\_AbwaegungToeb\_Offenl\_20190415 (öffentlich)
- 5 Monschau\_BP4\_4Aend\_Satz\_180712\_190503 (öffentlich)
- 6 Monschau\_BP4\_4Aend\_TextFest\_Satzung\_180702\_190426 (öffentlich)
- 7 Monschau\_BP4\_4Aend\_Begrueundung\_Satzung\_180702\_190426 (öffentlich)
- 8 Abstandsliste\_2007 (öffentlich)
- 9 Immissionsschutz Stellungnahme BP-4\_4\_Monschau\_ST (öffentlich)
- 10 Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1 BPlan4\_4Änderung (öffentlich)
- 11 Monschau\_FNPBerichtigung\_171214\_190524\_Satz (öffentlich)
- 12 Monschau\_FNP\_Berichtigung\_Begrueundung\_171218\_180704 (öffentlich)



## Beratungsverlauf

### Übersicht

#### 4. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 4 "Real-Markt" sowie 79. Änderung des Flächennutzungsplanes (Berichtigung nach § 13 a BauGB)

<i>Gremium</i>	<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beschlussart</i>
Bau- und Planungsausschuss (Vorberatung)	18.06.2019	ungeändert beschlossen
Stadtrat (Beschlussfassung)	09.07.2019	

### Ausführlicher Beratungsverlauf

#### 18.06.2019 Sitzung des Bau- und Planungsausschusses

##### *Beschluss*

#### **Empfehlungsbeschluss:**

Der Rat beschließt

- a) über die während der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen auf Grundlage des der Vorlage beigefügten Abwägungsvorschläge wie folgt:

- 1. Behörden und Träger öffentlicher Belange**
- 1.1 Straßen NRW, Regionalniederlassung Vile-Eifel**  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
- 1.2 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr**  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
- 1.3 Westnetz GmbH**  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
- 1.4 Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen**  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
- 1.5 LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland**  
Der Hinweis wird im Bebauungsplan berücksichtigt
- 1.6 Unitymedia NRW GmbH**  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
- 1.7 Landschaftsverband Rheinland, Gebäude- und Liegenschaftsmanagement**  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
- 1.8 StädteRegion Aachen, A70.5 Regionalentwicklung, Mobilität und Klimaschutz**  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
- 1.9 IHK Aachen**  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
- 1.10 Wasserverband Eifel-Rur**  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
- 1.11 PP Aachen, Direktion Verkehr**  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

## 2. Öffentlichkeit

Es sind keine Anregungen und Bedenken eingegangen

b) über die während der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen auf Grundlage des der Vorlage beigefügten Abwägungsvorschlages wie folgt:

1. **Behörden und Träger öffentlicher Belange**
- 1.1 **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr**  
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen
- 1.2 **Straßen NRW, Regionalniederlassung Viller-Eifel**  
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
- 1.3 **Bezirksregierung Köln, Dezernat 54 - Gewässerentwicklung und Hochwasserschutz**  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
- 1.4 **Landschaftsverband Rheinland, Gebäude- und Liegenschaftsmanagement**  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
- 1.5 **Unitymedia NRW GmbH**  
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen
- 1.6 **Westnetz GmbH**  
Die Ausführungen werden zur Kenntnis
- 1.7 **Geologischer Dienst NRW**  
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und in dem Bebauungsplan berücksichtigt
- 1.8 **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben**  
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und in dem Bebauungsplan berücksichtigt
- 1.9 **Industrie- und Handelskammer Aachen**  
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen
- 1.10 **StädteRegion Aachen, A 70.5**  
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen
- 1.11 **Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen**  
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen
- 1.12 **Polizeipräsidium Aachen**  
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen

## 2. Öffentlichkeit

Es sind keine Anregungen und Bedenken eingegangen

c) die 4. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 4 „Real-Markt“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

d) gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Grundlage der Berichtigung ist die 4. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 4 „Real-Markt“

*Abstimmung*

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
14	0	0



StädteRegion · Aachen · 52090 Aachen

Stadt Monschau  
Herrn Stephan Dicks  
Rathaus  
FB I.1 - Planung, Hochbau  
Laufenstraße 84  
52156 Monschau

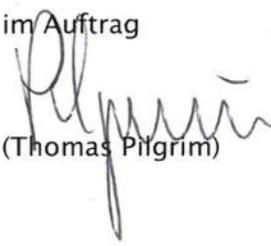


**Bebauungsplan Nr. 4, 4. Änderung – Real-Markt**  
**Ihr Schreiben vom 02.05.2018**

Sehr geehrter Herr Dicks,

es werden keine Bedenken erhoben.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

  
(Thomas Pilgrim)



### Der Städteregionsrat

A 70.5  
Regionalentwicklung, Mobilität und Klimaschutz

Dienstgebäude  
Zollernstraße 10  
52070 Aachen

Telefon Zentrale  
0241 / 5198 - 0

Telefon Durchwahl  
0241 / 5198 - 2528

Telefax  
0241 / 5198 - 82528

E-Mail  
Ruth.Roelen@  
staedteregion-aachen.de

Auskunft erteilt  
Ruth Roelen

Zimmer  
C 135

Aktenzeichen  
RR

Datum  
12.06.2018

Telefax Zentrale  
0241 / 53 31 90

Bürgertelefon  
0800 / 5198 000

Internet  
<http://www.staedteregion-aachen.de>

**Bankverbindungen**  
Sparkasse Aachen  
BLZ 390 500 00  
Konto 304 204  
SWIFT AACSD33  
IBAN DE2139050000  
0000304204  
Postgirokonto  
BLZ 370 100 50  
Konto 1029 86-508 Köln  
SWIFT PBNKDEFF  
IBAN DE5237010050  
0102986508

**Erreichbarkeit**  
Buslinien 1, 3, 7, 11, 13,  
14, 21, 27, 33, 34, 37,  
46, 56, 57, 77, 163 bis  
Haltestelle Normaluhr.  
Ca. 5 Minuten Fußweg  
vom Hauptbahnhof.  
**\* Elektronischer Zugang zur StädteRegion Aachen**  
Bitte beachten Sie die Hinweise unter  
[www.staedteregion-aachen.de/eZugang](http://www.staedteregion-aachen.de/eZugang)

X 15/06/18

IHK Aachen | Postfach 10 07 40 | D-52007 Aachen

Stadt Monschau  
Rathaus  
Laufenstr. 84  
52156 Monschau

Theaterstraße 6-10  
D-52062 Aachen  
<http://www.aachen.ihk.de>

**Auskunft erteilt**

Nils Jagnow  
Telefon: 0241 4460-234  
Telefax: 0241 4460-148  
E-Mail: [dienst@aachen.ihk.de](mailto:dienst@aachen.ihk.de)

**Unser Zeichen**

jg/schz

**Ihre Zeichen/  
Ihre Nachricht vom**  
TÖB IMG 4\_4 Änd  
2. Mai 2018

Aachen,  
15. Juni 2018

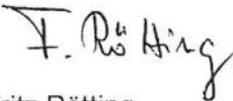
**Bauleitplanung****hier: Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4, 4. Änderung „Real-Markt“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

da der vorgesehene Planentwurf die Belange der gewerblichen Wirtschaft entweder gar nicht berührt oder - wo es der Fall ist - hinreichend berücksichtigt, bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer Aachen keine Bedenken.

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer  
Aachen



Fritz Rötting  
Geschäftsführer

**Stephan Dicks - Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4, 4. Änderung "Real-Markt"**

---

**Von:** "Brauer, Dirk" <dirk.brauer@lvr.de>  
**An:** "stephan.dicks@stadt.monschau.de" <stephan.dicks@stadt.monschau.de>  
**Datum:** 12.06.2018 17:05  
**Betreff:** Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4, 4. Änderung "Real-Markt"

---

Sehr geehrter Herr Dicks,

hiermit möchte ich Sie innerhalb meiner Stellungnahme darüber informieren, dass keine Betroffenheit bezogen auf Liegenschaften des LVR vorliegt und daher keine Bedenken gegen die o.g. Maßnahme bestehen.

Diese Stellungnahme gilt nicht für das LVR-Amt für Denkmalpflege in Pulheim und für das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn; es wird darum gebeten, deren Stellungnahmen gesondert einzuholen.

Ich bedanke mich vielmals für Ihre Bemühungen.

Mit freundlichen Grüßen  
Dirk Brauer

---

Landschaftsverband Rheinland  
Gebäude- und Liegenschaftsmanagement  
Kennedy-Ufer 2  
50679 Köln

Tel: 0221/809-4236  
Fax: 0221/8284-1824  
E-mail: dirk.brauer@lvr.de



Unitymedia NRW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Stadt Monschau  
Herr Stephan Dicks  
Laufenstraße 84  
52156 Monschau

Bearbeiter(in): Herr Korkmaz  
Abteilung: Zentrale Planung  
Direktwahl: +49 561 7818-150  
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de  
Vorgangsnummer: 308258

Datum  
30.05.2018

Seite 1/1

### **Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4, 4. Änderung "Real-Markt"**

Sehr geehrter Herr Dicks,  
vielen Dank für Ihre Informationen.  
Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.  
Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia

**Unitymedia NRW GmbH**

Postanschrift: Unitymedia NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Handelsregister: Amtsgericht Köln | HRB 55984 | Sitz der Gesellschaft: Köln | USt-ID DE 813 243 353

Geschäftsführung: Lutz Schüler (Vorsitzender) | Gudrun Scharler | Christian Hindennach | Dr. Herbert Leifker | Winfried Rapp

[www.unitymedia.de](http://www.unitymedia.de)


**Straßen.NRW.**

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

 Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen  
 Regionalniederlassung Vile-Eifel  
 Postfach 120161 · 53874 Euskirchen

**Regionalniederlassung Vile-Eifel**

 Stadt Monschau  
 FB I.1  
 Laufenstraße 84  
 52156 Monschau

 Kontakt: Frau Hess  
 Telefon: 02251-796-210  
 Fax: 0211-87565-1172210  
 E-Mail: marlis.hess@strassen.nrw.de  
 Zeichen: 54.02.09/(163/18)/VE/4402  
 (Bei Antworten bitte angeben.)  
 Datum: 08.05.2018

 Bebauungsplan 4, 4. Änderung Imgenbroich „Real Markt“; Beteiligung gem. §4 (1) BauGB  
 Ihr Schreiben vom 02.05.2018; Az: TÖB IMG 4\_4.Änd

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen seitens der Straßenbauverwaltung her keine Bedenken.

 Mit freundlichen Grüßen  
 Im Auftrag

  
 Marlis Hess

 Straßen.NRW-Betriebssitz · Postfach 10 16 53 · 45816 Gelsenkirchen ·  
 Telefon: 0209/3808-0  
 Internet: www.strassen.nrw.de · E-Mail: kontakt@strassen.nrw.de

 Landesbank Hessen-Thüringen  
 IBAN: DE2030050000004005815 BIC: WELADED  
 Steuernummer: 319/5922/5316

Regionalniederlassung Vile-Eifel

 Jülicher Ring 101 - 103 · 53879 Euskirchen  
 Postfach 120161 · 53874 Euskirchen  
 Telefon: 02251/796-0  
 kontakt.ml.ve@strassen.nrw.de

Landwirtschaftskammer  
Nordrhein-Westfalen

Kreisstellen Aachen/Düren/Euskirchen  
Rütger-von-Scheven-Straße 44 · 52349 Düren

Stadt Monschau  
FB I.1 – Planung, Hochbau  
Herr Stephan Dicks  
Laufenstr. 84  
52156 Monschau

Kreisstelle

 Aachen

Mail: aachen@lwk.nrw.de

 Düren

Mail: dueren@lwk.nrw.de

 Euskirchen

Mail: euskirchen@lwk.nrw.de

Rütger-von-Scheven-Str. 44

52349 Düren

Tel.: 02421 5923-0, Fax -66

www.landwirtschaftskammer.de

Auskunft erteilt: Frau Lock / bü

Durchwahl: 16

Fax : 66

Mail : susanne.lock@lwk.nrw.de

18\_089\_Stadt Monschau\_BP Imgenbroich Nr. 4, 4.Änd. Real-Markt.docx

Düren 14.05.2018

**Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4, 4. Änderung „Real-Markt“**

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 02.05.2018 – TÖB IMG 4\_4. Änd

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Dicks,

zum o.a. Vorhaben nehmen wir als Fachbehörde wie folgt Stellung:

Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Lock

Qualitätsmanagementsystem zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2008

Konto der Hauptkasse der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen:

DZ Bank AG

IBAN: DE97 4006 0000 0000 4032 13

BIC: GENO DE MS XXX

Ust.-Id.-Nr. DE 126118293

Steuer-Nr. 337/5914/0780

**WESTNETZ**Teil von **innogy**

Westnetz GmbH · Neue Jülicher Straße 60 · 52353 Düren

Stadt Monschau  
 FB I. 1 – Planung/Hochbau  
 Stephan Dicks  
 Laufenstr. 84  
 52156 Monschau

**Regionalzentrum  
 Westliches Rheinland**

Ihre Zeichen	TÖB IMG 4_4. Änd.
Ihre Nachricht	02.05.2018
Unsere Zeichen	DRW-F/WP/DN/Ma
Name	Helmut Maaßen
Telefon	02421 47 2920
Telefax	02421 47 2032
E-Mail	helmut.maassen@westnetz.de

Düren, 14. Mai 2018

**Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4, 4. Änderung "Real-Markt"**

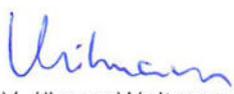
Sehr geehrter Herr Dicks,

diese Stellungnahme betrifft nur das von uns betreute Nieder- und Mittelspannungsnetz bis zur 35-kV-Spannungsebene und ergeht auch im Auftrag und mit Wirkung für die innogy Netze Deutschland GmbH als Eigentümerin des Nieder- und Mittelspannungsnetzes.

Gegen die oben angeführten Planungen der Stadt Monschau bestehen unsererseits keine Bedenken, da keine von uns betreuten Versorgungsanlagen betroffen sind.

Mit freundlichen Grüßen

Westnetz GmbH

  
 i. V. Jürgen Weitmann

  
 i. A. Helmut Maaßen

Anlage(n):

**Westnetz GmbH**Neue Jülicher Str. 60 · 52353 Düren · T +49 2421 47-00 · westnetz.de · **Vorsitzender des Aufsichtsrates** Dr. Joachim Schneider**Geschäftsführung** Dr. Jürgen Grönner · Arno Hahn · Dr. Stefan Küppers · Dr. Achim Schröder**Sitz der Gesellschaft** Dortmund · Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund · Handelsregister-Nr. HRB 25719**Bankverbindung** Commerzbank Essen · BIC COBADEFF360 · IBAN DE02 3604 0039 0142 0934 00

Gläubiger-IdNr. DE05ZZZ00000109489 · USt-IdNr. DE813798535



**Stephan Dicks - Ihr Schreiben vom 02.05.2018, Ihr Zeichen: TÖB IMG 4\_4.Änd; Mein Az: 45-60-00 / K-III-906-18-BBP;**

---

**Von:** <BAIUDBwInfraI3TOeB@bundeswehr.org>  
**An:** <Stephan.dicks@stadt.monschau.de>  
**Datum:** 08.05.2018 10:53  
**Betreff:** Ihr Schreiben vom 02.05.2018, Ihr Zeichen: TÖB IMG 4\_4.Änd; Mein Az: 45-60-00 / K-III-906-18-BBP;  
**Anlagen:** Stellungnahme K-III-906-18-BBP.pdf

---

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Anlage die gewünschte Stellungnahme der Bundeswehr.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Reiner Nogueira Duarte Mack

**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz  
und Dienstleistungen  
der Bundeswehr**

Referat Infra I 3  
Fontainengraben 200  
53123 Bonn

[BAIUDBwToeB@bundeswehr.org](mailto:BAIUDBwToeB@bundeswehr.org)

**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr**

Infra I 3 – 45-60-00 / K-III-906-18-BBP

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr • Postfach 29 63 • 53019 Bonn**Infrastruktur**  
**Wir. Dienen. Deutschland.**Stadt Monschau  
Planung, Hochbau  
Laufenstr. 84  
52156 MonschauFontainengraben 200, 53123 Bonn  
Postfach 29 63, 53019 Bonn  
Telefon: +49 (0)228 5504 – 4597  
Telefax: +49 (0)228 5504 – 5763  
Bw: 3402 – 4597  
BAIUDBwToeB@bundeswehr.org

Aktenzeichen

Infra I 3 – 45-60-00 / K-III-906-18-BBP

Bearbeiter/-in

Herr Nogueira Duarte Mack

Bonn,

8. Mai 2018

BETREFF **4.Änderung des Bebauungsplanes Nr.4 „Real-Markt“, OT Imgenbroich, der Stadt Monschau;**hier: **Abgabe – Stellungnahme**

BEZUG 1. Ihre Schreiben vom 25.04.2018 Ihr Az: TÖB IMG 4\_4.Änd

ANLAGE - -

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der im Betreff genannten Maßnahme, bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage, ist die Bundeswehr berührt und betroffen.

Der Planungsbereich liegt im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Nörvenich.

Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen –einschl. untergeordneter Gebäudeteile -eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.

Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen –vor Erteilung einer Baugenehmigung- zur Prüfung zuzuleiten.

Seitens der Bundeswehr gibt es keine Einwände oder Bedenken gegen das Vorhaben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Nogueira Duarte Mack

**Stephan Dicks - Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4, 4. Änderung "Real-Markt"**

---

**Von:** "Becker, Oliver" <Oliver.Becker@lvr.de>  
**An:** "stephan.dicks@stadt.monschau.de" <stephan.dicks@stadt.monschau.de>  
**Datum:** 15.05.2018 09:05  
**Betreff:** Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4, 4. Änderung "Real-Markt"

---

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bedanke mich für die Übersendung der Planunterlagen im Rahmen der TÖB-Beteiligung zu den o.g. Planungen.

Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich.

Ich verweise daher auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und bitte Sie, folgenden Hinweis in die Planungsunterlagen aufzunehmen: 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](tel:02425/9039-0), Fax: [02425/9039-199](tel: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.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Oliver Becker

-----

**LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland**

Endenicher Straße 133  
53115 Bonn  
Tel [0228/9834-187](tel:0228/9834-187)  
Fax [0221/8284-0778](tel:0221/8284-0778)

[oliver.becker@lvr.de](mailto:oliver.becker@lvr.de)  
[www.lvr.de](http://www.lvr.de)  
[www.bodendenkmalpflege.lvr.de](http://www.bodendenkmalpflege.lvr.de)

-----

Der Landschaftsverband Rheinland (LVR) arbeitet als Kommunalverband mit rund 19.000 Beschäftigten für die 9,6 Millionen Menschen im Rheinland. Mit seinen 41 Schulen, zehn

**Stephan Dicks - Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4, 4. Änderung „RealMarkt“**

---

**Von:** "Hess, Siegfried" <Siegfried.Hess@polizei.nrw.de>  
**An:** ""Stephan.dicks@stadt.monschau.de"" <Stephan.dicks@stadt.monschau.de>  
**Datum:** 26.06.2018 09:50  
**Betreff:** Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4, 4. Änderung „RealMarkt“

---

Direktion Verkehr  
Führungsstelle  
Verkehrsraum Kreis

**26.06.2018**

**Bebauungsplan:** Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4, 4. Änderung „RealMarkt“  
hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger  
öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz. 1 BauGB

Aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan,  
wenn die erschlossene Fläche unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften und  
hier insbesondere StVO und RAST an das öffentliche Straßennetz angebunden wird.

Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag

gez.  
Siegfried Hess, PHK

PP Aachen  
Direktion Verkehr  
Führungsstelle / Verkehrsraum  
Hubert-Wienen-Straße 25, 52070 Aachen  
Tel. 0049-(0)241-9577-40113  
Fax 0049-(0)241-9577-40105  
mailto: VerkehrsraumKreis.Aachen@polizei.nrw.de

Körperschaft des  
öffentlichen Rechts

Dezernat IV  
Flussgebietsmanagement

Auskunft erteilt:

Arno Hoppmann

Verwaltungsgebäude:  
Eisenbahnstraße 5  
52353 Düren

Telefon: 02421 494 - 1312  
Telefax: 02421 494 - 1019  
E-Mail: arno.hoppmann@wver.de  
Internet: [www.wver.de](http://www.wver.de)



Wasserverband Eifel-Rur • Postfach 10 25 64 • 52325 Düren

Stadt Monschau  
Rathaus  
Laufenstr. 84  
52156 Monschau



Ihr Zeichen  
TÖB IMG 4\_4. Änd.

Ihre Nachricht vom  
02.05.2018

Unser Zeichen  
4.02 Hop/RL 15392

Datum  
19.06.2018

**Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4, 4. Änderung „Real Markt“  
hier: Stellungnahme des Wasserverbandes Eifel - Rur**

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Wasserverbandes Eifel – Rur werden keine Bedenken geäußert.

Freundliche Grüße  
Im Auftrag

  
Arno Hoppmann  
Stabsstellenleiter

Verbandsrat: Paul Larue, Vorsitzender • Vorstand: Dr.-Ing. Joachim Reichert

Sparkasse Düren  
BIC: SDUEDE33XXX  
IBAN: DE66 3955 0110 0000 1690 60

Commerzbank Aachen  
BIC: DRESDEFF390  
IBAN: DE02 3908 0005 0250 4200 00

Deutsche Bank Düren  
BIC: DEUTDEDK395  
IBAN: DE50 3957 0061 0811 1189 00

## STADT MONSCHAU Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4, 4. Änderung „Real Markt“

Beschlussvorschläge mit Begründung und Abwägung zu den während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange – gem. § 4 (1) BauGB – eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen

Lfd. Nr.	Schreiben	Kurz-Inhalt	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	Straßen NRW, Regionalniederlassung Villedifel, <i>Schreiben vom 08.05.2018</i>	Keine Bedenken.	Keine Abwägung erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, <i>Schreiben vom 08.05.2018</i>	Die Bundeswehr ist von der geplanten Maßnahme betroffen. Der Planungsbereich liegt im Zuständigkeit des militärischen Flugplatzes Nörvenich.  Es wird davon ausgegangen, dass bauliche Anlagen – einschl. untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Sollte diese Höhe wider Erwarten überschritten werden, sind in jedem Einzelfall vor Erteilung einer Baugenehmigung die Planungsunterlagen zur Prüfung zuzuleiten.  Es bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.	Der Hinweis ist im Bebauungsplan bereits berücksichtigt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3	Westnetz GmbH, <i>Schreiben vom 14.05.2018</i>	Diese Stellungnahme betrifft nur das von Westnetz GmbH betreute Nieder- und Mittelspannungsnetz bis zur 35-kV-Spannungsebene und ergeht auch im Auftrag und mit Wirkung für die innogy Netze Deutschland GmbH als Eigentümerin des Nieder- und Mittelspannungsnetzes.  Es bestehen keine Bedenken, da keine Versorgungsleitungen betroffen sind.	Keine Abwägung erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Schreiben	Kurz-Inhalt	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
4	Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Aachen, <i>Schreiben vom</i> <i>14.05.2018</i>	Keine Bedenken.	Keine Abwägung erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5	LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, <i>Schreiben vom</i> <i>15.05.2018</i>	Derzeit sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Da Untersuchungen zum Ist-Bestand in dieser Fläche nicht durchgeführt worden sind, ist hier nur eine Prognose möglich.  Daher wird auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW hingewiesen und gebeten, diese in die Planungsunterlagen aufzunehmen.	Der Hinweis ist im Bebauungsplan bereits berücksichtigt bzw. der Hinweis wird ergänzt.	Der Hinweis wird im Bebauungsplan berücksichtigt.
6	Unitymedia NRW GmbH, <i>Schreiben vom</i> <i>30.05.2018</i>	Es bestehen keine Einwände.  Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Keine Abwägung erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7	Landschaftsverband Rheinland, Gebäude- und Liegenschaftsmanagement, <i>Schreiben vom</i> <i>12.06.2018</i>	Keine Bedenken, da keine Betroffenheit.  Es wird gebeten, die Stellungnahmen des LVR-Amts für Denkmalpflege in Pulheim und des LVR-Amts für Bodendenkmalpflege in Bonn gesondert einzuholen.	Keine Abwägung erforderlich.  Die relevanten Träger öffentlicher Belange sind bereits am Verfahren beteiligt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Schreiben	Kurz-Inhalt	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
8	StädteRegion Aachen, A70.5 Regionalentwicklung, Mobilität und Klimaschutz, <i>Schreiben vom 12.06.2018</i>	Keine Bedenken.	Keine Abwägung erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9	IHK Aachen, <i>Schreiben vom 15.06.2018</i>	Keine Bedenken.	Keine Abwägung erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
10	Wasserverband Eifel-Rur, <i>Schreiben vom 19.06.2018</i>	Keine Bedenken.	Keine Abwägung erforderlich.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
11	PP Aachen, Direktion Verkehr, <i>Schreiben vom 26.06.2018</i>	Es bestehen aus verkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken, wenn die erschlossene Fläche unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften und hier insbesondere StVO und RAST, an das öffentliche Straßennetz angebunden wird.	Das Grundstück ist bereits erschlossen und an das öffentliche Straßennetz angebunden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen den Anregungen einer ordnungsgemäßen Erschließung des Grundstücks nicht entgegen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und  
Dienstleistungen der Bundeswehr**  
Infra I 3



**Infrastruktur**  
**Wir. Dienen. Deutschland.**

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und  
Dienstleistungen der Bundeswehr • Postfach 29 63 • 53019

**Stadt Monschau**  
**Laufenstr. 84**  
**52156 Monschau**

Fontainengraben 200, 53123 Bonn  
Postfach 29 63, 53019 Bonn  
Telefon: +49 (0)228 5504- 4597  
Telefax: +49 (0)228 5504 - 5763  
BAIUDBwToeB@bundeswehr.org

*EINGANG 08.03.2019 DX*

**Nur per E-Mail** [sabine.carl@stadt.monschau.de](mailto:sabine.carl@stadt.monschau.de)

Aktenzeichen

Bearbeiter/-in

Bonn,

45-60-00 /K-III-317-19

Herr Nogueira Duarte Mack

8. März 2019

BETREFF

**Anforderung einer Stellungnahme;**

hier: Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4 "Real-Markt", 4.Änderung  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß BauGB

BEZUG

Ihr Schreiben vom 20.02.2019 - Ihr Zeichen TÖB IMG4\_4.Änd.

ANLAGE

- / -

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Der Planungsbereich liegt im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Nörvenich.

Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen –einschl. untergeordneter Gebäudeteile -eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.

Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen –vor Erteilung einer Baugenehmigung- zur Prüfung zuzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

**Nogueira Duarte Mack**

*Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.*



Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen  
 Regionalniederlassung Vile-Eifel  
 Postfach 120161 · 53874 Euskirchen

### Regionalniederlassung Vile-Eifel

Stadt Monschau  
 Planung Hochbau  
 Rathaus  
 Laufenstraße 84  
 52156 Monschau

Kontakt: Frau Hess  
 Telefon: 02251-796-210  
 Fax: 0211-87565-1172210  
 E-Mail: marlis.hess@strassen.nrw.de  
 Zeichen: 54.02.09(099/19)/VE/4402  
 (Bei Antworten bitte angeben.)  
 Datum: 14.03.2019

Bebauungsplan 4, 4. Änderung Imgenbroich „Real-Markt; Beteiligung gem. §4 (2) BauGB  
 Ihr Schreiben vom 20.02.2019 (Posteingang 08.03.2019); Az: TÖB IMG4\_4.Änd.

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen seitens der Straßenbauverwaltung vom Grundsatz her keine Bedenken, sofern keine Verkehrszunahme an den Knoten der B 258 eintritt und damit eine Knotenpunktertüchtigung verbunden ist.

Mit freundlichen Grüßen  
 Im Auftrag

Marlis Hess

Straßen.NRW-Betriebssitz · Postfach 10 16 53 · 45816 Gelsenkirchen ·  
 Telefon: 0209/3808-0  
 Internet: www.strassen.nrw.de · E-Mail: kontakt@strassen.nrw.de

### Regionalniederlassung Vile-Eifel

Jülicher Ring 101 - 103 · 53879 Euskirchen  
 Postfach 120161 · 53874 Euskirchen  
 Telefon: 02251/796-0  
 kontakt.ml.ve@strassen.nrw.de

Landesbank Hessen-Thüringen  
 IBAN: DE2030050000004005815 BIC: WELADED3333  
 Steuernummer: 319/5922/5316

**Von:** "Hunscheidt, Hans" <hans.hunscheidt@bezreg-koeln.nrw.de>  
**An:** "sabine.carl@stadt.monschau.de" <sabine.carl@stadt.monschau.de>  
**CC:** "Gier, Dr. Fabian" <fabian.gier@bezreg-koeln.nrw.de>  
**Datum:** 22.03.2019 12:47  
**Betreff:** Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4, 4. Änderung "Real-Markt"

Ihr Schreiben vom 20.02.2019  
Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4, 4. Änderung "Real-Markt"

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Carl,  
von Seiten des Dezernates 54 (Gewässerentwicklung und Hochwasserschutz)  
ist keine Betroffenheit erkennbar.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Hans Hunscheidt

--

Bezirksregierung Köln  
Dezernat 54 - Gewässerentwicklung und Hochwasserschutz  
50606 Köln

Dienstgebäude: Robert-Schuman-Str. 51,  
52066 Aachen  
Telefon: + 49 (0) 221 - 147 - 4068  
Telefax: + 49 (0) 221 - 147 - 2879  
mailto:hans.hunscheidt@bezreg-koeln.nrw.de  
<http://www.bezreg-koeln.nrw.de>

**Sabine Carl - Bebauungsplan Nr.4,4.Änderung, Ihr Schreiben vom 20.02.2019, Ihr Zeichen: TÖB IMG4\_4.Änd**

---

**Von:** "Ludes, Torsten" <torsten.ludes@lvr.de>  
**An:** ""Sabine.carl@stadt.monschau.de"" <Sabine.carl@stadt.monschau.de>  
**Datum:** Mittwoch, 27. März 2019 09:53  
**Betreff:** Bebauungsplan Nr.4,4.Änderung, Ihr Schreiben vom 20.02.2019, Ihr Zeichen: TÖB IMG4\_4.Änd

---

Sehr geehrte Frau Carl,

hiermit möchte ich Sie innerhalb meiner Stellungnahme darüber informieren, dass keine Betroffenheit bezogen auf Liegenschaften des LVR vorliegt und daher keine Bedenken gegen die o. g. Maßnahme geäußert werden.

Diese Stellungnahme gilt nicht für das Rheinische Amt für Denkmalpflege in Pulheim und das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn; es wird darum gebeten, deren Stellungnahmen gesondert einzuholen.

Ich bedanke mich vielmals für ihre Bemühungen und verbleibe

Mit freundlichen Grüßen  
Torsten Ludes

---

Landschaftsverband Rheinland  
Kaufm. Immobilienmanagement, Haushalt, Gebäudeservice  
Kennedy-Ufer 2  
50679 Köln

Tel: [0221/809-4228](tel:0221/809-4228)  
Fax: [0221/8284-4806](tel:0221/8284-4806)  
E-mail: [Torsten.Ludes@lvr.de](mailto:Torsten.Ludes@lvr.de)

Der Landschaftsverband Rheinland (LVR) arbeitet als Kommunalverband mit rund 18.000 Beschäftigten für die 9,4 Millionen Menschen im Rheinland. Mit seinen 41 Schulen, zehn Kliniken, 19 Museen und Kultureinrichtungen, drei Heilpädagogischen Netzen, vier Jugendhilfeeinrichtungen und dem Landesjugendamt erfüllt er Aufgaben, die rheinlandweit wahrgenommen werden. Der LVR ist Deutschlands größter Leistungsträger für Menschen mit Behinderungen und engagiert sich für Inklusion in allen Lebensbereichen. "Qualität für Menschen" ist sein Leitgedanke.

Die 13 kreisfreien Städte und die zwölf Kreise im Rheinland sowie die StädteRegion Aachen sind die Mitgliedskörperschaften des LVR. In der Landschaftsversammlung Rheinland gestalten Politikerinnen und Politiker aus den rheinischen Kommunen die Arbeit des Verbandes.



Unitymedia NRW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Stadt Monschau  
Frau Sabine Carl  
Laufenstraße 84  
52156 Monschau

Bearbeiter(in): Herr Korkmaz  
Abteilung: Zentrale Planung  
Direktwahl: +49 561 7818-150  
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de  
Vorgangsnummer: 308258

Datum  
28.03.2019

Seite 1/1

### **Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4, 4. Änderung "Real-Markt"**

Sehr geehrte Frau Carl,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Zum o. a. Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 30.05.2018 Stellung genommen.

Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia

**Unitymedia NRW GmbH**

Postanschrift: Unitymedia NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Handelsregister: Amtsgericht Köln | HRB 55984 | Sitz der Gesellschaft: Köln | USt-ID DE 813 243 353

Geschäftsführung: Winfried Rapp (Vorsitzender) | Gudrun Scharler | Martin Czernin | Thomas Funke | Christian Hindennach

[www.unitymedia.de](http://www.unitymedia.de)



Unitymedia NRW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Stadt Monschau  
Herr Stephan Dicks  
Laufenstraße 84  
52156 Monschau

Bearbeiter(in): Herr Korkmaz  
Abteilung: Zentrale Planung  
Direktwahl: +49 561 7818-150  
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de  
Vorgangsnummer: 308258

Datum  
30.05.2018

Seite 1/1

### **Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4, 4. Änderung "Real-Markt"**

Sehr geehrter Herr Dicks,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.

Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia

**Unitymedia NRW GmbH**

Postanschrift: Unitymedia NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Handelsregister: Amtsgericht Köln | HRB 55984 | Sitz der Gesellschaft: Köln | USt-ID DE 813 243 353

Geschäftsführung: Lutz Schüler (Vorsitzender) | Gudrun Scharier | Christian Hindennach | Dr. Herbert Leifker | Winfried Rapp

[www.unitymedia.de](http://www.unitymedia.de)

Teil von **innogy**

Westnetz GmbH · Neue Jülicher Straße 60 · 52353 Düren

Stadt Monschau  
 FB I. 1 – Planung/Hochbau  
 Sabine Carl  
 Laufenstr. 84  
 52156 Monschau



**Regionalzentrum  
 Westliches Rheinland**

Ihre Zeichen	TÖB IMG4_4. Änd.
Ihre Nachricht	20.02.2019
Unsere Zeichen	DRW-F/WP/DN/Ma
Name	Helmut Maaßen
Telefon	02421 47 2920
Telefax	02421 47 2032
E-Mail	helmut.maassen@westnetz.de

Düren, 28. März 2019

**Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4, 4. Änderung "Real-Markt"**

Sehr geehrte Frau Carl,

diese Stellungnahme betrifft nur das von uns betreute Nieder- und Mittelspannungsnetz bis zur 35-kV-Spannungsebene und ergeht auch im Auftrag und mit Wirkung für die innogy Netze Deutschland GmbH als Eigentümerin des Nieder- und Mittelspannungsnetzes.

Gegen die oben angeführten Planungen der Stadt Monschau bestehen unsererseits keine Bedenken, da keine von uns betreuten Versorgungsanlagen betroffen sind.

Mit freundlichen Grüßen

Westnetz GmbH

A blue ink signature of Frank Weigen, consisting of a stylized 'F' and 'W' followed by a long horizontal stroke.

i. A. Frank Weigen

A blue ink signature of Helmut Maaßen, written in a cursive style.

i. A. Helmut Maaßen

Anlage(n):

**Westnetz GmbH**Neue Jülicher Str. 60 · 52353 Düren · T +49 2421 47-00 · westnetz.de · **Vorsitzender des Aufsichtsrates** Dr. Joachim Schneider**Geschäftsführung** Dr. Jürgen Gröner · Dr. Stefan Küppers · Dr. Achim Schröder · Jürgen Wefers**Sitz der Gesellschaft** Dortmund · Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund · Handelsregister-Nr. HRB 25719**Bankverbindung** Commerzbank Essen · BIC COBADEFF360 · IBAN DE02 3604 0039 0142 0934 00

Gläubiger-IdNr. DE05ZZZ00000109489 · USt-IdNr. DE813798535



Geologischer Dienst NRW - Landesbetrieb - Postfach 10 07 63 · D-47707 Krefeld

Stadt Monschau  
Die Bürgermeisterin  
FB I.1 - Planung, Hochbau  
Laufenstraße 84  
52156 Monschau

**Landesbetrieb**  
De-Greiff-Straße 195  
D-47803 Krefeld  
Fon +49 (0) 21 51 8 97-0  
Fax +49 (0) 21 51 8 97-5 05  
poststelle@gd.nrw.de

Helaba  
Girozentrale  
IBAN: DE3130050000004005617  
BIC: WELADED3

Bearbeiter: Christian Dieck  
Durchwahl: 897-499  
E-Mail: christian.dieck@gd.nrw.de  
Datum: 2. April 2019  
Gesch.-Z.: 31.130/1203/2019

**Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4, 4. Änderung „Real-Markt“**  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB  
Ihr Schreiben vom 20.02.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Verfahren gebe ich Ihnen folgende Informationen und Hinweise:

### **Erdbebengefährdung**

Laut Ihren Ausführungen zu Punkt 1 „Erdbebenzone“ in Abschnitt III „Hinweise“ der Textlichen Festsetzungen befindet sich das relevante Planungsgebiet in der Erdbebenzone 2. Diese Angabe wird im Folgenden konkretisiert und ergänzt.

Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:

- Stadt Monschau, Gemarkung Imgenbroich: 2 / R

In Ergänzung zu den Ausführungen gebe ich hier vorsorglich folgende zusätzliche Hinweise:

- Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.
- Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für Kaufhäuser etc.

## Baugrund

Den mir vorliegenden Informationen zufolge stehen im Untergrund der Planfläche Tonstein und wenig Sandstein (Untere Rurberg-Schichten) an. Im nördlichen und östlichen Teil der Planfläche ist mit ehemaligen Bunkern zu rechnen.

Ich empfehle, den Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag:



(Dieck)

## Sabine Carl - Imgenbroich, BPL Real Markt (2019/285)

---

**Von:** "Weber, Horst" <Horst.Weber@bundesimmobilien.de>  
**An:** "sabine.carl@stadt.monschau.de" <sabine.carl@stadt.monschau.de>  
**Datum:** Dienstag, 9. April 2019 16:26  
**Betreff:** Imgenbroich, BPL Real Markt (2019/285)  
**CC:** "VA-TOEB.NRW" <VA-TOEB.NRW@bundesimmobilien.de>, "Waldorf, Sabine" <Sabi...

---

Sehr geehrte Frau Carl,

Im Bereich des Bebauungsplans können sich noch Überreste ehemaliger Westwallanlagen befinden.  
Die genaue Lage kann bei mir eingesehen werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez.  
Weber

Horst Weber

---

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
- Anstalt des öffentlichen Rechts -  
Hauptstelle Koblenz - Sparte Verwaltungsaufgaben  
AKG  
Ostallee 3-5  
54290 Trier  
Telefon: +49 (0) 651 - 1440 - 306  
Mobil: +49 (0) 1739919708  
Fax: +49 (0) 651 - 1440 - 100  
Mailto:[horst.weber@bundesimmobilien.de](mailto:horst.weber@bundesimmobilien.de)



Das Umweltmanagement am Standort Trier der  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist nach  
"EMAS" validiert  
Denken auch Sie an die Umwelt:  
Ist das Ausdrucken der Mail und/oder der  
Anhänge erforderlich?

**Stephan Dicks - AW: Stadt Monschau 4. Änderung Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4 "Real Markt"**

---

**Von:** "Weber, Horst" <Horst.Weber@bundesimmobilien.de>  
**An:** "Stephan Dicks" <Stephan.Dicks@stadt.monschau.de>  
**Datum:** 06.05.2019 10:28  
**Betreff:** AW: Stadt Monschau 4. Änderung Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4 "Real Markt"  
**CC:** "Vogt, Sylvie" <Sylvie.Vogt@bundesimmobilien.de>, "Waldorf, Sabine" <Sab...>  
**Anlagen:** Industriegebiet.pdf; WH-Karte-Industriegebiet.docx; Imgenbroich-2.pdf

---

Guten Morgen Herr Dicks,

in Anlage übersende ich Ihnen drei Lagepläne über Lage der Bunker im Bereich des Bebauungsplans „Real Markt“ in Imgenbroich. Eine Kartengrundlage ist die DGK 5, welche die Standorte wohl am genauesten angibt. Hier sind es die Anlagen E0529 und E0185. Weiterhin habe ich einen Ausschnitt der damaligen Wehrmachts-Stellungskarte und eine Lageplan aus den 1960-Jahren beigegefügt. In welchem Umfange und durch wen die Anlagen einst beseitigt wurden, entzieht sich meiner Kenntnis. Es muss aber damit gerechnet werden, dass sich noch Betontrümmer in der Erde befinden.

Für weitere Fragen stehe ich gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez.  
Weber

Horst Weber

---

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
- Anstalt des öffentlichen Rechts -  
Hauptstelle Koblenz – Sparte  
Verwaltungsaufgaben AKG  
Ostallee 3-5  
54290 Trier  
Telefon: +49 (0) 651 - 1440 – 306  
Mobil: +49 (0) 1739919708  
Fax: +49 (0) 651 - 1440 - 100  
Mailto:[horst.weber@bundesimmobilien.de](mailto:horst.weber@bundesimmobilien.de)



Das Umweltmanagement am Standort Trier der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist nach "EMAS" validiert

Denken auch Sie an die Umwelt:

Ist das Ausdrucken der Mail und/oder der Anhänge erforderlich?

---

**Von:** Stephan Dicks [[Stephan.Dicks@stadt.monschau.de](mailto:Stephan.Dicks@stadt.monschau.de)]

**Gesendet:** Montag, 6. Mai 2019 08:23

**An:** Weber, Horst

**Betreff:** Stadt Monschau 4. Änderung Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4 "Real Markt"

Guten Morgen Herr Weber,

Sie hatten im Planverfahren die beigefügte Stellungnahme abgegeben mit dem Hinweis, dass sich im Plangebiet noch Überreste ehemaliger Westwallanlagen befinden können.

Können Sie mir bitte im ebenfalls beigefügten Luftbild mit hinterlegten Flurstücke 1, 426 und 431 einzeichnen, wo sich diese Überreste befinden können oder eine andere Kartengrundlage mit der Lage zukommen lassen.

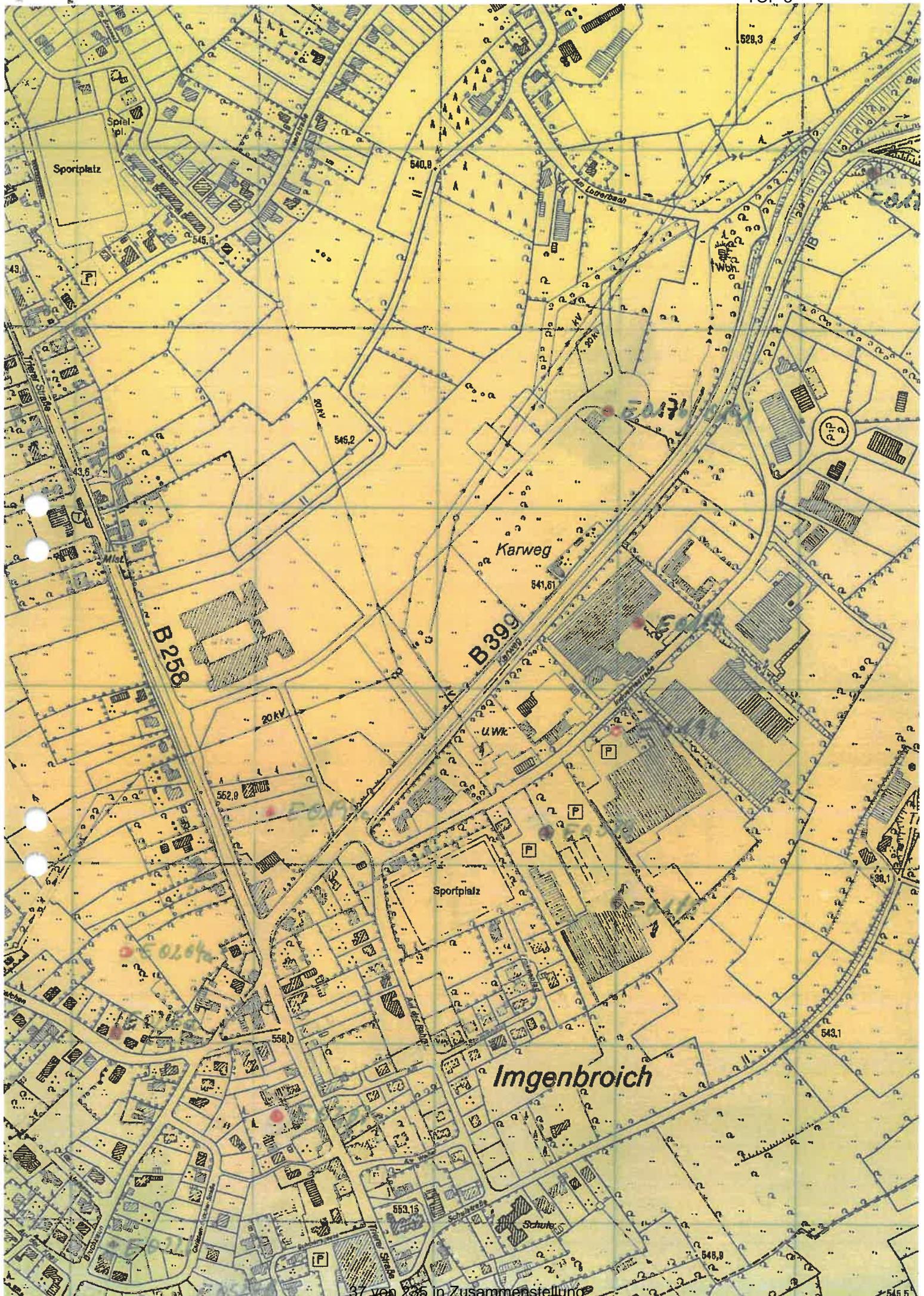
Vielen Dank und für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Stephan Dicks  
Stadtverwaltung Monschau  
FB I.1 Planung / Hochbau  
Laufenstraße 84 52156 Monschau  
Tel.: [\(0 24 72\) 81-261](tel:(02472)81-261)  
Fax: [\(0 24 72\) 8000562](tel:(02472)8000562)  
Mail: [stephan.dicks@stadt.monschau.de](mailto:stephan.dicks@stadt.monschau.de)

[ ]

Die Datenschutzerklärung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben finden Sie unter: [www.bundesimmobilien.de/datenschutz](http://www.bundesimmobilien.de/datenschutz).





IHK Aachen | Postfach 10 07 40 | D-52007 Aachen

Stadt Monschau  
Frau Sabine Carl  
Laufenstraße 84  
52156 Monschau

Theaterstraße 6-10  
D-52062 Aachen  
<http://www.aachen.ihk.de>

**Auskunft erteilt**  
Nils Jagnow  
Telefon: 0241 4460-234  
Telefax: 0241 4460-148  
E-Mail: [dienst@aachen.ihk.de](mailto:dienst@aachen.ihk.de)

**Unser Zeichen**  
jg/hck

**Ihre Zeichen/  
Ihre Nachricht vom**  
TÖB IMG\_4. Änd  
20.02.2019

Aachen,  
10. April 2019

**Bauleitplanung**  
hier: **4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Real-Markt“**

Guten Tag Frau Carl,

da der vorgesehene Planentwurf die Belange der gewerblichen Wirtschaft entweder gar nicht berührt oder - wo es der Fall ist - hinreichend berücksichtigt, bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer Aachen keine Bedenken.

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer  
Aachen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. Rötting', written in a cursive style.

Fritz Rötting  
Geschäftsführer



StädteRegion - Aachen - 52090 Aachen

Stadt Monschau  
 FB I.1 - Planung, Hochbau  
 Rathaus  
 Frau Sabine Carl  
 Laufenstraße 84  
 52156 Monschau



**StädteRegion  
 Aachen**

**Der Städteregionsrat**

A 70.5  
 Mobilität, Klimaschutz und  
 Regionalentwicklung

Dienstgebäude  
 Zollernstraße 10  
 52070 Aachen

Telefon Zentrale  
 0241 / 5198 - 0

Telefon Durchwahl  
 0241 / 5198 - 2528

Telefax  
 0241 / 5198 - 82528

E-Mail  
 Ruth.Roelen@  
 staedteregion-aachen.de

Auskunft erteilt  
 Ruth Roelen

Zimmer  
 F 204

Aktenzeichen  
 RR

Datum  
 10.04.2019

Telefax Zentrale  
 0241 / 53 31 90  
 Bürgertelefon  
 0800 / 5198 000  
 Internet  
<http://www.staedteregion-aachen.de>

**Bankverbindungen**  
 Sparkasse Aachen  
 BLZ 390 500 00  
 Konto 304 204  
 SWIFT AACSD33  
 IBAN DE2139050000  
 0000304204  
 Postgirokonto  
 BLZ 370 100 50  
 Konto 1029 86-508 Köln  
 SWIFT PBNKDEFF  
 IBAN DE5237010050  
 0102986508

**Erreichbarkeit**  
 Buslinien 1, 3, 7, 11, 13,  
 14, 21, 27, 33, 34, 37,  
 46, 56, 57, 77, 163 bis  
 Haltestelle Normaluhr.  
 Ca. 5 Minuten Fußweg  
 vom Hauptbahnhof.  
 \* Elektronischer Zugang zur  
 StädteRegion Aachen  
 Bitte beachten Sie die Hin-  
 weise unter  
[www.staedteregion-aachen.de/eZugang](http://www.staedteregion-aachen.de/eZugang)

**Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4, 4. Änderung „Real Markt“  
 Ihr Schreiben vom 20.02.2019**

Sehr geehrte Frau Carl,

die StädteRegion Aachen nimmt zum genannten Bauleitplan wie folgt Stellung:

**A 70 - Umweltamt**

Allgemeiner Gewässerschutz:

Es bestehen keine Bedenken.

Alle anfallenden Abwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Heinen unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2297 zur Verfügung.

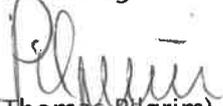
Immissionsschutz:

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken, ich weise jedoch darauf hin, dass die textliche Festsetzung im Absatz 1.1, zweiter Spiegelstrich nicht plausibel ist und sich erst aus der Begründung (Seite 19, Absätze 2 und 3) heraus erklärt.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Kern unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2152 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
 (Thomas Pilgrim)



Kreisstellen Aachen/Düren/Euskirchen  
Rütger-von-Scheven-Straße 44 · 52349 Düren

Stadt Monschau  
FB I.1 – Planung, Hochbau  
Frau Sabine Carl  
Laufenstr. 84  
52156 Monschau

**Aachen**  
Mail: aachen@lwk.nrw.de  
 **Düren**  
Mail: dueren@lwk.nrw.de  
 **Euskirchen**  
Mail: euskirchen@lwk.nrw.de  
Rütger-von-Scheven-Str. 44  
52349 Düren  
Tel.: 02421 5923-0, Fax -66  
www.landwirtschaftskammer.de  
Auskunft erteilt: Frau Lock / bü  
Durchwahl: 16  
Fax : 66  
Mail : susanne.lock@lwk.nrw.de  
19\_046\_ Stadt Monschau\_ BP Imgenbroich Nr. 4, 4.Änd. Real-Markt.docx  
Düren 11.04.2019

### **Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4, 4. Änderung „Real-Markt“**

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2  
BauGB

Ihr Schreiben vom 20.02.2019 – TÖB IMG 4\_4. Änd.

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Carl,

zum o.a. Vorhaben nehmen wir als Fachbehörde wie folgt Stellung:

Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Lock

**Sabine Carl - Stellungnahme Direktion Verkehr Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4, 4.  
Änderung "Real-Markt"**

---

**Von:** "Kaefer, Stephan" <Stephan.Kaefer@polizei.nrw.de>  
**An:** "'sabine.carl@stadt.monschau.de'" <sabine.carl@stadt.monschau.de>  
**Datum:** Donnerstag, 11. April 2019 08:53  
**Betreff:** Stellungnahme Direktion Verkehr Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4, 4. Änderung  
"Real-Markt"  
**Anlagen:** Anschreiben Stadt Monschau vom 20.02.2019.pdf

---

Ihr Schreiben vom 20.02.2019  
Ihr Zeichen TÖB IMG4\_4. Änd

Sehr geehrte Frau Carl,

aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Umgestaltung, wenn die einschlägigen Vorschriften - hier insbesondere StVO und RAST - beachtet werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Stephan Kaefer, Polizeihauptkommissar  
Polizeipräsidium Aachen  
Direktion Verkehr  
Führungsstelle  
Strategie & Controlling  
Hubert-Wienen-Straße 25  
52070 Aachen  
Telefon: +49-241-9577-40102 CN-Pol: 07-342-40102  
Telefax: +49-241-9577-40105 CN-Pol: 07-342-40105  
E-Mail: stephan.kaefer@polizei.nrw.de  
Funktionspostfach: VStrat.Aachen@polizei.nrw.de

# STADT MONSCHAU Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4, 4. Änderung „Real Markt“

Beschlussvorschläge mit Begründung und Abwägung zu den während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange – gem. § 4 (2) BauGB – eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen

Lfd. Nr.	Schreiben	Kurz-Inhalt	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn</p> <p><i>Schreiben vom 08.03.2019</i></p>	<p>Die Belange der Bundeswehr sind berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich gleichbleibender Sach- und Rechtslage bestehen gegen die Planung keine Einwände.</p> <p>Der Planbereich liegt im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Nörvenich. Es wird davon ausgegangen, dass bauliche Anlagen – einschl. untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Sollte diese Höhe wider Erwarten überschritten werden, sind in jedem Einzelfall vor Erteilung einer Baugenehmigung die Planungsunterlagen zur Prüfung zuzuleiten.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis ist im Bebauungsplan bereits berücksichtigt.</p>	<p>Die Hinweise werden unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen.</p>
2	<p>Straßen NRW, Regionalniederlassung Villedel, Eifel,</p> <p><i>Schreiben vom 14.03.2019</i></p>	<p>Gegen die Bauleitplanung bestehen vom Grundsatz her keine Bedenken, sofern keine Verkehrszunahme an den Knoten der B 258 eintritt und damit eine Knotenpunkterhöhung verbunden ist.</p>	<p>Mit der Bauleitplanung (Änderung von bisheriger Nutzung SO-Einzelhandel in Gewerbe bzw. Bestandsnutzung) ist keine Intensivierung der Grundstücksnutzung verbunden. Somit entsteht auch kein relevant höheres Verkehrsaufkommen, das sich auf den Knoten der B 258 auswirken könnte.</p>	<p>Die Ausführungen werden unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Schreiben	Kurz-Inhalt	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
3	Bezirksregierung Köln, Dezernat 54 - Gewässerentwicklung und Hochwasserschutz, Köln  <i>Schreiben vom 22.03.2019</i>	Die Belange sind nicht betroffen.	Keine Abwägung erforderlich.	Die Stellungnahme der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
4	Landschaftsverband Rheinland, Gebäude- und Liegenschaftsmanagement,  <i>Schreiben vom 27.03.2019</i>	Keine Bedenken, da keine Betroffenheit.  Es wird gebeten, die Stellungnahmen des LVR-Amtes für Denkmalpflege in Pulheim und des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege in Bonn gesondert einzuholen.	Keine Abwägung erforderlich.  Die relevanten Träger öffentlicher Belange sind bereits am Verfahren beteiligt.	Die Stellungnahme der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
5	Unitymedia NRW GmbH, Kassel  <i>Schreiben vom 28.03.2019</i>	Auf das Schreiben vom 30.05.2018, das weiterhin unverändert Gültigkeit hat, wird verwiesen.  <u><i>Inhalt des Schreibens vom 30.05.2018</i></u> Es bestehen keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.  Keine Abwägung erforderlich.	Die Ausführungen werden unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Schreiben	Kurz-Inhalt	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
6	Westnetz GmbH, Düren  <i>Schreiben vom 28.03.2019</i>	Diese Stellungnahme betrifft nur das von Westnetz GmbH betreute Nieder- und Mittelspannungsnetz bis zur 35-kV-Spannungsebene und ergeht auch im Auftrag und mit Wirkung für die innogy Netze Deutschland GmbH als Eigentümerin des Nieder- und Mittelspannungsnetzes.  Es bestehen keine Bedenken, da keine Versorgungsleitungen betroffen sind.	Keine Abwägung erforderlich.	Die Ausführungen werden unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen.
7	Geologischer Dienst NRW, Krefeld  <i>Schreiben vom 02.04.2019</i>	Die Angaben zu Punkt 1 „Erdbebenzone“ in Abschnitt III „Hinweise“ werden wie folgt konkretisiert und ergänzt:  Das Plangebiet ist folgender Erdbebenzone / Geologischer Untergrundklasse zuzuordnen: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stadt Monschau, Gemarkung Imgenbroich: 2/R</li> </ul> Vorsorglich zusätzliche Hinweise: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“</li> <li>▪ Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z.B. für Kaufhäuser etc.</li> </ul>	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.  Die ergänzenden Hinweise werden im Bebauungsplan berücksichtigt.	Die Ausführungen werden unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen und in dem Bebauungsplan berücksichtigen.  Die Ergänzungen der Hinweise führen nicht zu Änderungen des Bebauungsplans, die eine erneute öffentliche Auslegung erfordern würden.

Lfd. Nr.	Schreiben	Kurz-Inhalt	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p><b>Baugrund</b> Im Untergrund des Plangebietes stehen Tonstein und wenig Sandstein (Untere Rurberg-Schichten) an. Im nördlichen und östlichen Teil des Bebauungsplangebietes ist mit ehemaligen Bunkern zu rechnen. Eine objektbezogene Baugrunduntersuchung wird empfohlen.</p>	<p>Das Plangebiet ist derzeit bebaut und erschlossen. Es wird ein Hinweis aufgenommen, dass bei Um- und Neubauten objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen werden.</p>	
8	<p>Bundesanstalt für Immobilienaufgaben – Anstalt des öffentlichen Rechts – Hauptstelle Koblenz Sparte Verwaltungsaufgaben AKG, Trier</p> <p><i>Schreiben vom 09.04.2019</i></p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans noch Überreste ehemaliger Westwallanlagen befinden können. Die genaue Lage kann bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben eingesehen werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Auf Anfrage der Verwaltung übersendet die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben mit E-Mail vom 05.05.2019 ergänzend zur vorliegenden Stellungnahme drei Übersichtskarten, die Aufschluss über die Lage möglicher Bunkeranlagen im Plangebiet geben. Es handelt sich hier um zwei Standorte im bereits bebauten und/oder versiegelten Bereich. Es ist nicht bekannt, in welchem Umfang die Anlagen beseitigt worden sind. Daher muss damit gerechnet werden, dass sich noch Betontrümmer in der Erde befinden</p> <p>Im Bebauungsplan wird unter Hinweise, Pkt. 1 ergänzt, dass im Untergrund noch ehemalige Bunkeranlagen vorhanden sein können. Daher werden bei Um- und Neubaumaßnahmen objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.</p>	<p>Die Ausführungen werden unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplan berücksichtigt.</p>

Lfd. Nr.	Schreiben	Kurz-Inhalt	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
9	<p>Industrie- und Handelskammer Aachen, Aachen</p> <p><i>Schreiben vom 10.04.2019</i></p>	<p>Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich</p>	<p>Die Ausführungen werden unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen.</p>
10	<p>StädteRegion Aachen, A70.5 Regionalentwicklung, Mobilität und Klimaschutz,</p> <p><i>Schreiben vom 11.04.2019</i></p>	<p>Per E-Mail und auf dem Postweg wird die Stellungnahme vom 10.04.2019 zum Bebauungsplanverfahren übersendet.</p> <p><u>Inhalte des Schreibens vom 10.04.2019:</u></p> <p>Aus Sicht des <b>Allgemeinen Gewässerschutzes</b> bestehen keine Bedenken. Alle anfallenden Abwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.</p> <p>Aus Sicht des <b>Immissionsschutzes</b> bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass die textliche Festsetzung Absatz 1.1, zweiter Spiegelstrich nicht plausibel sei und sich erst aus der Begründung (Seite 19, Absätze 2 und 3) heraus erkläre.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Gleichwohl kann dem Einwand, die Festsetzung sei nicht plausibel und erkläre sich erst mit der Begründung, nicht gefolgt werden. Die Festsetzungen unter Pkt 1.1 sind eindeutig und bestimmt. Es ist Sinn und Inhalt einer Begründung, dass diese das Ziel der Planung und die dazu getroffenen Festsetzungen erklärt und begründet. Insofern kann hier kein Mangel in den Festlegungen und Formulierungen erkannt werden.</p>	<p>Die Ausführungen werden unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Schreiben	Kurz-Inhalt	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
11	Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstellen Aachen /Düren/Euskirchen  <i>Schreiben vom 11.04.2019</i>	Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen keine Bedenken.	Keine Abwägung erforderlich.	Die Ausführungen werden unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen.
12	Polizeipräsidium Aachen, Direktion Verkehr, Führungsstelle Strategie & Controlling, Aachen  <i>Schreiben vom 11.04.2019</i>	Aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Umgestaltung, wenn die einschlägigen Vorschriften – hier insbesondere StVO und RAST – beachtet werden.	Aus Inhalt und Zielen der Planung ergibt sich, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen, somit auch keine erheblichen verkehrlichen Auswirkungen entstehen werden.  Die Beachtung der Vorschriften der StVO und der RAST bleibt den nachfolgenden Planungsebenen vorbehalten und ist bei der Umsetzung der Planung relevant. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer Vorschriftskonformen Umsetzung der Planung nicht entgegen.	Die Ausführungen werden unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen.





## **Stadt Monschau Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4 „Real-Markt“ - 4. Änderung**

### **Textliche Festsetzungen**

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

*\* Ergänzungen der Hinweise nach der öffentlichen Auslegung sind mit Kursivschrift kenntlich gemacht*



---

STADT MONSCHAU BEBAUUNGSPLAN IMGENBROICH NR. 4 „REAL-MARKT“ - 4. ÄNDERUNG	1
I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	1
II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	5
III HINWEISE	5



## I Textliche Festsetzungen

### 1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

#### Gewerbegebiet

Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt und gemäß § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO in seiner Nutzung wie folgt eingeschränkt:

#### 1.1 Nicht zulässige Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes

**Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO** sind innerhalb des Gewerbegebietes (GE) folgende Arten der allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- In dem Gewerbegebiet sind solche Betriebsarten nicht zulässig, deren Emissionsverhalten den in der Abstandsliste zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3-8804.25.1 vom 06.06.2007 (MBI. NW S. 659) „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)“ aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VII sowie Betrieben mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten entsprechen.
- Ausnahmsweise sind gemäß § 31 (1) BauGB in dem Gewerbegebiet GE auch andere Betriebsarten mit größeren einzuhaltenden Abständen im Einzelfall zulässig, wenn der Nachweis vorliegt, dass durch besondere Maßnahmen (z. B. geschlossene und/oder schalldämmende Bauweise, Betriebsbeschränkungen) die Emissionen so begrenzt werden, dass die von den allgemein zulässigen Betrieben ausgehenden Emissionen nicht überschritten und schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.
- Einzelhandelsbetriebe und Gewerbebetriebe aller Art mit Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevantes Kernsortiment entsprechend der Monschauer Sortimentsliste (Ziffer 1.3). Gemäß § 31 (1) BauGB i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind ausnahmsweise solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbebetrieben sowie Dienstleistungsbetrieben stehen. Die Verkaufsfläche darf dabei für Gewerbeeinheiten bis zu 20% der Geschossfläche des zugeordneten Betriebes, jedoch max. 100 qm betragen.
- Sexshops, Bordelle, bordellartige Betriebe



**Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO** wird innerhalb des Gewerbegebietes GE die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart

- Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil des Bebauungsplans und ist somit unzulässig.

### 1.2 Zulässigkeit gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO

Innerhalb des Gewerbegebietes GE sind Änderungen, Nutzungsänderungen und Neuerrichtungen des vorhandenen und genehmigten Einzelhandelsbetriebes, der nach den vorstehenden Festsetzungen (Ziffer 1.1) nicht zulässig wäre, nur nach Maßgabe der folgenden Festsetzung zulässig:

- Änderungen und Neuerrichtungen des vorhandenen SB-Warenhauses, Hans-Georg-Weiss-Straße 8, sind zulässig. Dabei darf die Verkaufsfläche (VKF) von insgesamt max. 5.030 qm nicht überschritten werden. Davon sind jeweils zulässig für:
  - Ein Getränkemarkt max. 240 qm VKF und
  - Shopflächen mit insgesamt max. 400 qm VKF, davon dürfen je Shop max. 145 qm VKF nicht überschritten werden. Dabei sind nur die Sortimente zulässig, die als Nebenleistung im inneren Zusammenhang mit der Hauptleistung „SB-Warenhaus“ stehen und von untergeordneter Bedeutung bleiben, wie z. B. Backshop, Toto/Lotto.

Die Nutzungsänderung in einen Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten entsprechend der Monschauer Sortimentsliste ist zulässig. Dabei ist der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche von max. 5.030 qm zu beschränken.

### 1.3 Sortimentsliste

Für die Stadt Monschau sind hinsichtlich der Wirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche folgende Sortimente als nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante sowie nicht-zentrenrelevante Sortimente abgegrenzt:



Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
<b>nahversorgungsrelevante Sortiment</b>			
47.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren		
	Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln		
47.73	Apotheken		
47.75	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel		
<b>zentrenrelevante Sortimente</b>		<b>nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>	
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und -zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art, Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
aus 47.53	Vorhänge und Gardinen	aus 47.53	Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)	aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)
		47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren		
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel	aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte)
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
47.63	Ton- und Bildträger		

Fortsetzung

Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
		47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
aus 47.64.2	Sportartikel (Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)	aus 47.64.2	Campingartikel und Campingmöbel
47.65	Spielwaren und Bastelartikel		
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
		47.76.1	Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
		47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		
47.79	Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchtwaren		
Zentrenrelevante Sortimente gem. Anlage zum § 24 a LEPro NRW			



## **2 Maß der baulichen Nutzung, Höhen baulicher Anlagen**

Innerhalb des Baugebietes darf gemäß § 16 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO die Oberkante der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude die im Plan eingeschriebene maximale Höhe über NHN nicht überschreiten.

Oberkante (OK): Die Oberkante definiert sich über die obersten Bauteile einer baulichen Anlage.

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen und Gebäude können ausnahmsweise von durch die Technik bedingte und genutzte Aufbauten, wie z. B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsmaschinenhäuser, Ausgänge von notwendigen Treppenhäusern, Lichtkuppeln usw. um maximal 5,0 m auf bis zu 20 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses überschritten werden.

## **3 Nebenanlagen**

Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der Bauordnung NRW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen nicht zulässig.

## **4 Grünordnerische Festsetzungen**

### **4.1 Erhaltungsgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**

Die im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im Wurzelbereich, welcher der gesamten Kronentrauffläche entspricht, sind jegliche Bodenbewegungen und Oberflächenbefestigungen untersagt. Während Baumaßnahmen ist der gesamte Wurzelbereich durch einen 2,00 m hohen Bauzaun zu schützen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Pflanzflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2002-08, Hrsg: Normenausschuss Bauwesen (NABau) im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Berlin, ist zu beachten.

## **5 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche**

An der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Südwestfassade des vorhandenen und möglichen Baukörpers sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche Türen, Tore und offenbare Fenster nicht zulässig.

Abweichend von vorstehender Festsetzung sind Türen, Tore und offenbare Fenster in der gekennzeichneten Südwestfassade im Einzelfall zulässig wenn der Nachweis vorliegt, dass durch die ausgehenden Be-



triebsgeräusche von den bestehenden und allgemein zulässigen Betrieben schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Gebieten ausgeschlossen werden können.

## **II Örtliche Bauvorschriften**

### **1 Einfriedungen**

Einfriedungen sind als offene Zaunkonstruktion bis zu 2,0 m Höhe zulässig. Als offene Zaunkonstruktion gelten solche mit einem Lochanteil von mindestens 50% pro m<sup>2</sup> Zaunfläche. Ebenso sind Böschungsmauern bis 0,2m über bergseitiger Geländehöhe zulässig.

### **2 Sonnenkollektoren**

Sonnenkollektoren und Solarzellen sind im Bebauungsplangebiet grundsätzlich zulässig.

## **III Hinweise**

### **1 Erdbebenzone / Baugrund**

Das Plangebiet liegt im Bereich der Erdbebenzone 2. Die DIN 4149:2005-04: „Bauten in deutschen Erdbebengebieten - Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“, Normenausschuss im Bauwesen (NABau) im DIN - April 2005, Berlin, ist zu beachten.

*\*Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte.“*

*Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.*

*Baugrund: Da im Untergrund ehemalige Bunkeranlagen vorhanden sein können, wird bei Um- und Neubaumaßnahmen eine objektbezogene Baugrunduntersuchung empfohlen.*

### **2 Bodendenkmale**

Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW sind zu beachten. 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 anzuzeigen. Bodendenkmal und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu belassen und die Weisungen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.

### **3 Hinweis Wehrbereichsverwaltung**

#### **Höhe baulicher Anlagen**

Sollten bauliche Anlagen einschließlich untergeordneter Gebäudeteile eine Höhe von 30 m über Gelände überschreiten, sind in jedem Einzelfall dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr die Planungsunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – zur Prüfung weiterzuleiten.

### **4 Artenschutz**

#### **M 1: Baufeldfreimachung und Gebäudeabriss**

Die Baufeldfreimachung (Entfernen der Vegetation, Fällung und Rodung von Gehölzen) sowie der Beginn der Abrissarbeiten der Gebäude sind nur außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar erlaubt.

#### **M 2: Gebäudekontrolle auf Fledermaus- oder Brutvogelbesatz**

Im Falle eines Gebäudeabrisses oder Umbaus sind die entsprechenden Gebäudeteile max. drei bis vier Wochen vor Beginn der Arbeiten auf überwinterte Fledermäuse zu prüfen. Bei einem Nachweis ist je nach Art und Anzahl der Tiere das weitere Vorgehen mit der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

#### **M 3: Fledermaus- und Brutvogelkontrolle und Hostkontrolle in Gehölzen**

Im Falle notwendiger Rodungsarbeiten sind die entsprechenden Strukturen während der Kernbrutzeit europäischer Vogelarten nochmals zu kontrollieren. Baumhöhlen und Spalten sind auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Auf Basis der projektbezogenen Kartiererergebnisse sind ggf. weitere Maßnahmen im Zuge einer ASP Stufe II zu formulieren.

Auf die vorliegende Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I zu diesem Bebauungsplan sowie die gutachterlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung wird hingewiesen. Bei einer erheblich verzögerten Umsetzung der zulässigen Baumaßnahmen ist ggf. zu prüfen, ob sich zwischenzeitlich planungsrelevante Arten im Plangebiet und dessen Wirkungsbereich angesiedelt haben.



## **5 Hinweis auf die Versorgungsträger**

Die Versorgungsträger sind frühzeitig zu informieren. Vor Aufnahme von Erdarbeiten sind bei den zuständigen Dienststellen der Versorgungsträger die erforderlichen Lagepläne einzuholen. Auf die Richtlinien des DVGW-Regelwerks GW 125 bei geplanten Anpflanzungen im Trassenbereich von Versorgungsleitungen bzw. Kabel wird hingewiesen.

## **6 Hinweis auf die Einsehbarkeit von Gesetze, Verordnungen, Erlassen und DIN-Normen**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden gemeinsam mit der Planurkunde im Rathaus der Stadt Monschau, Laufenstraße 84, während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.



## **Stadt Monschau Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4 „Real-Markt“ - 4. Änderung**

### **Begründung**

*\*Ergänzungen unter „Pkt. 5 Hinweise“ nach der öffentlichen Auslegung sind mit Kursivschrift kenntlich gemacht*



Erarbeitet durch:

Stadt- und Regionalplanung

Dr. Jansen GmbH

Neumarkt 49

50667 Köln

## INHALT

STADT MONSCHAU	1
BEBAUUNGSPLAN IMGENBROICH NR. 4	1
BEGRÜNDUNG	1
1 ANLASS, ZIEL UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	1
1.1 Planungsanlass und Erfordernis	1
1.2 Planaufstellungsverfahren	2
1.3 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 4 „Real-Markt“, 4. Änderung	3
2 PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION UND RAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1 Lage, Nutzung und Umfeld des Plangebietes	4
2.2 Ver- und Entsorgung	6
2.3 Fachplanungen	7
2.4 Planungsrecht	7
2.4.1 Regionalplan	7
2.4.2 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	8
2.4.3 Landschaftsplan und Schutzgebiete	11
2.4.4 Artenschutz	12
2.5 Geologie und Baugrund	14
2.6 Altlasten	14
2.7 Denkmalpflege	14
2.8 Ver- und Entsorgung	14
2.9 Verkehrliche Erschließung	15
2.10 Lärmimmissionsschutz	15
2.11 Einzelhandelssituation	16
2.12 Eigentumsverhältnisse	18
3 PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	18
3.1 Gewerbegebiet	18
3.1.1 Gliederung nach Abstandserlass	19
3.1.2 Ausschluss von Einzelhandel	20
3.1.3 Ausschluss von Vergnügungsstätten, Sex-Shops, Bordellen	21
3.1.4 Zulässigkeit des SB-Warenhauses gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO	22
3.1.5 Verkaufsflächenobergrenzen	25
3.1.6 Monschauer Liste	25
3.2 Maß der baulichen Nutzung	26



3.3	Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksflächen	27
3.4	Nebenanlagen	27
3.5	Verkehrliche Erschließung	27
3.6	Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Ab. 1 Nr. 25b BauGB	28
3.7	Immissionsschutz – Lärmimmissionen	28
3.8	Örtliche Bauvorschriften – Gestalterische Festsetzungen	29
4	UMWELTBELANGE, NATUR UND LANDSCHAFT	30
4.1	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	30
4.2	Schutzgut Landschaft; Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung	31
4.3	Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt	31
4.4	Schutzgut Boden, Fläche	32
4.5	Schutzgut Wasser, Hochwasserschutz	32
4.6	Schutzgut Klima und Luft	33
4.7	Kultur- und Sachgüter	33
4.8	Mögliche Auswirkungen durch schwere Unfälle von zulässigen Vorhaben im Plangebiet	34
4.9	Gesamtbewertung	34
5	HINWEISE	35
6	FLÄCHENBILANZ	36
7	VERFAHRENSÜBERSICHT	37
8	VERWENDETE GUTACHTEN	38

#### ABBILDUNGEN

Abbildung 1	Übersicht Geltungsbereich BP Nr. 4, 4. Änderung	4
Abbildung 2	Übersicht / Luftbild Geltungsbereich	5
Abbildung 3	Foto Gebäude SB-Markt, Eingang	5
Abbildung 4	Foto Gebäude ehem. Teppichmarkt / SB-Markt	6
Abbildung 5	Regionalplan Ausschnitt	8
Abbildung 6	Flächennutzungsplan der Stadt Monschau, 78. Änderung	9
Abbildung 7	Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4, Ausschnitt	10
Abbildung 8	Bebauungsplan Nr. 4, 1. Änderung - Ausschnitt	11
Abbildung 9	Landschaftsplan Nr. VI - Monschau - Ausschnitt	12
Abbildung 10	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Monschau Imgenbroich	17

#### Anlagen



## 1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

### 1.1 Planungsanlass und Erfordernis

Aufgrund der Empfehlung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Monschau, vorhandene Bebauungspläne daraufhin zu überprüfen, ob der angestrebte Schutz und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche den Teilausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen erfordert, hat die Stadt Monschau bereits im Februar 2013 den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 4 „Real-Markt“ gefasst.

Der Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4, 1. Änderung „SB-Warenhaus Allkauf“ ist am 08.10.1994 in Kraft getreten und setzt für das Plangebiet u.a. ein Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb fest. Die maximal zulässige Geschossfläche darf 6.200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, weitere Festsetzungen über die zulässigen Verkaufsflächen oder Warensortimente wurden nicht getroffen.

Zielsetzung der Stadt Monschau ist es, entsprechend den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes die Angebote für die Entwicklung und Sicherung der Versorgungsfunktion von Imgenbroich im zentralen Versorgungsbereich zu bündeln und hierzu auch vorhandene Anbieter in den zentralen Versorgungsbereich zu integrieren. Zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs soll zukünftig ausgeschlossen werden. Der Plangebietsbereich des Bebauungsplans Nr. 4, 4. Änderung und damit der Standort des Real-Marktes, liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, so dass hier zum Schutz und zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche planerischer Handlungsbedarf besteht.

Aufgrund der Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Monschau und dem Bedarf an weiteren Gewerbegrundstücken ist für den Bereich die Ausweisung eines Gewerbegebiets vorgesehen. Dies ist auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass auf dem benachbarten Grundstück (ehemals Teppichfachmarkt) zwischenzeitlich die Einzelhandelsnutzung aufgegeben wurde und das Grundstück im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 als Gewerbegebiet festgesetzt wurde. Das Gebäude des ehemaligen Teppichfachmarktes soll für den Betrieb eines Fitness-Studios genutzt werden. Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 dient somit im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nutzung des Bereichs des heutigen SB-Warenhauses als Gewerbegebiet. Somit würde dieses Grundstück in das bestehende Gewerbegebiet Imgenbroich/Konzen wieder integriert. Gleichwohl ist der Bestand des SB-Warenhauses auf dem Grundstück auf die Dauer der baurechtlich genehmigten Nutzung zu sichern.

Da diese Zielsetzungen mit den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 4 „Real-Markt“, 1. Änderung nicht abgedeckt sind, ist hier die Änderung des Bebauungsplans erforderlich geworden.



## 1.2 Planaufstellungsverfahren

Die Stadt Monschau hat in ihrer Sitzung am 19. Februar 2013 den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 4 „Real Markt“, gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde anschließend in der Zeit vom 23.03.2013 bis zum 04.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Der Aufstellungsbeschluss wurde entsprechend der nunmehr gewählten Verfahrensart und Planungszielen am 17.04.2018 neu gefasst und in der Zeit vom 27.04.2018 bis zum 04.05.2018 öffentlich bekannt gemacht.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 4, „Real-Markt“, handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der nach § 13a BauGB aufgestellt wird. Die Voraussetzungen für die Durchführung nach § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 der Innenentwicklung mit dem Ziel der Entwicklung und Sicherung zentraler Versorgungsbereiche dient und
- die zulässige überbaubare Grundfläche nach § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) deutlich unter dem im Baugesetzbuch festgelegten Schwellenwert von 20.000 bis weniger als 70.000 Quadratmetern liegt (auch unter Berücksichtigung des Geltungsbereichs für den Bereich der 5. Änderung des BP Nr. 4) und aufgrund der geplanten zulässigen Nutzungen auch keine Vorhaben mit erheblichen Umweltauswirkungen zulässig werden.
- Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten.

Aus Inhalt und Zielen des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 4, 4. Änderung ergibt sich, dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen werden. Der Bebauungsplan Nr. 4, 4. Änderung kann deshalb im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Von einer Umweltprüfung nach § 2a Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie dem Monitoring nach § 4c BauGB wird damit abgesehen. Aus der Zusammenschau der genannten Vorschriften ergibt sich, dass auch die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich ist.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Abs. 1 Satz Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daher ist für diesen Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4, 4. Änderung die Ermittlung einer Eingriffs-Ausgleichsbilanz zur Bewertung der Eingriffe nicht erforderlich.



Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die artenschutzrechtlichen Belange bei Eingriffen in die Natur zu prüfen, um erhebliche Beeinträchtigungen von geschützten Tier- und Pflanzenarten frühzeitig zu vermeiden und die ökologische Funktionalität der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten weiterhin zu erfüllen. Zu dem Bebauungsplan wurde daher eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP Stufe I) nach §§ 42 ff BNatSchG für den Einwirkungsbe- reich der Planung durchgeführt.

Die Stadt Monschau hat mit Ratsbeschluss vom 28.06.2016 für den Gel- tungsbereich der Bebauungsplanänderung eine Veränderungssperre erlassen, um für den Zeitraum des Bauleitplanverfahrens gewährleisten zu können, dass keine der Planung entgegenstehenden Vorhaben die Durchführung der Planung verhindern oder wesentlich erschweren wer- den. Der Rat der Stadt Monschau hat am 29.05.2018 die Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre beschlossen. Die Bekanntma- chung gemäß § 16 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 29.06.2018 bis zum 07.07.2018.

Da die geplante Festsetzung des Bereichs als Gewerbegebiet nicht den Inhalten des aktuellen Flächennutzungsplans, der hier ein Sondergebiet darstellt, entspricht, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichti- gung anzupassen.

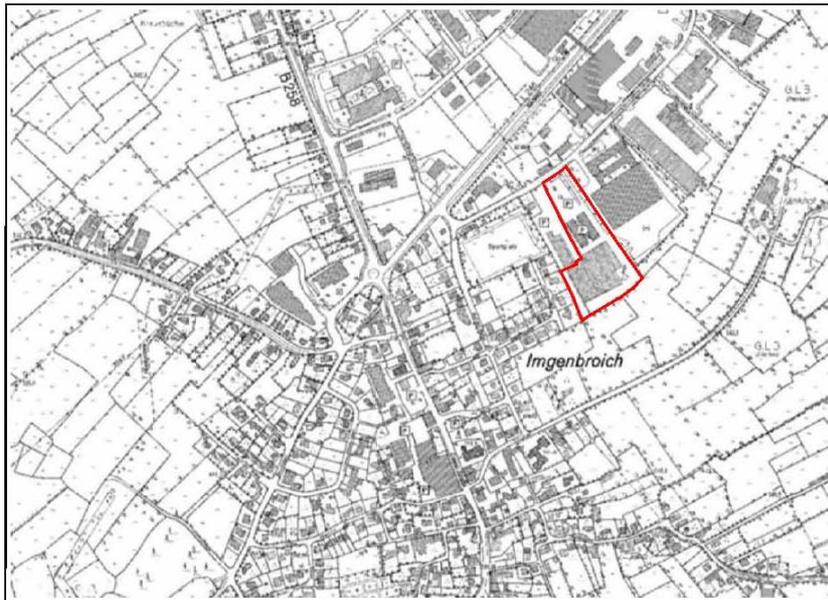
### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 4 „Real-Markt“, 4. Änderung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 4, „Real Markt“, 4. Änderung wird im Norden begrenzt durch die Hans- Georg-Weiss-Straße, im Osten durch das Grundstück eines Gewerbebe- triebes, im Süden durch landwirtschaftliche Flächen (Grünland), im Wes- ten von einem Gewerbegrundstück (ehemals großflächiger Einzelhan- delsbetrieb) und den Grundstücken der Wohnbebauung am Frohnepfad.

Der Geltungsbereich umfasst konkret folgende Grundstücke: Gemarkung Imgenbroich, Flur Nr. 1, Flurstück 1, sowie Flur 8, Flurstücke Nr. 426 und Nr. 431.



Abbildung 1 Übersicht Geltungsbereich BP Nr. 4, 4. Änderung



Darstellung auf Grundlage DGK5

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist dem Übersichtsplan und der Plandarstellung des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 4 „Real-Markt“ – 4. Änderung zu entnehmen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,1 ha.

## 2 Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

### 2.1 Lage, Nutzung und Umfeld des Plangebietes

Der Planbereich liegt im Nord-Osten von Imgenbroich im Gewerbegebiet an der Hans-Georg-Weiss-Straße und wird derzeit durch den Real-Markt genutzt.



Abbildung 2 Übersicht / Luftbild Geltungsbereich



Quelle: Kartengrundlage Google Earth pro 11.11.2016 und eigene Darstellung

Das Grundstück ist überwiegend bebaut (Gebäude, Stellplatzüberdachungen) und versiegelt (Zufahrten, Umfahrten und Stellplätze). Das Grundstück ist von der Hans-Georg-Weiss-Straße aus erschlossen, über diese Zufahrt ist auch das Grundstück des ehemaligen Teppichfachmarktes (heute Gewerbegebiet) angebunden. Die Stellplätze auf dem Grundstück des Real-Marktes sind sowohl dem SB-Warenhaus als auch dem Grundstück des ehemaligen Teppichfachmarkts zugeordnet.

Abbildung 3 Foto Gebäude SB-Markt, Eingang



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



Die Gebäude des ehemaligen Teppichmarktes und des SB-Warenhauses sind z. T. grenzständig aneinander gebaut. Baum- und Strauchstrukturen befinden sich jeweils an den Grundstücksgrenzen zu den benachbarten Nutzungen (Gewerbebetrieb, Einfamilienhausbebauung am Frohnepfad, Grünland) sowie zur Gliederung der Stellplatzanlagen innerhalb des Grundstücks.

Abbildung 4 Foto Gebäude ehem. Teppichmarkt / SB-Markt



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Für das SB-Warenhaus sind heute gemäß gültiger Baugenehmigung folgende Verkaufsflächen (VKF) genehmigt:

- SB-Markt mit 4.073,94 qm
- Getränkemarkt mit 239,71 qm
- Shopflächen (z. B. Backshop, Blumenshop) mit insgesamt 395,16 qm, wobei davon der größte Shop über 142,85 qm Verkaufsfläche verfügt.

Auf Mallflächen und Windfangbereiche entfallen 286,84 qm und für Vorkasse und Hauptkassenbereich sind 28,4 qm angegeben. Diese Flächen (Mallflächen, Windfang und Kassenzonen) sind entsprechend der aktuellen Rechtsprechung in die Verkaufsflächenberechnung mit einzu beziehen (vgl. Kap. 3.1.5). Insofern beträgt die genehmigte Gesamtverkaufsfläche 5024,05 qm.

## 2.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an die vorhandene Infrastruktur sichergestellt.



Das Plangebiet ist an das Trennsystem mit Schmutz- und Regenwasserkanal in der Hans-Georg-Weiss-Straße angeschlossen. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist gewährleistet.

### 2.3 Fachplanungen

Das Plangebiet ist aktuell bebaut, erschlossen und genutzt. Die geplanten Festsetzungen werden die bisherigen Grundlagen der Planung hinsichtlich der Verkehrssituation, Entwässerung und Natur- und Landschaftsschutz nicht in rechtlich relevanter Weise verändern, so dass eine dezidierte Untersuchung der einzelnen Fachthemen bei diesem Bebauungsplan entbehrlich ist.

Um sicherzustellen, dass der Lärmimmissionsschutz angrenzender sensibler Wohnnutzung auch bei den zukünftig möglichen gewerblichen Nutzungen / Bebauung gewährleistet bleibt, wurde zu diesem Bebauungsplan eine schalltechnische Stellungnahme erarbeitet.

*Schallgutachten*

Zu dem Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP Stufe I) nach §§ 42 ff BNatSchG für den Einwirkungsbereich der Planung durchgeführt.

*Artenschutzprüfung*

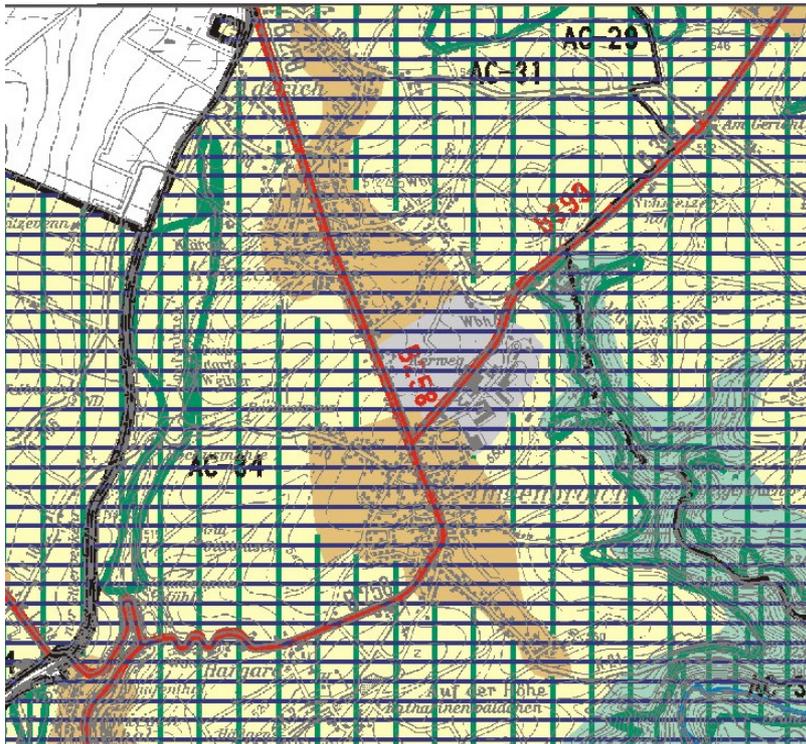
### 2.4 Planungsrecht

#### 2.4.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen, 2003, ist das Plangebiet als Gewerbe- und Industriebereich (GIB) dargestellt. Der GIB endet ungefähr mit der angrenzenden Wohnbebauung und dem Sportplatz westlich des Plangebietes.



Abbildung 5 Regionalplan Ausschnitt



Quelle: Bezirksregierung Köln (Hrsg.): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen, 2003

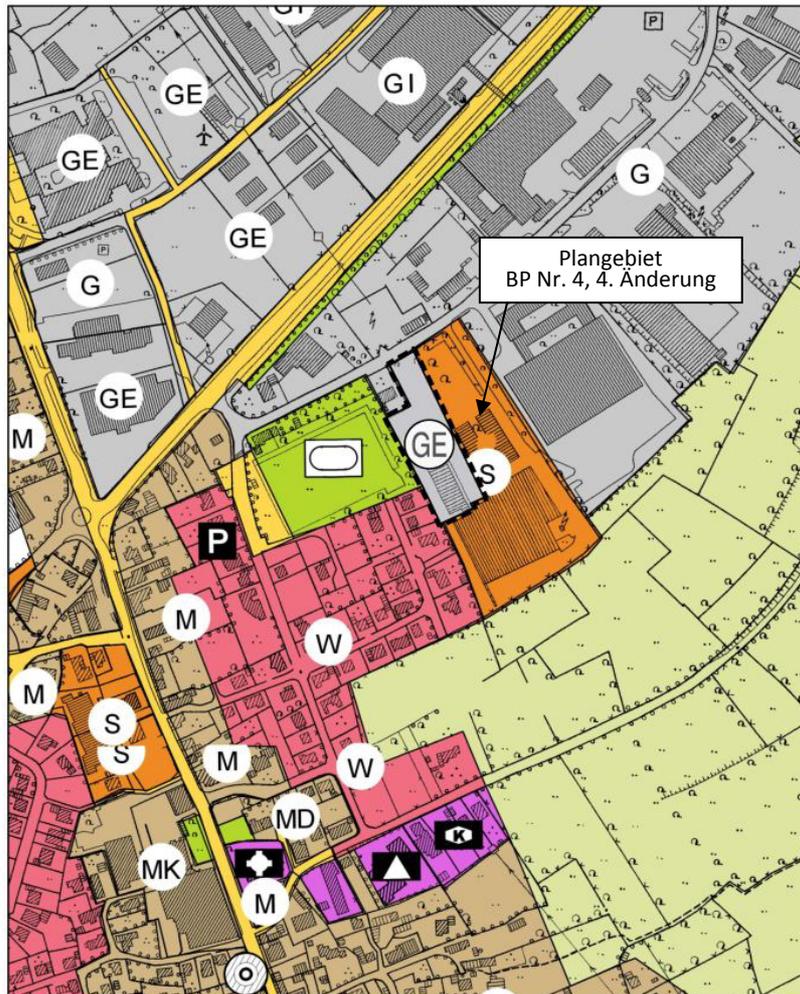
Der LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – ist am 13. Juli 2013 in Kraft getreten. Demnach setzt die Planung für große Einzelhandelsvorhaben eine regionalplanerische Ausweisung als Allgemeinen Siedlungsraum voraus. Bei dem Plangebiet handelt es sich jedoch um einen bereits bestehenden Einzelhandelsstandort, der im Rahmen der 3. FNP-Änderung der Stadt Monschau landesplanerisch abgestimmt wurde und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Monschau als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt ist. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans „Großflächiger Einzelhandel“ wurde mit Verfügung vom 23.04.1982 durch die Bezirksregierung Köln genehmigt.

#### 2.4.2 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Der seit 1982 rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Sondergebiet, Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dar. Im Rahmen der 78. Änderung wurde das Grundstück des ehemaligen Teppichmarktes nunmehr als Gewerbegebiet dargestellt.



Abbildung 6 Flächennutzungsplan der Stadt Monschau, 78. Änderung

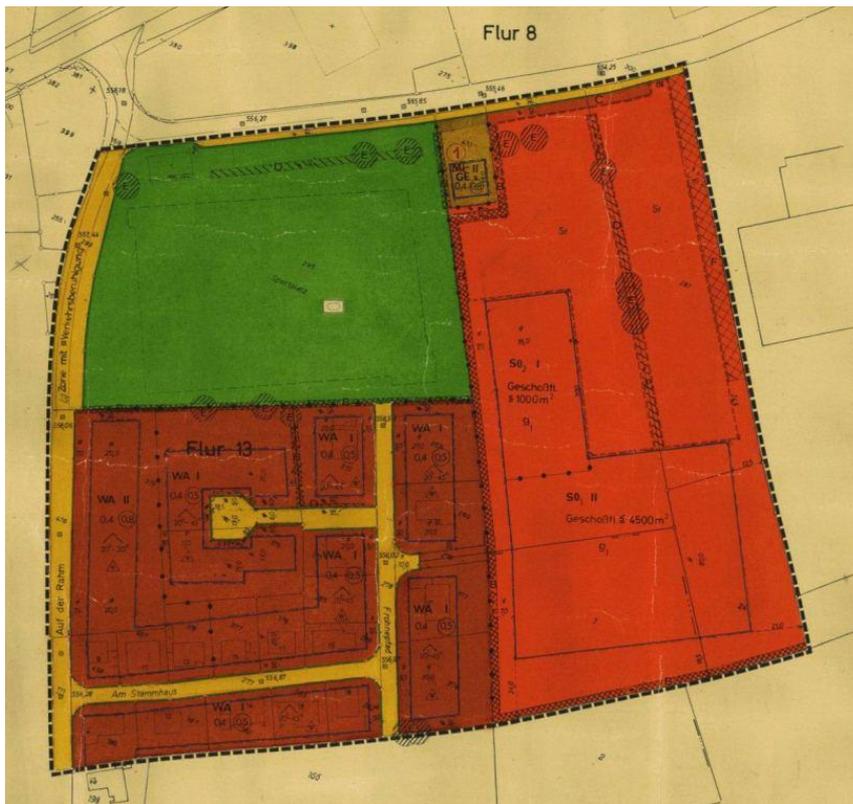


Quelle: Stadt Monschau und eigene Darstellung

Der Bebauungsplan Imgenbroich Nr.4 der Stadt Monschau ist auf Grundlage des Flächennutzungsplans entwickelt worden und wurde am 08.03.1982 rechtsverbindlich. Er wurde mit der Zielsetzung aufgestellt, dort einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb anzusiedeln, da aufgrund der besonderen Topografie im Bereich der historischen Altstadt Monschau kein geeigneter Standort für einen solchen Betrieb gegeben war. Das Projekt wurde, aufgrund der damaligen Eigentumsverhältnisse, in einer baulichen Gemeinschaftslösung mit einem projektierten Teppichfachmarkt umgesetzt. Insofern wurden beide Märkte über eine gemeinsame Zufahrt von der Hans-Georg-Weiss-Straße erschlossen, die Kundenstellplätze wurden gemeinschaftlich auf beiden Grundstücken vorgehalten. Die Baukörper des ehemaligen Teppichfachmarktes und des SB-Warenhauses sind an einer Seite grenzständig angebaut.



Abbildung 7 Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4, Ausschnitt



Quelle: Stadt Monschau

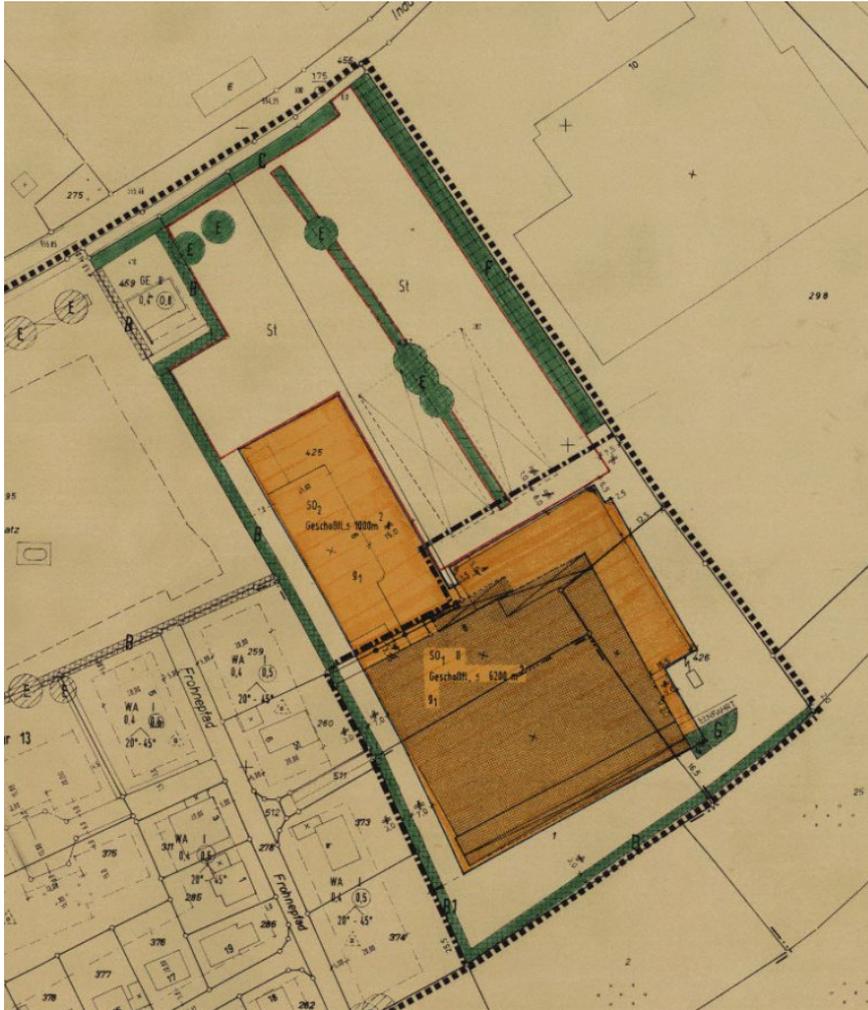
Im Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4 wird ein gegliedertes Sondergebiet festgesetzt. Für das Sondergebiet SO 1 wird festgesetzt, dass ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit max. 4.500 m<sup>2</sup> Geschossfläche zulässig ist. Weitere Festsetzungen hinsichtlich zulässiger Verkaufsfläche oder Warensortiment werden nicht getroffen. Für das SO 2 wird die Zulässigkeit für einen Einzelhandelsbetrieb für Bodenbeläge, Dekorationen und branchenzugehörige Materialien auf einer maximalen Geschossfläche von 1.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Des Weiteren werden für das Sondergebiet Pflanzflächen und Pflanzmaßnahmen sowie Immissionsschutzmaßnahmen (u. a. Schallschutzwand entlang der westlichen Grundstücksgrenze) festgesetzt.

Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen (u. a. Kaufkraftzuwachs in der Stadt Monschau) wurde eine Erweiterung der bisher zulässigen Geschossfläche für das SB-Warenhaus und damit die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 erforderlich. Daher wurde im Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4, 1. Änderung die zulässige Geschossfläche auf 6.200 m<sup>2</sup> heraufgesetzt und die Baugrenzen entsprechend zeichnerisch geändert. Des Weiteren wurde eine Pflanzfläche neu festgesetzt, die als Ausgleich für einen verlorengegangenen Pflanzstreifen im Bereich der Stellplätze dient.

Dem Sondergebiet westlich angrenzend wurde ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt.



Abbildung 8 Bebauungsplan Nr. 4, 1. Änderung - Ausschnitt



Quelle: Stadt Monschau

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 wurden von der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

### 2.4.3 Landschaftsplan und Schutzgebiete

Für den Landschaftsraum im Umfeld von Imgenbroich trifft der Landschaftsplan Nr. VI - Monschau planerische Festsetzungen. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 4, 4. Änderung liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans.

*Nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. VI*

Im Plangebiet und dessen Einwirkungsbereich bestehen keine Naturschutz- oder Natura-2000-Gebiete (FFH-Gebiete).

*keine unmittelbare Betroffenheit von Schutzgebieten*

Östlich der Ortslage, ca. 350 m bis 400 m vom Plangebiet entfernt, erstreckt sich das Belgenbachtal, das als Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet (Nr. DE 5403-304 „Oberlauf der Rur“) festgesetzt ist<sup>1</sup>.

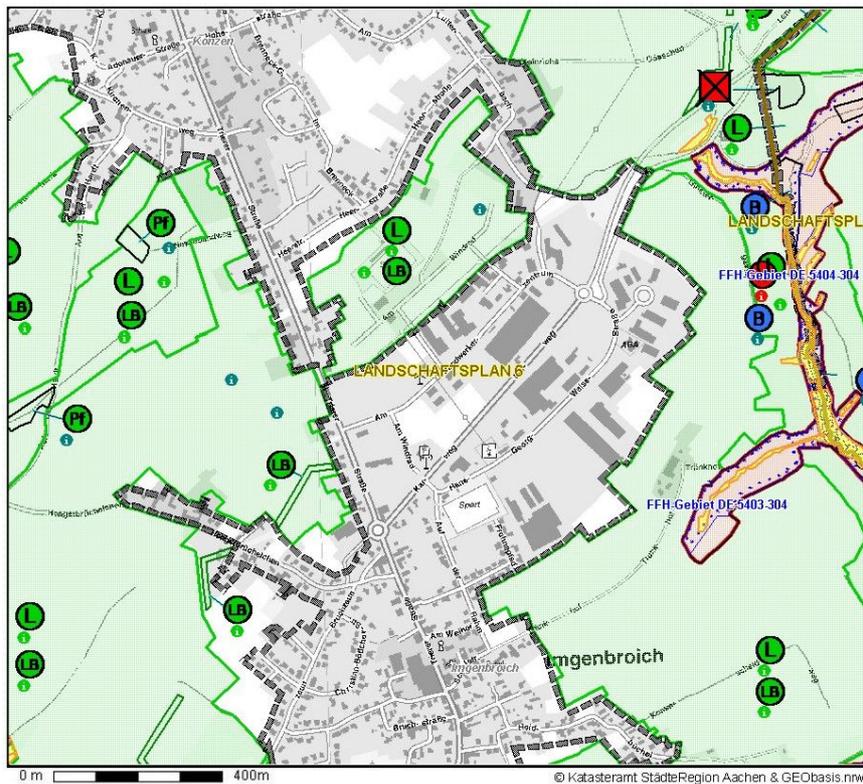
<sup>1</sup> Kreis Aachen, Geodatenbestand 17.11.2016



Planungsbedingte Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes und der Naturschutzgebiete können ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet liegt in keiner Wasserschutzzone. Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Belange des Hochwasserschutzes berührt.

Abbildung 9 Landschaftsplan Nr. VI - Monschau - Ausschnitt



Quelle: Geodatenbestand Kreis Aachen 11/2016

#### 2.4.4 Artenschutz

Aufgrund der Lage, der naturräumlichen Ausstattung und der heutigen Nutzung des Plangebietes, kann eine Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Belangen bzw. die Beeinträchtigung von europarechtlich geschützten Arten nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

*Artenschutzrechtliche Prüfung*

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die artenschutzrechtlichen Belange bei Eingriffen in die Natur zu prüfen, um erhebliche Beeinträchtigungen von geschützten Tier- und Pflanzenarten frühzeitig zu vermeiden und die ökologische Funktionalität der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten weiterhin zu erfüllen. Daher wurde zu dem Bebauungsplanverfahren Nr. 4, 4. Änderung ein Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP Stufe I) erstellt, um die Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG zu klären.<sup>2</sup>

Zusammenfassend kann aufgrund der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung festgestellt werden, dass in dem Untersuchungsgebiet für Aller-

<sup>2</sup> D. Liebert, Büro für Freiraumplanung: „B-Plan Monschau Nr. 4, Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I“, November 2016



weltvogelarten im Plangebiet Fortpflanzungs- und Ruhestätten in den Gehölzen des Plangebietes nachgewiesen wurden. Des Weiteren bieten die Bestandsgebäude sowie Höhlen oder Spalten in dem Baumbestand mögliche Quartiere für Fledermäuse. Im Umfeld des Plangebietes wurden diverse Greifvogelarten nachgewiesen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans bereiten mögliche bauliche Eingriffe oder Erweiterungen in dem Plangebiet vor. Daher sind bei Umsetzung der Planung folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

#### **M 1: Baufeldfreimachung und Gebäudeabriss**

Die Baufeldfreimachung (Entfernen der Vegetation, Fällung und Rodung von Gehölzen) sowie der Beginn der Abrissarbeiten der Gebäude sind nur außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar erlaubt.

#### **M 2: Gebäudekontrolle auf Fledermaus- oder Brutvogelbesatz**

Im Falle eines Gebäudeabrisses oder Umbaus sind die entsprechenden Gebäudeteile max. drei bis vier Wochen vor Beginn der Arbeiten auf überwinterte Fledermäuse zu prüfen. Bei einem Nachweis ist je nach Art und Anzahl der Tiere das weitere Vorgehen mit der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

#### **M 3: Fledermaus- und Brutvogelkontrolle und Hostkontrolle in Gehölzen**

Im Falle notwendiger Rodungsarbeiten sind die entsprechenden Strukturen während der Kernbrutzeit europäischer Vogelarten nochmals zu kontrollieren. Baumhöhlen und Spalten sind auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Auf Basis der projektbezogenen Kartiererergebnisse sind ggf. weitere Maßnahmen im Zuge einer ASP Stufe II zu formulieren.

Folgende Arten gelten als planungsrelevant und sind bei geplanten Rodungen oder Gebäudeabriss einer vertiefenden Prüfung der ASP Stufe II zu unterziehen:

- Fledermausarten
- Greifvögel
- Gehölzbrütende Arten „Allerweltvogelarten“

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für Fledermäuse und Vögel eintreten.

Im Bebauungsplanverfahren werden diese Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu berücksichtigen sein.

Im Rahmen der Genehmigung der geplanten Vorhaben ist Sorge zu tragen, dass keine artenschutzrechtlichen Belange im Sinne des § 42 BNatSchG bzw. Beeinträchtigungen von europarechtlich geschützten Arten erfolgen.



## 2.5 Geologie und Baugrund

Die Hydrogeologische Karte NRW weist als Geologische Schicht für das Plangebiet Tonstein, geschiefert aus<sup>3</sup>.

Das Plangebiet ist zum größten Teil bebaut und versiegelt und somit bereits anthropogen überformt.

Das Plangebiet liegt nach DIN 4149 in der Erdbebenzone 2.

## 2.6 Altlasten

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen bekannt.

## 2.7 Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes und dessen Einwirkungsbereich bestehen keine Baudenkmale. Auch ein Vorkommen von Bodendenkmälern in dem bereits überbauten Bereich ist nicht bekannt.

## 2.8 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die vorhandene Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung angeschlossen. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden nicht zu wesentlichen Veränderungen im Ver- und Entsorgungsbedarf führen (z.B. Kanalisation oder Energie-/Frischwasserversorgung), die eine Anpassung bzw. Kapazitätsausweitung der vorhandenen technischen Infrastruktur erforderlich machen würden. Sofern jedoch weitere Ver- und Entsorgungsanlagen im Zuge von Umnutzungsmaßnahmen oder Umbauten erforderlich werden, werden diese entsprechend der Bedarfe bereitgestellt.

Eine Pflicht zur Versickerung von Niederschlagswasser besteht nach Landeswassergesetz nicht, da das Grundstück vor 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wurde. Das Plangebiet ist an das Trennsystem mit Schmutz- und Regenwasserkanal in der Hans-Georg-Weiss-Straße angeschlossen. Oberflächenwässer sind dem Regenwasserkanal zuzuführen.

Gemäß Vorentwurf des Gebietsentwässerungsplanes (GEP) besteht im Bereich des Kreisverkehrsplatzes L 246 eine Überstaugefahr. Sofern Umbaumaßnahmen im Plangebiet vorgenommen werden, sollte seitens des Bauherren eine Rückstaumöglichkeit vorgesehen werden (z. B. Staukanal). Dies ist im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

---

<sup>3</sup> Geoportal.NRW, 16.11.2016



## 2.9 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Zufahrt von der Hans-Georg-Weiss-Straße verkehrlich erschlossen. Für die bestehenden gewerblichen und Handelsnutzungen sind auf den Grundstücken des ehemaligen Teppichfachmarktes (heute Gewerbenutzung) und SB-Warenhauses ca. 370 Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter vorhanden, davon ca. 320 Stellplätze auf dem Grundstück des SB-Warenhauses bzw. des Bebauungsplangebietes BP Nr. 4, 4. Änderung.

## 2.10 Lärmimmissionsschutz

Im Bebauungsplan Nr. 4 wurden seinerzeit umfassende Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen. Die Errichtung einer Lärmschutzwand wurde nicht umgesetzt, da diese mit betrieblich-organisatorischen Maßnahmen auf dem Grundstück der Handelsnutzungen nicht erforderlich war.

Konflikte zwischen den benachbarten Wohn- und Handelsnutzungen sind seither nicht aufgetreten oder bekannt geworden.

Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4, der im Juni 2017 rechtsverbindlich geworden ist, wurden mit der Erweiterung des Gewerbegebietes die schalltechnischen Auswirkungen bei Umsetzung der Festsetzungen fachgutachterlich geprüft. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die geplante gewerbliche Nutzung nach entsprechender Planung mit verhältnismäßigem Aufwand im Bereich der Lärminderung auch bei einer Berücksichtigung der Vorbelastung grundsätzlich genehmigungsfähig ist. Im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes wurde im Hinblick auf die benachbarte Wohnnutzung festgesetzt, dass an der Südwestfassade des vorhandenen / zulässigen Gebäudes keine Türen, Tore und öffnende Fenster, ausgenommen von Sanitär- und Personalräumen, zulässig sind.

Auch zu diesem Bebauungsplan Nr. 4, 4. Änderung wurde gutachterlich geprüft<sup>4</sup>, ob und wenn in welcher Weise die geplante Nutzungsänderung lärmschutztechnische Maßnahmen erfordert. Die schallgutachterliche Prüfung kommt - analog zu dem benachbarten Bebauungsplangebiet BP Nr. 4, 5. Änderung - zu dem Ergebnis, dass durch die Einschränkungen der Nutzungen im Gewerbegebiet nach Abstandserlass keine weiteren Festsetzungen zu Lärmschutzbauwerken oder Emissionskontingenten erforderlich werden. Ein unlösbarer Immissionskonflikt zu bestehenden bzw. zukünftig zulässigen Immissionsorten außerhalb des Änderungsbereichs liegt nicht vor.

Gleichwohl ist aus gutachterlicher Sicht durch Anwendung einer Festsetzung zum baulichen Schallschutz der emittierenden Gebäude (z.B. Türen, Tore und zu öffnende Fenster dürfen in den Südwestseiten von Gebäuden im gekennzeichneten Bereich nicht errichtet werden mit Ausnahme von Personal- und Sanitäräumen) der Schutz der südwestlich gelegenen

---

<sup>4</sup> Dr.-Ing. Szymanski & Partner: Gutachterliche Stellungnahme zur Bewältigung von Schallimmissionskonflikten für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Real-Markt“ der Stadt Monschau, Stolberg, 18.12.2017



Wohnbebauung (Frohnepfad) planungsrechtlich sicherzustellen<sup>5</sup>. Dies betrifft die vorhandene und zukünftig mögliche Südwestfassade, die nicht durch das bestehende Gebäude des benachbarten Gewerbegebietes BP Nr. 4, 5. Änderung (ehemals Teppichfachmarkt) von der bestehenden Wohnbebauung am Frohnepfad abgeschirmt wird.

Die gutachterliche Empfehlung wird im Bebauungsplan Nr. 4, 4. Änderung berücksichtigt und eine entsprechende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen (vgl. Kap. 3.7). Somit wird der im Sinne des für den Immissionsschutz geltenden Vorsorgegrundsatzes (§ 50 BImSchG) angemessen berücksichtigt.

### 2.11 Einzelhandelssituation

Für die Stadt Monschau liegt ein aktuelles Einzelhandels- und Zentrenkonzept vor.<sup>6</sup>

*Einzelhandels- und Zentrenkonzept  
der Stadt Monschau*

Die Funktion des Hauptzentrums von Monschau übernimmt der Ortskern Imgenbroich. Aufgrund der kompakten Strukturen im Ortskern Imgenbroich und fehlender Flächenpotenziale wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Standort „nördlich des Westwalls“ als Ergänzungsstandort, beschränkt auf den großflächigen Lebensmittel-Einzelhandel, für den Ortskern ausgewiesen. Die Stadt Monschau hatte hierzu die erforderlichen Bauleitplanverfahren (66. FNP-Änderung-N und BP Imgenbroich Nr. 18-N) durchgeführt. Der Bebauungsplan Nr. 18-N ist im Februar 2015 als Satzung beschlossen worden, der großflächige Lebensmittelvollsortimenter wurde inzwischen erbaut und eröffnet. Somit wurden die Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts umgesetzt und im Zuge dessen die Grenzen des Zentralen Versorgungsbereichs für Imgenbroich festgelegt.

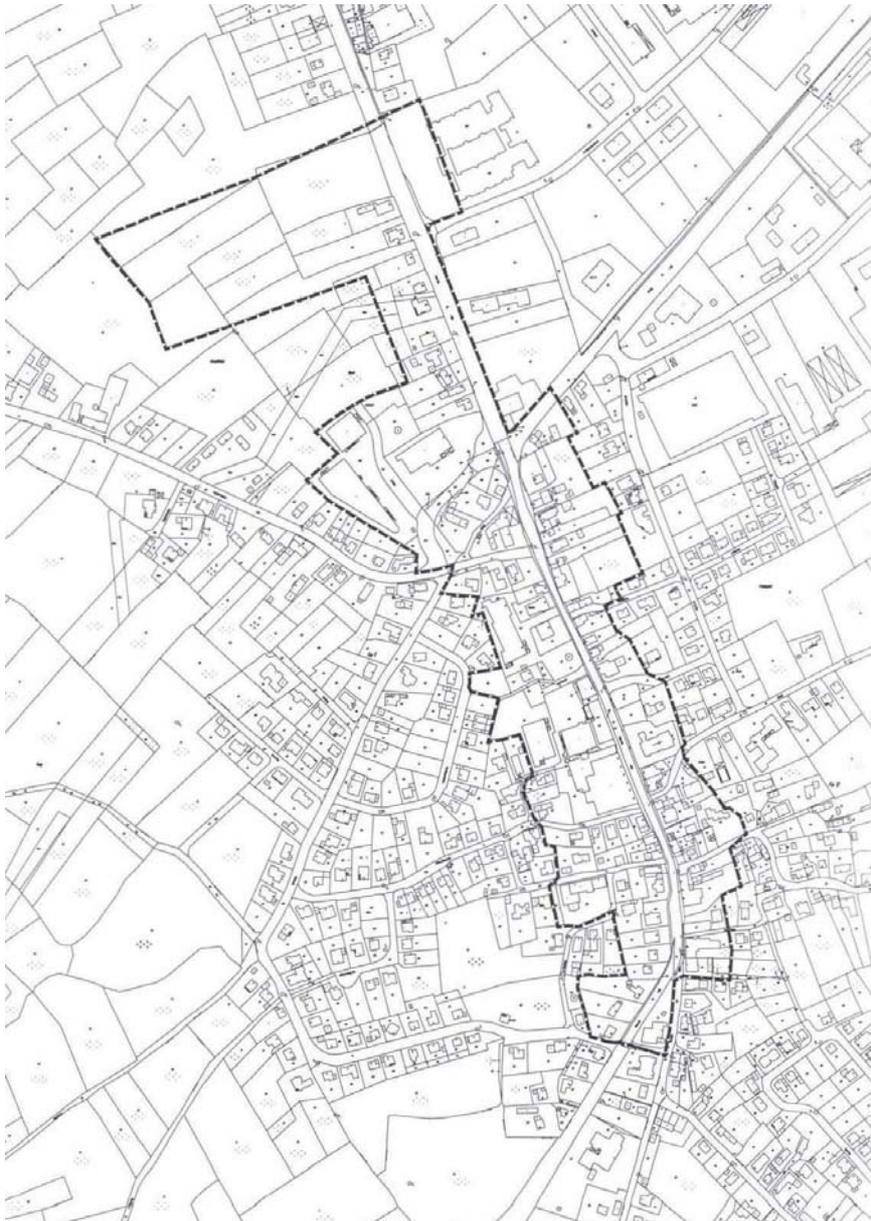
Ziel der Stadt Monschau war und ist es, die kommunale Selbstversorgung langfristig sicherzustellen. Dazu war der Zentrale Versorgungsbereich entlang der Trierer Straße weiterzuentwickeln. Durch den ÖPNV-Verknüpfungspunkt (im Bereich des HIMO) ist die Anbindung der umliegenden Ortschaften gewährleistet. In dieser Weise wird die verbrauchernahe Grundversorgung in den Ortsteilen zukünftig gewährleistet. Die Änderung der Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs entsprach somit der aktuellen städtebaulichen Situation und den planerischen Zielsetzungen der Stadt Monschau zur Daseinsvorsorge.

<sup>5</sup> Dr.-Ing. Szymanski & Partner: Gutachterliche Stellungnahme zur Bewältigung von Schallimmissionskonflikten für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Real-Markt“ der Stadt Monschau, Stolberg, 18.12.2017

<sup>6</sup> BBE Handelsberatung GmbH: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Monschau, August 2010.



Abbildung 10 Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Monschau Imgenbroich



Quelle: Darstellung Stadt Monschau

Der Standort des Real-SB-Warenhauses im Gewerbegebiet an der Hans-Georg-Weiss-Straße war und ist dagegen nicht städtebaulich integriert und liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.

Um das Ziel einer weitgehenden Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erreichen, wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Monschau empfohlen, großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich nur noch im zentralen Versorgungsbereich anzusiedeln, gleichwohl ist dem Real-Markt Bestandsrecht einzuräumen<sup>7</sup>. Großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll auch

<sup>7</sup> Vgl. BBE Handelsberatung GmbH: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Monschau, August 2010.



außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich geeigneten Standorten zugelassen werden. Dabei ist der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche, jedoch auf maximal 2.500 m<sup>2</sup> zu beschränken. Bei einem Ausbau vorhandener Standorte dürfen zentrenrelevante Randsortimente über den Bestand hinaus nur noch in einem eng begrenzten Umfang zugelassen werden. Vorhandene Bebauungspläne sind daraufhin zu überprüfen, ob der angestrebte Schutz der zentralen Versorgungsbereiche den Teilausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen erfordert.

Ggf. sind unter Beachtung der Anforderungen des Bestandsschutzes Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment bis auf eng begrenzte Ausnahmen durch geeignete Bebauungspläne auszuschließen.<sup>8</sup>

Dieser Fall ist im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 4, 4. Änderung gegeben.

Die Konzentration der Einzelhandelsentwicklung an den städtebaulich und infrastrukturell eingebundenen Standorten ist für die Entwicklung und Sicherung der Versorgungsfunktion von Imgenbroich und für die Gesamtstadt wesentlich. Daher ist es Zielsetzung der Stadt Monschau, das Angebot im zentralen Versorgungsbereich zu bündeln und hierzu auch vorhandene Anbieter in den zentralen Versorgungsbereich zu integrieren. Vor diesem Hintergrund ist auch die Entscheidung der Stadt Monschau zu sehen, den heutigen Standort des bestehenden Lebensmittelmarktes im östlichen Gewerbegebiet an der Hans-Georg-Weiss-Straße langfristig nicht mehr für zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zu sichern, gleichwohl ist dem bestehenden Lebensmittelmarkt Bestandsrecht einzuräumen.

#### 2.12 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 4, 4. Änderung sind im Eigentum eines privaten Eigentümers.

### **3 Planinhalt und Begründung der Festsetzungen**

#### 3.1 Gewerbegebiet

Die Zweckbestimmung eines Baugebietes gibt prinzipiell vor, welche städtebauliche Zielsetzung mit der Festsetzung des Baugebietes verfolgt wird.

Zielsetzung der Stadt Monschau ist es, entsprechend den Empfehlungen des Monschauer Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel nur noch im zentralen Versorgungsbereich anzusiedeln. Für das im Gewerbegebiet an der Hans-Georg-Weiss-Straße ansässige Real-SB-Warenhaus wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Monschau empfohlen, Bestands-

---

<sup>8</sup> Vgl. ebenda



schutz einzuräumen, die Ansiedlung zusätzlicher nahversorgungsrelevanter Betriebe an diesem Standort sollte jedoch ausgeschlossen werden. Dem Stadtteil Imgenbroich wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept aufgrund der günstigen Verkehrszentralität und der gesamtstädtischen Versorgungsfunktion eine Bedeutung für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment zugemessen. Dabei sind auch Standorte außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich möglich, wenn diese in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) liegen (vgl. <sup>9</sup>).

Der Stadtteil Imgenbroich ist der wichtigste Gewerbebestandort für die Stadt Monschau; hier haben das Handwerkerinnovationszentrum Monschau (HIMO) sowie auch die Weiss-Druckerei als eine der bedeutendsten Arbeitgeber der Region ihren Sitz. Das Gewerbegebiet Imgenbroich/Konzen umfasst insgesamt ca. 45 ha. Da es zum größten Teil bebaut ist und kaum noch Gewerbegrundstücke zur Verfügung standen, hat die Monschau mit dem Bebauungsplan Imgenbroich Nord-West Nr. 18-N im Jahr 2015 weitere ca. 6 ha Gewerbeflächen planungsrechtlich gesichert. Die Sicherung und Entwicklung von Gewerbeflächen ist auch weiterhin eine wesentliche Zielsetzung der Stadt Monschau im Sinne der Wirtschaftsförderung.

Entsprechend dieser städtebaulichen Zielsetzungen

- Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel nur noch im abgegrenzten Versorgungsbereich;
- Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen am Wirtschaftsstandort

wird für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 ein Gewerbegebiet festgesetzt. Somit wird der angestrebten geordneten städtebaulichen Entwicklung im Gewerbegebiet Imgenbroich/Konzen und der Gesamtstadt Monschau Rechnung getragen. Mit der Festsetzung dieses Bereiches gemäß § 8 BauNVO sind die zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BauNVO allgemein und die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 ausnahmsweise zulässig. Für das Gebiet werden hinsichtlich der zulässigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes jedoch folgende Einschränkungen festgesetzt:

### 3.1.1 Gliederung nach Abstandserlass

Aufgrund der Nähe zur bestehenden Wohnnutzung am Frohnepfad können im Planbereich nur solche Gewerbebetriebe angesiedelt werden, die den Schutzansprüchen der benachbarten Wohnnutzung Rechnung tragen. Daher wird das Gewerbegebiet GE gemäß §1 Abs. 5 und Abs. 9 BaunVO wie folgt in seiner Nutzung eingeschränkt:

---

<sup>9</sup> BBE Handelsberatung: „Einzelhandels- und Zentrenkonzept Monschau“, Köln, August 2010



In dem Gewerbegebiet sind die in der Abstandsliste zum Abstandserlass der Minister für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NW vom 06.06.2007 (MBL. NW S. 659) aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VII und Betriebe mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten nicht zulässig.

Aufgrund der Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung am Frohnepfad werden alle Anlagen ausgeschlossen, die einen größeren Abstand als bis zu 100 m zu Reinen Wohngebieten erfordern (Abstandsklasse I-VII). Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne der §§ 5 und 6 BauNVO, die nicht in der Abstandsliste aufgeführt sind, sind somit allgemein zulässig.

In dem Gewerbegebiet sind ausnahmsweise auch andere Betriebsarten mit größeren einzuhaltenden Abständen im Einzelfall zulässig. Die Zulässigkeit ist an den Nachweis gebunden, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die zu schützenden Nachbargebiete auftreten. Das bedeutet, dass durch besondere Maßnahmen (z. B. geschlossene und/oder schalldämmende Bauweise, Filteranlagen) und/oder Betriebsbeschränkungen die Emissionen so begrenzt bzw. die Ableitungsbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen oder sonstige Gefahren in den benachbarten schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

Diese Ausnahme begründet sich in der Vermeidung einer Übermaßregelung und um den örtlichen und jeweiligen technischen Gegebenheiten und Erfordernissen gerecht zu werden.

Aus schallgutachtlicher Sicht sind weitere Festsetzungen zu Geräuschkontingenten nach DIN 45 691 nicht erforderlich (vgl. Kap. 2.10).

### 3.1.2 Ausschluss von Einzelhandel

In dem Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und Gewerbebetriebe aller Art mit Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevantes Kernsortiment entsprechend der Monschauer Sortimentsliste (Ziffer 1.3) nicht zulässig. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind ausnahmsweise solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbebetrieben sowie Dienstleistungsbetrieben stehen. Die Verkaufsfläche darf dabei für Gewerbeeinheiten bis zu 20% der Geschossfläche des zugeordneten Betriebes, jedoch max. 100 qm betragen.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben mit Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevantes Kernsortiment entsprechend der Monschauer Liste erfolgt, um nachteiligen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in der Stadt Monschau sowie auf die Nachbarzentren entgegenzuwirken. Dies entspricht den Zielsetzungen und Empfehlungen des vom Rat der Stadt Monschau beschlossenen gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes, wonach Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsor-



timenten in den Gewerbegebieten konsequent über die Bebauungsplanfestsetzungen auszuschließen sind. Um schädliche Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in der Stadt Monschau sowie auf die Nachbarezentren zu vermeiden, sind hier Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel, die ansonsten unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit innerhalb eines Gewerbegebietes zulässig wären, ausgeschlossen.

Ausnahmsweise sind solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben sowie Dienstleistungsbetrieben stehen (Annexhandel). Da sie lediglich als Nebeneinrichtung der im Plangebiet vorhandenen oder geplanten typischen Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden, wird die zulässige Verkaufsfläche begrenzt, damit ein Missbrauch durch übergroße Geschäfte ausgeschlossen werden kann. Die Verkaufsfläche darf dabei für Gewerbeeinheiten bis zu 20 %, jedoch max. 100 qm der Geschossfläche des zugeordneten Betriebes betragen. Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) hat mit Urteil vom 29.01.2009 - 4 C 16.07 die Zulässigkeit der Größenvorgabe als Kappungsgrenze anerkannt.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Annexhandel im Gewerbegebiet entspricht den Handlungsempfehlungen des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Monschau. Sie ist aber kein Kernziel der vorliegenden städtebaulichen Planung, so dass der Rat der Stadt Monschau diesen Bebauungsplan auch ohne die ausnahmsweise Zulässigkeit von Annexhandel beschließen würde.

### 3.1.3 Ausschluss von Vergnügungsstätten, Sex-Shops, Bordellen

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Sex-Shops und Bordellen begründet sich mit der städtebaulichen Zielsetzung, hier Flächen für das nicht wesentlich störende, produzierende und verarbeitende Gewerbe vorzuhalten.

Unter den städtebaulichen Begriff „Vergnügungsstätte“ fallen im Wesentlichen sechs Gruppen:

- Spiel- und Automatenhallen, Freizeit Center
- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist
- Diskotheken, Tanzlokale
- Swinger-Clubs
- Multiplex-Kinos
- Festhallen

Die Ansiedlung und Ausbreitung von Vergnügungsstätten beinhaltet zudem die Gefahr der Verdrängung der Funktion als Arbeitsstandort. Die



Prägung eines Standorts ist für die Synergien zwischen Unternehmen sowie das Standortimage von herausragender Bedeutung. Mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten könnte der Bereich in seiner hochwertigen Gewerbenutzung negativ in Bewegung gebracht werden und dadurch für attraktive Standortnachfrager erschwert werden. Außerdem induzieren diese Betriebe in der Regel auch ein hohes Verkehrsaufkommen, so dass auch aus diesem Grund - insbesondere wegen der benachbarten Wohnnutzung am Frohnepfad- sich der Ausschluss von Vergnügungsstätten in diesem Gewerbegebiet begründet.

Der Ausschluss von Sexshops, Bordellen und bordellartigen Betrieben begründet sich außerdem mit den aus städtebaulicher Sicht zu befürchtenden „Grading-down-Effekten“.

#### 3.1.4 Zulässigkeit des SB-Warenhauses gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO

Die Umsetzung der Ziele, Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur noch im zentralen Versorgungsbereich anzusiedeln und diesen Bereich an der Hans-Georg-Weiss-Straße zukünftig und langfristig wieder einer Nutzung für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe und Dienstleistungen vorzuhalten, wird mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO und den oben begründeten Ausschluss einzelner Nutzungen planerisch gewährleistet.

Mit diesen Festsetzungen wird das bestehende SB-Warenhaus bzw. die Einzelhandelsnutzung auf den reinen Bestandsschutz beschränkt. Die bisherige durch Baugenehmigung abgedeckte Nutzung bleibt von der Planänderung zwar unberührt, erhebliche Änderungen in der Nutzung oder Bausubstanz, die z. B. der Modernisierung des Marktes dienen könnten, wären dann aber nicht mehr zulässig. Auch wäre eine Neuerrichtung des Marktes, z. B. nach Zerstörung durch einen Brand ö. ä. nicht möglich.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind der Einschränkung des Eigentums durch den gebotenen Schutz des Eigentumsrechts Schranken gesetzt. Aus der Verschränkung von Baufreiheit und Planungsvorbehalt resultiert das Gebot der Berücksichtigung des Eigentums als abwägungserheblicher privater Belang.

Ziel der Stadt Monschau ist es, den Planbereich im Sinne der Empfehlungen aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzepts einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen, gleichwohl aber auch dem Bestandsschutz bestehender Nutzungen (hier das SB-Warenhaus) Rechnung zu tragen.

Daher wird hier die anlagenbezogene Sonderregelung für das SB-Warenhaus getroffen, dass gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO Änderungen, Nutzungsänderungen und Neuerrichtungen des vorhandenen und genehmigten Einzelhandelsbetriebes zulässig sind. Dabei darf die Verkaufsfläche von insgesamt max. 5.030 qm, davon max. 240 qm für einen Getränkemarkt und insgesamt max. 400 qm für Shopflächen mit jeweils bis zu max. 145 qm, nicht überschritten werden. Die Festsetzung der zuläs-



sigen Verkaufsflächen erfolgt anhand der genehmigten Verkaufsflächen und wird geringfügig aufgerundet (von 5024,05 qm genehmigter Gesamtverkaufsfläche auf 5030 qm). Die Nutzungsänderung in einen Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten entsprechend der Monschauer Sortimentsliste ist zulässig. Dabei ist der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche von max. 5.030 qm zu beschränken.

Die Voraussetzungen für die Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO („Fremdkörperfestsetzung“) sind gegeben, aus folgenden Gründen:

- Das Baugebiet ist in einem „überwiegend bebautem Gebiet“ geplant. Das zu berücksichtigende Gebiet ist nach dem Wortlaut der BauNVO nicht mit dem mit der Festsetzung avisierten Baugebiet identisch. Es sind die über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinausgehende angrenzende Bereiche in die Prüfung einzubeziehen, soweit ein städtebaulicher Zusammenhang besteht.<sup>10</sup> Insofern ist hier das Gewerbegebiet Imgenbroich/Konzen in seiner Gesamtheit zu betrachten, wo sich das Grundstück des heutigen SB-Warenhauses an der Hans-Georg-Weiss-Straße befindet. Im Westen grenzt Allgemeines Wohngebiet (Am Frohnepfad) an das Grundstück an.
- Bei der vorhandenen Nutzung/Anlage handelt es sich im Verhältnis zu dem betrachtenden Gebiet (hier das Gewerbegebiet Imgenbroich/Konzen, Hans-Georg-Weiss-Straße) um einen „Einsprengsel“. Sowohl die zum Geltungsbereich des Bebauungsplans direkt benachbarten Grundstücke an der Hans-Georg-Weiss-Straße als auch die weiter im Umfeld des Gewerbegebietes Imgenbroich/Konzen gelegenen Grundstücke sind überwiegend gewerblich geprägt. Mit Aufgabe des ehemaligen Teppichfachmarktes und Umnutzung zu einem Gewerbebetrieb stellt das SB-Warenhaus nunmehr die einzige großflächige Einzelhandelsnutzung mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Bereich des Gewerbegebietes Imgenbroich/Konzen dar.
- Das vorhandene SB-Warenhaus ist materiell und formal legal. Der Nutzungsbestand ist mit der bestehenden Baugenehmigung abgedeckt. Mit den geplanten Festsetzungen eines Gewerbegebietes und Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel wird diese Anlage jedoch künftig unzulässig, bzw. auf den passiven Bestandsschutz beschränkt.
- Nach § 1 Abs. 10 BauNVO abgesicherte Anlagen dürfen nur einen untergeordneten Teil der Anlagen im gesamten zu betrachtenden Gebiet (hier Gewerbegebiet Imgenbroich/Konzen, Hans-Georg-Weiss-Straße) ausmachen. Die Zweckbestimmung des

---

<sup>10</sup> Vgl. Bönker/Bishopink (Hrsg), Baunutzungsverordnung, Nomos Beuth-Verlag, § 1 BauNVO, Rn 224; Fickert/Fieseler (Hrsg): Baunutzungsverordnung Kohlhammer-Verlag, §1 BauNVO Rn 138



Baugebietes muss in seinen übrigen Teilen gewahrt bleiben. Bei dem zu betrachtenden SB-Warenhaus handelt es sich zwar um die einzige Anlage im Plangebiet des BP Nr. 4, 4. Änderung. Jedoch mit Hinweis darauf, dass als zu berücksichtigendes Baugebiet das über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinausgehende Gebiet zu betrachten ist (vgl. Fn. 10), ist auch diese Voraussetzung gegeben. Die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes Imgenbroich/Konzen bleibt auch mit Erhalt des SB-Warenhauses an der Hans-Georg-Weiss-Straße insgesamt gewahrt.

Bei dem SB-Warenhaus handelt es im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 (4 C 14/04) um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Nach der Rechtsprechung handelt es sich auch dann, wenn innerhalb eines Gebäudes die Betriebsfläche baulich in mehrere selbständig nutzbare betriebliche Einheiten unterteilt ist, um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, wenn die Gesamtfläche durch einen Einzelhandelsbetrieb als Hauptbetrieb geprägt wird und auf den baulich abgetrennten Flächen zu dessen Warenangebot als Nebenleistung ein Warenangebot hinzutritt, das in einem inneren Zusammenhang mit der Hauptleistung steht, diese jedoch nur abrundet und von untergeordneter Bedeutung bleibt, wie z. B. ein Backshop oder einen Laden für Zeitschriften/Schreibwaren. Dies ist bei diesem SB-Warenhaus der Fall.

Mit der Festsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO werden die vorhandenen zentrenrelevanten Verkaufsflächen im Sinne des erweiterten Bestandsschutzes festgeschrieben. Bei Umnutzung in einen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieb gilt ebenfalls die vorhandene bzw. genehmigte Verkaufsfläche als Obergrenze. Für einen nicht-zentrenrelevanten Betrieb gilt die Beschränkung der zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente auf 10% der Verkaufsfläche des Betriebes. Die Begrenzung der zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente erfolgt, um die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Monschau und der benachbarten Gemeinden nicht zu beeinträchtigen. Der zulässige Anteil der Randsortimente an der Verkaufsfläche in der Praxis liegt in der Regel bei 10% liegt. Die Festlegungen entsprechen dabei den Maßgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Monschau sowie der Leitlinien des Städteregionalen Einzelhandelskonzepts (STRIKT) Aachen.

Da die zulässige Gesamtverkaufsfläche auf die bisher genehmigte Verkaufsfläche mit 5.030 qm (aufgerundet) festgeschrieben wird, können hier die zulässige Randsortimente auch keine Größenordnung erreichen, die die Schwelle der Großflächigkeit erreichen.

Das bestehende SB-Warenhaus an der Hans-Georg-Weiss-Straße Nr. 8 ist somit im Rahmen dieser Festsetzung auch zukünftig am Standort gesichert. Die Zulässigkeit von nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel ermöglicht auch die Veränderung dieses Betriebes, ohne dass dadurch die planungsrechtlichen Zulässigkeiten in einem gesonderten Bebauungsplanverfahren angepasst werden müssen. Dies ist auch vor dem Hinter-



grund zu sehen, dass gerade in diesem räumlichen Bereich eine Veränderungsdynamik besteht, was auch mit dem erforderlich gewordenen Bebauungsplan Nr. 4, 5. Änderung „Erweiterung Gewerbegebiet“ bestätigt wird. Gleichwohl bleibt die Zielsetzung, „Schutz und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche“ durch den Ausschluss von zentrenrelevantem Kernsortiment gewahrt. Den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, die Ansiedlung zusätzlicher nahversorgungsrelevanter Betriebe an diesen Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs auszuschließen, wird entsprochen.

### 3.1.5 Verkaufsflächenobergrenzen

Unter der Verkaufsfläche eines Handelsbetriebes wird die Fläche verstanden, die dem Verkauf dient, einschließlich Gänge, Treppen, Kassenvorraum, Windfang, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Schau Fenster und Thekenbereiche, soweit sie für den Kunden einsehbar sind, und zugängliche Freiflächen (anteilig). Ausgenommen bleiben Parkplätze, Lagerflächen und Flächen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung erfolgt.

Zur Konkretisierung der Definition „Verkaufsfläche“ hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) in seiner Entscheidung vom 24.11.2005 folgendes ausgeführt:

„In die Verkaufsfläche einzubeziehen sind alle Flächen, die vom Kunden betreten werden können oder die er – wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal – einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten darf. Dabei kommt es nicht auf den Standort der Kassen an, so dass auch der Bereich, in dem die Kunden nach der Bezahlung der Waren gelangen, einzubeziehen ist. Nicht zur Verkaufsfläche gehören dagegen die reinen Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen beispielsweise die Waren zubereitet und portioniert werden.“

Für das vorhandene SB-Warenhaus wird die zulässige Verkaufsfläche entsprechend dem vorhandenen und genehmigten Bestand festgesetzt. Somit wird planerisch gewährleistet, dass unerwünschte Erweiterungen der Einzelhandelsnutzung an diesem Standort nicht eintreten können.

### 3.1.6 Monschauer Liste

Um die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Monschau sowie der benachbarten Städte und Gemeinden nicht zu beeinträchtigen, sind die geführten Sortimente von Einzelhandelsbetrieben zur Beurteilung städtebaulicher Auswirkungen von großer Bedeutung. Daher werden für den vorliegenden Bebauungsplan insbesondere die Verkaufsflächen zentren- und nahversorgungsrelevanter Warengruppen bei den in dem Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO zulässigem Vorhaben begrenzt bzw. ausgeschlossen.



Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie eine geringe Fläche beanspruchen, häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden, viele Innenstadtbesucher anziehen, selbst als Frequenzbringer gelten oder kleinteilige Güter sind, die problemlos ohne Pkw abtransportiert werden können.

Nicht zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie große Flächen benötigen, nicht problemlos ohne Auto transportiert werden können (sperrige Güter), eine geringe Flächenproduktivität haben, aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend außerhalb der Zentren angeboten werden oder die zentralen Standorte nicht prägen. Daher werden von diesen keine negativen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur befürchtet.

Die planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels ist nur in Kombination mit der Entwicklung und Verabschiedung einer ortsspezifischen Auflistung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente möglich. Diese ortsspezifische Differenzierung berücksichtigt den Status quo in den Zentren wie auch deren perspektivische Entwicklung. Demnach ist die Sortimentsliste zur Feinsteuerung im Rahmen der Bauleitplanung wichtig.

Um die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Städte und Gemeinden nicht zu beeinträchtigen, sind die Sortimente geplanter Einzelhandelsprojekte bei der Bewertung möglicher Auswirkungen zu beachten. Aufgrund der Rechtsprechung reicht ein allgemein gehaltener Hinweis oder eine übergeordnete Sortimentsliste für die Region nicht aus und wäre rechtsfehlerhaft. Solche Vorgaben können als Auslegungshilfe genutzt werden, müssen aber auf die spezifischen Besonderheiten einer Stadt oder Gemeinde zugeschnitten werden, wobei der Bestand in den Zentren, aber auch die städtebauliche Entwicklungskonzeption zu berücksichtigen sind. Erst mit Vorliegen der spezifischen „Monschauer Liste“ kann die Bauleitplanung oder kann im Baugenehmigungsverfahren über zulässige, begrenzt zulässige oder nicht zulässige Vorhaben entschieden werden.

Die vom Rat der Stadt Monschau am 14.12.2010 beschlossene Sortimentsliste der nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Monschau wird daher in die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4, 4. Änderung aufgenommen.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in dem Plangebiet durch zulässige Höhe über Normalhöhennull (NHN) gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO in Kombination mit Grundflächenzahl (GRZ) und Baumassenzahl (BMZ) bestimmt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 17 BauNVO festgesetzte Grundflächenzahl ist durch den vorgegebenen oberen Wert begrenzt. Dies



dient einerseits dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, andererseits berücksichtigt es aber auch die betriebstechnischen Anforderungen in dem Gewerbegebiet, dass auch ein Großteil der Fläche als befestigte Fläche für Pkw und Lkw gestaltet werden muss.

Die Festsetzung der baulichen Höhe über NHN und der Baumassenzahl erfolgt aus dem Grund, da im Gewerbebau die Geschosshöhen stark differieren können und daher über die Zahl der Geschosse die Baumasse nur unzureichend gesteuert werden kann. Die festgesetzte bauliche Höhe und die Baumassenzahl berücksichtigen dabei die betrieblichen Anforderungen an die gewerbliche Nutzung und den vorhandenen Baubestand. Gleichzeitig wurden ausnahmsweise zulässige Überschreitungen, z. B. durch technisch erforderliche Gebäudeteile, festgesetzt. Damit soll verhindert werden, dass für untergeordnete Bauteile des Gewerbebetriebs regelmäßig Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig werden.

Das festgesetzte, zulässige Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt somit die mögliche, zukünftige gewerbliche Nutzung, aber auch den vorhandenen Baubestand.

### 3.3 Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes werden die Baugrenzen so geführt, dass der Baubestand und mögliche Änderungen des Bestandes (z. B. bei gewerblicher Umnutzung) planerisch gesichert werden. Weiterhin bleibt die notwendige Flexibilität zur Anordnung neuer Betriebsgebäude- und anlagen (z.B. nach Abbruch der Bestandsbebauung) unter Wahrung des Nachbarschaftsschutzes gewährleistet.

### 3.4 Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der Bauordnung NRW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen nicht zulässig. Somit ist die qualitätvolle Begrünung und der dauerhafte Erhalt der bestehenden Pflanzflächen sichergestellt.

### 3.5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die Anbindung an das vorhandene Straßennetz sichergestellt. Da mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4, 4. Änderung keine Nutzungen ermöglicht werden, die erheblich größere Verkehrsmengen induzieren als es bei der Bestandsnutzung der Fall ist, ist die Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Erschließung auch zukünftig als ausreichend zu bewerten. Beeinträchti-



gungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind mit Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans nicht zu erwarten.

### 3.6 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beplantungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Für das Plangebiet liegt ein rechtsgültiger Bebauungsplan (BP Nr. 4, 1. Änderung) vor, der eine Bebauung und Versiegelung in dem dort festgelegten Umfang erlaubt. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4, 4. Änderung werden keine wesentlichen und erheblichen zusätzlichen Eingriffe vorbereitet, als sie bereits heute schon zulässig sind. Der bis dato planerisch gesicherte Baum- und Strauchbestand im Plangebiet soll auch zukünftig im Bebauungsplan Nr. 4, 4. Änderung berücksichtigt werden.

Für die bestehenden und bisher planerisch gesicherten Baum- und Strauchstrukturen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt, dass die Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind. Im Wurzelbereich, welcher der gesamten Kronentrauffläche entspricht, sind jegliche Bodenbewegungen und Oberflächenbefestigungen untersagt. Während Baumaßnahmen ist der gesamte Wurzelbereich durch einen 2,00 m hohen Bauzaun zu schützen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Pflanzflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2002-08, Hrsg: Normenausschuss Bauwesen (NABau) im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Berlin, ist zu beachten.

Diese Festsetzung begründet sich mit dem planerischen Ziel, die möglichen zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt auf das unbedingt notwendige Maß zu minimieren und bestehende Grünstrukturen zu erhalten.

### 3.7 Immissionsschutz – Lärmimmissionen

Gutachterlich<sup>11</sup> wurde ermittelt, dass die angestrebte gewerbliche Nutzung konfliktfrei möglich ist. Gleichwohl sollen bauliche Vorkehrungen, z. B. keine Türen, Tore und öffnende Fenster, an der dem Wohngebiet vis-à-vis liegenden Südwestfassade des bestehenden und möglichen Gebäudes im Gewerbegebiet, sicherstellen, dass keine unzulässigen Betriebsgeräusche durch die vorhandene Nutzung oder zukünftige gewerbliche Nutzung eintreten werden (vgl. Kap. 2.10). Daher wird im Bebauungsplan der betreffende Fassadenabschnitt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichnet und für diesen Bereich festgesetzt, dass Türen, Tore und öffnende Fenster in diesem Fassadenabschnitt nicht zulässig sind. Solche Öffnungen sind aber dann zulässig wenn der Nachweis vorliegt, dass durch die ausgehenden Betriebsgeräusche von der bestehenden Nutzung (SB-Warenhaus) und der allgemein zulässigen Gewerbe-

---

<sup>11</sup> Dr.-Ing. Szymanski & Partner: Gutachterliche Stellungnahme zur Bewältigung von Schallimmissionskonflikten für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Real-Markt“ der Stadt Monschau, Stolberg, 18.12.2017



nutzung keine schädlichen Umweltauswirkungen in den schutzwürdigen Gebieten (Wohnnutzung Frohnepfad) eintreten. Die tatsächlich erforderlichen Anforderungen an die baulichen Vorkehrungen zum Schallschutz sollten im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen ermittelt werden.

Diese Festsetzung steht dem genehmigten Bestandsgebäude (SB-Warenhaus) nicht entgegen, da sich auf der betreffenden Fassade tatsächlich nur Türen als Notausgang und Fenster zu Sanitär- und Personalräumen (Umkleide, Aufenthaltsraum) befinden. Von diesen Räumen bzw. Öffnungen geht in der Regel ein nicht so hoher Schallpegel aus, der in unzulässiger Weise auf das benachbarte Wohngebiet einwirken würde.

Des Weiteren werden eventuelle Umbauten des SB-Warenhauses, zukünftige Umnutzungen oder gar Neuerrichtungen für eine allgemein zulässige gewerbliche Nutzung unter Berücksichtigung der Belange der benachbarten Wohnnutzung im Sinne des vorbeugenden Immissionschutz ermöglicht. Zum einen wird mit der Festsetzung planungsrechtlich sichergestellt, dass in diesem nutzungssensiblen Grundstücksbereich z. B. durch eine geschlossene oder gedämmte Bauweise keine unzulässigen Betriebsgeräusche emittieren können. Wird nachgewiesen, dass die voraussichtlichen Betriebsgeräusche (z. B. in Personalräumen oder auch Büroräumen) nicht in einer schädlichen und unzulässigen Weise auf die schutzwürdige Wohnnutzung einwirken, sind solche Öffnungen (Fenster, Türen und Tore) auch in diesem Bereich möglich. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Gleichwohl stellt die Festsetzung im Bebauungsplan sicher, dass bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung dem geltenden Vorsorgegrundsatz (§ 50 BImSchG) angemessen Rechnung getragen wird. Dabei werden auch die betrieblichen Anforderungen der vorhandenen Nutzung (SB-Warenhaus) sowie die der angestrebten zukünftigen allgemeinen Gewerbenutzung berücksichtigt.

### 3.8 Örtliche Bauvorschriften – Gestalterische Festsetzungen

Im vorliegenden Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Einfriedungen als offene Zaunkonstruktion bis zu 2,0 m Höhe zulässig sind. Als offene Zaunkonstruktion gelten solche mit einem Lochanteil von mindestens 50% pro m<sup>2</sup> Zaunfläche. Ebenso sind Böschungsmauern bis 0,2 m über bergseitiger Geländehöhe zulässig.

Diese bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstückseinfriedung soll das homogene Erscheinungsbild und die Anpassung der Neuplanungen an die umgebende Bebauung gewährleisten. Die Festsetzung dient zur Sicherung der gewünschten städtebaulichen Ordnung und optischen Gestaltung. Die Fortführung dieser Festsetzung, die bereits im Bebauungsplan Nr. 4, 5. Änderung für das direkt angrenzende Grundstück (ehem. Teppichfachmarkt) getroffen wurde, ist somit berücksichtigt.



Außerdem wird festgesetzt, dass Sonnenkollektoren und Solarzellen im Bebauungsplangebiet grundsätzlich zulässig sind. Dies dient dem Ziel der Stadt Monschau, die Nutzung regenerativer Energien zu fördern und eine nachhaltige Entwicklung von Stadt und Umwelt zu gewährleisten.

#### **4 Umweltbelange, Natur und Landschaft**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Aus den dargelegten Zielen und Umfang der Planung im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 4, 4. Änderung „Real-Markt“ ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter, wie die folgende Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung darlegt.

##### **4.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit**

###### *Beschreibung*

Hinsichtlich der Bedeutung des Plangebietes für den Menschen und sein Wohlbefinden sind mögliche Belastungen durch Lärm und Emissionen/Immissionen (menschliche Gesundheit, menschliches Wohlbefinden) potenziell von Bedeutung.

###### *Auswirkungen*

Das Plangebiet ist bereits heute erschlossen und genutzt. Mögliche Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnnutzung durch Lärmemissionen durch den Betrieb des SB-Warenhauses sind nicht bekannt.

###### *Maßnahmen und Wirkung*

Planerisch wird die Entwicklung eines Gewerbegebietes ermöglicht. Aufgrund der zukünftig möglichen Nutzung wird kein wesentlich höheres Verkehrsaufkommen eintreten, da kein höheres Kunden- und Besucheraufkommen zu erwarten ist, als es derzeit der Fall ist.

Hinsichtlich der zulässigen gewerblichen Nutzung im Plangebiet werden nur solche gewerbliche Nutzungen zulässig, die die schutzwürdige Wohnnutzung in der Nachbarschaft nicht wesentlich stören. (Gliederung nach Abstandserlass NRW, Festsetzung bauliche Maßnahmen zum vorbeugenden Lärmschutz).

Insgesamt führt die Umsetzung der Planung nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen für den Menschen.



#### 4.2 Schutzgut Landschaft; Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung

##### *Beschreibung*

Bei dem Plangebiet handelt es sich bebauten Innenbereich im Gewerbegebiet Imgenbroich/Konzen an der Hans-Georg-Weiss-Straße. In den Randbereichen befindet sich zum Teil Baum- und Strauchbestand, der das Grundstück zur offenen Agrarlandschaft abgrenzt und einfasst.

##### *Auswirkungen*

Durch die Umsetzung der Planung werden keine Beseitigungen von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet erforderlich werden.

##### *Maßnahmen und Wirkung*

Der vorhandene Baum- und Strauchbestand wird weiterhin planerisch gesichert. Die festgesetzten zulässigen baulichen Höhen berücksichtigen den heutigen Bestand und stellen somit keine weitere visuelle Belastung der freien Landschaft dar.

#### 4.3 Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt

##### *Beschreibung*

Im Vordergrund stehen der Schutz wildlebender Tiere und wildwachsender Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt.

Das zum größten Teil versiegelte Plangebiet ist durch Baum- und Strauchbestand in den Randbereichen geprägt. Das Plangebiet hat mit seiner Lage innerhalb eines Siedlungsraums eine nur geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen. Bezüglich der Tierwelt kann das Plangebiet Lebensraum für Vögel, Kleinsäuger und Fledermäuse sowie auch für Insekten bieten.

##### *Auswirkungen*

Durch die Umsetzung der Planung werden Beseitigungen von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet im geringem Umfang nicht erforderlich, aber möglich werden. Bei möglichen Abbruchmaßnahmen von Gebäuden könnten ggf. Lebensräume für Vögel oder Kleinsäuger verloren gehen.

##### *Maßnahmen und Wirkung*

Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP Stufe I) zeigt auf, dass keine planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten von der Planung betroffen wären. Um mögliche Konflikte zu vermeiden, haben Baufeldräumungen oder Abbruchmaßnahmen nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und Fledermäusen zu erfolgen.

Bei konsequenter Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten.



#### 4.4 Schutzgut Boden, Fläche

##### *Beschreibung*

Das Plangebiet ist bis auf die bestehenden Pflanzbereiche mit Gebäuden, Hof- und Verkehrsflächen komplett versiegelt. Daher wurden auch keine Untersuchungen zu möglichen Kontaminationen oder möglichen Einschränkungen durch Altlasten vorgenommen.

Es sind keine besonders schutzwürdigen Böden betroffen.

##### *Auswirkungen*

Die Planung führt zu keinem höheren Funktionsverlust von Böden und Flächen durch Bebauung und Befestigung als er heute vorhanden ist. Die zulässige Flächenversiegelung entspricht dem vorhandenen Bestand.

##### *Maßnahmen und Wirkung*

Da es sich um eine Maßnahme der Innentwicklung handelt, die eine dem Ortsbild entsprechende maßvolle Bebauung vorsieht und somit keine zusätzlichen freien Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden, wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen. Ausgleichsmaßnahmen für die Inanspruchnahme von Grund und Boden sind im Rahmen eines Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Da keine besonders schützenswerten Böden betroffen sind, bestehen auch keine erheblichen Beeinträchtigungen.

#### 4.5 Schutzgut Wasser, Hochwasserschutz

##### *Beschreibung*

Im Plangebiet sind keine Oberflächenwasser vorhanden. Das Plangebiet liegt in keiner Wasserschutzzone.

Bezüglich des Landschaftsfaktors Wasser sind keine Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung, wie z.B. natürliche oder naturnahe Oberflächengewässer betroffen.

Belange des Hochwasserschutzes sind nicht betroffen.

##### *Auswirkungen*

Die Umsetzung der Planung führt nicht zu einer wesentlich größeren Neuversiegelung als sie heute gegeben ist. Die Oberflächengewässer werden dem vorhandenen Regenwasserkanal zugeführt.

##### *Maßnahmen und Wertung*

Gemäß Vorentwurf des Gebietsentwässerungsplans (GEP) besteht im Bereich des Kreisverkehrsplatzes an der L 246 eine Überstaugefahr. Sofern Umbaumaßnahmen am Gebäude und / oder Neubaumaßnahmen vorgenommen werden, sollte seitens des Bauherren eine Rückstaumöglichkeit auf dem Grundstück vorgesehen werden.

Durch das Vorhaben tritt keine relevante Beeinflussung des Wasserhaushaltes ein.



#### 4.6 Schutzgut Klima und Luft

##### *Beschreibung*

Im Vordergrund stehen die Vermeidung von Luftverunreinigung und Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhalten des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktion.

Lokalklimatische Daten liegen für das Plangebiet nicht vor. Das Plangebiet ist durch den hohen Versiegelungsgrad bereits geprägt. Die Gehölzanteile erfüllen allgemeine kleinklimatische Funktionen.

Klimatische Vorrangflächen oder Schutzgebiete sind nicht ausgewiesen.

##### *Auswirkungen*

Durch die Bebauungsplanänderung wird eine Nachnutzung eines bereits bebauten Grundstücks vorbereitet und somit keine weitere Fläche im Außenbereich in Anspruch genommen. Dies entspricht dem Grundsatz einer klimagerechten Siedlungsflächenentwicklung.

##### *Maßnahmen und Wertung*

Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um eine relativ begrenzte Fläche innerhalb eines bebauten Siedlungsbereichs. Mit der Grundflächenzahl sind die Obergrenzen der zulässigen Versiegelung festgelegt. Im Hinblick auf das Klimapotential sind keine Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung betroffen.

Durch das Vorhaben tritt keine relevante Beeinflussung von Luft und Klima ein.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen den Erfordernissen des Klimaschutzes nicht entgegen, da es sich um die Planungssicherung eines bereits bebauten Innenbereiches handelt und somit keine weiteren Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen. Das bisher zulässige Maß der baulichen Nutzung wird nicht erhöht. Der mögliche Einsatz von Sonnenkollektoren und Solarzellen im Plangebiet trägt zu Maßnahmen bei, die der Anpassung an den Klimawandel dienen.

#### 4.7 Kultur- und Sachgüter

##### *Beschreibung*

Im Plangebiet befindet sich keine Baudenkmale.

Bodendenkmale sind bislang nicht bekannt. Ein Vorkommen im Plangebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

##### *Auswirkungen*

Das Plankonzept soll die gewerbliche Nutzung eines bebauten Grundstücks innerhalb eines Gewerbegebietes ermöglichen.



### *Maßnahmen und Wertung*

Hinsichtlich möglicher Vorkommen von Bodendenkmalen wird im Bebauungsplan auf die Anforderungen des Denkmalschutzgesetzes NRW hingewiesen.

Die Umsetzung der Planung führt nicht zu negativen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.

#### 4.8 Mögliche Auswirkungen durch schwere Unfälle von zulässigen Vorhaben im Plangebiet

Im Gewerbegebiet sind nur solche Betriebsarten zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hier wurde die Einschränkung entsprechend dem Abstandserlass NRW vorgenommen, dass alle Betriebsarten der Abstandsklassen I – VII in diesem Bereich nicht zulässig sind. Ausgenommen sind solche Betriebe und Betriebsarten, die im Einzelfall nachweisen können, dass durch besondere Maßnahmen (z. B. geschlossene und/oder schalldämmende Bauweise, Betriebsbeschränkungen) die Emissionen so begrenzt werden, dass die von den allgemein zulässigen Betrieben ausgehenden Emissionen nicht überschritten und schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

Somit werden auch keine Anlagen zulässig, die einen Betriebsbereich i. S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe den Klassen II bis IV des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit (2. überarbeitete Fassung November 2010) zuzuordnen sind. Entsprechendes gilt für Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindex der dort vorhandenen Stoffe den Abstandsklassen II bis IV zuzuordnen sind. Somit können Auswirkungen von schweren Unfällen i. S. d. Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU (sog. Seveso-III-Richtlinie) auf die umliegenden Nutzungen durch die zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4, 4. Änderung ausgeschlossen werden.

#### 4.9 Gesamtbewertung

Mit diesem Bebauungsplan zur Innenentwicklung wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen. Im Plangebiet oder in dessen Einwirkungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG (ASP Stufe I) durchgeführt. Es sind keine planungsrelevanten Arten betroffen, gleichwohl wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass eine Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeiten zu erfolgen hat.



Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen den Erfordernissen des Klimaschutzes nicht entgegen, da es sich um die Planungssicherung eines bebauten Innenbereichs handelt und somit keine weiteren Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen. Die mögliche Nutzung von Sonnenkollektoren und Solarzellen im Plangebiet sowie der Erhalt des Baum- und Strauchbestandes tragen zu Maßnahmen bei, die der Anpassung an den Klimawandel dienen.

Ein Ausgleich für Eingriffe durch den Bebauungsplan Nr. 4, 4. Änderung ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren und zudem gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ein Ausgleichserfordernis nicht besteht.

Die Belange des Denkmalschutzes werden in der Bauleitplanung berücksichtigt und ein entsprechender Hinweis auf das Denkmalschutzgesetz bezüglich Bodendenkmale aufgenommen.

Insgesamt ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung von entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen die Umweltauswirkungen sowie die Wechselwirkungen für die Schutzgüter weniger erheblich bzw. nicht erheblich sind.

## 5 Hinweise

Im Bebauungsplan werden Hinweise zur Erdbebenzone, Bodendenkmale, zur Höhe baulicher Anlagen, zur Beteiligung der Versorgungsträger bei Baumaßnahmen und auf Artenschutzmaßnahmen aufgenommen.

### Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt im Bereich der Erdbebenzone 2. Die DIN 4149:2005-04: „Bauten in deutschen Erdbebengebieten - Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“, Normenausschuss im Bauwesen (NABau) im DIN - April 2005, Berlin, ist zu beachten. *\*Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, als Stand der Technik zu berücksichtigen sind. Dies betrifft insbesondere hier die DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.*

### Baugrund

*Da im Plangebiet im Untergrund noch ehemalige Bunkeranlagen vorhanden sein können, wird bei Um- und Neubaumaßnahmen eine objektbezogene Baugrunduntersuchung empfohlen.*



### Bodendenkmale

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass evtl. Bodendenkmale im Plangebiet vorhanden sind, sind die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW zu beachten.

### Höhe baulicher Anlagen

Regelmäßig ist der Hinweis der Wehrbereichsverwaltung zu beachten, dass, sollten bauliche Anlagen einschließlich untergeordneter Gebäudeteile eine Höhe von 30 m über Gelände überschreiten, in jedem Einzelfall der Wehrbereichsverwaltung bzw. dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr die Planungsunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – zur Prüfung weiterzuleiten sind.

### Versorgungsträger

Es werden Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen, dass die Versorgungsträger frühzeitig zu informieren sind. Vor Aufnahme von Erdarbeiten sind bei den zuständigen Dienststellen der Versorgungsträger die erforderlichen Lagepläne einzuholen. Auf die Richtlinien des DVGW-Regelwerks GW 125 bei geplanten Anpflanzungen im Trassenbereich von Versorgungsleitungen bzw. Kabel wird hingewiesen.

### Artenschutz

Auf die vorliegende Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I zu diesem Bebauungsplan sowie die gutachterlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung (Baufeldfreimachung, Gebäudeabriss / Fledermaus- und Brutvogelkontrolle, Hostkontrolle / Gebäudekontrolle auf Fledermaus- und Brutvogelbesatz) wird hingewiesen. Bei einer erheblich verzögerten Umsetzung der zulässigen Baumaßnahmen ist ggf. zu prüfen, ob sich zwischenzeitlich planungsrelevante Arten im Plangebiet und dessen Wirkungsbereich angesiedelt haben.

## 6 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche ca. ha	Fläche gesamt
Gewerbegebiet GE	2,1	2,1
davon für Flächen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB	0,23	
<b>Plangebiet gesamt</b>		<b>2,1</b>



## 7 Verfahrensübersicht

- Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Monschau hat in der Sitzung vom 17.04.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan (erneut) aufzustellen. Gleichzeitig fasste der Ausschuss den Beschluss, die Öffentlichkeit sowie die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die Planung zu unterrichten
- Der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss über die frühzeitige Beteiligung wurden vom 27.04.2018 bis zum 04.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.05.2018 bis zum 15.06.2018 einschließlich.
- Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Monschau hat in der Sitzung vom 11.09.2018. beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
- Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde vom 22.02.2019 bis zum 01.03.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 11.03.2019 bis zum 12.04.2019. Gleichzeitig erhielten auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme.
- Der Rat der Stadt Monschau hat diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 durch Aushang in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich bekannt gemacht worden. Mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.



## **8 Verwendete Gutachten**

Während des Aufstellungsverfahrens wurden die folgenden Gutachten/Stellungnahmen erstellt, deren Ergebnisse in die Planung und Abwägung der Belange einfließen. Diese sind als Anlage der Begründung angefügt.

1) D. Liebert, Büro für Freiraumplanung: Artenschutzrechtliche Vorprüfung, „B-Plan Monschau Nr. 4, Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I“, November 2016

2) Dr. Szymanski & Partner: Gutachterliche Stellungnahme zur Bewältigung von Schallimmissionskonflikten für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Real-Markt“ der Stadt Monschau, 18.12.2017

### Anhang

1) Abstandsliste zum Abstandserlass NRW 2007

## Anlage 1 zum RdErl v. 6.6.2007

**Abstandsliste 2007****Abstandsliste 2007  
(4. BImSchV: 15.07.2006)**

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung) <sup>1)</sup>
<b>I</b>	<b>1.500</b>	1	1.1 (1)	Kraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung 900 MW übersteigt (#)
		2	1.11 (1)	Anlagen zur Trockendestillation z. B. Kokereien und Gaswerke
		3	3.2 (1) a)	Integrierte Hüttenwerke, Anlagen zur Gewinnung von Roheisen und zur unmittelbaren Weiterverarbeitung zu Rohstahl in Stahlwerken, einschl. Stranggießanlagen
		4	4.4 (1)	Mineralölraffinerien (#)

<sup>1)</sup> Die Anlagenbezeichnungen stimmen nicht immer mit denen der 4. BImSchV überein, denn sie enthält in manchen Fällen Oberbegriffe und/oder zusammenfassende Anlagenbezeichnungen, die hinsichtlich des Genehmigungserfordernisses zusammengehören, in ihrer Auswirkung i. S. des Abstandserlasses aber als selbstständige Anlagenarten zu sehen sind oder immissionsschutz- und planungsrechtlich ohne Bedeutung sind. Insofern konnte die Systematik der 4. BImSchV und auch die Einteilung nach Leistungskriterien nicht immer eingehalten werden. Abstands bestimmend ist aber - unabhängig von dem Genehmigungserfordernis - die Betriebsart, wie sie in der Abstandsliste beschrieben ist.

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung)
<b>II</b>	<b>1.000</b>	5	1.14 (1)	Anlagen zur Vergasung oder Verflüssigung von Kohle oder bituminösem Schiefer
		6	2.14 (2)	Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln durch Stampfen, Schocken, Rütteln oder Vibrieren mit einer Produktionsleistung von 1 t oder mehr je Stunde im Freien (*) (s. auch lfd. Nr. 90)
		7	3.1 (1)	Anlagen zum Rösten, Schmelzen oder Sintern von Erzen
		8	3.2 (1) b)	Anlagen zur Herstellung oder zum Erschmelzen von Roheisen oder Stahl mit einer Schmelzleistung von 2,5 Tonnen oder mehr je Stunde einschl. Stranggießen (*) (s. auch lfd. Nrn. 27 und 46)
		9	3.3 (1)	Anlagen zur Herstellung von Nichteisenrohmetallen aus Erzen, Konzentraten oder sekundären Rohstoffen einschl. Aluminiumhütten (#)
		10	3.15 (2)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall im Freien (z. B. Container) (*) (s. auch lfd. Nr. 96)
		11	3.18 (1)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Schiffskörpern oder -sektionen aus Metall im Freien (*) (s. auch lfd. Nr. 97)
		12	4.1 (1) c), p)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von schwefelhaltigen Kohlenwasserstoffen oder von Nichtmetallen, Metalloxiden oder sonstigen anorganischen Verbindungen (#)
		13	4.1 (1) g)	Anlagen zur Herstellung von metallorganischen Verbindungen durch chemische Umwandlung in industriellem Umfang (#)
		14	4.1 (1) h)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Chemiefasern (s. auch lfd. Nr. 50) (#)
		15	4.1 (1) l)	Anlagen zur Herstellung von Gasen wie Ammoniak, Chlor und Chlorwasserstoff, Fluor und Fluorwasserstoff, Kohlenstoff-oxiden, Schwefelverbindungen, Stickstoffoxiden, Wasserstoff, Schwefeldioxid, Phosgen (#)
		16	4.1 (1) r)	Anlagen zur Herstellung von Ausgangsstoffen für Pflanzenschutzmittel und von Bioziden (#)
		17	4.1 (1) s)	Anlagen zur Herstellung von Grundarzneimitteln durch chemische Umwandlung (Wirkstoffe für Arzneimittel) (#)
		18	6.3 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Holzspanplatten, Holzfaserplatten, oder Holzfasermatten
		19	7.12 (1)	Anlagen zur Beseitigung, Verwertung, Sammlung oder Lagerung von Tierkörpern oder tierischen Abfällen, ausgenommen Kleintierkrematorien (s. auch lfd. Nr. 200)
		20	10.15 (1+2)	Offene Prüfstände für oder mit a) Verbrennungsmotoren mit einer Feuerungswärmeleistung ab insgesamt 300 Kilowatt, b) Gasturbinen oder Triebwerken (s. auch lfd. Nr. 101)
		21	10.16 (2)	Offene Prüfstände für oder mit Luftschrauben (s. auch lfd. Nr. 101)
		22	-	Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen im Freien (*)

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung)
<b>III</b>	<b>700</b>	23	1.1 (1)	Kraftwerke und Feuerungsanlagen für den Einsatz von Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung mehr als 150 MW bis max. 900 MW beträgt, auch Biomassekraftwerke (#)
		24	1.12 (1)	Anlagen zur Destillation oder Weiterverarbeitung von Teer oder Teererzeugnissen (#)
		25	2.3 (1)	Anlagen zur Herstellung von Zementklinker oder Zementen
		26	2.4 (1+2)	Anlagen zum Brennen von Bauxit, Dolomit, Gips, Kalkstein, Kieselgur, Magnesit, Quarzit oder von Ton zu Schamotte
		27	3.2 (1) b)	Elektro-Stahlwerke; Anlagen zur Stahlerzeugung mit Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtstichgewicht (*) (s. auch lfd. Nrn. 8 und 46)
		28	3.24 (1)	Automobil- u. Motorradfabriken, Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren (*)
		29	4.1 (1) a), d), e)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Kohlenwasserstoffen einschl. stickstoff- oder phosphorhaltige Kohlenwasserstoffe (#)
		30	4.1 (1) f)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von halogenhaltigen Kohlenwasserstoffen (#)
		31	4.1 (1) m), n), o)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Säuren, Basen, Salzen (#)
		32	4.1 (1) q)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von phosphor-, stickstoff- oder kaliumhaltigen Düngemitteln (#)
		33	4.6 (1)	Anlagen zur Herstellung von Ruß (#)
		34	8.8 (1) 8.10 (1)	Anlagen zur physikalisch und/oder chemischen Behandlung von Abfällen mit einer Durchsatzleistung von 50 Tonnen Einsatzstoffen oder mehr je Tag (s. auch lfd. Nr. 71)
		35	-	Aufbereitungsanlagen für schmelzflüssige Schlacke (z. B. Hochofenschlacke)
		36	-	Freizeitparks mit Nachtbetrieb (*) (s. auch lfd. Nr. 160)

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung)
<b>IV</b>	<b>500</b>	37	1.1 (1)	Kraftwerke, Heizkraftwerke und Heizwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung 50 MW bis 150 MW beträgt, auch Biomassekraftwerke (#)
			8.2 (1) a) und b)	Anlagen zur Erzeugung von Strom, Dampf, Warmwasser, Prozesswärme oder erhitztem Abgas durch den Einsatz von Abfallhölzern ohne Holzschutzmittel oder Beschichtungen von halogenorganischen Verbindungen mit einer Feuerungswärmeleistung von 50 Megawatt oder mehr
		38	1.8 (2)	Elektroumspannanlagen mit einer Oberspannung von 220 kV oder mehr einschließlich der Schaltfelder, ausgenommen eingehauste Elektroumspannanlagen (*)
		39	1.9 (2)	Anlagen zum Mahlen oder Trocknen von Kohle
		40	1.10 (1)	Anlagen zum Brikettieren von Braun- oder Steinkohle
		41	2.8 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Glas oder Glasfasern auch soweit es aus Altglas hergestellt
		42	2.11 (1)	Anlagen zum Schmelzen mineralischer Stoffe einschließlich Anlagen zur Herstellung von Mineralfasern
		43	2.13 (2)	Anlagen zur Herstellung von Beton, Mörtel oder Straßenbaustoffen unter Verwendung von Zement (*)
		44	2.15 (1)	Anlagen zur Herstellung oder zum Schmelzen von Mischungen aus Bitumen oder Teer mit Mineralstoffen einschließlich Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe und Teersplittanlagen mit einer Produktionsleistung von 200 t oder mehr je Stunde (s. auch lfd. Nr. 91)
		45	3.6 (1 + 2)	Anlagen zum Walzen von Stahl (Warmwalzen) und Metallen, ausgenommen Anlagen zum Walzen von Kaltband mit einer Bandbreite bis 650 mm (*)
		46	3.2 (1) b) 3.7 (1)	Anlagen zur Stahlerzeugung mit Induktionsöfen, Eisen-, Temper- oder Stahlgießereien mit einer Produktionsleistung von 20 t oder mehr Gussteile je Tag (s. auch lfd. Nrn. 8 und 27)
		47	3.11 (1 + 2)	Schmiede-, Hammer- oder Fallwerke (*)
		48	3.16 (1)	Anlagen zur Herstellung von warmgefertigten nahtlosen oder geschweißten Rohren aus Stahl (*)
		49	4.1 (1) b)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von sauerstoffhaltigen Kohlenwasserstoffen (#)
		50	4.1 (1) h)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Basiskunststoffen (Kunstharzen, Polymeren, Fasern auf Zellstoffbasis) (s. auch lfd. Nr. 14) (#)
		51	4.1 (1) i)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von synthetischen Kautschuken (#)
		52	4.1 (1) j)	Anlagen zur Herstellung von Farbstoffen und Pigmenten sowie von Ausgangsstoffen für Farben und Anstrichmittel (#)
53	4.5 (2)	Anlagen zur Herstellung von Schmierstoffen wie Schmieröle, Schmierfette, Metallbearbeitungsöle (#)		
54	4.7 (1)	Anlagen zur Herstellung von Kohlenstoff (Hartbrandkohle) oder Elektrographit durch Brennen oder Graphitieren (#)		

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung)
<b>IV</b>	<b>500</b>	55	4.8 (2)	Anlagen zum Destillieren von flüchtigen organischen Verbindungen mit einer Durchsatzleistung von 3 t oder mehr je Stunde (#) (s. auch lfd. Nr. 105)
		56	5.1 (1)	Anlagen zur Behandlung von Oberflächen von Stoffen, Gegenständen oder Erzeugnissen einschließlich der dazugehörigen Trocknungsanlagen unter Verwendung von organischen Lösungsmitteln mit einem Verbrauch an organischen Lösungsmitteln von 150 Kilogramm oder mehr je Stunde oder von 200 Tonnen oder mehr je Jahr
		57	5.2 (1)	Anlagen zum Beschichten, Imprägnieren, Kaschieren, Lackieren oder Tränken von Gegenständen, Glas- oder Mineralfasern oder bahnen- oder tafelförmigen Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen mit Kunstharzen, soweit die Menge dieser Harze 25 Kilogramm oder mehr je Stunde beträgt
		58	5.5 (2)	Anlagen zum Isolieren von Drähten unter Verwendung von phenol- oder kresolhaltigen Drahtlacken
		59	5.8 (2)	Anlagen zur Herstellung von Gegenständen unter Verwendung von Amino- oder Phenoplasten mittels Wärmebehandlung, soweit die Menge der Ausgangsstoffe 10 kg oder mehr je Stunde beträgt
		60	7.3 (1+2) a) und b)	Anlagen zur Erzeugung von Speisefetten aus tierischen Rohstoffen oder zum Schmelzen von tierischen Fetten, ausgenommen Anlagen zur Verarbeitung von selbst gewonnenen tierischen Fetten zu Speisefetten in Fleischereien mit einer Leistung bis zu 200 Kilogramm Speisefett je Woche
		61	7.9 (1)	Anlagen zur Herstellung von Futter- oder Düngemitteln oder technischen Fetten aus den Schlachtnebenprodukten Knochen, Tierhaare, Federn, Hörner, Klauen oder Blut
		62	7.11 (1)	Anlagen zum Lagern unbehandelter Knochen, ausgenommen Anlagen für selbstgewonnene Knochen in - Fleischereien, in denen je Woche weniger als 4 000 kg Fleisch verarbeitet werden, und - Anlagen, die nicht durch lfd. Nr. 115 erfasst werden
		63	7.15 (1)	Kottrocknungsanlagen
		64	7.19 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Sauerkraut mit einer Produktionsleistung von 10 Tonnen oder mehr Sauerkraut je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert
		65	7.21 (1)	Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 300 Tonnen Fertigerzeugnissen oder mehr je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert (s. auch lfd. Nr. 193)
		66	7.23 (1+2)	Anlagen zur Erzeugung von Ölen oder Fetten aus pflanzlichen Rohstoffen mit einer Produktionsleistung von 1 Tonne Fertigerzeugnisse oder mehr je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert
		67	7.24 (1)	Anlagen zur Herstellung oder Raffination von Zucker unter Verwendung von Zuckerrüben oder Rohzucker
		68	8.1 (1) a)	Anlagen zur Beseitigung oder Verwertung fester, flüssiger oder gasförmiger Abfälle mit brennbaren Bestandteilen durch thermische Verfahren

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung)
<b>IV</b>	<b>500</b>	69	8.3 (1+2)	Anlagen zur thermischen Aufbereitung von Stahlwerksstäuben für die Gewinnung von Metallen oder Metallverbindungen im Drehrohr oder in einer Wirbelschicht
		70	8.5 (1+2)	Offene Anlagen zur Erzeugung von Kompost aus organischen Abfällen mit einer Durchsatzleistung von 3 000 Tonnen oder mehr Einsatzstoffen je Jahr (Kompostwerke) (s. auch lfd. Nr. 128)
		71	8.8 (2) 8.10 (2)	Anlagen zur physikalisch und/oder chemischen Behandlung von Abfällen mit einer Durchsatzleistung von 10 Tonnen bis weniger als 50 Tonnen Einsatzstoffen je Tag auch soweit nicht genehmigungsbedürftig (s. auch lfd. Nr. 34)
		72	8.9 (1) a) + b) 8.9 (2) a)	a) Anlagen zum Zerkleinern von Schrott durch Rotormühlen mit einer Nennleistung des Rotorantriebes von 100 Kilowatt oder mehr  b) Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Eisen- oder Nichteisenschrotten, einschließlich Autowracks, mit einer Gesamtlagerfläche von 15 000 Quadratmeter oder mehr oder einer Gesamtlagerkapazität von 1 500 Tonnen Eisen- oder Nichteisenschrotten oder mehr
		73	8.12 (1+2) a) und b)	Offene Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Abfällen mit einer Aufnahmekapazität von 10 Tonnen oder mehr je Tag oder einer Gesamtlagerkapazität von 100 Tonnen oder mehr
		74	8.13 (1+2)	Offene Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Schlämmen mit einer Aufnahmekapazität von 10 Tonnen oder mehr je Tag oder einer Gesamtlagerkapazität von 150 Tonnen oder mehr
		75	8.14 (1+2) a) und b)	Offene Anlagen zum Lagern von Abfällen soweit in diesen Anlagen Abfälle vor deren Beseitigung oder Verwertung jeweils über einen Zeitraum von mehr als einem Jahr gelagert werden
		76	8.15 (1+2) a) und b)	Offene Anlagen zum Umschlagen von Abfällen mit einer Leistung von 100 Tonnen oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen zum Umschlagen von Erdaushub oder von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt
		77	9.11 (2)	Offene oder unvollständig geschlossene Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern, die im trockenen Zustand stauben können, soweit 400 Tonnen Schüttgüter oder mehr je Tag bewegt werden; dies gilt auch für saisonal genutzte Getreideannahmestellen. Anlagen zum Be- oder Entladen von Erdaushub oder von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt, sind ausgenommen
		78	-	Abwasserbehandlungsanlagen für mehr als 100 000 EW (s. auch lfd. Nr. 143)
		79	-	Oberirdische Deponien (*)
		80	-	Autokinos (*)

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung)
<b>V</b>	<b>300</b>	81	1.2 (2) a) bis c)	Anlagen zur Erzeugung von Strom, Dampf, Warmwasser, Prozesswärme oder erhitztem Abgas durch den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen mit einer Feuerungswärmeleistung von 20 MW bis weniger als 50 MW in einer Verbrennungseinrichtung einschließlich zugehöriger Dampfkessel, ausgenommen Notstromaggregate
		82	1.4 (1+2) a) und b)	Verbrennungsmotoranlagen zum Antrieb von Arbeitsmaschinen oder zur Erzeugung von Strom, Dampf, Warmwasser, Prozesswärme oder erhitztem Abgas für den Einsatz von flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen mit einer Feuerungswärmeleistung von 20 MW oder mehr,
		83	1.5 (1 + 2) a) und b)	Gasturbinenanlagen zum Antrieb von Arbeitsmaschinen oder zur Erzeugung von Strom (*)
		84	1.13 (2)	Anlagen zur Erzeugung von Generator- oder Wassergas aus festen Brennstoffen
		85	2.1 (1+2)	Steinbrüche, in denen Sprengstoffe verwendet werden
		86	2.2 (2)	Anlagen zum Brechen, Mahlen oder Klassieren von natürlichem oder künstlichem Gestein, ausgenommen Klassieranlagen für Sand oder Kies
		87	2.5 (2)	Anlagen zum Mahlen von Gips, Kieselgur, Magnesit, Mineralfarben, Muschelschalen, Talkum, Ton, Tuff (Trass) oder Zementklinker
		88	2.7 (2)	Anlagen zum Blähen von Perlite, Schiefer oder Ton
		89	2.10 (1)	Anlagen zum Brennen keramischer Erzeugnisse, soweit der Rauminhalt der Brennanlage 4 m <sup>3</sup> oder mehr und die Besatzdichte 300 kg oder mehr je m <sup>3</sup> Rauminhalt der Brennanlage beträgt
		90	2.14 (2)	Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln durch Stampfen, Schocken, Rütteln oder Vibrieren mit einer Produktionsleistung von 1 t oder mehr je Stunde in geschlossenen Hallen (*) (s. auch lfd. Nr. 6)
		91	2.15 (2)	Anlagen zur Herstellung oder zum Schmelzen von Mischungen aus Bitumen oder Teer mit Mineralstoffen einschließlich Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe und Teersplittanlagen mit einer Produktionsleistung bis weniger als 200 t je Stunde (s. auch lfd. Nr. 44)
		92	3.2 (2) 3.7 (2)	Anlagen zum Erschmelzen von Stahl mit einer Schmelzleistung von weniger als 2,5 t je Stunde sowie Eisen-, Temper- oder Stahlgießereien mit einer Produktionsleistung von 2 t bis weniger als 20 t Gussteile je Tag (s. auch lfd. Nr. 46)
		93	3.4 (1) 3.8 (1)	Gießereien für Nichteisenmetalle oder Anlagen zum Schmelzen, zum Legieren oder zur Raffination von Nichteisenmetallen mit einer Schmelzleistung von 4 Tonnen oder mehr je Tag bei Blei und Cadmium oder von 20 Tonnen oder mehr je Tag bei sonstigen Nichteisenmetallen (s. auch lfd. Nrn. 163 und 203)
		94	3.5 (2)	Anlagen zum Abziehen der Oberflächen von Stahl durch Flämmen
		95	3.9 (1 + 2)	Anlagen zum Aufbringen von metallischen Schutzschichten auf Metall- oder Kunststoffoberflächen mit Hilfe von schmelzflüssigen Bädern, durch Flamm-, Plasma- oder Lichtbogenspritzen (*)
		96	3.15 (2)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall in geschlossenen Hallen (z. B. Dampfkessel, Container) (*) (siehe auch lfd. Nr. 10)

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung)
<b>V</b>	<b>300</b>	97	3.18 (1)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Schiffskörpern oder - sektionen aus Metall in geschlossenen Hallen (*) (siehe auch lfd. Nr. 11)
		98	3.19 (1)	Anlagen zum Bau von Schienenfahrzeugen (*)
		99	3.21 (2)	Anlagen zur Herstellung von Bleiakumulatoren oder Industriebatteriezellen und sonstiger Akkulatoren
		100	3.23 (2)	Anlagen zur Herstellung von Aluminium-, Eisen- oder Magnesiumpulver oder -pasten oder von blei- oder nickelhaltigen Pulvern oder Pasten sowie von sonstigen Metallpulvern oder -pasten (#)
		101	3.25 (1) 10.15 (1+2) 10.16 (2)	Anlagen für den Bau und die Instandsetzung von Luftfahrzeugen (i.V.m. Prüfständen, s. lfd. Nrn. 20 und 21) sowie geschlossene Motorenprüfstände und geschlossene Prüfstände für oder mit Luftschauben
		102	4.1 (1) k)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Tensiden durch chemische Umwandlung (Seifen oder Waschmittel) (#)
		103	4.2 (2)	Anlagen, in denen Pflanzenschutz- oder Schädlings- bekämpfungsmittel oder ihre Wirkstoffe gemahlen oder maschinell gemischt, abgepackt oder umgefüllt werden (#)
		104	4.3 (1+2) a) und b)	Anlagen zur Herstellung von Grundarzneimitteln (Wirkstoffen für Arzneimittel) unter Verwendung eines biologischen Verfahrens oder von Arzneimitteln oder Arzneimittelzwischenprodukten im industriellen Umfang, soweit Pflanzen behandelt oder Tierkörper eingesetzt werden (#)
		105	4.8 (2)	Anlagen zum Destillieren von flüchtigen organischen Verbindungen mit einer Durchsatzleistung von 1 t bis zu 3 t je Stunde (#) (s. auch lfd. Nr. 55 )
		106	4.9 (2)	Anlagen zum Erschmelzen von Natur- oder Kunstharzen mit einer Leistung von 1 t oder mehr je Tag (#)
		107	4.10 (1)	Anlagen zur Herstellung von Anstrich- oder Beschichtungs- stoffen (Lasuren, Firnis, Lacke, Dispersionsfarben) oder Druckfarben unter Einsatz von 25 t je Tag oder mehr an flüchtigen organischen Verbindungen (#)
		108	5.1 (2) a)	Anlagen zur Behandlung von Oberflächen von Stoffen, Gegenständen oder Erzeugnissen einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen unter Verwendung von organischen Lösungsmitteln mit einem Verbrauch an organischen Lösungsmitteln von 25 Kilogramm bis weniger als 150 Kilogramm je Stunde oder 15 Tonnen bis weniger als 200 Tonnen je Jahr
		109	5.1 (2) b)	Anlagen zum Bedrucken von bahnen- oder tafelförmigen Materialien mit Rotationsdruckmaschinen einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen, soweit die Farben oder Lacke organische Lösungsmittel enthalten
110	5.2 (2)	Anlagen zum Beschichten, Imprägnieren, Kaschieren, Lackieren oder Tränken von Gegenständen, Glas- oder Mineralfasern oder bahnen- oder tafelförmigen Materialien einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen mit Kunstharzen soweit die Menge dieser Harze 10 Kilogramm bis weniger als 25 Kilogramm je Stunde beträgt, ausgenommen Anlagen für den Einsatz von Pulverbeschichtungsstoffen		

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung)
<b>V</b>	<b>300</b>	111	5.4 (2)	Anlagen zum Tränken oder Überziehen von Stoffen oder Gegenständen mit Teer, Teeröl oder heißem Bitumen, auch Anlagen zum Tränken oder Überziehen von Kabeln mit heißem Bitumen
		112	5.6 (2)	Anlagen zur Herstellung von bahnenförmigen Materialien auf Streichmaschinen einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen unter Verwendung von Gemischen aus Kunststoffen und Weichmachern oder von Gemischen aus sonstigen Stoffen und oxidiertem Leinöl
		113	5.9 (2)	Anlagen zur Herstellung von Reibbelägen unter Verwendung von Phenoplasten oder sonstigen Kunstharzbindemitteln
		114	6.2 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Papier, Karton oder Pappe, auch aus Altpapier, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		115	7.2 (1+2) a) und b)	Anlagen zum Schlachten von Tieren mit einer Leistung von 500 kg Lebendgewicht Geflügel oder mehr je Tag oder mehr als 4 Tonnen Lebendgewicht sonstiger Tiere oder mehr je Tag
		116	7.4 (1+2) a)	Anlagen zur Herstellung von Fleisch- oder Gemüsekonserven auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		117	7.4 (1) b)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Tierfutter durch Erwärmen der Bestandteile tierischer Herkunft
		118	7.6 (2)	Anlagen zum Reinigen oder zum Entschleimen von tierischen Därmen oder Mägen
		119	7.8 (1)	Anlagen zur Herstellung von Gelatine, Hautleim, Lederleim oder Knochenleim
		120	7.13 (2)	Anlagen zum Trocknen, Einsalzen, Lagern oder Enthaaren ungegerbter Tierhäute oder Tierfelle
		121	7.14 (1+2)	Anlagen zum Gerben einschließlich Nachgerben von Tierhäuten oder Tierfellen sowie nicht genehmigungsbedürftige Lederfabriken
		122	7.20 (1)	Anlagen zur Herstellung von Braumalz (Mälzereien) mit einer Produktionsleistung von 300 Tonnen Darrmalz oder mehr je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert
		123	7.22 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Hefe oder Stärkemehlen mit einer Produktionsleistung von 1 Tonne oder mehr Hefe oder Stärkemehlen je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert
		124	7.29 (1+2)	Anlagen zum Rösten oder Mahlen von Kaffee oder Abpacken von gemahlenem Kaffee mit einer Produktionsleistung von 0,5 Tonnen geröstetem Kaffee oder mehr je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert
		125	7.30 (1+2)	Anlagen zum Rösten von Kaffee - Ersatzprodukten, Getreide, Kakaobohnen oder Nüssen mit einer Produktionsleistung von 1 Tonne gerösteten Erzeugnissen oder mehr je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert
		126	7.31 (1+2) a) und b)	Anlagen zur Herstellung von Süßwaren oder Sirup, zur Herstellung von Lakritz, zur Herstellung von Kakaomasse aus Rohkakao, sowie zur thermischen Veredelung von Kakao- oder Schokoladenmasse auch soweit nicht genehmigungsbedürftig

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung)
<b>V</b>	<b>300</b>	127	8.4 (2)	Sortieranlagen für Hausmüll mit einer Durchsatzleistung von 10 Tonnen Einsatzstoffen oder mehr je Tag
		128	8.5 (1+2)	Geschlossene Anlagen zur Erzeugung von Kompost aus organischen Abfällen mit einer Durchsatzleistung von 3 000 Tonnen oder mehr Einsatzstoffen je Jahr (s. auch lfd. Nr. 70)
		129	8.6 (1+2) a) und b)	Geschlossene Anlagen zur biologischen Behandlung von Abfällen auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		130	8.7 (1+2)	Anlagen zur Behandlung von verunreinigtem Boden durch biologische Verfahren, Entgasen, Strippen oder Waschen mit einem Einsatz von 1 Tonne verunreinigtem Boden oder mehr je Tag
		131	8.9 (2) b)	Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Eisen- oder Nichteisenschrotten, einschließlich Autowracks, mit einer Gesamtlagerfläche von 1 000 Quadratmeter bis weniger als 15 000 Quadratmeter oder einer Gesamtlagerkapazität von 100 Tonnen bis weniger als 1 500 Tonnen Eisen- oder Nichteisenschrotten
		132	8.11 (1+2) a) und b)	Anlagen zur sonstigen Behandlung von Abfällen mit einer Durchsatzleistung von 1 Tonne oder mehr je Tag
		133	8.15 (1+2) a) und b)	Geschlossene Anlagen zum Umschlagen von Abfällen mit einer Leistung von 100 Tonnen oder mehr je Tag, ausgenommen Anlagen zum Umschlagen von Erdaushub oder von Gestein, das bei der Gewinnung oder Aufbereitung von Bodenschätzen anfällt
		134	9.1 (1+2)	Anlagen, die der Lagerung und Abfüllung von brennbaren Gasen in Behältern mit einem Fassungsvermögen von 3 Tonnen oder mehr dienen, ausgenommen Erdgasröhrenspeicher sowie Anlagen zum Lagern von brennbaren Gasen oder Erzeugnissen, die brennbare Gase z.B. als Treibmittel oder Brenngas enthalten, soweit es sich um Einzelbehältnisse mit einem Volumen von jeweils nicht mehr als 1 000 Kubikzentimeter handelt (*) (#)
		135	9.2 (1+2)	Anlagen, die der Lagerung und Umfüllung von brennbaren Flüssigkeiten in Behältern mit einem Fassungsvermögen von 5 000 Tonnen oder mehr dienen (*) (#)
		136	9.36 (2)	Anlagen zur Lagerung von Gülle mit einem Fassungsvermögen von 2 500 Kubikmetern oder mehr
		137	9.37 (1)	Anlagen, die der Lagerung von chemischen Erzeugnissen von 25 000 Tonnen oder mehr dienen (*) (#)
		138	10.7 (1+2)	Anlagen zum Vulkanisieren von Natur- oder Synthetikgummi unter Verwendung von Schwefel oder Schwefelverbindungen, ausgenommen Anlagen, in denen – weniger als 50 Kilogramm Kautschuk je Stunde verarbeitet werden oder – ausschließlich vorvulkanisierter Kautschuk eingesetzt wird (s. auch lfd. Nr. 221)
		139	10.17 (2)	Offene Anlagen mit schalltechnisch optimierten gasbetriebenen Karts, die an 5 Tagen oder mehr je Jahr der Ausübung des Motorsports dienen (Kart-Bahnen)

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung)
<b>V</b>	<b>300</b>	140	10.21 (2)	Anlagen zur Innenreinigung von Eisenbahnkesselwagen, Straßentankfahrzeugen, Tankschiffen oder Tankcontainern sowie Anlagen zur automatischen Reinigung von Fässern einschließlich zugehöriger Aufarbeitungsanlagen, soweit die Behälter von organischen Stoffen gereinigt werden
		141	10.23 (2)	Anlagen zur Textilveredlung durch Sengen, Thermofixieren, Thermoisolieren, Beschichten, Imprägnieren oder Appretieren, einschließlich der zugehörigen Trocknungsanlagen, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		142	10.25 (2)	Kälteanlagen mit einem Gehalt an Kältemitteln von 3 t Ammoniak oder mehr (*) (#)
		143	-	Abwasserbehandlungsanlagen bis einschl. 100 000 EW, (s. auch lfd. Nr. 78)
		144	-	Oberirdische Deponien für Inert- und Mineralstoffe
		145	-	Säge-, Furnier- oder Schälwerke (*)
		146	-	Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Bims, Kies, Ton oder Lehm
		147	-	Anlagen zur Herstellung von Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen oder Faserzementplatten unter Dampfüberdruck
		148	-	Anlagen zur Herstellung von Bauelementen oder in Serien gefertigten Holzbauten
		149	-	Emaillieranlagen
		150	-	Presswerke (*)
		151	-	Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen in geschlossenen Hallen (*)
		152	-	Stab- oder Drahtziehereien (*)
		153	-	Schwermaschinenbau
		154	-	Anlagen zur Herstellung von Wellpappe (*)
		155	-	Auslieferungslager für Tiefkühlkost (*)
		156	-	Margarine oder Kunstspeisefettfabriken
		157	-	Betriebshöfe für Straßenbahnen (*)
		158	-	Betriebshöfe der Müllabfuhr oder der Straßendienste (*)
		159	-	Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen (*)
160	-	Freizeitparks ohne Nachtbetrieb (*) (s. auch lfd. Nr. 36)		

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung)
<b>VI</b>	<b>200</b>	161	2.9 (2)	Anlagen zum Säurepolieren oder Mattätzen von Glas oder Glaswaren unter Verwendung von Flusssäure
		162	2.10 (2)	Anlagen zum Brennen keramischer Erzeugnisse, soweit der Rauminhalt der Brennanlage 4 m <sup>3</sup> oder mehr oder die Besatzdichte mehr als 100 kg/m <sup>3</sup> und weniger als 300 kg /m <sup>3</sup> Rauminhalt der Brennanlage beträgt, ausgenommen elektrisch beheizte Brennöfen, die diskontinuierlich und ohne Ablufführung betrieben werden
		163	3.4 (2)	Anlagen zum Schmelzen, zum Legieren oder zur Raffination von Nichteisenmetallen mit einer Schmelzleistung von 0,5 Tonnen bis weniger als 4 Tonnen je Tag bei Blei und Cadmium oder von 2 Tonnen bis weniger als 20 Tonnen je Tag bei sonstigen Nichteisenmetallen (auch soweit durch besondere Wahl emissionsarmer Schmelzaggregate nicht genehmigungsbedürftig) (s. auch lfd. Nr. 93 und 203)
		164	3.8 (2)	Gießereien für Nichteisenmetalle soweit 0,5 Tonnen bis weniger als 4 Tonnen je Tag bei Blei und Cadmium oder von 2 Tonnen bis weniger als 20 Tonnen je Tag bei sonstigen Nichteisenmetallen abgegossen werden
		165	3.10 (1+2)	Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Metallen oder Kunststoffen durch ein elektrolytisches oder chemisches Verfahren zur Oberflächenbehandlung von Metallen durch Beizen oder Brennen unter Verwendung von Fluss- oder Salpetersäure (#)
		166	5.7 (2) a) und b)	Anlagen zur Verarbeitung von flüssigen ungesättigten Polyesterharzen mit Styrol-Zusatz oder flüssigen Epoxidharzen mit Aminen zu Formmassen, Formteilen oder Fertigerzeugnissen, soweit keine geschlossenen Werkzeuge (Formen) verwendet werden, für einen Harzverbrauch von 500 kg oder mehr je Woche, z. B. Bootsbau, Fahrzeugbau oder Behälterbau
		167	5.10 (2)	Anlagen zur Herstellung von künstlichen Schleifscheiben, -körpern, -papieren oder -geweben unter Verwendung organischer Binde- oder Lösungsmittel
		168	5.11 (2)	Anlagen zur Herstellung von Polyurethanformteilen, Bauteilen unter Verwendung von Polyurethan, Polyurethanblöcken in Kastenformen oder zum Ausschäumen von Hohlräumen mit Polyurethan, soweit die Menge der Ausgangsstoffe 200 kg oder mehr je Stunde beträgt
		169	7.5 (2)	Anlagen zum Räuchern von Fleisch- oder Fischwaren mit einer Produktionsleistung von weniger als 75 Tonnen geräucherten Waren je Tag, ausgenommen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anlagen in Gaststätten,</li> <li>- Räuchereien mit einer Räucherleistung von weniger als 1 Tonne Fleisch- oder Fischwaren je Woche und</li> <li>- Anlagen, bei denen mindestens 90 % der Abgase konstruktionsbedingt der Anlage wieder zugeführt werden</li> </ul>
		170	7.20 (2)	Anlagen zum Trocknen von Braumalz (Malzdarren) mit einer Produktionsleistung von weniger als 300 Tonnen Darrmalz je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert
		171	7.27 (1+2)	Brauereien mit einem Ausstoß von 200 Hektoliter Bier oder mehr je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert und (Melasse-) Brennereien
		172	7.28 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Speisewürzen aus tierischen oder pflanzlichen Stoffen unter Verwendung von Säuren

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung)
<b>VI</b>	<b>200</b>	173	7.32 (1+2)	Anlagen zur Behandlung oder Verarbeitung von Milch sowie Anlagen mit Sprühtrocknern zum Trocknen von Milch, Erzeugnissen aus Milch oder von Milchbestandteilen, soweit 5 Tonnen Milch oder mehr je Tag als Jahresdurchschnittswert eingesetzt werden
		174	7.33 (2)	Anlagen zum Befeuchten von Tabak unter Zuführung von Wärme, oder Aromatisieren oder Trocknen von fermentiertem Tabak
		175	8.1 (1) b)	Verbrennungsmotoranlagen für den Einsatz von Altöl oder Deponiegas mit einer Feuerungswärmeleistung von 1 Megawatt oder mehr
		176	8.12 (1+2) a) und b)	Geschlossene Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Abfällen, mit einer Aufnahmekapazität von 10 Tonnen oder mehr je Tag oder einer Gesamtlagerkapazität von 100 Tonnen oder mehr
		177	8.13 (1+2)	Geschlossene Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Schlämmen mit einer Aufnahmekapazität von 10 Tonnen oder mehr je Tag oder einer Gesamtlagerkapazität von 150 Tonnen oder mehr
		178	8.14 (1+2) a) und b)	Geschlossene Anlagen zum Lagern von Abfällen, soweit in diesen Anlagen Abfälle vor deren Beseitigung oder Verwertung jeweils über einen Zeitraum von mehr als einem Jahr gelagert werden
		179	10.8 (2)	Anlagen zur Herstellung von Bautenschutz-, Reinigungs- oder Holzschutzmitteln sowie von Klebmitteln ausgenommen Anlagen, in denen diese Mittel ausschließlich unter Verwendung von Wasser als Verdünnungsmittel hergestellt werden, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		180	10.10 (1 ) 10.10 (2 ) a) und b)	Anlagen zur Vorbehandlung > 10 t/d (Waschen, Bleichen, Mercerisieren) oder zum Färben ab 2 t/d von Fasern oder Textilien auch unter Verwendung von Chlor oder Chlorverbindungen oder von Färbebeschleunigern einschließlich der Spannrahmenanlagen
		181	-	Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Muttern, Schrauben, Kugeln, Nadeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckumformen auf Automaten sowie Automatendrehereien (*)
		182	-	Anlagen zur Herstellung von kaltgefertigten nahtlosen oder geschweißten Rohren aus Stahl (*)
		183	-	Anlagen zum automatischen Sortieren, Reinigen, Abfüllen oder Verpacken von Flaschen aus Glas mit einer Leistung von 2500 Flaschen oder mehr je Stunde (*)
		184	-	Maschinenfabriken oder Härtereien
		185	-	Pressereien oder Stanzereien (*)
		186	-	Schrottplätze bis weniger als 1.000 m <sup>2</sup> Gesamtlagerfläche
		187	-	Anlagen zur Herstellung von Kabeln
		188	-	Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren
		189	-	Zimmereien (*)
190	-	Lackierereien mit einem Lösungsmitteldurchsatz bis weniger als 25 kg/h (z.B. Lohnlackierereien)		

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung)
<b>VI</b>	<b>200</b>	191	-	Fleischzerlegebetriebe ohne Verarbeitung
		192	-	Anlagen zum Trocknen von Getreide oder Tabak unter Einsatz von Gebläsen (*)
		193	-	Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 100 Tonnen bis weniger als 300 Tonnen Fertigerzeugnissen je Tag als Vierteljahresdurchschnittswert (s. auch lfd. Nr. 65)
		194	-	Brotfabriken oder Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren
		195	-	Milchverwertungsanlagen ohne Trockenmilcherzeugung
		196	-	Autobusunternehmen, auch des öffentlichen Personennahverkehrs (*)
		197	-	Anlagen zum Be- oder Entladen von Schüttgütern bei Getreideannahmestellen, soweit weniger als 400 t Schüttgüter je Tag bewegt werden können
		198	-	Anlagen zur Herstellung von Anstrich- oder Beschichtungsstoffen (Lasuren, Firnis, Lacke, Dispersionsfarben) oder Druckfarben unter Einsatz von bis zu 25 t je Tag an flüchtigen organischen Verbindungen
		199	-	Kart-Anlagen sowie Modellsportanlagen in geschlossenen Hallen

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung)
<b>VII</b>	<b>100</b>	200	7.12 (1)	Kleintierkrematorien (s. auch lfd. Nr. 19)
		201	8.1 (2) b)	Verbrennungsmotoranlagen für den Einsatz von Altöl oder Deponiegas mit einer Feuerungswärmeleistung bis weniger als 1 Megawatt
		202	8.9 (2) c)	Anlagen zur Behandlung von Altautos mit einer Durchsatzleistung von 5 Altautos oder mehr je Woche
		203	-	Anlagen zum Schmelzen, zum Legieren oder zur Raffination von Nichteisenmetallen (s. auch lfd. Nrn. 93 und 163)
		204	-	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinendienste, Catering-Betriebe)
		205	-	Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien
		206	-	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
		207	-	Autolackierereien, einschl. Karosseriebau, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden
		208	-	Tischlereien oder Schreinereien
		209	-	Holzpelletieranlagen/-werke in geschlossenen Hallen
		210	-	Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien
		211	-	Tapetenfabriken, die nicht durch lfd. Nrn. 108 und 109 erfasst werden
		212	-	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
		213	-	Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industriewatte oder Putzwolle
		214	-	Spinnereien oder Webereien
		215	-	Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
		216	-	Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
		217	-	Betriebe des Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie
		218	-	Bauhöfe
		219	-	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
		220	-	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
221	-	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden (s. auch lfd. Nr. 138)		

DR. SZYMANSKI & PARTNER · BUSCHMÜHLE 10-16 · 52222 STOLBERG

Stadt Monschau  
Planung / Hochbau  
Laufenstraße 84

52156 Monschau

**DR.-ING. SZYMANSKI & PARTNER**

ÖFFENTLICH BESTELLTER U. VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR SCHALLSCHUTZ

BUSCHMÜHLE 10-16 · 52222 STOLBERG  
TELEFON: 02 41 / 15 11 78 · FAX: 02 41 / 15 72 78  
EMAIL: Postkasten@Szymanski-Partner.de

Bankverbindung: SPARKASSE AACHEN  
KONTO-NR: 16 039 182 · BLZ 390 500 00

DATUM

18. Dezember 2017

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen:

## **Gutachterliche Stellungnahme zur Bewältigung von Schallimmissionskonflikten für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Real-Markt“ der Stadt Monschau**

Zu der vorgelegten Planänderung nehmen wir wie folgt Stellung:

- **Beurteilungsgrundlagen**

Die Stadt Monschau plant im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 eine ca. 2,1 ha große SO Fläche zu überplanen und diese zukünftig als nach Abstandserlass gegliederte GE Fläche auszuweisen. Der Bebauungsplan Nr. 4 aus dem Jahre 1982 befindet sich im Stadtteil Imgenbroich und liegt am südwestlichen Teil des Gewerbeareals Monschau-Imgenbroich, das sich beidseits des Karweges (L 246 /B 399) entwickelt hat. Im Rahmen der 1. Änderung „SB-Warenhaus Allkauf“ aus dem Jahre 1994 wurde für den aktuellen Geltungsbereich der 4. Änderung ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandelsbetrieb festgesetzt. Genauere Einzelheiten sind der zur Verfügung gestellten Planurkunde (Vorabzug Stand November 2017) in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung (Vorabzug Stand 30.11.2017) zu entnehmen.

Grundsätzlich ist die Vermeidung von Lärm bei der Planung im Sinne des für den Immissionsschutz geltenden Vorsorgegrundsatzes (z.B. § 50 BImSchG) angemessen zu berücksichtigen. Bei bestehenden Konflikten sind das Verbesserungsgebot und das Verschlechterungsverbot zu beachten. Darüber hinaus sind im Rahmen der Planung auch die Auswirkungen des Planvorhabens im Umfeld des Plangebietes zu untersuchen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Insbesondere die Verkehrsentwicklung kann bei einer

entsprechenden Veränderung auch eine gewisse „Fernwirkung“ entwickeln und ggf. anderenorts zu „Verschlechterungen“ führen.

Maßgeblich für die Beurteilung von Immissionskonflikten in der Bauleitplanung sind die Orientierungswerte der DIN 18 005. Darüber hinaus ist in Gewerbegebieten die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit der zu erwartenden gewerblichen Nutzungen im Bezug auf die Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu beurteilen. Andernfalls besteht die Gefahr, dass wegen der nicht gegebenen Vollzugsfähigkeit die Planung als Mangel behaftet eingestuft und damit in einem möglichen Normenkontrollverfahren zurückgewiesen wird.

Im vorliegenden Fall der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 erfolgt ausschließlich eine aus stadtplanerischer Sicht erforderliche Anpassung der baulichen Nutzung einer Teilfläche. Die vorhandene SO<sub>1</sub> Fläche soll zukünftig als GE Fläche ausgewiesen werden. Die möglichen durch die Änderung ausgelösten Immissionskonflikte reduzieren sich im vorliegenden Fall aus sachverständiger Sicht auf die Außenwirkung. Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Nutzungen mit einem erhöhten Schutzanspruch vorgesehen, die eine konkrete Untersuchung erfordern. Eine erhöhte Verkehrsentwicklung im Bereich der Erschließung ist mit den zukünftig zulässigen gewerblichen Nutzungen gegenüber der aktuellen großflächigen Einzelhandelsnutzung durch die deutlich geringere Verkehrsgenerierung auszuschließen. Ein offensichtlicher Immissionskonflikt liegt in diesem Zusammenhang nicht vor.

Der Änderungsbereich grenzt in Teilen unmittelbar an die Wohnbebauung entlang der Straße Frohnepfad. Bereits um Ursprungsplan aus dem Jahre 1982 wurde dieser offensichtliche Immissionskonflikt durch Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen und Begrenzungen des Emissionsverhaltens der angrenzenden Betriebe behandelt. Die in den Festsetzungen geforderte 6m hohe Lärmschutzwand zum Wohngebiet Frohnepfad wurde nicht umgesetzt. Durch die angepasste Bauweise und optimierte Stellung des Gebäudes in Verbindung mit den emissionsrelevanten Betriebsabläufen konnte die Nutzung über Jahre konfliktfrei betrieben werden.

Unabhängig davon sind die Festsetzungen der Planurkunde zum Emissionsverhalten in der vorliegenden Form aus heutiger Sicht nicht ausreichend bestimmt, da keinerlei Angaben oder Verweise auf den anzuwendenden Berechnungsalgorithmus oder gültige Normen vorliegen. Der Interpretationsspielraum der Festsetzung führt bei einer Anwendung zu rechtlich nicht belastbaren Ergebnissen und ist damit nicht umsetzbar. Bei einer Änderung des Plangebietes ist dieser Mangel entsprechend dem Verbesserungsgebot auf einen heutigen Stand der Methodik zur Konfliktlösung anzupassen.

Zur Bewältigung von Schallimmissionskonflikten stehen der Bauleitplanung grundsätzlich zwei Instrumente zur Verfügung.

- **Festsetzung von Emissionskontingenten**

Eine etwas abstrakte Methode zur Konfliktbewältigung erfolgt durch die Festsetzung von Emissionskontingenten durch Anwendung der DIN 45 691 (Ausgabe Dez. 2006). Vereinfacht dient die Festsetzung von Emissionskontingenten innerhalb eines Plangebiets nur als rechtlich zulässiges Äquivalent zur Festsetzung von anteiligen Immissionspegeln außerhalb des Plangebiets (Immissionskontingent IK) und ermöglicht eine Gliederung des Plangebiets unter schalltechnischen Gesichtspunkten. Ohne eine solche Gliederung kann theoretisch die erste gewerbliche Ansiedlung uneingeschränkt die gesamte zulässige Immissionsbelastung an der schutzbedürftigen Nutzung mit der Folge ausschöpfen, dass alle weiteren Nutzungen durch diese Vorbelastung in ihrem Emissionsverhalten stark eingeschränkt sind (sog. Windhundprinzip).

Bei dem verwendeten Emissionsmodell wird davon ausgegangen, dass die Flächen gleichmäßig emittieren. Die Dimensionierung des Emissionskontingents erfolgt mit der Maßgabe, an allen maßgeblichen Immissionsorten  $j$  durch das festgesetzte Emissionskontingent  $L_{EK}$  den Planwert  $L_{PL,j}$  auszuschöpfen. Bei unterschiedlichen Planwerten bzw. Vorbelastungen lässt sich lagebedingt eine gleichmäßige und vollständige Ausschöpfung an den Immissionsorten oft nicht erreichen. Abhilfe ermöglicht die Vergabe von Zusatzkontingenten  $L_{EK,zus}$  für definierte Richtungssektoren.

Das schalltechnische Potenzial einer Fläche ergibt sich damit unabhängig von einer möglichen Vorbelastung durch bereits genehmigte Nutzungen nur aus der Größe der Fläche in Verbindung mit den pro Quadratmeter festgesetzten Emissionskontingenten für den Tages- bzw. Nachtzeitraum. Die DIN 45 691 behandelt ausdrücklich nicht die Berechnung oder Beurteilung der tatsächlichen Schallausbreitung von Betrieben oder Anlagen. Dies gilt auch für bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Lärmschutzwände.

Im Falle von Festsetzungen im Plangebiet nach DIN 45 691 ist dann im Rahmen einer Baugenehmigung durch eine Immissionsprognose nach TA Lärm für das konkrete Bauvorhaben nachzuweisen, dass die sich aus den Festsetzungen für das Betriebsgrundstück ergebenden zulässigen Immissionsbelastungen eingehalten werden.

- **Abstandserlass**

*Der Abstandserlass soll dazu beitragen, dass der Immissionsschutz bereits im Abwägungsprozess der Bauleitplanung ausreichende Berücksichtigung findet. Durch Gliederung der Nutzungen nach dem sog. Abstandserlass (RdErl. d. Ministeriums f. Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.6.2007) ist durch einen jeweils ausreichenden Abstand zwischen den emittierenden Betrieben und der zu schützenden Wohnnutzung sichergestellt, dass schädliche Umwelteinwirkungen beim zu erwartenden Regelbetrieb nicht zu besorgen sind. Der Erlass enthält insgesamt 7 Abstandsklassen in Abständen von 1500 m bis 100 m. Bei einer der festgesetzten Abstandsklasse entsprechenden Betriebsform ist im Regelfall eine erneute Immissionsschutzrechtliche Beurteilung im Genehmigungsverfahren entbehrlich.*

Nach Ziffer 2.2.3 ist der Erlass nicht ohne weiteres auf bestehende Immissionssituationen anwendbar. Ziffer 2.4.2 Abs b) ermöglicht Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB. Beispielsweise können bei ausschließlich aus Lärmgründen eingestufteten Anlagen die Abstände reduziert werden, wenn als Schutzziel z.B. nicht reine, sondern allgemeine Wohngebiete den Industrie- und Gewerbegebieten gegenüber berücksichtigt werden sollen. Können die Abstände nicht eingehalten werden, besteht darüber hinaus die Möglichkeit, ausnahmsweise Betriebsarten mit größeren einzuhaltenden Abständen im Einzelfall zu genehmigen, wenn der Nachweis vorliegt (z.B. durch eine gutachterliche Immissionsprognose nach TA Lärm), dass durch besondere Maßnahmen (z. B. geschlossene und/oder schalldämmende Bauweise, Betriebsbeschränkungen) die Emissionen so begrenzt werden, dass die von dem Betrieb ausgehenden Emissionen nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen führen.

- **Beurteilung**

In der vorliegenden 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Monschau wird der Immissionskonflikt durch Anwendung des sog. Abstandserlasses in Verbindung mit zusätzlichen baulichen Einschränkungen in Analogie zu den textlichen Festsetzungen des benachbarten Plangebiets (5. Änderung unter Nr. 4.1) behandelt. Lagebedingt sind die Betriebsarten der Abstandsklassen I-VII ausgeschlossen und damit auch die in der Liste nach Anlage 1 zum Abstandserlass genannten Betriebe der Abstandsklasse VII nur ausnahmsweise bei entsprechendem Nachweis zulässig. Darüber hinaus sind gewerbliche Nutzungen mit einem nicht störenden Charakter von dieser Regelung ausgenommen.



---

**BAUPHYSIK IMMISSIONSSCHUTZ VERKEHRSLÄRM**

---

PLANUNG · BERATUNG · GUTACHTEN SCHALL · WÄRME · FEUCHTE

---

konfliktfrei betrieben werden. Ein unlösbarer Immissionskonflikt zu bestehenden bzw. zukünftig zulässigen Immissionsorten außerhalb des Änderungsbereiches liegt offensichtlich nicht vor.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Randbedingungen bestehen aus schalltechnischer Sicht gegen die in der 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 4 dargestellten Nutzungen keine Bedenken.



Dipl.-Ing. S.Willeke

**D. Liebert****BÜRO FÜR FREIRAUMPLANUNG**

BÜRO: Dorfstr. 79

52477 ALSDORF

Telefon: 02404 / 55 78 391 Fax: 02404 / 67 49 31

Mobil: 0173 / 345 22 54

## 4. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 4

### Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I



**AUFTRAGGEBER:**

Stadt Monschau  
Laufenstraße 84 / Rathausplatz

52156 Monschau

**AUFTRAGNEHMER:**

D. Liebert  
Büro für Freiraumplanung  
Dorfstr. 79

52477 Alsdorf

**BILDMATERIAL:**

Auftraggeber 2016 (Geo- Datenserver)

---

Version	Datum	Bearbeiter	Status/Bemerkung
1.0	08.11.2016	D. Liebert	Erstellung
1.1	21.11.2016	D. Liebert	redaktionelle Änderung

## INHALT

1	Beschreibung des Vorhabens	4
2	Methodik und Ergebnisse	5
3	Festsetzung weiterführender Kartierungen	7
4	Artenschutzrechtliche Bewertung	8
	<b>Literatur und weitere Quellen</b>	<b>9</b>

Anhang:

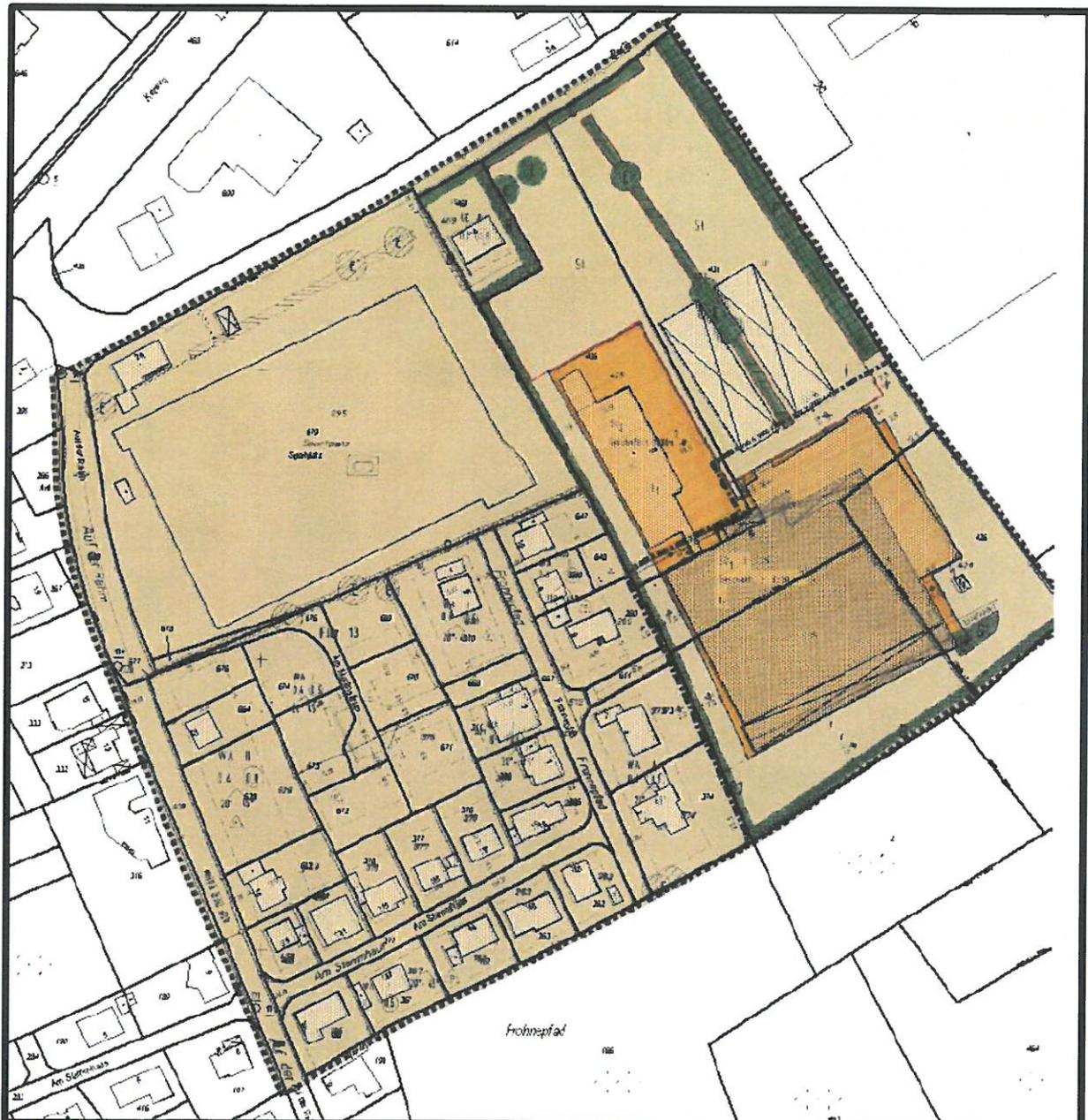
Formblatt A zur Artenschutzprüfung

Art für Art Bögen Fledermäuse, Greife und Vögel

## 1 Beschreibung des Vorhabens

Die Stadt Monschau plant die Aufstellung eines B-Planes an der Hans Georg Weiß Straße in Monschau - Imgenbroich. Bislang werden die bebauungsrechtlichen Vorgaben für das Gelände über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.4 geregelt (in Kraft getreten 08.10.1994).

Abb. 1: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.4



Auf dem östlichen Geländeteil (Änderungsbereich) befindet sich ein großvolumiges, im Betrieb befindliches Gebäude eines Lebensmittelvollsortimenters (Real). Die Fassaden der Gebäude sind überwiegend glatt und strukturlos, Eingänge für z. B. Fledermäuse wurden nicht vorgefunden. Allenfalls der mit einem Vordach und Unterkonstruktion versehene südliche Trakt, welcher der Anlieferung dient, bietet ein geringes Potential für gebäudebrütende Arten.

Das direkte Umfeld wird von asphaltierten Verkehrsfläche dominiert. Im Zentrum der Fläche finden sich zwei große „Carports“, unter denen sich jeweils mehrspangig Kundenparkplätze finden. Auch diese, in Stahlbauweise errichteten Bauwerke, bieten wenig bis keine Nistmöglichkeiten bzw. Quartierpotential für Fledermäuse.

Neben den bereits erwähnten Strukturen, besitzt die Fläche eine umfängliche Durchgrünung. Vegetationsstrukturen unterschiedlicher Prägung finden sich sowohl zwischen den Verkehrsflächen als auch in den Randbereichen. Typische Monschauer Buchenhecken mit Durchwachsern (überwiegend mittleres Baumholz) dominieren im Zentrum. Die Randeingrünung wird östlich von standortgerechten Gehölzen geprägt, die (von Norden kommend) bis auf Höhe des Discoutmarktes bereits als dichte Gehölzhecke ausgeprägt sind. Im weiteren Verlauf bis zur Südostecke des Geländes verjüngt sich diese Gehölzhecke parallel zum Gebäude verlaufend und besitzt kaum mehr die Qualität der „nördlichen Hälfte“. An der Südgrenze wird die Randeingrünung geprägt von einreihigen standortfremden Gehölzen (Kiefer). An der Nordgrenze findet sich eine etwa 2,50 m hohe Buchenhecke (Schnitthecke Kastenform).

Im Zuge der weiteren Grundstücksentwicklung sind sowohl Abriss- als auch Neubaumaßnahmen, welche eine Rodung von Gehölzstrukturen erfordern, nicht grundsätzlich auszuschließen. Da es sich zunächst um eine B-Planung handelt, kann kein konkreter Zeitraum für eventuelle Arbeiten prognostiziert werden.

## 2 Methodik und Ergebnisse

Die Gebäude und das Umfeld wurden auf Hinweise des Vorkommens planungsrelevanter Tierarten untersucht. Hierbei standen die Artengruppen Fledermäuse und Vögel im Vordergrund. Für sonstige Arten bietet das Gelände keine geeigneten Lebensräume.

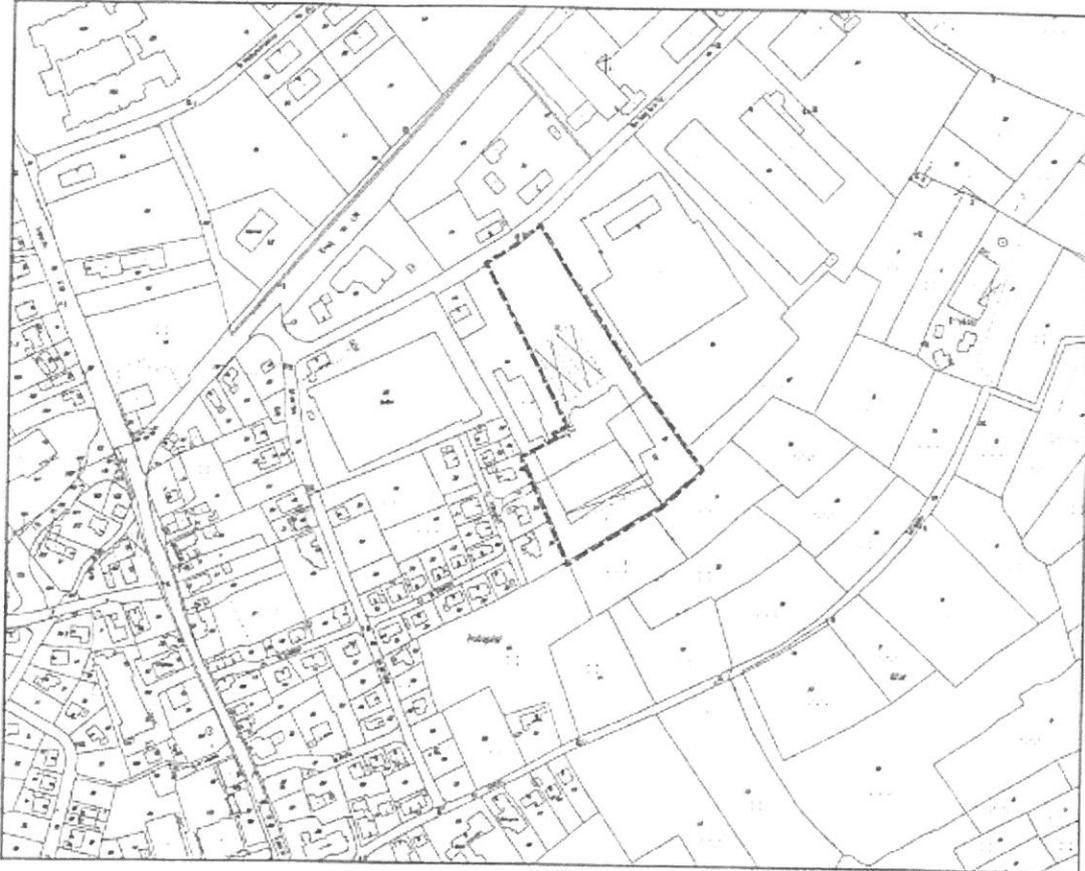
Es ist festzustellen, dass insbesondere der nördliche (Kundenparkplatz) sowie der südöstliche Teil (weitere Parkplätze und Anlieferung) des Geländes extremen Störungen durch den laufenden Geschäftsbetrieb ausgesetzt sind. Der „Lebensraum“ muss für zahlreiche planungsrelevante Arten aufgrund dieser Vorbelastungen bereits als nahezu ungeeignet betrachtet werden. Ubiquitäre „Allerweltsarten“ jedoch, die häufig in der Nähe des Menschen anzutreffen sind, könnten auch diesen Raum als Fortpflanzungsstätte nutzen.

Im Dach- und Fassadenbereich des Realmarktes konnten im Rahmen der Begehung zunächst keine Fortpflanzungsstätten nachgewiesen werden. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Begehung ausserhalb der Kernbrutzeiten europäischer Vogelarten stattfand. Für den Fall eines Rückbaues erfolgen weitere Festsetzungen.

In den Kronen der zahlreichen Bäume konnten diverse Fortpflanzungsstätten nachgewiesen werden. Insbesondere für die zentrale Baumreihe können zudem

Baumhöhlen nicht ausgeschlossen werden. In einem Baum der zentralen Baumreihe wurde ein „Horst“ nachgewiesen – vermutlich Rabenkrähe.  
Weitere Hinweise in Form von Nahrungs- oder Kotresten wurden nicht festgestellt.

Abb. 2: betroffener Bereich der Änderung



### **3 Festsetzung weiterführender Kartierungen**

Da auf Basis der B-Plan Änderung zunächst unterschiedlichste Veränderungen des Geländes nicht auszuschließen sind, kann das Eintreten von Verbotstatbeständen zunächst nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Als fakultative Maßnahmen gelten in jedem Falle:

#### **M 1: Baufeldfreimachung und Gebäudeabriss**

Die Baufeldfreimachung (Entfernung der Vegetation, Fällung und Rodung von Gehölzen) sowie der Beginn der Abrissarbeiten der Gebäude sind nur außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen Oktober und Februar erlaubt.

#### **M 2: Gebäudekontrolle auf Fledermaus- oder Brutvogelbesatz**

Im Falle eines Gebäudeabrisses sind die entsprechenden Gebäudeteile max. drei bis vier Wochen vor Beginn der Abrissarbeiten auf überwinterte Fledermäuse zu prüfen. Bei einem Nachweis ist je nach Art und Anzahl der Tiere das weitere Vorgehen mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

**Aufgrund der Voruntersuchung ist jedoch maximal mit dem Vorkommen weniger Exemplare zu rechnen.**

Diese können ggf. vergrämt bzw. fachmännisch umgesiedelt werden. Bei zahlreichen Tieren ist der Abriss unter Umständen bis nach dem Ausflug im Frühjahr zu verschieben. Alternativ können potentielle Quartiere (bei entsprechendem Ersatz) vorab nach Kontrolle verschlossen werden.

#### **M 3: Fledermaus- / Brutvogelkontrolle in Gehölzen**

Im Falle notwendiger Rodungsarbeiten sind die entsprechenden Strukturen während der Kernbrutzeit europäischer Vogelarten nochmals zu kontrollieren. Bei (unwahrscheinlichen) Vorkommen planungsrelevanter Arten sind entsprechende Maßnahmen festzusetzen. Vergleichbare Strukturen sind im nahen Umfeld jedoch häufig zu finden. Zahlreiche Arten finden dort mit der erforderlichen Prognosewahrscheinlichkeit neue Lebensräume. Baumhöhlen und Spalten sind auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Die Festsetzung weiterer Maßnahmen ist auf Basis der projektbezogener Kartiererergebnisse zu formulieren und erfolgt im Zuge einer ASP II.

**Somit gelten die folgenden Arten aus dem Messtischblatt 54032 als planungsrelevant und werden einer vertiefenden Prüfung der Stufe II unterzogen:**

**Fledermausarten (nicht im MTB jedoch über eigene Erfassungen in der Vergangenheit nachgewiesen),  
alle gelisteten Greife (nur auf Horste zu prüfen – als Nahrungshabitat ungeeignet)  
Gehölzbrütende Arten  
„Allerweltsvogelarten“**

Es sind weiterführende Kartierungen durchzuführen.

#### **4 Artenschutzrechtliche Bewertung**

Durch die Festsetzung der Maßnahmen M1 bis M3 lässt sich ein Eintreten von Verbotstatbeständen gem. §44 BNatSchG für Fledermäuse und Vögel bereits in umfänglichem Masse vermindern.

Fledermausvorkommen bzw. Hinweise darauf konnten nicht festgestellt werden, einzelne Tiere könnten sich jedoch hinter Fassadenverkleidungen oder in Höhlen / Spalten der zahlreichen Bäume befinden.

Insbesondere bei Gehölzrodungen ist der Bestand anhand der konkreten Planung auf Horste und Fortpflanzungsstätten von Greifen oder sonstigen europäischen Vogelarten zu untersuchen.

In jedem Falle ist bei geplanten Rodungen oder Gebäudeabriss eine vertiefende Untersuchung (ASP II) durchzuführen. Das Untersuchungsdesign ist vorab mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Das vorliegende Gutachten wurde nach dem aktuellen Stand der Wissenschaft sowie nach bestem Wissen und Gewissen neutral und objektiv erstattet.

Aufgestellt, Alsdorf im November 2016



D. Liebert

### **Literatur und weitere Quellen**

LANUV (2014): Infosystem geschützte Arten in NRW.

[http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de/artenschutz/content/de/arten/arten.php?id=5209&jid=1o2o2&list=mtb\\_raum&template=mtb\\_raum](http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de/artenschutz/content/de/arten/arten.php?id=5209&jid=1o2o2&list=mtb_raum&template=mtb_raum)

## Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

### A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

#### Allgemeine Angaben

Plan/Vorhaben (Bezeichnung): B-Plan Imgenbroich Nr. 4 - Real Markt

Plan-/Vorhabenträger (Name): Stadt Monschau Antragstellung (Datum): 2016

Die Stadt Monschau plant die Aufstellung eines B-Planes an der Hans Georg Weiß Straße in Monschau - Imgenbroich. Bislang werden die bebauungsrechtlichen Vorgaben für das Gelände über den B-Plan „4te Änderung Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4“ geregelt (zuletzt geändert 2013).

#### Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)

Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden?  ja  nein

#### Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände

(unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)

##### Nur wenn Frage in Stufe I „ja“:

Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)?  ja  nein

Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden:

Begründung: Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.

Es wurden alle Arten des MTB sowie die "Allerweltsvogelarten" berücksichtigt.

#### Stufe III: Ausnahmeverfahren

##### Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:

1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt?  ja  nein
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden?  ja  nein
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben?  ja  nein

**Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG****Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“:**

- Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

**Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“:**

(weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt)

- Für die Erteilung einer Ausnahme sprechen „außergewöhnliche Umstände“. Außerdem wird sich durch die Ausnahme der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern bzw. wird die Wiederherstellung des günstigen Erhaltungszustandes nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

**Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG****Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“:**

- Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.

Kurze Begründung der unzumutbaren Belastung.

**B.) Antragsteller (Anlage „Art-für-Art-Protokoll“)**

<b>Angaben zur Artenschutzprüfung für einzelne Arten</b> (Für alle Arten, die im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung geprüft werden, einzeln bearbeiten!)		
Durch Plan/Vorhaben betroffene Art: <b>Fledermäuse</b>		
<b>Schutz- und Gefährdungsstatus der Art</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> FFH-Anhang IV-Art  <input type="checkbox"/> europäische Vogelart	<b>Rote Liste-Status</b> Deutschland <input type="checkbox"/> Nordrhein-Westfalen <input type="checkbox"/>	<b>Messtischblatt</b> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">mehrere</div>
<b>Erhaltungszustand in Nordrhein-Westfalen</b> <input checked="" type="checkbox"/> atlantische Region <input type="checkbox"/> kontinentale Region <div style="display: flex; gap: 10px; margin-top: 5px;"> <div style="display: flex; align-items: center;"><span style="width: 15px; height: 10px; background-color: green; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> grün</div> <div style="display: flex; align-items: center;"><span style="width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> gelb</div> <div style="display: flex; align-items: center;"><span style="width: 15px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> rot</div> </div> <div style="margin-left: 20px;">       günstig        ungünstig / unzureichend        ungünstig / schlecht     </div>	<b>Erhaltungszustand der lokalen Population</b> (Angabe nur erforderlich bei evtl. erheblicher Störung (II.3 Nr.2) oder voraussichtlichem Ausnahmeverfahren(III)) <input type="checkbox"/> A    günstig / hervorragend <input type="checkbox"/> B    günstig / gut <input type="checkbox"/> C    ungünstig / mittel-schlecht	
<b>Arbeitsschritt II.1: Ermittlung und Darstellung der Betroffenheit der Art</b> (ohne die unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)		
In abzureißenden Gebäuden (ein Wohnhaus, zwei Schuppen) könnten sich Quartiere befinden. Außerdem in Höhlen oder Spalten der Baumreihen im EG.		
<b>Arbeitsschritt II.2: Einbeziehen von Vermeidungsmaßnahmen und des Risikomanagements</b>		
- Kontrolle der Höhlen, Spalten und Gebäude; ggf. Verschluss der Höhle - ggf. Installation von Fledermauskästen in der Umgebung - weitere Erfassungen bleiben abzuwarten		
<b>Arbeitsschritt II.3: Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände</b> (unter Voraussetzung der unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)		
Unter Einhaltung der oben beschriebenen Maßnahmen treten keine Verbotstatbestände ein.		
1. Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet? (außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhtem Tötungsrisiko oder infolge von Nr. 3) <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja    <input checked="" type="checkbox"/> nein</span>		
2. Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte? <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja    <input checked="" type="checkbox"/> nein</span>		
3. Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt? <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja    <input checked="" type="checkbox"/> nein</span>		
4. Werden evtl. wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt? <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja    <input checked="" type="checkbox"/> nein</span>		

**Arbeitsschritt III: Beurteilung der Ausnahmeveraussetzungen**

(wenn mindestens eine der unter II.3 genannten Fragen mit „ja“ beantwortet wurde)

1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt?  ja  nein

Kurze Darstellung der Bedeutung der Lebensstätten bzw. der betroffenen Populationen der Art (lokale Population und Population in der biogeografischen Region) sowie der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, die für den Plan/das Vorhaben sprechen.

2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden?  ja  nein

Kurze Bewertung der geprüften Alternativen bzgl. Artenschutz und Zumutbarkeit.

3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben?  ja  nein

Kurze Angaben zu den vorgesehenen kompensatorischen Maßnahmen, ggf. Maßnahmen des Risikomanagements und zu dem Zeitrahmen für deren Realisierung; ggf. Verweis auf andere Unterlagen. Ggf. Angaben zu den „außergewöhnlichen Umständen“, die für die Erteilung einer Ausnahme sprechen (bei FFH-Anhang IV-Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand).

**B.) Antragsteller (Anlage „Art-für-Art-Protokoll“)**

<b>Angaben zur Artenschutzprüfung für einzelne Arten</b> (Für alle Arten, die im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung geprüft werden, einzeln bearbeiten!)														
Durch Plan/Vorhaben betroffene Art: <input style="width: 450px; height: 25px;" type="text" value="div. Greife"/>														
<b>Schutz- und Gefährdungsstatus der Art</b>														
<input type="checkbox"/> FFH-Anhang IV-Art  <input checked="" type="checkbox"/> europäische Vogelart	<b>Rote Liste-Status</b> Deutschland <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/> Nordrhein-Westfalen <input style="width: 40px; height: 20px;" type="text"/>	<b>Messtischblatt</b> <input style="width: 80px; height: 25px;" type="text" value="54032"/>												
<b>Erhaltungszustand in Nordrhein-Westfalen</b> <input type="checkbox"/> atlantische Region <input checked="" type="checkbox"/> kontinentale Region <input checked="" style="width: 20px; height: 10px; background-color: green;" type="checkbox"/> grün      günstig <input checked="" style="width: 20px; height: 10px; background-color: yellow;" type="checkbox"/> gelb      ungünstig / unzureichend <input checked="" style="width: 20px; height: 10px; background-color: red;" type="checkbox"/> rot      ungünstig / schlecht	<b>Erhaltungszustand der lokalen Population</b> (Angabe nur erforderlich bei evtl. erheblicher Störung (II.3 Nr.2) oder voraussichtlichem Ausnahmeverfahren(III)) <input type="checkbox"/> A      günstig / hervorragend <input type="checkbox"/> B      günstig / gut <input type="checkbox"/> C      ungünstig / mittel-schlecht													
<b>Arbeitsschritt II.1: Ermittlung und Darstellung der Betroffenheit der Art</b> (ohne die unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)														
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">diverse Greife wurden im nahen Umfeld nachgewiesen. Bei konkreter Planung ist das Gelände auf Brutstätten zu überprüfen.</div>														
<b>Arbeitsschritt II.2: Einbeziehen von Vermeidungsmaßnahmen und des Risikomanagements</b>														
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">M3: Horstkontrolle und Kontrolle von Gehölzen</div>														
<b>Arbeitsschritt II.3: Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände</b> (unter Voraussetzung der unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)														
<div style="border: 1px solid black; min-height: 80px;"></div>														
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%; vertical-align: top;">           1. Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet?  <small>(außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhtem Tötungsrisiko oder infolge von Nr. 3)</small> </td> <td style="width: 10%; text-align: center; vertical-align: top;"> <input type="checkbox"/> ja         </td> <td style="width: 20%; text-align: center; vertical-align: top;"> <input checked="" type="checkbox"/> nein         </td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">           2. Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte?         </td> <td style="text-align: center; vertical-align: top;"> <input type="checkbox"/> ja         </td> <td style="text-align: center; vertical-align: top;"> <input checked="" type="checkbox"/> nein         </td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">           3. Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?         </td> <td style="text-align: center; vertical-align: top;"> <input type="checkbox"/> ja         </td> <td style="text-align: center; vertical-align: top;"> <input checked="" type="checkbox"/> nein         </td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;">           4. Werden evtl. wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?         </td> <td style="text-align: center; vertical-align: top;"> <input type="checkbox"/> ja         </td> <td style="text-align: center; vertical-align: top;"> <input checked="" type="checkbox"/> nein         </td> </tr> </table>			1. Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet? <small>(außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhtem Tötungsrisiko oder infolge von Nr. 3)</small>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	2. Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	3. Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	4. Werden evtl. wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
1. Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet? <small>(außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhtem Tötungsrisiko oder infolge von Nr. 3)</small>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein												
2. Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein												
3. Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein												
4. Werden evtl. wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein												

**Arbeitsschritt III: Beurteilung der Ausnahmevoraussetzungen**

(wenn mindestens eine der unter II.3 genannten Fragen mit „ja“ beantwortet wurde)

1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt?  ja  nein

2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden?  ja  nein

3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben?  ja  nein

**B.) Antragsteller (Anlage „Art-für-Art-Protokoll“)**

<b>Angaben zur Artenschutzprüfung für einzelne Arten</b> (Für alle Arten, die im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung geprüft werden, einzeln bearbeiten!)		
Durch Plan/Vorhaben betroffene Art: <b>Allerweltsvogelarten</b>		
<b>Schutz- und Gefährdungsstatus der Art</b>		
<input type="checkbox"/> FFH-Anhang IV-Art  <input checked="" type="checkbox"/> europäische Vogelart	<b>Rote Liste-Status</b> Deutschland <input type="checkbox"/> * Nordrhein-Westfalen <input type="checkbox"/> *	<b>Messtischblatt</b> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">54032</div>
<b>Erhaltungszustand in Nordrhein-Westfalen</b> <input type="checkbox"/> atlantische Region <input checked="" type="checkbox"/> kontinentale Region <input checked="" type="checkbox"/> grün      günstig <input type="checkbox"/> gelb      ungünstig / unzureichend <input type="checkbox"/> rot      ungünstig / schlecht	<b>Erhaltungszustand der lokalen Population</b> (Angabe nur erforderlich bei evtl. erheblicher Störung (II.3 Nr.2) oder voraussichtlichem Ausnahmeverfahren(III)) <input type="checkbox"/> A      günstig / hervorragend <input type="checkbox"/> B      günstig / gut <input type="checkbox"/> C      ungünstig / mittel-schlecht	
<b>Arbeitsschritt II.1: Ermittlung und Darstellung der Betroffenheit der Art</b> (ohne die unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)		
Fortpflanzungs- und Ruhestätten in den Gehölzen des B-Plangebietes nachgewiesen.		
<b>Arbeitsschritt II.2: Einbeziehen von Vermeidungsmaßnahmen und des Risikomanagements</b>		
M 1: Gehölzfällung zwischen Oktober und Februar.		
<b>Arbeitsschritt II.3: Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände</b> (unter Voraussetzung der unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)		
Es werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten.		
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet? (außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhtem Tötungsrisiko oder infolge von Nr. 3) <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja    <input checked="" type="checkbox"/> nein</span></li> <li>2. Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte? <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja    <input checked="" type="checkbox"/> nein</span></li> <li>3. Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt? <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja    <input checked="" type="checkbox"/> nein</span></li> <li>4. Werden evtl. wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt? <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja    <input checked="" type="checkbox"/> nein</span></li> </ol>		

**Arbeitsschritt III: Beurteilung der Ausnahmeveraussetzungen**

(wenn mindestens eine der unter II.3 genannten Fragen mit „ja“ beantwortet wurde)

1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt?  ja  nein

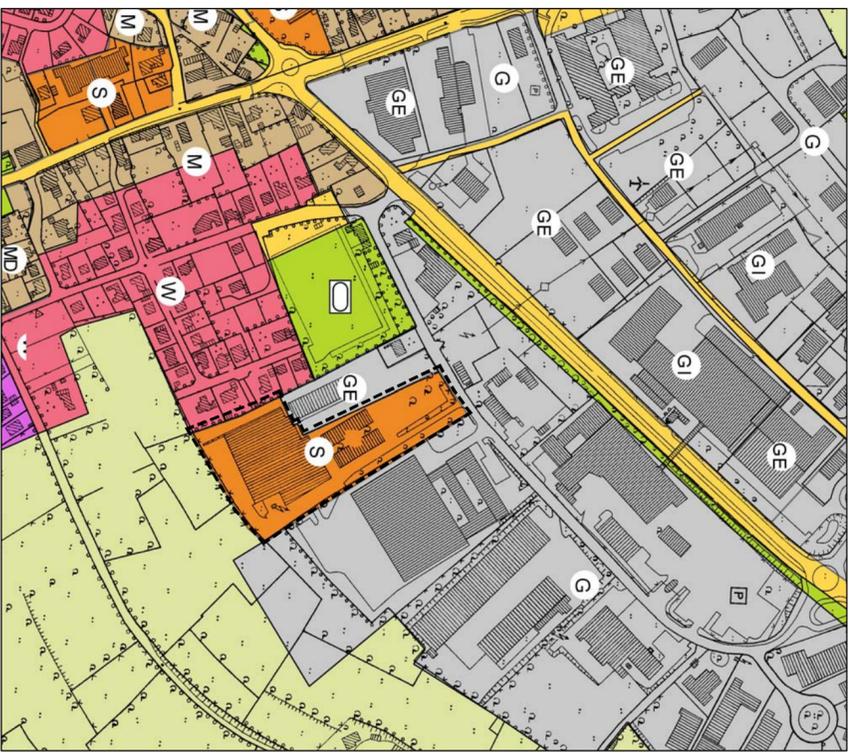
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden?  ja  nein

3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben?  ja  nein



# Stadt Monschau    Stadtteil Imgenbroich, 79. Änderung Flächennutzungsplan (Berichtigung gem. § 13a BauGB)

## Geltende Fassung

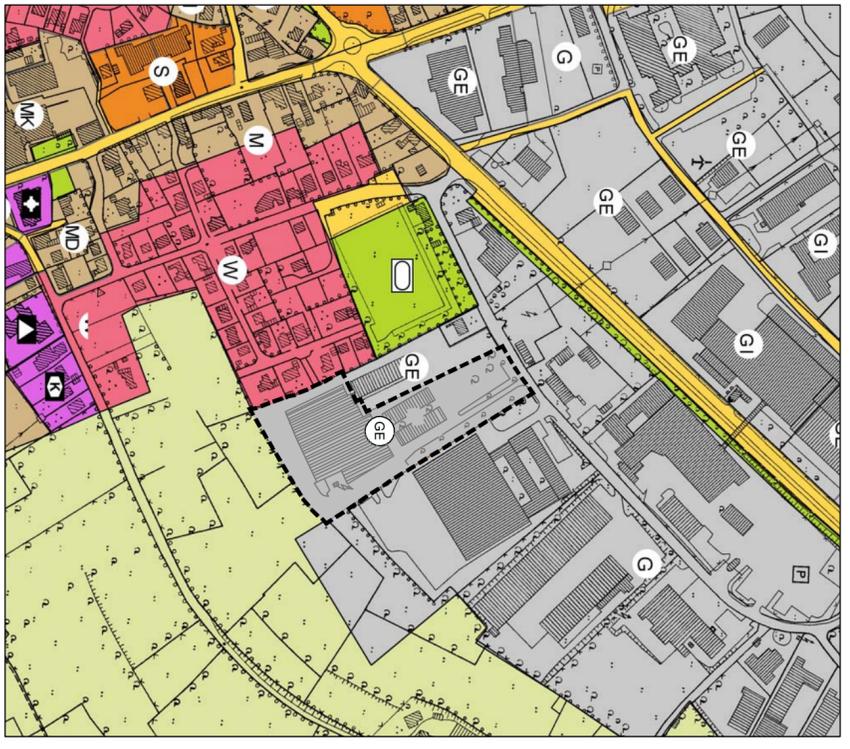


Kartengrundlage: (c) Stätereion Aachen, (c) Geobasis NRW, (c) IT NRW Düsseldorf, (c) Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Datenquelle: [http://sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)

M 1 : 5000



## 79. Änderung (Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2)



Kartengrundlage: (c) Stätereion Aachen, (c) Geobasis NRW, (c) IT NRW Düsseldorf, (c) Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Datenquelle: [http://sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)

M 1 : 5000



### Planzeichenerklärung

#### Art der baulichen Nutzung (gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB)

	Wohnbauflächen		Gewerbliche Bauflächen
	Gemischte Bauflächen		Industriegebiete
	Kerngebiete		Gewerbegebiete
	Dorfgebiete		Sonderbauflächen

#### Flächen für den Gemeindebedarf (gem. § 5 (2) Nr. 2 BauGB)

- Flächen für den Gemeindebedarf
- Schule
- Kindergärten/Kindertagesstätte
- Kirchen und kirchlichen Zwecken Gebäude und Einrichtungen

#### Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (gem. § 5 (2) Nr. 3 BauGB)

- Überörtliche Straßenverkehrs
- Öffentliche Parkfläche

#### Grünflächen (gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB)

- Grünflächen
- Sportplatz

#### Flächen für die Landwirtschaft (gem. § 5 (2) Nr. 8a BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft

- Grenze Änderungsbereich

### Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**Baunutzungsverordnung (BaunVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. 3786)

**Planzeichenverordnung (PlanZV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

**Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)** vom 14.07.1994 (GV NRW S.666/SGV NRW 2023) zuletzt geändert durch Art. 5 G zur Änd. des KommunalwahlVG und weiterer wahlrechtlicher Vorschriften vom 11.04.2019 (GV. NRW. S 202)

### Verfahren

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes (FNP) erfolgt im Wege der **Berichtigung** gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Grundlage der Berichtigung ist die 4. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 4 "RealMarkt". Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde durch den Rat der Stadt Monschau am \_\_\_\_\_ gefasst.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Monschau, den .....

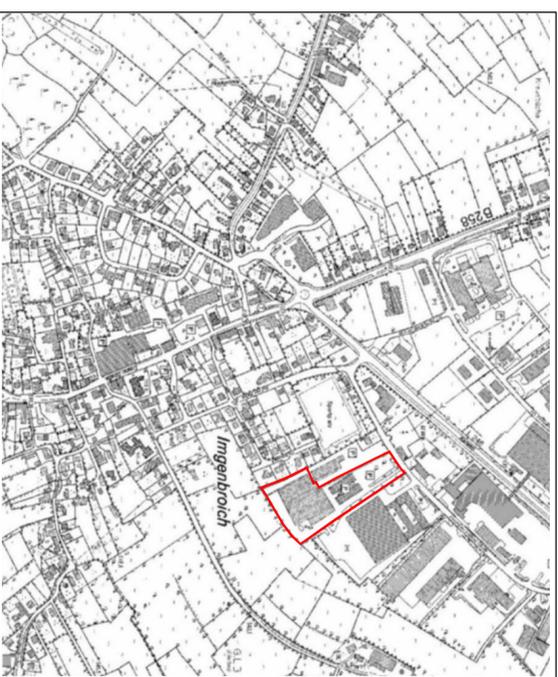
Die Bürgermeisterin \_\_\_\_\_

### Entwurf und Bearbeitung

Stadt- und Regionalplanung  
 Dr. Jansen GmbH  
 Neumarkt 49 · 50667 Köln  
 Fon 02 21 9 40 72 - 0  
 Fax 02 21 9 40 72 - 18  
 info@stadtplanung-drjansen.de



# Stadt Monschau



Übersicht

(C) Geobasis NLRW

## 79. Änderung Flächennutzungsplan Stadtteil Imgenbroich (Berichtigung nach 13a BauGB)

Stand: Dezember 2017/ Mai 2019



**Stadt Monschau**

**79. Änderung des Flächennutzungsplans**

**Berichtigung nach. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB**

**Stadtteil Imgenbroich**

**„Real-Markt“**

**Begründung**



Erarbeitet durch:

Stadt- und Regionalplanung

Dr. Jansen GmbH

Neumarkt 49

50667 Köln

## INHALT

STADT MONSCHAU	1
79. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	1
BEGRÜNDUNG	1
1 ANLASS, ZIEL UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	1
1.1 Planungsanlass und Erfordernis	1
1.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	2
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	2
2 PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION UND RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1 Lage, Nutzung und Umfeld des Plangebietes	3
2.2 Ver- und Entsorgung	3
2.3 Fachplanungen	4
2.4 Planungsrecht	4
2.4.1 Regionalplan	4
2.4.2 Flächennutzungsplan	5
2.4.3 Landschaftsplan und Schutzgebiete	6
2.4.4 Artenschutz	7
2.5 Geologie und Baugrund	9
2.6 Altlasten	9
2.7 Denkmalpflege	9
2.8 Ver- und Entsorgung	9
2.9 Verkehrliche Erschließung	9
2.10 Lärmimmissionsschutz	10
2.11 Einzelhandelsituation	11
3 INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	13
3.1 Gewerbegebiet	13
3.1.1 Immissionen	14
3.2 Verkehrliche Erschließung	15
4 UMWELTBELANGE, NATUR UND LANDSCHAFT	15
4.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	15
4.2 Schutzgut Landschaft; Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung	16
4.3 Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt	16
4.4 Schutzgut Boden, Fläche	16
4.5 Schutzgut Wasser, Hochwasserschutz	16



4.6	Schutzgut Klima und Luft	17
4.7	Kultur- und Sachgüter	17
4.8	Mögliche Auswirkungen durch schwere Unfälle von zulässigen Vorhaben im Plangebiet	17
4.9	Gesamtbewertung	17
5	FLÄCHENBILANZ	18

#### ABBILDUNGEN

Abbildung 1	Übersicht Geltungsbereich	2
Abbildung 2	Übersicht / Luftbild Geltungsbereich	3
Abbildung 5	Regionalplan Ausschnitt	5
Abbildung 6	Flächennutzungsplan der Stadt Monschau, 78. Änderung	6
Abbildung 9	Landschaftsplan Nr. VI - Monschau - Ausschnitt	7
Abbildung 10	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Monschau Imgenbroich	12

#### Anlagen



## 1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

### 1.1 Planungsanlass und Erfordernis

Aufgrund der Empfehlung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Monschau, vorhandene Bebauungspläne daraufhin zu überprüfen, ob der angestrebte Schutz und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche den Teilausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen erfordert, hat die Stadt Monschau bereits im Februar 2013 den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 4 „Real-Markt“ gefasst.

Der Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4, 1. Änderung „SB-Warenhaus Allkauf“ ist am 08.10.1994 in Kraft getreten und setzt für das Plangebiet u.a. ein Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb fest. Im Flächennutzungsplan der Stadt Monschau ist der Bereich als Sonderbaufläche (S) – Zweckbestimmung Großflächige Einzelhandelsbetriebe - dargestellt.

Zielsetzung der Stadt Monschau ist es, entsprechend den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes die Angebote für die Entwicklung und Sicherung der Versorgungsfunktion von Imgenbroich im zentralen Versorgungsbereich zu bündeln und hierzu auch vorhandene Anbieter in den zentralen Versorgungsbereich zu integrieren. Zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs soll zukünftig ausgeschlossen werden. Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4, 4. Änderung liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, so dass hier zum Schutz und zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche planerischer Handlungsbedarf besteht.

Aufgrund der Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Monschau und dem Bedarf an weiteren Gewerbegrundstücken ist für den Bereich die Ausweisung eines Gewerbegebiets vorgesehen. Für den Bereich des benachbarten Grundstücks (ehemalig Teppichmarkt) wurde der Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4, 5. Änderung, der für diesen Bereich ein Gewerbegebiet festsetzt, mit Bekanntmachung vom 23.08.2017 rechtsverbindlich.

Die im Verfahren befindliche 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4, die nach §13 a BauGB durchgeführt wird, dient somit im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nutzung des Bereichs des heutigen SB-Warenhauses als Gewerbegebiet. Somit wird dieses Grundstück in das bestehende Gewerbegebiet Imgenbroich/Konzen wieder integriert. Gleichwohl ist der Bestand des SB-Warenhauses auf dem Grundstück auf die Dauer der baurechtlich genehmigten Nutzung zu sichern.

Da diese Zielsetzungen nicht aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans abgeleitet sind, ist dieser im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.



## 1.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Monschau hatte am 28.04.2017 die Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz NRW für den Bereich des ehemaligen Teppichmarktes und für das Grundstück des heutigen SB-Warenhauses mit dem Ziel der Änderung der Darstellung in ein Gewerbegebiet an die Bezirksregierung Köln gestellt.

Mit Schreiben vom 07. Juni 2017 wurde durch die Bezirksregierung Köln bestätigt, dass die Berichtigung des Flächennutzungsplans der Stadt Monschau mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung übereinstimmt.

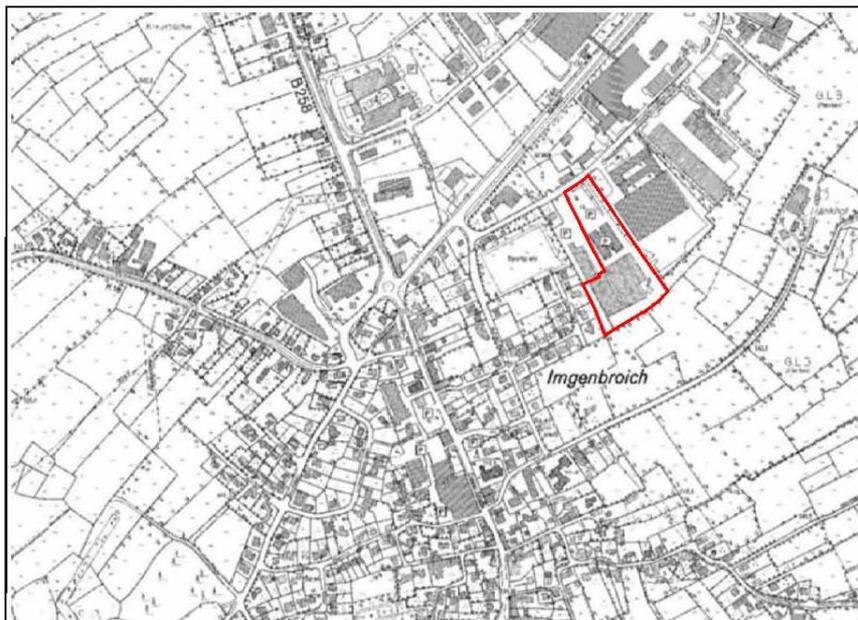
Im Hinblick auf spätere Genehmigungsverfahren weist die Bezirksregierung (Dezernat für Städtebau) darauf hin, dass mögliche Konflikte mit der an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung planungsrechtlich gelöst werden müssen.

## 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wird im Norden begrenzt durch die Hans-Georg-Weiss-Straße, im Osten durch das Grundstück eines Gewerbebetriebes, im Süden durch landwirtschaftliche Flächen (Grünland), im Westen von einem Gewerbegrundstück (ehemals. großflächiger Einzelhandelsbetrieb) und den Grundstücken der Wohnbebauung am Frohnepfad.

Der Geltungsbereich umfasst konkret folgende Grundstücke: Gemarkung Imgenbroich, Flur Nr. 1, Flurstück 1, sowie Flur 8, Flurstücke Nr. 426 und Nr. 431.

Abbildung 1 Übersicht Geltungsbereich



Darstellung auf Grundlage DGK5



Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,1 ha.

## 2 Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

### 2.1 Lage, Nutzung und Umfeld des Plangebietes

Der Planbereich liegt im Nord-Osten von Imgenbroich im Gewerbegebiet an der Hans-Georg-Weiss-Straße und wird derzeit durch ein SB-Warenhaus (Real-Markt) genutzt.

Abbildung 2 Übersicht / Luftbild Geltungsbereich



Quelle: Kartengrundlage Google Earth pro 11.11.2016 und eigene Darstellung

Das Grundstück ist überwiegend bebaut (Gebäude, Stellplatzüberdachungen) und versiegelt (Zufahrten, Umfahrungen und Stellplätze). Das Grundstück ist von der Hans-Georg-Weiss-Straße aus erschlossen, über diese Zufahrt ist auch das Grundstück des ehemaligen Teppichfachmarktes (heute Gewerbegebiet) angebunden. Die Stellplätze auf dem Grundstück des Real-Marktes sind sowohl dem SB-Warenhaus als auch dem Grundstück des ehemaligen Teppichfachmarktes zugeordnet.

### 2.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an die vorhandene Infrastruktur sichergestellt.



Das Plangebiet ist an das Trennsystem mit Schmutz- und Regenwasserkanal in der Hans-Georg-Weiss-Straße angeschlossen. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist gewährleistet.

### 2.3 Fachplanungen

Das Plangebiet ist aktuell bebaut, erschlossen und genutzt. Die geplante Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplans von Sonderbaufläche in Gewerbegebiet wird die bisherigen Grundlagen der Planung hinsichtlich der Verkehrssituation, Entwässerung und Natur- und Landschaftsschutz nicht in rechtlich relevanter Weise verändern, so dass eine dezidierte Untersuchung der einzelnen Fachthemen im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung entbehrlich ist.

Um sicherzustellen, dass der Lärmimmissionsschutz angrenzender sensibler Wohnnutzung auch bei den zukünftig möglichen gewerblichen Nutzung / Bebauung gewährleistet bleibt, wurde zu dem Bebauungsplan Nr. 4, 4. Änderung eine schalltechnische Stellungnahme erarbeitet.

*Schallgutachten*

Des Weiteren wurde im Rahmen der Bauleitplanung eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP Stufe I) nach §§ 42 ff BNatSchG für den Einwirkungsbereich der Planung durchgeführt.

*Artenschutzprüfung*

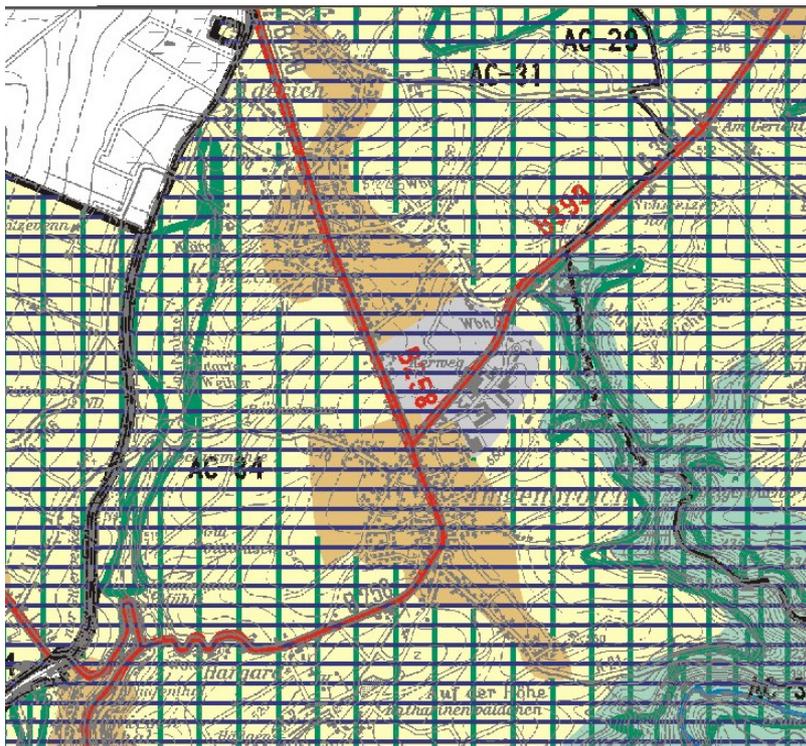
### 2.4 Planungsrecht

#### 2.4.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen, 2003, ist das Plangebiet als Gewerbe- und Industriebereich (GIB) dargestellt. Der GIB endet ungefähr mit der angrenzenden Wohnbebauung und dem Sportplatz westlich des Plangebietes.



Abbildung 3 Regionalplan Ausschnitt



Quelle: Bezirksregierung Köln (Hrsg.): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen, 2003

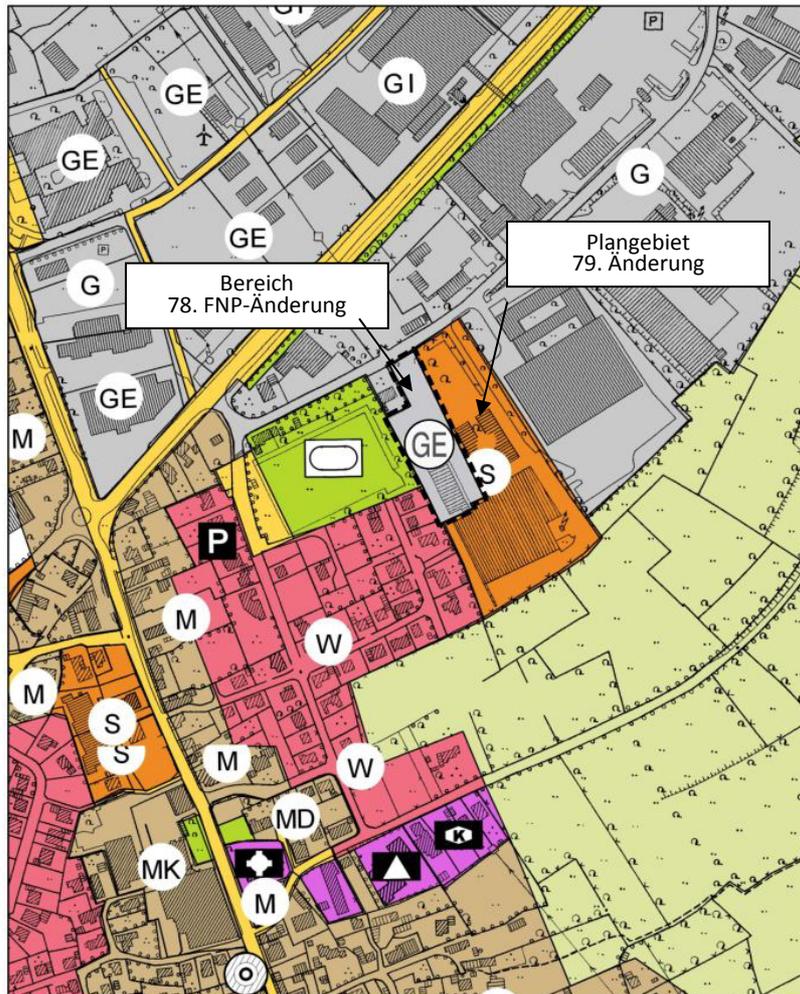
Der LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – ist am 13. Juli 2013 in Kraft getreten. Demnach setzt die Planung für große Einzelhandelsvorhaben eine regionalplanerische Ausweisung als Allgemeinen Siedlungsraum voraus. Bei dem Plangebiet handelt es sich jedoch um einen bereits bestehenden Einzelhandelsstandort, der im Rahmen der 3. FNP-Änderung der Stadt Monschau landesplanerisch abgestimmt wurde und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Monschau als Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt ist. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans „Großflächiger Einzelhandel“ wurde mit Verfügung vom 23.04.1982 durch die Bezirksregierung Köln genehmigt.

#### 2.4.2 Flächennutzungsplan

Der seit 1982 rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Sondergebiet, Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dar. Im Rahmen der 78. Änderung des Flächennutzungsplans wurde das Grundstück des ehemaligen Teppichmarktes nunmehr als Gewerbegebiet dargestellt.



Abbildung 4 Flächennutzungsplan der Stadt Monschau, 78. Änderung



Quelle: Stadt Monschau und eigene Darstellung

### 2.4.3 Landschaftsplan und Schutzgebiete

Für den Landschaftsraum im Umfeld von Imgenbroich trifft der Landschaftsplan Nr. VI - Monschau planerische Festsetzungen. Das Plangebiet der 79. FNP-Änderung liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans.

*nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. VI*

Im Plangebiet und dessen Einwirkungsbereich bestehen keine Naturschutz- oder Natura-2000-Gebiete (FFH-Gebiete).

*keine unmittelbare Betroffenheit von Schutzgebieten*

Östlich der Ortslage, ca. 350 m bis 400 m vom Plangebiet entfernt, erstreckt sich das Belgenbachtal, das als Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet (Nr. DE 5403-304 „Oberlauf der Rur“) festgesetzt ist<sup>1</sup>.

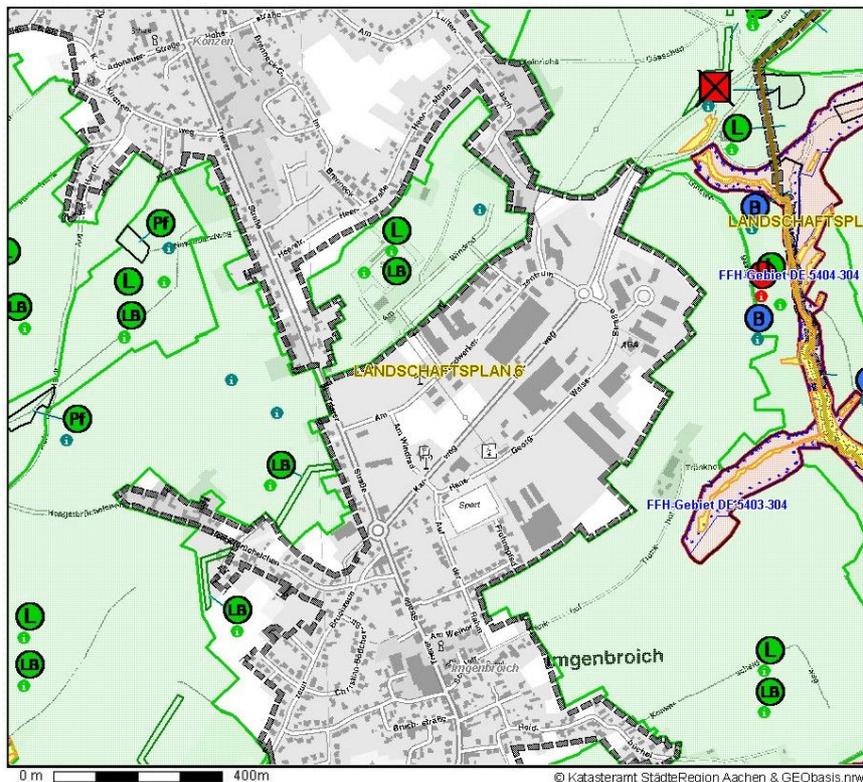
Planungsbedingte Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes und der Naturschutzgebiete können ausgeschlossen werden.

<sup>1</sup> Kreis Aachen, Geodatenbestand 17.11.2016



Das Plangebiet liegt in keiner Wasserschutzzone. Durch die Änderung der Bauleitplanung werden keine Belange des Hochwasserschutzes berührt.

Abbildung 5 Landschaftsplan Nr. VI - Monschau - Ausschnitt



Quelle: Geodatenbestand Kreis Aachen 11/2016

#### 2.4.4 Artenschutz

Aufgrund der Lage, der naturräumlichen Ausstattung und der heutigen Nutzung des Plangebietes, kann eine Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Belangen bzw. die Beeinträchtigung von europarechtlich geschützten Arten nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

*Artenschutzrechtliche Prüfung*

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die artenschutzrechtlichen Belange bei Eingriffen in die Natur zu prüfen, um erhebliche Beeinträchtigungen von geschützten Tier- und Pflanzenarten frühzeitig zu vermeiden und die ökologische Funktionalität der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten weiterhin zu erfüllen. Daher wurde zu dem Bauleitplanverfahren ein Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP Stufe I) erstellt, um die Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG zu klären.<sup>2</sup>

Zusammenfassend kann aufgrund der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung festgestellt werden, dass in dem Untersuchungsgebiet für Allersweltsvogelarten im Plangebiet Fortpflanzungs- und Ruhestätten in den

<sup>2</sup> D. Liebert, Büro für Freiraumplanung: „B-Plan Monschau Nr. 4, Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I“, November 2016



Gehölzen des Plangebietes nachgewiesen wurden. Des Weiteren bieten die Bestandsgebäude sowie Höhen oder Spalten in dem Baumbestand mögliche Quartiere für Fledermäuse. Im Umfeld des Plangebietes wurden diverse Greifvogelarten nachgewiesen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Maßnahmen zur Vermeidung von möglichen Konflikten mit dem Artenschutzrecht ermittelt und im Bebauungsplan aufgenommen.

Bei der Umsetzung der Planung sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

#### **M 1: Baufeldfreimachung und Gebäudeabriss**

Die Baufeldfreimachung (Entfernen der Vegetation, Fällung und Rodung von Gehölzen) sowie der Beginn der Abrissarbeiten der Gebäude sind nur außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar erlaubt.

#### **M 2: Gebäudekontrolle auf Fledermaus- oder Brutvogelbesatz**

Im Falle eines Gebäudeabrisses oder Umbaus sind die entsprechenden Gebäudeteile max. drei bis vier Wochen vor Beginn der Arbeiten auf überwinterte Fledermäuse zu prüfen. Bei einem Nachweis ist je nach Art und Anzahl der Tiere das weitere Vorgehen mit der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustimmen.

#### **M 3: Fledermaus- und Brutvogelkontrolle und Hostkontrolle in Gehölzen**

Im Falle notwendiger Rodungsarbeiten sind die entsprechenden Strukturen während der Kernbrutzeit europäischer Vogelarten nochmals zu kontrollieren. Baumhöhlen und Spalten sind auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Auf Basis der projektbezogenen Kartiererergebnisse sind ggf. weitere Maßnahmen im Zuge einer ASP Stufe II zu formulieren.

Folgende Arten gelten als planungsrelevant und sind bei geplanten Rodungen oder Gebäudeabriss einer vertiefenden Prüfung der ASP Stufe II unterziehen:

- Fledermausarten
- Greifvögel
- Gehölzbrütende Arten „Allerweltsvogelarten“

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für Fledermäuse und Vögel eintreten.

Im Rahmen der Genehmigung der geplanten Vorhaben ist Sorge zu tragen, dass keine artenschutzrechtlichen Belange im Sinne des § 42 BNatSchG bzw. Beeinträchtigungen von europarechtlich geschützten Arten erfolgen.



## 2.5 Geologie und Baugrund

Die Hydrogeologische Karte NRW weist als Geologische Schicht für das Plangebiet Tonstein, geschiefert aus<sup>3</sup>.

Das Plangebiet ist zum größten Teil bebaut und versiegelt und somit bereits anthropogen überformt.

Das Plangebiet liegt nach DIN 4149 in der Erdbebenzone 2.

## 2.6 Altlasten

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen bekannt.

## 2.7 Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes und dessen Einwirkungsbereich bestehen keine Baudenkmale. Auch ein Vorkommen von Bodendenkmälern in dem bereits überbauten Bereich ist nicht bekannt.

## 2.8 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die vorhandene Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung angeschlossen. Die geplante Änderung der Nutzung von Sondergebiet in Gewerbegebiet wird nicht zu wesentlichen Veränderungen im Ver- und Entsorgungsbedarf führen (z.B. Kanalisation oder Energie-/Frischwasserversorgung), die eine Anpassung bzw. Kapazitätsausweitung der vorhandenen technischen Infrastruktur erforderlich machen würden. Sofern jedoch weitere Ver- und Entsorgungsanlagen im Zuge von Umnutzungsmaßnahmen oder Umbauten erforderlich werden, werden diese entsprechend der Bedarfe bereitgestellt.

Eine Pflicht zur Versickerung von Niederschlagswasser besteht nach Landeswassergesetz nicht, da das Grundstück vor 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wurde. Das Plangebiet ist an das Trennsystem mit Schmutz- und Regenwasserkanal in der Hans-Georg-Weiss-Straße angeschlossen. Oberflächenwässer sind dem Regenwasserkanal zuzuführen.

## 2.9 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Zufahrt von der Hans-Georg-Weiss-Straße verkehrlich erschlossen. Für die bestehenden gewerblichen und Handelsnutzungen sind auf den Grundstücken des ehemaligen Teppichfachmarktes (heute Gewerbenutzung) und SB-Warenhauses Stellplätze vorhanden.

---

<sup>3</sup> Geoportal.NRW, 16.11.2016



## 2.10 Lärmimmissionsschutz

Im Bebauungsplan Nr. 4 wurden seinerzeit umfassende Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen. Die Errichtung einer Lärmschutzwand wurde nicht umgesetzt, da diese mit betrieblich-organisatorischen Maßnahmen auf dem Grundstück der Handelsnutzungen nicht erforderlich war.

Konflikte zwischen den benachbarten Wohn- und Handelsnutzungen sind seither nicht aufgetreten oder bekannt geworden.

Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 wurden mit der Erweiterung des Gewerbegebietes die schalltechnischen Auswirkungen bei Umsetzung der Festsetzungen fachgutachterlich geprüft. Durch die Einschränkungen der Nutzungen im Gewerbegebiet nach Abstandserlass waren aus gutachterlicher Sicht keine weiteren Festsetzungen zu Lärmschutzbauwerken oder Emissionskontingenten erforderlich. Die geplante gewerbliche Nutzung war nach entsprechender Planung mit verhältnismäßigem Aufwand im Bereich der Lärminderung auch bei einer Berücksichtigung der Vorbelastung grundsätzlich genehmigungsfähig.

Im Rahmen dieses Bebauungsplans Nr. 4, 4. Änderung wurde in einer schalltechnischen Stellungnahme geprüft, ob und wenn in welcher Weise die geplante Nutzungsänderung lärmschutztechnische Maßnahmen erfordern.

Die schallgutachterliche Prüfung kommt - analog zu dem benachbarten Bebauungsplangebiet BP Nr. 4, 5. Änderung - zu dem Ergebnis, dass durch die Einschränkungen der Nutzungen im Gewerbegebiet nach Abstandserlass keine weiteren Festsetzungen zu Lärmschutzbauwerken oder Emissionskontingenten erforderlich werden. Ein unlösbarer Immissionskonflikt zu bestehenden bzw. zukünftig zulässigen Immissionsorten außerhalb des Änderungsbereichs liegt nicht vor.

Gleichwohl ist aus gutachterlicher Sicht durch Anwendung einer Festsetzung zum baulichen Schallschutz der emittierenden Gebäude (z.B. Türe, Tore und zu öffnende Fenster dürfen in den Südwestseiten von Gebäuden im gekennzeichneten Bereich nicht errichtet werden mit Ausnahme von Personal- und Sanitärräumen) der Schutz der südwestlich gelegenen Wohnbebauung (Frohnepfad) planungsrechtlich sicherzustellen<sup>4</sup>. Dies betrifft die vorhandene und zukünftig mögliche Südwestfassade, die nicht durch das bestehende Gebäude des benachbarten Gewerbegebietes BP Nr. 4, 5. Änderung (ehemals Teppichfachmarkt) von der bestehenden Wohnbebauung am Frohnepfad abgeschirmt wird.

Die gutachterliche Empfehlung wird im Bebauungsplan Nr. 4, 4. Änderung berücksichtigt. Somit wird der im Sinne des für den Immissionsschutz geltenden Vorsorgegrundsatzes (§ 50 BImSchG) angemessen berücksichtigt.

---

<sup>4</sup> Dr.-Ing. Szymanski & Partner: Gutachterliche Stellungnahme zur Bewältigung von Schallimmissionskonflikten für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Real-Markt“ der Stadt Monschau, Stolberg, 18.12.2017



### 2.11 Einzelhandelssituation

Für die Stadt Monschau liegt ein aktuelles Einzelhandels- und Zentrenkonzept vor.<sup>5</sup>

*Einzelhandels- und Zentrenkonzept  
der Stadt Monschau*

Die Funktion des Hauptzentrums von Monschau übernimmt der Ortskern Imgenbroich. Aufgrund der kompakten Strukturen im Ortskern Imgenbroich und fehlender Flächenpotenziale wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Standort „nördlich des Westwalls“ als Ergänzungsstandort, beschränkt auf den großflächigen Lebensmittel-Einzelhandel, für den Ortskern ausgewiesen. Die Stadt Monschau hatte hierzu die erforderlichen Bauleitplanverfahren (66. FNP-Änderung-N und BP Imgenbroich Nr. 18-N) durchgeführt. Der Bebauungsplan Nr. 18-N ist im Februar 2015 als Satzung beschlossen worden, der großflächige Lebensmittelvollsortimenter wurde inzwischen erbaut und eröffnet. Somit wurden die Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts umgesetzt und im Zuge dessen die Grenzen des Zentralen Versorgungsbezirks für Imgenbroich festgelegt.

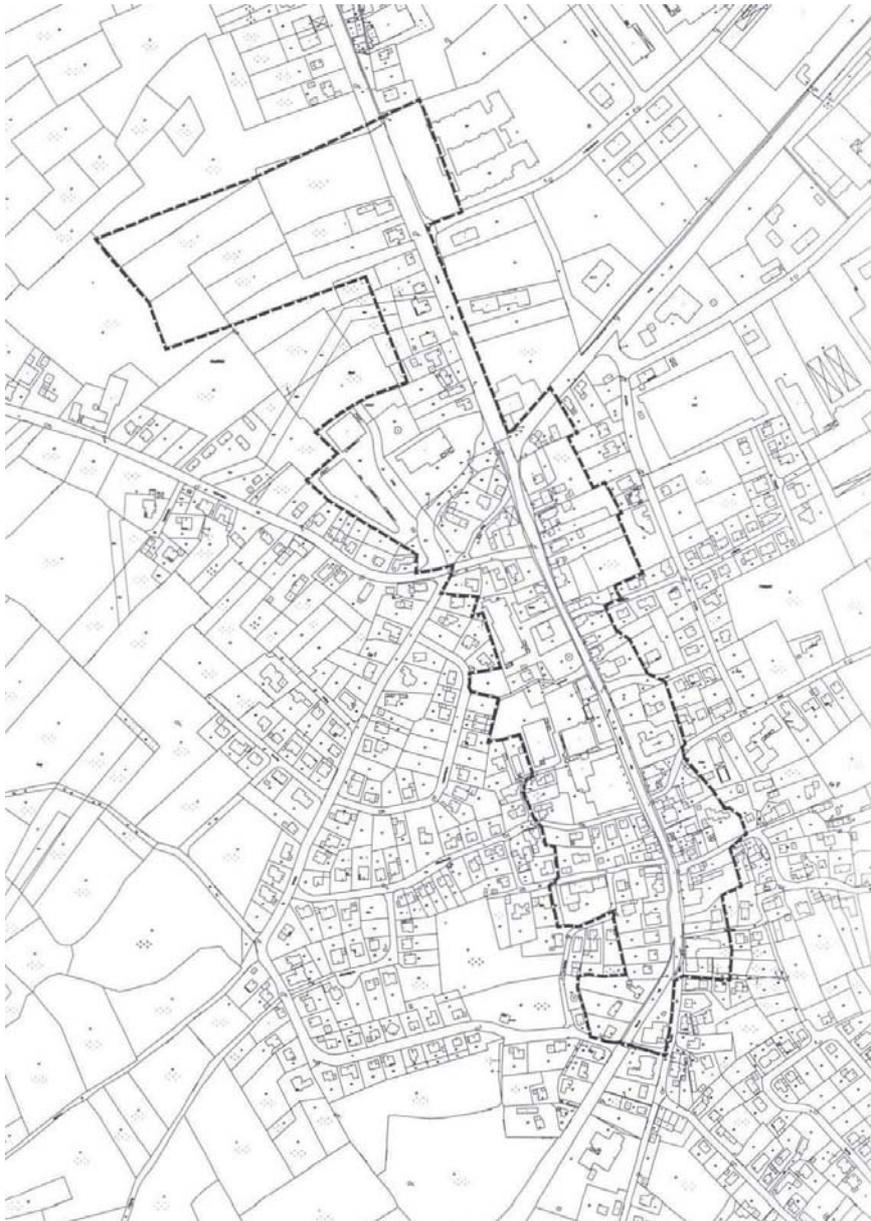
Ziel der Stadt Monschau war und ist es, die kommunale Selbstversorgung langfristig sicherzustellen. Dazu war der Zentrale Versorgungsbezirk entlang der Trierer Straße weiterzuentwickeln. Durch den ÖPNV-Verknüpfungspunkt (im Bereich des HIMO) ist die Anbindung der umliegenden Ortschaften gewährleistet. In dieser Weise wird die verbrauchernahe Grundversorgung in den Ortsteilen zukünftig gewährleistet. Die Änderung der Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs entsprach somit der aktuellen städtebaulichen Situation und den planerischen Zielsetzungen der Stadt Monschau zur Daseinsvorsorge.

---

<sup>5</sup> BBE Handelsberatung GmbH: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Monschau, August 2010.



Abbildung 6 Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Monschau Imgenbroich



Quelle: Darstellung Stadt Monschau

Der Standort des SB-Warenhauses (Real-Markt) im Gewerbegebiet an der Hans-Georg-Weiss-Straße war und ist dagegen nicht städtebaulich integriert und liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.

Um das Ziel einer weitgehenden Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erreichen, wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Monschau empfohlen, großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich nur noch im zentralen Versorgungsbereich anzusiedeln, gleichwohl ist dem Real-Markt Bestandsrecht einzuräumen<sup>6</sup>. Großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll auch

<sup>6</sup> Vgl. BBE Handelsberatung GmbH: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Monschau, August 2010.



außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich geeigneten Standorten zugelassen werden. Dabei ist der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche, jedoch auf maximal 2.500 m<sup>2</sup> zu beschränken. Bei einem Ausbau vorhandener Standorte dürfen zentrenrelevante Randsortimente über den Bestand hinaus nur noch in einem eng begrenzten Umfang zugelassen werden. Vorhandene Bebauungspläne sind daraufhin zu überprüfen, ob der angestrebte Schutz der zentralen Versorgungsbereiche den Teilausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen erfordert.

Ggf. sind unter Beachtung der Anforderungen des Bestandsschutzes Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment bis auf eng begrenzte Ausnahmen durch geeignete Bebauungspläne auszuschließen.<sup>7</sup>

Dieser Fall ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren gegeben.

Die Konzentration der Einzelhandelsentwicklung an den städtebaulich und infrastrukturell eingebundenen Standorten ist für die Entwicklung und Sicherung der Versorgungsfunktion von Imgenbroich und für die Gesamtstadt wesentlich. Daher ist es Zielsetzung der Stadt Monschau, das Angebot im zentralen Versorgungsbereich zu bündeln und hierzu auch vorhandene Anbieter in den zentralen Versorgungsbereich zu integrieren. Vor diesem Hintergrund ist auch die Entscheidung der Stadt Monschau zu sehen, den heutigen Standort des bestehenden Lebensmittelmarktes im östlichen Gewerbegebiet an der Hans-Georg-Weiss-Straße langfristig nicht mehr für zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zu sichern, gleichwohl ist dem bestehenden Lebensmittelmarkt Bestandsrecht einzuräumen.

### **3 Inhalt der Flächennutzungsplanänderung**

#### **3.1 Gewerbegebiet**

Ziel der vorliegenden Änderung ist die Anpassung der künftigen Nutzung an die aktuellen Zielsetzungen der Stadtentwicklung. Aufgrund der unter Pkt. 2.11 dargelegten Ergebnisse und Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Monschau, der räumlichen Lage in einem Gewerbegebiet und der Bedarfssituation erfolgt die Änderung der Darstellung „Sonderbaufläche“ (S) Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ in ein Gewerbegebiet.

Zielsetzung der Stadt Monschau ist es, entsprechend den Empfehlungen des Monschauer Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel nur noch im zentralen Versorgungsbereich anzusiedeln. Der Stadtteil Imgenbroich ist der wichtigste Gewerbebestandort für die Stadt Monschau; hier haben das Handwerkerinnovationszentrum Monschau (HIMO) sowie auch die Weiss-Druckerei als eine der bedeutendsten Arbeitgeber der Region ihren Sitz. Das Gewerbegebiet Imgenbroich/ Konzen umfasst insgesamt ca. 45 ha. Da es

---

<sup>7</sup> Vgl. ebenda



zum größten Teil bebaut ist und kaum noch Gewerbegrundstücke zur Verfügung standen, hat die Monschau mit dem Bebauungsplan Imgenbroich Nord-West Nr. 18-N im Jahr 2015 weitere ca. 6 ha Gewerbeflächen planungsrechtlich gesichert. Die Sicherung und Entwicklung von Gewerbeflächen ist auch weiterhin eine wesentliche Zielsetzung der Stadt Monschau im Sinne der Wirtschaftsförderung.

Entsprechend dieser städtebaulichen Zielsetzungen

- Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel nur noch im abgegrenzten Versorgungsbereich;
- Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen am Wirtschaftsstandort

wird für den Geltungsbereich ein Gewerbegebiet dargestellt. Somit wird der angestrebten geordneten städtebaulichen Entwicklung im Gewerbegebiet Imgenbroich/Konzen und der Gesamtstadt Monschau Rechnung getragen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Einzelhandelsbetriebe und Gewerbebetriebe aller Art mit Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevantes Kernsortiment entsprechend der Monschauer Sortimentsliste (Ziffer 1.3) für diesen Bereich ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon ist der sogenannte Annexhandel. Für das bestehende SB-Warenhaus trifft der Bebauungsplan Regelungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO und sichert somit diesem Einzelhandelsbetrieb einen erweiterten Bestandsschutz. Diese planerischen Maßnahmen entsprechen den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Monschau.

### 3.1.1 Immissionen

Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine zentrale Aufgabe.

Gemäß § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Da das Gewerbegebiet im vorliegenden Fall unmittelbar an das ausgewiesene allgemeine Wohngebiet angrenzt, werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Festsetzung zur Vermeidung von Immissionskonflikten getroffen. Mit Gliederung des Gewerbegebietes gemäß Abstandserlass – Abstandsliste 2007 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 06.06.2007 wird dem Vorsorgegrundsatz Rechnung getragen.



Des Weiteren werden Nutzungen, wie z. B. Bordelle und Vergnügungstätten, die aufgrund ihrer Nutzungsstruktur Störpotentiale auch für die angrenzenden Wohngebiete haben können, nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung und sind somit in dem zukünftigen Gewerbegebiet nicht zulässig.

Somit ist davon auszugehen, dass durch die zulässigen Betriebsarten beim bestimmungsgemäßen Betrieb der entsprechenden Anlagen keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen in den angrenzenden Wohngebieten entstehen.

### 3.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die Anbindung an das vorhandene Straßennetz sichergestellt. Da mit der Darstellung eines Gewerbegebietes keine Nutzungen ermöglicht werden, die erheblich größere Verkehrsmengen induzieren, als es bei der Bestandsnutzung der Fall ist, ist die Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Erschließung auch zukünftig als ausreichend zu bewerten. Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind mit Umsetzung der Bauleitplanung nicht zu erwarten.

## 4 Umweltbelange, Natur und Landschaft

Planungsanlass der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist die Änderung der Nutzung einer Sonderbaufläche in ein Gewerbegebiet. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind bereits erfolgt bzw. sind bereits auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts zulässig. Darüber hinausgehende Eingriffe werden mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung nicht vorbereitet.

Da die vorliegende Bauleitplanung der Sicherung und Weiterentwicklung eines bestehenden Standortes innerhalb eines Siedlungsraumes geht, können Standortalternativen nicht aufgezeigt werden.

Aus den dargelegten Zielen und Umfang der Planung im Rahmen der 79. Änderung des Flächennutzungsplans ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

### 4.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Planerisch wird die Entwicklung eines Gewerbegebietes ermöglicht. Aufgrund der zukünftig möglichen Nutzung wird kein wesentlich höheres Verkehrsaufkommen eintreten, da kein höheres Kunden- und Besucheraufkommen zu erwarten ist, als es derzeit der Fall ist.

Hinsichtlich der zulässigen gewerblichen Nutzung im Plangebiet werden nur solche gewerbliche Nutzungen zulässig, die die schutzwürdige Wohnnutzung in der Nachbarschaft nicht wesentlich stören. Im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens werden hierzu entsprechende



Festsetzungen getroffen (Gliederung nach Abstandserlass NRW, Festsetzungen für bauliche Vorkehrungen zum Lärmimmissionsschutz).

Insgesamt führt die Umsetzung der Planung nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen für den Menschen.

#### 4.2 Schutzgut Landschaft; Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet im Vergleich zum bestehenden Baurecht keinen größeren Eingriff vor, als er bisher erfolgt ist oder zulässig ist.

#### 4.3 Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt

Durch die Umsetzung der Planung werden Beseitigungen von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet im geringem Umfang möglich werden. Bei möglichen Abbruchmaßnahmen von Gebäuden könnten ggf. Lebensräume für Vögel oder Kleinsäuger verloren gehen.

Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP Stufe I) zeigt auf, dass keine planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten von der Planung betroffen wären. Um mögliche Konflikte zu vermeiden, ist im Genehmigungsverfahren sicherzustellen, dass Baufeldräumungen oder Abbruchmaßnahmen nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und Fledermäusen zu erfolgen haben.

Bei konsequenter Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten.

#### 4.4 Schutzgut Boden, Fläche

Da es sich um eine Maßnahme der Innentwicklung handelt, die eine dem Ortsbild entsprechende maßvolle Bebauung vorsieht und somit keine zusätzlichen freien Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden, wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen. Ausgleichsmaßnahmen für die Inanspruchnahme von Grund und Boden sind nicht erforderlich. Da keine besonders schützenswerten Böden betroffen sind, bestehen auch keine erheblichen Beeinträchtigungen.

#### 4.5 Schutzgut Wasser, Hochwasserschutz

Die Umsetzung der Planung führt nicht zu einer wesentlich größeren Neuversiegelung als sie heute gegeben ist. Die Oberflächengewässer werden dem vorhandenen Regenwasserkanal zugeführt.



#### 4.6 Schutzgut Klima und Luft

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird eine Nachnutzung eines bereits bebauten Grundstücks vorbereitet und somit keine weiteren Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen. Dies entspricht dem Grundsatz einer klimagerechten Siedlungsflächenentwicklung.

#### 4.7 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befindet sich keine Baudenkmale.

Bodendenkmale sind bislang nicht bekannt. Da ein Vorkommen im Plangebiet jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf §§ 15, 16 DSchG NRW hingewiesen..

Die Darstellung der Flächennutzungsplanänderung führt nicht zu negativen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.

#### 4.8 Mögliche Auswirkungen durch schwere Unfälle von zulässigen Vorhaben im Plangebiet

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen über die zulässige Betriebsarten getroffen. Somit werden auch keine Anlagen zulässig, die einen Betriebsbereich i. S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden.

Auswirkungen von schweren Unfällen i. S. d. Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU (sog. Seveso-III-Richtlinie) auf die umliegenden Nutzungen durch die zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich der Planänderung können somit ausgeschlossen werden.

#### 4.9 Gesamtbewertung

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen. Im Plangebiet oder in dessen Einwirkungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG (ASP Stufe I) durchgeführt. Es sind keine planungsrelevanten Arten betroffen.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans stehen den Erfordernissen des Klimaschutzes nicht entgegen, da es sich um die Planungssicherung eines bebauten Innenbereichs handelt und somit keine weiteren Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen.

Ein Ausgleich für Eingriffe ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Insgesamt ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung von entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen die Umweltauswirkungen sowie die



Wechselwirkungen für die Schutzgüter weniger erheblich bzw. nicht erheblich sind.

## **5 Flächenbilanz**

Grundlage der Planung ist die Änderung einer ca. 2,1 ha großen Sonderbaufläche (S), Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ in ein Gewerbegebiet (GE)

## **6 Verwendete Gutachten**

Während des Aufstellungsverfahrens dieser Flächennutzungsplanänderung wurden die folgenden Gutachten/Stellungnahmen erstellt, deren Ergebnisse in die Planung und Abwägung der Belange einfließen. Diese sind als Anlage der Begründung angefügt.

- 1) D. Liebert, Büro für Freiraumplanung: Artenschutzrechtliche Vorprüfung, „B-Plan Monschau Nr. 4, Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I“, November 2016

**2019/133**

Beschlussvorlage  
I.1 - Planung, Hochbau -  
Sabine Carl



Stadt Monschau

## 13. Änderung des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3B "Im Zäunchen"

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bau- und Planungsausschuss (Vorberatung)	18.06.2019	Ö
Stadtrat (Beschlussfassung)	09.07.2019	Ö

**Beschlussvorschlag**

Der Rat beschließt,

a) über die während der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen auf Grundlage des der Vorlage beigefügten Abwägungsvorschlages wie folgt:

1. Behörden und Träger öffentlicher Belange
  - 1.1 Städteregion Aachen  
A70 - Umweltamt, Allgemeiner Gewässerschutz  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
  - 1.2 Regionetz GmbH  
Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
  - 1.3 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
  - 1.4 LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
  - 1.5 Landesbetrieb Straßenbau NRW  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2. Öffentlichkeit  
Es sind keine Anregungen und Bedenken eingegangen.

b) die 13. Änderung des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3B "Im Zäunchen" gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

**Sachverhalt**

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau am 26.02.2019 wurde die 13. Änderung des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3B „Im Zäunchen“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.

Anlass für die 13. Änderung des Bebauungsplanes ist der Antrag des Grundstückseigentümers auf Änderung des vorhandenen Baurechts, zur Nachverdichtung der Bebauung für das Grundstück.

Durch die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans Mützenich Nr. 3B ist auf dem Grundstück lediglich eine Bebauung mit Garagen und Nebengebäuden möglich. Durch die Ausweisung eines Baufensters soll die Bebauung mit einem Wohnhaus ermöglicht werden. Das Grundstück ist technisch und verkehrlich vollständig erschlossen.

Nach Beschluss des Ausschusses erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit und

der Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.04.2019 bis zum 24.05.2019. Die während dieser Zeit eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und durch den beigefügten Abwägungs-vorschlag gewertet.

Die Stellungnahme der Regionetz GmbH wurde berücksichtigt. Die Textlichen Festset-zungen wurden entsprechend ergänzt.

Eine erneute Offenlage ist aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen nicht erforderlich, da die Festsetzungen sowie die rechtliche Grundlage nicht geändert wird bzw. die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Änderungen der Stellungnahmen entsprechen.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, den Satzungsbeschluss zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 13 B zu fassen und hiernach den Bebauungsplan durch Bekanntmachung zur Rechtskraft zu führen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Der Vorhabenträger trägt die Kosten für die städtebaulichen Leistungen.

### **Anlage/n**

- 1 Begr. MÜT 3B\_13. Änd. Satzung (öffentlich)
- 2 BPlan MÜT 3B\_13. Änd. Satzung (öffentlich)
- 3 Stellungnahmen (öffentlich)
- 4 Abwägungsvorschlag Offenlage (öffentlich)



## Beratungsverlauf

### Übersicht

#### 13. Änderung des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3B "Im Zäunchen"

<i>Gremium</i>	<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beschlussart</i>
Bau- und Planungsausschuss (Vorberatung)	18.06.2019	ungeändert beschlossen
Stadtrat (Beschlussfassung)	09.07.2019	

### Ausführlicher Beratungsverlauf

#### 18.06.2019 Sitzung des Bau- und Planungsausschusses

##### *Beschluss*

#### **Empfehlungsbeschluss:**

Der Rat beschließt,

a) über die während der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen auf Grundlage des der Vorlage beigefügten Abwägungsvorschlages wie folgt:

1. Behörden und Träger öffentlicher Belange
  - 1.1 Städteregion Aachen  
A70 - Umweltamt, Allgemeiner Gewässerschutz  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
  - 1.2 Regionetz GmbH  
Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
  - 1.3 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
  - 1.4 LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
  - 1.5 Landesbetrieb Straßenbau NRW  
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2. Öffentlichkeit  
Es sind keine Anregungen und Bedenken eingegangen.

b) die 13. Änderung des Bebauungsplanes Mützenich Nr. 3B "Im Zäunchen" gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

##### *Abstimmung*

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
14	0	0

**09.07.2019**

**Sitzung des Stadtrats**

*Beschluss*

*Abstimmung*

# **Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 13.Änderung „Im Zäunchen“**

**Sitzungsvorlage für den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau  
am 18. Juni 2019**

**Verfahrensstand: Satzungsbeschluss**

**Inhalt:**

- 1. Übersichtsplan**
- 2. Darstellung bisherige Festsetzungen Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B**
- 3. Planzeichnung Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 13. Änderung „Im Zäunchen“**
- 4. Planzeichenerklärung**
- 5. Textliche Festsetzungen**
- 6. Begründung**



# Stadt Monschau Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 13. Änderung „Im Zäunchen“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

## 1. Übersichtsplan





## Stadt Monschau Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 13. Änderung „Im Zäunchen“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

### 2. Planverkleinerung bisherige Festsetzungen Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B





**Stadt Monschau**  
**Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 13. Änderung**  
**„Im Zäunchen“**

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

**3. Planverkleinerung Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 13. Änderung „Im Zäunchen“**





# Stadt Monschau Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 13. Änderung „Im Zäunchen“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

## 4. Planzeichenerklärung

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -  
§§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)  
mit Nutzungseinschränkungen (s.auch textliche Festsetzungen)

#### Mass der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 17 BauNVO)

| Zahl der Geschosse, als Höchstmaß  
GRZ 0.4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß

#### Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)



Baugrenze (§ 23.3 BauNVO)

#### Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



# Stadt Monschau Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 13. Änderung „Im Zäunchen“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

## 5. Textliche Festsetzungen (gem. § 12 Abs. 3a i. V. mit § 9 BauGB)

### 1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB): Dorfgebiet mit Nutzungseinschränkung

Von den nach § 5 Abs. 2 Bau NVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind nicht zulässig: Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

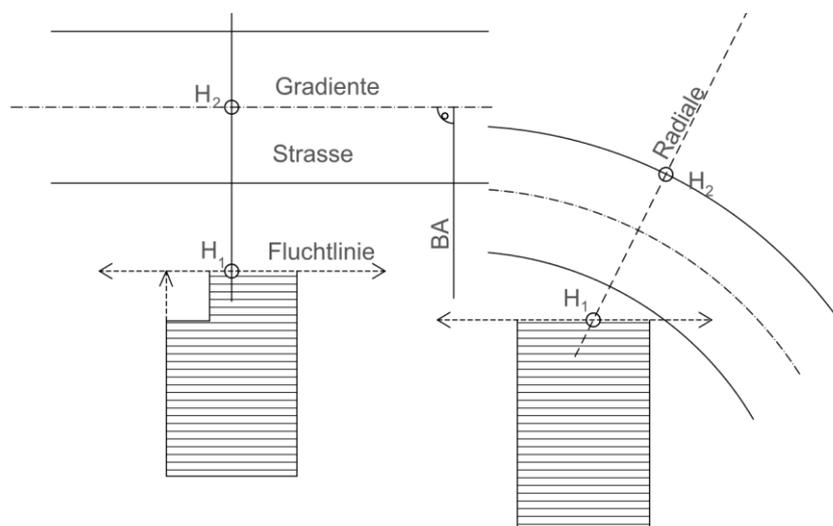
2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird mit 0,4 (§ 19 Bau NVO) festgesetzt.

#### 2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Es ist eine Firsthöhe von höchstens 9,50 m zulässig. Gemessen wird die Firsthöhe jeweils von der Oberkante des fertiggestellten Fußbodens des ersten Vollgeschosses.

#### 2.2.2 Fußbodenhöhe

- Die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses darf höchstens 0,50 m über natürlichem Gelände liegen, gemessen in der höchstgelegenen Mitte der Außenwand der baulichen Anlagen.
- Ausnahmsweise darf die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses bis zu 1 m über natürlichem Gelände liegen, gemessen in der höchstgelegenen Mitte der Außenwand der baulichen Anlage, wenn die Einhaltung allgemeingültigen Höhenlage im Einzelfall zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde. Ein solcher Härtefall liegt vor, wenn ungünstige Grundwasserverhältnisse eine Anhebung der baulichen Anlage zwingend erfordern.
- Sofern das natürliche Gelände tiefer liegt als die Straßenkrone, kann die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses bis zu 0,50 m über der Straßenkrone liegen, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Außenwand der baulichen Anlagen rechtwinklig bzw. radial zur Straßenachse (s. Skizze).





## Stadt Monschau Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 13. Änderung „Im Zäunchen“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

### 3. Einschränkungen von Garagen, Stellplätzen, Einfahrten und sonstigen Nebenanlagen und Einrichtungen

3.1 Zulässig sind Garagen nur in Verbindung mit einem der Garagentoröffnung unmittelbar angrenzend vorgelagerten Stellplatz. Er ist so zu bemessen, dass ein Kraftfahrzeug ohne Inanspruchnahme der Verkehrsfläche darauf abgestellt werden kann. Die Länge der Stellplatzfläche, gemessen in Verlängerung der Garagenlängsachse, ist dabei auf mindestens 5 m zu bemessen.

3.2 Unzulässig sind alle Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können

- Bei Gemeindestrassen (Anlieger-, Wohn- und Nebenstraßen) in einer 3-m-Zone entlang der Straßenbegrenzungslinie.

Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Hiervon ausgenommen sind Ein-/Ausfahrten bzw. Zuwegungen, Grenzeinrichtungen und Böschungsmauern, soweit bauliche Anlagen.

## HINWEISE

### 1. Bodendenkmal

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425-9039-0, Fax: 02425-9039-199, unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### 2. Gewässerschutz

#### Schmutzwässer:

Alle anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.

#### Niederschlagswässer:

*Die Niederschlagswässer sind in den städtischen Wegeseitengraben einzuleiten.*

Für die Ableitung der Niederschlagswässer ist gemäß §§8,9 und 10 WHG beim Umweltamt der Städteregion Aachen ein Wasserrechtlicher Erlaubnisantrag in 4-facher Ausfertigung einzureichen.

### 3. Geologie

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland NRW, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse R (R = Gebiete mit felsartigem Untergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind bei Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen.



## Stadt Monschau Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 13. Änderung „Im Zäunchen“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

### 4. Bodenschutz

Der Einsatz von Bodenmaterial der Zuordnungsklasse größer als ZO – uneingeschränkter Einbau- nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), von Recycling-Baustoffen und von Bauschutt ist ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht zulässig und muss beim Umweltamt des Kreises Aachen (A70.4, Fachbereich Bodenschutz-Altlasten) beantragt werden.

Gemäß § 2 Abs.2 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen i.V. mit § 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung hat derjenige, der Materialien in einer Gesamtmenge je Vorhaben von über 800 m<sup>3</sup> auf- oder einbringt oder hierzu einen Auftrag erteilt, dem Umweltamt der Städteregion Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz- und Altlasten) dieses mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme schriftlich anzuzeigen.

### 5. Gestaltungssatzung

Die im Bereich der Ortslage Mützenich allgemein geltende Gestaltungssatzung ist zu beachten.

### 6. Leitungsschutz

*Die Anlagen der Regionetz GmbH dürfen nicht überbaut werden.*

*Zu den Versorgungsanlagen müssen folgende Regel-Mindestabstände eingehalten werden:*

*Bei Signalkabeln: 0.30 m*

*Gasrohrleitungen DN < 300: 0.50 m*

*Gasrohrleitungen DN ≥ 300: 0.80 m*

*Falls oben angeführte Mindestabstände zu den Versorgungsanlagen ausnahmsweise nicht eingehalten werden können, ist eine besondere Abstimmung mit den Verantwortlichen durchzuführen.*

*Bei Baugruben, deren Sohle unter dem Niveau der Versorgungsanlagen liegt, ist zwischen Grabenwand und den Versorgungsleitungen ein ausreichend seitlicher Abstand einzuhalten, sodass eine Gefährdung der Anlagen der Regionetz GmbH mit Sicherheit ausgeschlossen ist.*

*Es ist besondere Sorgfalt auf den Grabenverbau und die Verfüllung zu legen, um ein Nachsacken des Bodens und hierdurch einen Bruch der Versorgungsleitungen zu vermeiden.*

*Das Bauverfahren ist so zu wählen, dass die vorhandenen Versorgungsanlagen nicht durch äußere Einwirkungen, z.B. Erschütterungen, Setzungen, Lasten usw. beschädigt werden.*

*Bei Setzungen werden durch die Regionetz GmbH die Versorgungsleitungen auf Kosten des Verursachers regelmäßig überprüfen.*

*In Leitungsnähe und Kreuzungsbereichen ist Handschachtung erforderlich. Es wird gebeten, vor Beginn von Bauarbeiten aktuelle Planunterlagen bei der Regionnetz GmbH einzuholen.*



# Stadt Monschau

## Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 13. Änderung “Im Zäunchen“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

### 6. BEGRÜNDUNG

- Inhalt:**
- 1. Anlass, Ziel, Aufstellungsverfahren und Räumlicher Geltungsbereich der Planung**
    - 1.1 Anlass und Ziel
    - 1.2 Planaufstellungsverfahren
    - 1.3 Räumlicher Geltungsbereich
    - 1.4 Ortslage Mützenich - Plangebietsumfeld
  
  - 2. Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen**
    - 2.1 Landes- und Regionalplanung
    - 2.2 Flächennutzungsplan
    - 2.3 Landschaftsplan
    - 2.4 Ver- und Entsorgung
    - 2.5 Entwässerung
    - 2.6 Grundwasser
    - 2.7 Altlasten
  
  - 3. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen**
    - 3.1 Zulässige Vorhaben – Art der baulichen Nutzung
    - 3.2 Maß der baulichen Nutzung
    - 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen
  
  - 4. Umweltbelange**
  
  - 5. Hinweise**
    - 5.1 Bodendenkmale
    - 5.2 Gewässerschutz
    - 5.3 Geologie
    - 5.4 Bodenschutz
    - 5.5 Gestaltungssatzung
    - 5.6 Leitungsschutz



# Stadt Monschau Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 13. Änderung „Im Zäunchen“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

## BEGRÜNDUNG

### RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist", in der zu Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

**Baunutzungsverordnung (Bau NVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017, in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)** vom 3.8.2018 , in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

**Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** vom 14. 7. 1994 (GV NW S. 666), geändert durch Gesetz vom 12. 12. 1995 (GV NW S. 1199), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** vom 12. 2. 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. 7. 2001 (BGBl. I S. 1950), in der derzeit gültigen Fassung.

**(Landeswassergesetz (LWG))**In der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559) Geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934).

## 1. Anlass, Ziel, Aufstellungsverfahren und räumlicher Geltungsbereich der Planung

### 1.1 Anlass und Ziel

Anlass für die 13. Änderung des Bebauungsplans Mützenich Nr. 3B „Im Zäunchen“ ist der Antrag eines Grundstückseigentümers auf Änderung des vorhandenen Baurechts zur Nachverdichtung der Bebauung auf einem Grundstück innerhalb der Ortslage Mützenich.

Bislang waren auf dem Grundstück durch die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans lediglich Garagen und Nebengebäude möglich. Nun soll hier ein Wohnhaus errichtet werden.

Die Stadt Monschau unterstützt diese städtebauliche Entwicklung, da das Grundstück technisch und verkehrlich vollständig erschlossen ist.

Durch die Ausweisung eines Baufensters auf dem Grundstück ist ein zwar kleiner, aber den umliegenden Gebäuden entsprechender Baukörper realisierbar.

### 1.2 Planaufstellungsverfahren - Vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren

Am 26.02.2019 ist in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses auf Antrag des Grundstückseigentümers mit dem Aufstellungsbeschluss und dem Beschluss zur Offenlage das beschleunigte Bauleitplanverfahren gemäß § 13a BauGB für die Änderung des Bebauungsplans eingeleitet worden.

Der Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 13. Änderung „Im Zäunchen“ ist gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt worden.

Die Voraussetzungen für die Durchführung nach § 13a BauGB sind erfüllt, weil



## Stadt Monschau Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 13. Änderung „Im Zäunchen“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

- die zulässige Grundfläche mit 4368 qm Grundstücksfläche, von der ca. 2 620 qm innerhalb von Baugrenzen überbaubar sein werden – deutlich weniger als 20.000 qm beträgt und
  - kein Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, dass nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
  - keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.
- Im beschleunigten Verfahren können die Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden. Außerdem kann von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Insofern wird keine Umweltprüfung durchgeführt, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt diese Vorgaben. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB in Anlehnung an § 13 BauGB kann daher angewendet werden.

### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mützenich Nr.3B – 13. Änderung „Im Zäunchen“ umfasst in der Gemarkung Mützenich, Flur 19, das Flurstück 903 ein ca. 650 qm großes Grundstück in westlicher Ortslage Mützenich.

Das Gebiet grenzt nördlich und südlich an ein bebautes Grundstück, westlich an eine Wiesenfläche und nördlich an Verkehrsfläche.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Mützenich Nr.3B, 13. Änderung „Im Zäunchen“ ergibt sich aus der Plandarstellung im Maßstab 1:500.

Im Einzelnen wird das Plangebiet begrenzt durch:

- im Norden Parzelle 3, Flur 19, Gemarkung Mützenich.
- im Osten Teil aus Parzelle 904 , Flur 19, Gemarkung Mützenich.
- im Süden Parzelle 750/844 , Flur 19 , Gemarkung Mützenich.
- im Westen Parzelle 295, Flur 19, Gemarkung Mützenich.

Die umliegende Nutzung gestaltet sich

- im Norden durch die Gemeindestrasse „Im Zäunchen“
- im Osten durch ein, mit einem Wohnhaus und Garage bebautes Grundstück.
- im Süden durch Gartenflächen.
- im Westen durch ein, mit einem Wohnhaus und Garage bebautes Grundstück.

### 1.4 Ortslage Mützenich - Plangebietsumfeld

Das Vorhaben / Plangebiet befindet sich in östlicher Lage des Ortsteils Mützenich im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans 3B der Stadt Monschau mit der Ausweisung Dorfgebiet (MD) und grenzt östlich an die Gemeindestrasse „Im Zäunchen“.

Umliegend befindet sich eine homogene und einheitliche Gebäudestruktur, bestehend aus eingeschossigen Einfamilienhäusern, teilweise auch umgenutzte alte Bauernhöfe in offener Bauweise.



# Stadt Monschau

## Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 13. Änderung „Im Zäunchen“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

## 2. Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

### 2.1 Landes- und Regionalplanung

Das Planvorhaben hat die planerische Anpassung von ca 0.07 Hektar Dorfgebiet für ein Wohnhaus im Sinne des § 4 Bau NVO zum Ziel.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen aus dem Jahr 2003 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Mützenich Nr. 3B – 13. Änderung „Im Zäunchen“ als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die landesplanerischen Voraussetzungen zur Festsetzung eines Dorfgebietes im Sinne von § 4 Bau NVO sind damit erfüllt.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Monschau stellt für das Plangebiet des Bebauungsplans Mischbaufläche dar.

Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt da die vollständige Nutzung wie in den bisherigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans als Dorfgebiet angestrebt wird.

### 2.3 Landschaftsplan VI - Monschau

Das Plangebiet liegt außerhalb von im Landschaftsplan VI „Monschau“ dargestellten Schutzgebieten.

Damit sind für den Planbereich selbst keine Festsetzungen aus diesem Landschaftsplan zu beachten.

### 2.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Wasser, Gas und Telekommunikation kann durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz In der Straße „Im Zäunchen“ sichergestellt werden.

Die Entsorgung des Plangebiets beinhaltet neben der Ableitung von Schmutz- und Oberflächenwassern auch die Abfuhr des Haus- und Reststoffmülls. Die Müllentsorgung ist über die Kommune durch ein beauftragtes Entsorgungsunternehmen in einem wöchentlichen, bzw. zweiwöchentlichen Rhythmus sichergestellt.

Zur Behandlung der abzuleitenden Oberflächenwasser ist laut Bundeswassergesetz NRW für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich die Pflicht zur Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser in den Untergrund oder, wenn möglich, die Einleitung dieses Wassers in ein ortsnahes Gewässer, sofern das ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist. Für das Plangebiet trifft dies zu.

Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist hierzu einzuholen.

Die Schmutzwässer werden in den Mischwasserkanal in der Straße eingeleitet.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Monschau-Konzen. Für die Mehrbelastung durch die verdichtete Nutzung, die mit dem neuen Wohngebäude entsteht ist die Kläranlage mit ihren Kapazitäten ausgelegt.



## Stadt Mönchau Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 13. Änderung „Im Zäunchen“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

### 2.5 Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Niederschlagsgebiet des Ober Sees der Rurtalsperre Schwammenauel, der zur öffentlichen Trinkwasserversorgung dient. Planungen zur Ausweisung eines Wasserschutzgebietes, in dem auch der Geltungsbereich liegen würde, werden derzeit nicht weiter verfolgt.

Der Grundwasserstand im Plangebiet befindet sich ca < 5.00 m unter Flur. Eine Grundwasserabsenkung bzw. – Ableitung, auch eine zeitweilige Abpumpen, darf ohne die Zustimmung der Unteren Wasserbehörde nicht erfolgen.

### 2.6 Altlasten

Das Flurstück 903 wird nicht im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten geführt. Es besteht kein Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung.

## 3. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen

### 3.1 Zulässige Vorhaben – Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Seine wesentliche Zielsetzung ist die Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen zur Bebauung des Grundstücks durch ein Wohnhauses als Baulückenschließung im Zusammenhang mit der umliegenden Wohnbebauung.

Aus städtebaulichen Gründen kann die Gemeinde gem. § 9 BauGB Festsetzungen im Bebauungsplan treffen, an die sie in der gem. § 9a BauGB Verordnung gebunden ist. Entsprechend werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung und seiner Berechnung sowie der Bauweise und der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche getroffen. Das Baugesetzbuch (BauGB), die Planzeichenverordnung (PlanzV90) dient als gesetzliche Grundlage für die Inhalte, die ergänzt der Inhalte der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) den Rahmen der Planung

Das Baugesetzbuch (BauGB), die Planzeichenverordnung (PlanzV90) dient als gesetzliche Grundlage für die Inhalte, die ergänzt der Inhalte der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) den Rahmen der Planung und künftigen Ausweisung beschreibt.

Als Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B– 13. Änderung „Im Zäunchen“ Dorfgebiet mit Nutzungseinschränkung hinsichtlich der laut § 5 Abs. 2 Bau NVO zulässigen Nutzungen Nr. 1 allgemein zulässigen Nutzungen und die nach § 5 Abs.3 Nr. 1, 2 und 3 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen festgesetzt. Dies entspricht der Absicht, eine Nachverdichtung innerhalb der Höchstgrenzen der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) zu ermöglichen und die allgemein zulässigen Nutzungen neben den dort ausgeschlossen innerhalb des strukturierten Ortskernes zu belassen und auch dort zu stärken.

Die ausnahmsweise zulässigen und ausgeschlossenen Nutzungen würden einer anderer Erschließungsstruktur bedürfen und sind deshalb ausgeschlossen.



# Stadt Monschau

## Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 13. Änderung „Im Zäunchen“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Dorfgebiet durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Geschossigkeit festgesetzt. Darüber hinaus ist eine Begrenzung der Firsthöhe als Maß der baulichen Nutzung vorgegeben.

Damit ist das Maß der baulichen Nutzung im Sinne von § 16 Abs.3 Bau NVO hinreichend bestimmt.

### 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan gem. § 12 BauGB i.V.m. § 23 Bau NVO zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt.

## 4. Umweltbelange

### 4.1 Natur und Landschaft

Aufgabe der Bauleitplanung ist, auch einen Beitrag zur Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes aufrecht zu erhalten und nach Möglichkeit zu verbessern. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Da dieser Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 13. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt werden soll ist hier kein separater Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erforderlich.

## 5. Hinweise

### 1. Bodendenkmale

Weil das Plangebiet hinsichtlich möglicher vorhandener Bodendenkmäler bisher nicht untersucht wurde ist bei Auftreten archäologischer Bodenfunde die Gemeinde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren.

### 2. Gewässerschutz

Aufgrund der Bedeutung des Gewässerschutzes für das Plangebiet und den damit verbundenen Umgang mit Abwässern ist der Hinweis hierzu in die Planung übernommen worden. Deshalb sind alle anfallenden Schmutzwässer der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Weiter sind dauerhafte Hausdrainagen nicht zu betreiben. Keller und Gründungen müssen deshalb entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.

### 3. Geologie

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse R (R = Gebiete mit felsartigem Untergrund, DIN 4149).

Da dieser Umstand von Bedeutung auf die Gründung und statische Ausführung der Konstruktion eines Gebäudes haben kann erfolgt ein Hinweis hierzu in dieser vorliegenden Planung.



## Stadt Monschau Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 13. Änderung „Im Zäunchen“

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

---

### 4. Bodenschutz

Zum Schutz von Böden erfolgt der Hinweis, dass der Einsatz von Bodenmaterial der Zuordnungsklasse größer als ZO – uneingeschränkter Einbau- nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), von Recycling-Baustoffen und von Bauschutt nicht ohne wasserrechtliche Erlaubnis zulässig ist und beim Umweltamt des Kreises Aachen (A70.4, Fachbereich Bodenschutz-Altlasten) beantragt werden muss.

Gemäß § 2 Abs.2 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen i.V. mit § 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung hat derjenige, der Materialien in einer Gesamtmenge je Vorhaben von über 800 m<sup>3</sup> auf- oder einbringt oder hierzu einen Auftrag erteilt, dem Umweltamt der Städteregion Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz- und Altlasten) dieses mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme schriftlich anzuzeigen.

### 5. Gestaltungssatzung

Die im Bereich der Ortslage allgemein geltende Gestaltungssatzung gilt für den Bereich dieses Bebauungsplans, deshalb wurde hierzu ein Hinweis in die Planung übernommen.

### 6. Leitungsschutz

Weil Anlagen der Regionetz GmbH innerhalb des Plangebiets verlaufen erfolgt ein Hinweis zum Schutz dieser Leitungen.

Deshalb müssen zu den Versorgungsanlagen folgende Regel-Mindestabstände eingehalten werden:

Da es in Einzelfällen passieren kann, dass oben angeführte Mindestabstände zu den Versorgungsanlagen ausnahmsweise nicht eingehalten werden können, ist eine besondere Abstimmung mit den Verantwortlichen durchzuführen.

Bei Baugruben, deren Sohle unter dem Niveau der Versorgungsanlagen liegt, ist zwischen Grabenwand und den Versorgungsleitungen ein ausreichend seitlicher Abstand einzuhalten, sodass eine Gefährdung der Anlagen der Regionetz GmbH mit Sicherheit ausgeschlossen ist.

Es ist besondere Sorgfalt auf den Grabenverbau und die Verfüllung zu legen, um ein nachsackendes Bodens und hierdurch einen Bruch der Versorgungsleitungen zu vermeiden.

Das Bauverfahren ist so zu wählen, dass die vorhandenen Versorgungsanlagen nicht durch äußere Einwirkungen, z.B. Erschütterungen, Setzungen, Lasten usw. beschädigt werden.

Bei Setzungen werden durch die Regionetz GmbH die Versorgungsleitungen auf Kosten des Verursachers regelmäßig überprüft.

In Leitungsnähe und Kreuzungsbereichen ist Handschachtung erforderlich.



Monschau, den 18. Juni 2019

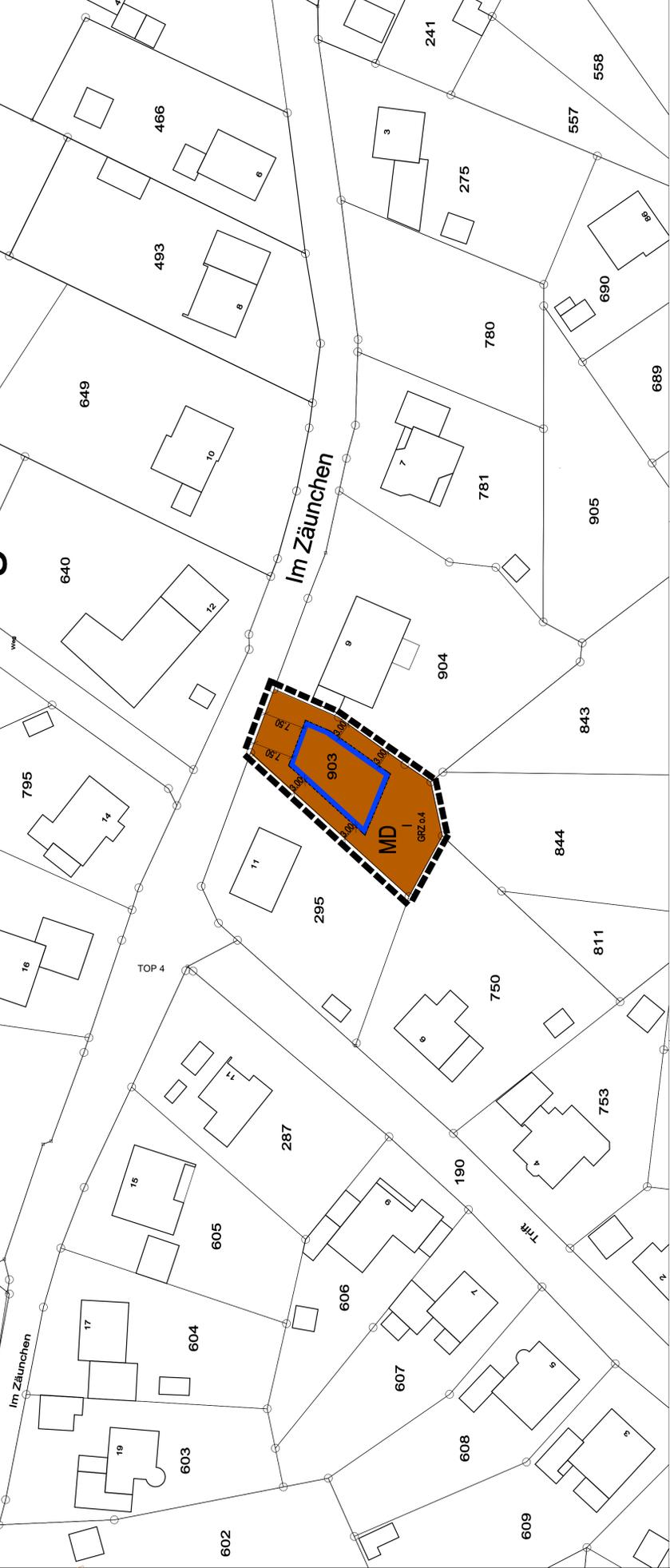
.....  
Dipl.-Ing. Ulrike Krings



# STADT MONSCHAU

## Bebauungsplan

### Mützenich Nr. 3B - 13.Änderung



# "IM ZÄUNCHEN"

<p>Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 26. Februar 2019 beschlossen, den Entwurf dieser Bebauungsplan-Änderung gem. § 3 I BauGB öffentlich auszulegen. Infobroschüren lag der Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich bereit.</p> <p>Zu gleich wurden auch die Behörden gem. § 4 I BauGB beteiligt.</p> <p>Monschau, den .....</p> <p>(Bürgermeister)</p>	<p>Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 26. Februar 2019 beschlossen, den Entwurf dieser Bebauungsplan-Änderung gem. § 3 I BauGB öffentlich auszulegen. Infobroschüren lag der Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich bereit.</p> <p>Zu gleich wurden auch die Behörden gem. § 4 I BauGB beteiligt.</p> <p>Monschau, den .....</p> <p>(Bürgermeister)</p>
<p>Der Rat der Stadt Monschau hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen.</p> <p>Monschau, den .....</p> <p>(Bürgermeister)</p>	<p>Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 und § 10a Abs. 2 BauGB durch Ersetzung im Internet und über ein zentrales Internetauftritt sowie durch Aushang in den Bekanntmachungsstellen der Stadt Monschau vom ..... bis ..... öffentlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Der Aushang der Bekanntmachungsstellen wurde der Bebauungsplan wissend.</p> <p>Monschau, den .....</p> <p>(Bürgermeister)</p>
<p><b>Rechtsgrundlagen:</b></p> <p>BauGB (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. September 2004 (BGBl. I S. 2443), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2838)</p> <p>Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1989 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.06.2017 (BGBl. I S. 1957)</p> <p>Bauordnungsverordnung (BauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.02.2016 (BGBl. I S. 225), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2016 (BGBl. I S. 225)</p> <p>Genehmigungsbescheid für das Land Nordrhein-Westfalen (G0 NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 886) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 985)</p> <p>Bundesbaugesetz (BauBVG) vom 20.07.2006 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.2017 (BGBl. I S. 2763)</p> <p>Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV NRW S. 985), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 985)</p> <p>Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1989 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.06.2017 (BGBl. I S. 1957)</p> <p>Bauordnungsverordnung (BauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.02.2016 (BGBl. I S. 225), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2016 (BGBl. I S. 225)</p> <p>Genehmigungsbescheid für das Land Nordrhein-Westfalen (G0 NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 886) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 985)</p> <p>Bundesbaugesetz (BauBVG) vom 20.07.2006 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.2017 (BGBl. I S. 2763)</p> <p>Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV NRW S. 985), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 985)</p> <p>Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1989 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.06.2017 (BGBl. I S. 1957)</p> <p>Bauordnungsverordnung (BauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.02.2016 (BGBl. I S. 225), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2016 (BGBl. I S. 225)</p> <p>Genehmigungsbescheid für das Land Nordrhein-Westfalen (G0 NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 886) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 985)</p> <p>Bundesbaugesetz (BauBVG) vom 20.07.2006 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.2017 (BGBl. I S. 2763)</p> <p>Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV NRW S. 985), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 985)</p> <p>Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1989 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.06.2017 (BGBl. I S. 1957)</p> <p>Bauordnungsverordnung (BauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.02.2016 (BGBl. I S. 225), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2016 (BGBl. I S. 225)</p> <p>Genehmigungsbescheid für das Land Nordrhein-Westfalen (G0 NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 886) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 985)</p>	
<p><b>Übersichtsplan</b></p> <p>Anlage: Begründung</p>	

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches - BauGB - § 1-11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO-1)

**MD** Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) mit Nutzungseinschränkungen (s.auch textliche Festsetzungen)

Mass der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 16 und § 17 BauNVO)

GRZ 0,4 Zahl der Geschosse, als Höchstmaß

Baugrenzen Grundflächenzahl, als Höchstmaß  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, § 22, 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Dorfgebiet mit Nutzungseinschränkung  
Von den nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind nicht zulässig:  
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB/§ 16 Abs. 3 BauNVO)  
1. Maß der baulichen Nutzung wird mit 0,4 (§ 19 BauNVO) festgesetzt.

2.2 Höchstmaß der Flächenzahl  
2.2.1 Es ist eine Flächenzahl von höchstens 0,50 m zulässig. Gemessen wird die Flächenzahl jeweils von der Oberkante des fertiggestellten Fußbodens des ersten Vollgeschosses.

2.2.2 Flächenhöhe  
a) Die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses darf höchstens 0,50 m über natürlichem Gelände liegen, gemessen in der höchstgelegenen Mitte der Außenwand der baulichen Anlagen.  
b) Ausdrücklich darf die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses bis zu 1 m über natürlichem Gelände liegen, gemessen in der höchstgelegenen Mitte der Außenwand der baulichen Anlagen, wenn die Erhaltung allgemeiner Höhenlage im Orts- fall zu einer nicht beabsichtigten Höhe führen würde. Ein solcher Höhenfall liegt vor, wenn ungünstige Grundverhältnisse eine Anhebung der baulichen Anlage zwingend erfordern.

c) Sofern das natürliche Gelände tiefer liegt als die Straßenkante, kann die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses bis zu 0,50 m über der Straßenkante liegen, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Außenwand der baulichen Anlagen schrägwinkel- bzw. radial zur Straßenachse (s. Skizze).

3.1 Zulässig sind Garagen nur in Verbindung mit einem der Garagentüröffnung unmittelbar angrenzenden vorgeplanten Stellplatz. Er ist so zu bemessen, dass ein Kraftfahrzeug ohne Inanspruchnahme der Verkehrsfläche darauf abgestellt werden kann. Die Länge der Stellplatzfläche, gemessen in Verlängerung der Garagentürschwelle, ist dabei auf mindestens 2 m zu bemessen.

3.2 Unzulässig sind alle Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 der BauNutzungsverordnung und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

- Bei Gemeindefestsetzungen (Anlieger-, Wohn- und Nebenstraßen) in einer 3-m-Zone entlang der Straßenbegrenzungslinie.

Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Ein-/Ausfahrten bzw. Zuwegungen, Grenzzeichnungen und Böschungsmauern, soweit bauliche Anlagen.

**HINWEISE**

1. Bodendenkmale  
Bei Aufträgen archäologischer Bodendenkmale und Befunde sollte Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zentrotterstr. 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425-9039-0, Fax: 02425-9039-199 unverzüglich zu informieren.

2. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. Gewässerschutz  
Schmutzwässer  
Alle anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.  
Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Grundungen müssen entsprechend der Grund- und Niederschlagswasser  
Die Niederschlagswasser sind in den südöstlichen Regenwassergraben einzuleiten.  
Für die Ableitung der Niederschlagswasser ist gemäß §§ 8 und 10 WHG beim Umweltamt der Städteregion Aachen ein wasserrechtlicher Erlaubnisantrag in 4-facher Ausfertigung einzureichen.

3. Geologie  
Das Pfingebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland NRW, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 1 und der Untergrundklasse R (Gebiet mit felsartigem Gesteinsuntergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind bei Nebenanlagen zu berücksichtigen.

4. Bodenschutz  
Der Einsatz von Bodematerial der Zuordnungsklasse größer als ZO - uneingeschränkter Einbau - nach LAGA (Länderabfallgesellschaft Abfall), von Recycling-Baustoffen und von Bauschutt ist ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht zulässig und muss beim Umweltamt der Städteregion Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz-Altlasten) beantragt werden.  
Gemäß § 2 Abs. 2 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen i.V mit § 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung hat derjenige, der Materialien in einer Gesamtmenge je Vorhaben von über 800 m³ auf- oder einbringt oder hierzu einen Auftrag erteilt, dem Umweltamt der Städteregion Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz- und Altlasten) dieses mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme schriftlich anzuzeigen.

5. Gestaltungssatzung  
Die im Bereich der Ortslage Mützenich allgemein geltende Gestaltungssatzung ist zu beachten.

6. Leitungsschutz  
Die Anlagen der Regionetz GmbH dürfen nicht überbaut werden. Zu den Versorgungsanlagen müssen folgende Regel-Mindestabstände eingehalten werden:  
Bei Signalkabell: 0,30 m  
Gasrohrleitungen DN < 300: 0,50 m  
Gasrohrleitungen DN > 300: 0,80 m  
Falls oben angeführte Mindestabstände zu den Versorgungsanlagen ausnahmsweise nicht eingehalten werden können, ist eine besondere Abstimmung mit den Verantwortlichen durchzuführen. Bei Baugruben, deren Sohle unter dem Niveau der Versorgungsleitungen liegt, sind diese durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigung zu schützen. Es ist besondere Sorgfalt auf den Grabenbau und die Verfüllung zu legen, um ein Nachsacken des Bodens und hierdurch einen Bruch der Versorgungsleitungen zu vermeiden.  
Das Bauverfahren ist so zu wählen, dass die vorhandenen Versorgungsanlagen nicht durch äußere Einwirkungen, z.B. Erschütterungen, Schwingungen, Lasten usw. beschädigt werden.  
In Leitungsröhre und Versorgungsbereichen ist Handschachtung erforderlich. Vor Beginn der Bauarbeiten sind die aktuellen Planunterlagen bei der Regionetz GmbH einzuholen.

**Erarbeitung des Bebauungsplans: 18-19-B**

**Rauchenaue 16 | 52.152 Simmerath | T: 02472.621-8511 | F: 02472.621-4402**



StädteRegion Aachen - 52090 Aachen

Stadt Monschau  
Rathaus  
Laufenstraße 84  
52156 Monschau



**StädteRegion  
Aachen**

**Der Städteregionsrat**

A 70.5  
Mobilität, Klimaschutz und  
Regionalentwicklung

Dienstgebäude  
Zollernstraße 10  
52070 Aachen

Telefon Zentrale  
0241 / 5198 - 0

Telefon Durchwahl  
0241 / 5198 - 2528

Telefax  
0241 / 5198 - 82528

E-Mail  
Ruth.Roelen@  
staedteregion-aachen.de

Auskunft erteilt  
Ruth Roelen

Zimmer  
F 204

Aktenzeichen  
RR

Datum  
22.05.2019

Telefax Zentrale  
0241 / 53 31 90  
Bürgertelefon  
0800 / 5198 000

Internet  
<http://www.staedteregion-aachen.de>

Bankverbindungen  
Sparkasse Aachen  
BLZ 390 500 00  
Konto 304 204  
SWIFT AACSD33  
IBAN DE2139050000  
0000304204  
Postgirokonto  
BLZ 370 100 50  
Konto 1029 86-508 Köln  
SWIFT PBNKDEFF  
IBAN DE5237010050  
0102986508

Erreichbarkeit  
Buslinien 1, 3, 7, 11, 13,  
14, 21, 27, 33, 34, 37,  
46, 56, 57, 77, 163 bis  
Haltestelle Normaluhr.  
Ca. 5 Minuten Fußweg  
vom Hauptbahnhof.  
\* Elektronischer Zugang zur  
StädteRegion Aachen  
Bitte beachten Sie die Hin-  
weise unter  
[www.staedteregion-aachen.de/eZugang](http://www.staedteregion-aachen.de/eZugang)

**BP Nr. 3 B, 13. Änderung  
Stadt Monschau – Im Zäunchen –  
Schreiben der Stadt Monschau vom 28.03.2019**

Sehr geehrter Herr Dicks,

die StädteRegion Aachen nimmt zum genannten Bauleitplan wie folgt Stellung:

**A 70 – Umweltamt**

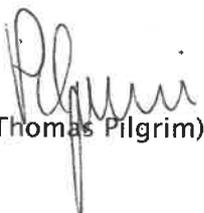
Allgemeiner Gewässerschutz:

Es bestehen keine Bedenken.

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. Die Niederschlagewässer sind in den städtischen Wegeseitengraben einzuleiten, für den die Stadt Monschau eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragen muss. (MÜT19)

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Heinen unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2297 zur Verfügung.

Im Auftrag

  
(Thomas Pilgrim)

# Regionetz

Ein Unternehmen von



Regionetz GmbH · Postfach 50 01 55 · 52085 Aachen

Stadt Monschau  
Rathaus  
z. Hd. Frau Carl  
Laufenstr. 84  
52156 Monschau

Ihr Zeichen:

Michael Rombach  
Planung und Bau  
Tel. 0241 41368-5529  
Fax. 0241 41368-5504  
michael.rombach@regionetz.de  
regionetz.de

Aachen, den 10. Mai 2019

Anfrage von: Stadt Monschau  
Örtlichkeit: Mützenich, Im Zäunchen  
Vorgesehene Arbeiten: Aufstellung des Bebauungsplanes Mützenich 3B, Im Zäunchen

Sehr geehrte Frau Carl,

im Bereich des Bebauungsplans befinden sich Versorgungsleitungen der Regionetz GmbH.

den o. a. Arbeiten wird zugestimmt, wenn folgende Auflagen eingehalten werden:

Die Anlagen der Regionetz GmbH dürfen nicht überbaut werden.

Zu unseren Versorgungsanlagen müssen folgende Regel-Mindestabstände eingehalten werden:

Bei Strom/Signalkabeln:	0,30 m,
110-kV-Kabeln:	1,00 m,
Gasrohrleitungen DN < 300:	0,50 m,
Gasrohrleitungen DN ≥ 300:	0,80 m,

Falls oben angeführte Mindestabstände zu den Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH ausnahmsweise nicht eingehalten werden können, ist eine besondere Abstimmung mit den Verantwortlichen durchzuführen.

Bei Baugruben, deren Sohle unter dem Niveau unserer Versorgungsleitungen liegt, ist zwischen Grabenwand und den Versorgungsleitungen ein ausreichender seitlicher Abstand einzuhalten, so dass eine Gefährdung unserer Anlagen mit Sicherheit ausgeschlossen ist. Es ist besondere Sorgfalt auf den Grabenverbau und die Verfüllung zu legen, um ein Nachsacken des Bodens und hierdurch einen Bruch der Versorgungsleitungen zu vermeiden.

Regionetz GmbH · Lombardenstraße 12-22 · 52070 Aachen · HRB 12668 Aachen · Gläubiger-ID: DE67STN00000056575  
Bankverbindung: Sparkasse Aachen · IBAN: DE44 3905 0000 1073 0779 09 · SWIFT/BIC-Code: AACSD33 · UID: DE 814 121 361  
Sitz der Gesellschaft: Aachen · Geschäftsführung: Dipl.-Ing. Axel Kahl; Dipl.-Ing. Dipl.-Wirt.-Ing. Stefan Ohmen

# Regionetz

Ein Unternehmen von



Das Bauverfahren ist so zu wählen, dass die vorhandenen Versorgungsanlagen nicht durch äußere Einwirkungen, z. B. Erschütterungen, Setzungen, Lasten usw., beschädigt werden.

Bei Setzungen werden wir die Versorgungsleitungen auf Kosten des Verursachers regelmäßig überprüfen.

In Leitungsnähe und Kreuzungsbereichen ist Handschachtung erforderlich.

Wir bitten die ausführende Tiefbaufirma vor Baubeginn die aktuellen Planunterlagen bei der Regionetz GmbH einzuholen.

i. A. Michael Rombach  
Planung und Bau PB-Z

Regionetz GmbH  
Dienstszitz: Zum Hagelkreuz 16  
52249 Eschweiler  
Tel. 0241 41368-5529  
[michael.rombach@regionetz.de](mailto:michael.rombach@regionetz.de)  
[www.regionetz.de](http://www.regionetz.de)



**Infrastruktur**  
Wir. Dienen. Deutschland.



**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und  
Dienstleistungen der Bundeswehr**  
Infra I 3

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und  
Dienstleistungen der Bundeswehr • Postfach 29 63 • 53019

**Stadt Monschau**  
Laufenstr. 84  
52156 Monschau

Fontainengraben 200, 53123 Bonn  
Postfach 29 63, 53019 Bonn  
Telefon: +49 (0)228 5504- 4597  
Telefax: +49 (0)228 5504 - 5763  
BAIUDBwToeB@bundeswehr.org

**Nur per E-Mail** [sabine.carl@stadt.monschau.de](mailto:sabine.carl@stadt.monschau.de)

Aktenzeichen

Bearbeiter/-in

Bonn,

45-60-00 /K-III-565-19

Herr Nogueira Duarte Mack

24. April 2019

BETREFF

**Anforderung einer Stellungnahme;**

hier: 13.Änderung des Bebauungsplanes 3B "Im Zäunchen", OT Mützenich

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß BauGB

BEZUG

Ihr Schreiben vom 28.03.2019 - Ihr Zeichen TÖB MÜT 3B\_13.Änd

ANLAGE

- / -

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Der Planungsbereich liegt im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Nörvenich.

Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen –einschl. untergeordneter Gebäudeteile -eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.

Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen –vor Erteilung einer Baugenehmigung- zur Prüfung zuzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Nogueira Duarte Mack

*Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.*

## Sabine Carl - Bebauungsplan Mützenich 3B, 13. Änderung "Im Zäunchen"

---

**Von:** "Becker, Oliver" <Oliver.Becker@lvr.de>  
**An:** "sabine.carl@stadt.monschau.de" <sabine.carl@stadt.monschau.de>  
**Datum:** Dienstag, 30. April 2019 08:42  
**Betreff:** Bebauungsplan Mützenich 3B, 13. Änderung "Im Zäunchen"

---

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bedanke mich für die Übersendung der Planunterlagen im Rahmen der TÖB-Beteiligung zu den o.g. Planungen.

Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich.

Ich verweise daher auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und bitte Sie, folgenden Hinweis in die Planungsunterlagen aufzunehmen: 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.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Oliver Becker

-----  
**LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland**

Endenicher Straße 133  
53115 Bonn  
Tel 0228/9834-187  
Fax 0221/8284-0778

[oliver.becker@lvr.de](mailto:oliver.becker@lvr.de)  
[www.lvr.de](http://www.lvr.de)  
[www.bodendenkmalpflege.lvr.de](http://www.bodendenkmalpflege.lvr.de)

-----

Der Landschaftsverband Rheinland (LVR) arbeitet als Kommunalverband mit rund 19.000 Beschäftigten für die 9,6 Millionen Menschen im Rheinland. Mit seinen 41 Schulen, zehn



Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen  
 Regionalniederlassung Vile-Eifel  
 Postfach 120161 · 53874 Euskirchen

Stadt Monschau  
 FB I.1  
 Laufenstr. 84  
 52156 Monschau

### Regionalniederlassung Vile-Eifel

Kontakt: Frau Hess  
 Telefon: 02251-796-210  
 Fax: 0211-87565-1172210  
 E-Mail: marlis.hess@strassen.nrw.de  
 Zeichen: 54.02.09(149/19)/VE/4402  
 (Bei Antworten bitte angeben.)  
 Datum: 24.04.2019

Bebauungsplan 3B, 13. Änderung Mützenich, „Im Zäunchen“; Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB  
 Ihr Schreiben vom 28.03.2019 (Posteingang 17.04.2019); Az: TÖB MÜT 38\_13.Änd

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen seitens der Straßenbauverwaltung vom Grundsatz her keine Bedenken. Sofern die erforderlichen Sichtfelder in den Einmündungsbereichen L 214/ Trift und L 214/ Im Zäunchen dauerhaft von Hindernissen freigehalten werden (Zuständigkeit obliegt dem Träger der untergeordneten Straße, s. § 1 (3) Straßenkreuzungsverordnung).

dass die Sichtfelder entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen –RAL- Abschnitt 6.6 bzw. der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen –RASt- Abschnitt 6.3.9.3 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen im Bereich der Einmündung dauerhaft von Bewuchs und Baukörpern freigehalten werden.

Insbesondere an Knotenpunkten, Rad-/Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

Nachzuweisen sind Sichtfelder

- für die Haltesicht,
- für die Anfahrtsicht sowie
- für Überquerungsstellen.

Straßen.NRW-Betriebssitz · Postfach 10 16 53 · 45816 Gelsenkirchen  
 Telefon: 0209/3808-0  
 Internet: www.strassen.nrw.de · E-Mail: kontakt@strassen.nrw.de

Landesbank Hessen-Thüringen  
 IBAN: DE2030050000004005815 BIC: WELADED3  
 Steuernummer: 319/5922/5316

Regionalniederlassung Vile-Eifel

Jülicher Ring 101 - 103 · 53879 Euskirchen  
 Postfach 120161 · 53874 Euskirchen  
 Telefon: 02251/796-0  
 kontakt.ml.ve@strassen.nrw.de

Innerhalb der Sichtfelder darf weder die Sicht auf Kinder noch die Sicht von Kindern auf Fahrzeuge beeinträchtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
Marlis Hess

## Polizeipräsidium Aachen



Polizeipräsidium Aachen, Postfach 500111, 52085 Aachen

Stadt Monschau  
FB I.1 Planung, Hochbau  
Frau Carl  
Laufenstr. 84

52156 Monschau

03.05.2019  
Seite 1 von 2

Aktenzeichen  
TÖB MÜT3B13.Änd

(bei Antwort bitte angeben)

Sachbearbeiter  
Frau Zimutta

Telefon 0241/9577-34436  
Fax 0241/9577-34405

E-Mail  
Ute.Zimutta  
@polizei.nrw.de

Dienstgebäude  
Jesuitenstraße 5  
52062 Aachen

Öffentliche Verkehrsmittel  
Buslinien  
25, 35, 45, 55 und 65  
Haltestelle  
Brand

### **Bebauungsplan Mützenich 3 B, 13. Änderung ‚Im Zäunchen‘ Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

#### **Städtebauliche Kriminalprävention – Stellungnahme**

Sehr geehrte Frau Carl,  
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das im Betreff genannte Verfahren bestehen aus kriminalpräventiver Sicht keine Bedenken.

Damit einbruchhemmende Maßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden einbezogen werden können, sollten Architekten/-innen umfassend und frühzeitig informiert werden.

Wenn der Einbau von Sicherheitseinrichtungen (Mechanik / Überfall- und Einbruchmeldetechnik, Beleuchtung etc.) bereits in der Planungsphase von Neubauten mit berücksichtigt wird, sind die Kosten deutlich niedriger als bei einer Nachrüstung der vorhandenen Elemente.

Beratungen dieser Art werden unter Berücksichtigung von Lage, Gebäudekonzeption, Nutzung, Ausstattung und dem persönlichen Sicherheitsbedürfnis der Nutzer individuell und objektiv von uns durchgeführt.

Durch textlichen Hinweis z. B. im Bebauungsplan sollte deshalb auf die kostenfreie Beratung durch die polizeilichen Beratungsstellen (Kriminalkommissariat Vorbeugung - KK 44 - Jesuitenstr.

Lieferanschrift  
Hubert-Wienen-Straße 25  
52070 Aachen  
Telefon 0241/95770  
Fax 0241/9577-20555  
poststelle.aachen@polizei.nrw.de  
www.polizei.nrw.de/aachen

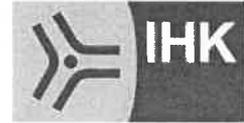
Zahlungen an  
Landeskasse Düsseldorf  
Helaba  
IBAN  
DE34 3005 0000 0000 0965 60  
BIC  
WELADED3

5, 52062 Aachen, Tel.: 0241 / 9577 – 34401 oder per Email unter [vorbeugung.aachen@polizei.nrw.de](mailto:vorbeugung.aachen@polizei.nrw.de) ) hingewiesen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag:

- Zimutta -



IHK Aachen | Postfach 10 07 40 | D-52007 Aachen

Stadt Monschau  
Frau Sabine Carl  
Laufenstraße 84  
52156 Monschau

Theaterstraße 6-10  
D-52062 Aachen  
<http://www.aachen.ihk.de>

**Auskunft erteilt**  
Nils Jagnow  
Telefon: 0241 4460-234  
Telefax: 0241 4460-148  
E-Mail: [dienst@aachen.ihk.de](mailto:dienst@aachen.ihk.de)

**Unser Zeichen**  
jg/hck

**Ihre Zeichen/  
Ihre Nachricht vom**  
TÖB MÜT 3B\_13. Änd.  
28.03.2019

Aachen,  
24. Mai 2019

### **Bauleitplanung**

**hier: 13. Änderung des Bebauungsplans Mützenich 3B „Im Zäunchen“**

Guten Tag Frau Carl,

da der vorgesehene Planentwurf die Belange der gewerblichen Wirtschaft entweder gar nicht berührt oder - wo es der Fall ist - hinreichend berücksichtigt, bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer Aachen keine Bedenken.

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer  
Aachen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. Rötting', written in a cursive style.

Fritz Rötting  
Geschäftsführer

**WESTNETZ**Teil von **innogy**

Westnetz GmbH · Neue Jülicher Straße 60 · 52353 Düren

Stadt Monschau  
 FB I. 1 – Planung/Hochbau  
 Sabine Carl  
 Laufenstr. 84  
 52156 Monschau

**Regionalzentrum  
 Westliches Rheinland**

Ihre Zeichen	TÖB MÜT 3B_13. Änd.
Ihre Nachricht	28.03.2019
Unsere Zeichen	DRW-F/WP/DN/Ma
Name	Helmut Maaßen
Telefon	02421 47 2920
Telefax	02421 47 2032
E-Mail	helmut.maassen@westnetz.de

Düren, 15. Mai 2019

**Bebauungsplan Mützenich 3B, 13. Änderung "Im Zäunchen"**

Sehr geehrte Frau Carl,

diese Stellungnahme betrifft nur das von uns betreute Nieder- und Mittelspannungsnetz bis zur 35-kV-Spannungsebene und ergeht auch im Auftrag und mit Wirkung für die innogy Netze Deutschland GmbH als Eigentümerin des Nieder- und Mittelspannungsnetzes.

Gegen die oben angeführten Planungen der Stadt Monschau bestehen unsererseits keine Bedenken, da keine von uns betreuten Versorgungsanlagen betroffen sind.

Mit freundlichen Grüßen

Westnetz GmbH

i. A. Frank Wergen

i. A. Helmut Maaßen

Anlage(n):

**Westnetz GmbH**

Neue Jülicher Str. 60 · 52353 Düren · T +49 2421 47-00 · westnetz.de · **Vorsitzender des Aufsichtsrates** Dr. Joachim Schneider  
**Geschäftsführung** Dr. Jürgen Gröner · Dr. Stefan Küppers · Dr. Achim Schröder · Jürgen Wefers  
**Sitz der Gesellschaft** Dortmund · Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund · Handelsregister-Nr. HRB 25719  
**Bankverbindung** Commerzbank Essen · BIC COBADEFF360 · IBAN DE02 3604 0039 0142 0934 00  
 Gläubiger-IdNr. DE05ZZZ00000109489 · USt-IdNr. DE813798535





unitymedia

Unitymedia NRW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Stadt Monschau  
Frau Sabine Carl  
Laufenstraße 84  
52156 Monschau

Bearbeiter(in): Frau Büscher  
Abteilung: Zentrale Planung  
Direktwahl: +49 561 7818-151  
E-Mail: [ZentralePlanungND@unitymedia.de](mailto:ZentralePlanungND@unitymedia.de)  
Vorgangsnummer: 346297

Datum  
14.05.2019

Seite 1/1

### **Bebauungsplan Mützenich 3B, 13. Änderung "Im Zäunchen"**

Sehr geehrte Frau Carl,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.

Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia

**Unitymedia NRW GmbH**

Postanschrift: Unitymedia NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Handelsregister: Amtsgericht Köln | HRB 55984 | Sitz der Gesellschaft: Köln | USt-ID DE 813 243 353

Geschäftsführung: Winfried Rapp (Vorsitzender) | Gudrun Scharler | Martin Czermin | Thomas Funke | Christian Hindennach

[www.unitymedia.de](http://www.unitymedia.de)



Landwirtschaftskammer  
Nordrhein-Westfalen

Kreisstellen Aachen/Düren/Euskirchen  
Rütger-von-Scheven-Straße 44 · 52349 Düren

Stadt Monschau  
FB I.1 – Planung, Hochbau  
Frau Sabine Carl  
Laufenstr. 84  
52156 Monschau

**Kreisstelle**

**Aachen**

Mail: aachen@lwk.nrw.de

**Düren**

Mail: dueren@lwk.nrw.de

**Euskirchen**

Mail: euskirchen@lwk.nrw.de

Rütger-von-Scheven-Str. 44  
52349 Düren

Tel.: 02421 5923-0, Fax -66

www.landwirtschaftskammer.de

Auskunft erteilt: Frau Lock / bü

Durchwahl: 16

Fax : 66

Mail : susanne.lock@lwk.nrw.de

19\_071\_Stadt Monschau\_BP Mützenich 3B 13.Änd. Im Zäunchen.docx

Düren 20.05.2019

**Bebauungsplan Mützenich 3B, 13. Änderung „Im Zäunchen“**

**Hier:** Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 28.03.2019 – TÖB MÜT3B\_13. Änd.

Sehr geehrte Frau Carl,

zum o.a. Vorhaben nehmen wir als Fachbehörde wie folgt Stellung:

Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichem Gruß

i.A.

Lock

**Von:** "Hunscheidt, Hans" <hans.hunscheidt@bezreg-koeln.nrw.de>  
**An:** "sabine.carl@stadt.monschau.de" <sabine.carl@stadt.monschau.de>  
**CC:** "Gier, Dr. Fabian" <fabian.gier@bezreg-koeln.nrw.de>  
**Datum:** 08.05.2019 15:21  
**Betreff:** Bebauungsplan Mützenich 3B, 13. Änderung "Im Zäunchen"

Ihr Schreiben vom 28.03.2019  
Bebauungsplan Mützenich 3B, 13. Änderung "Im Zäunchen"

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Carl,  
von Seiten des Dezernates 54 (Gewässerentwicklung und Hochwasserschutz)  
ist keine Betroffenheit erkennbar.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Hans Hunscheidt

--

Bezirksregierung Köln  
Dezernat 54 - Gewässerentwicklung und Hochwasserschutz  
50606 Köln

Dienstgebäude: Robert-Schuman-Str. 51,  
52066 Aachen  
Telefon: + 49 (0) 221 - 147 - 4068  
Telefax: + 49 (0) 221 - 147 - 2879  
mailto:hans.hunscheidt@bezreg-koeln.nrw.de  
<http://www.bezreg-koeln.nrw.de>

**Sabine Carl - Bebauungsplan Mützenich 3 B, 13.Änderung, Ihr Schreiben vom 28.03.2019, Ihr Zeichen: TÖB MÜT 3 B\_13.Änd**

---

**Von:** "Ludes, Torsten" <torsten.ludes@lvr.de>  
**An:** "'Sabine.carl@stadt.monschau.de'" <Sabine.carl@stadt.monschau.de>  
**Datum:** Freitag, 3. Mai 2019 09:19  
**Betreff:** Bebauungsplan Mützenich 3 B, 13.Änderung, Ihr Schreiben vom 28.03.2019, Ihr Zeichen: TÖB MÜT 3 B\_13.Änd

---

Sehr geehrte Frau Carl,

hiermit möchte ich Sie innerhalb meiner Stellungnahme darüber informieren, dass keine Betroffenheit bezogen auf Liegenschaften des LVR vorliegt und daher keine Bedenken gegen die o.g. Maßnahme geäußert werden.

Diese Stellungnahme gilt nicht für das Rheinische Amt für Denkmalpflege in Pulheim und das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn; es wird darum gebeten, deren Stellungnahmen gesondert einzuholen.

Ich bedanke mich vielmals für ihre Bemühungen und verbleibe

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag  
Torsten Ludes

---

Landschaftsverband Rheinland  
Kaufm. Immobilienmanagement, Haushalt, Gebäudeservice  
Kennedy-Ufer 2  
50679 Köln

Tel: [0221/809-4228](tel:0221/809-4228)  
Fax: [0221/8284-4806](tel:0221/8284-4806)  
E-mail: [Torsten.Ludes@lvr.de](mailto:Torsten.Ludes@lvr.de)

Der Landschaftsverband Rheinland (LVR) arbeitet als Kommunalverband mit rund 18.000 Beschäftigten für die 9,4 Millionen Menschen im Rheinland. Mit seinen 41 Schulen, zehn Kliniken, 19 Museen und Kultureinrichtungen, drei Heilpädagogischen Netzen, vier Jugendhilfeeinrichtungen und dem Landesjugendamt erfüllt er Aufgaben, die rheinlandweit wahrgenommen werden. Der LVR ist Deutschlands größter Leistungsträger für Menschen mit Behinderungen und engagiert sich für Inklusion in allen Lebensbereichen. "Qualität für Menschen" ist sein Leitgedanke.

Die 13 kreisfreien Städte und die zwölf Kreise im Rheinland sowie die StädteRegion Aachen sind die Mitgliedskörperschaften des LVR. In der Landschaftsversammlung Rheinland gestalten Politikerinnen und Politiker aus den rheinischen Kommunen die Arbeit des Verbandes.

Kliniken, 19 Museen und Kultureinrichtungen, drei Heilpädagogischen Netzen, vier Jugendhilfeeinrichtungen und dem Landesjugendamt erfüllt er Aufgaben, die rheinlandweit wahrgenommen werden. Der LVR ist Deutschlands größter Leistungsträger für Menschen mit Behinderungen und engagiert sich für Inklusion in allen Lebensbereichen. "Qualität für Menschen" ist sein Leitgedanke.

Die 13 kreisfreien Städte und die zwölf Kreise im Rheinland sowie die StädteRegion Aachen sind die Mitgliedskörperschaften des LVR. In der Landschaftsversammlung Rheinland gestalten Politikerinnen und Politiker aus den rheinischen Kommunen die Arbeit des Verbandes.

---

# ABWÄGUNGSVORSCHLAG

ZU DEN STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN SOWIE DER ÖFFENTLICHKEIT AUS DER BETEILIGUNG  
GEM. §§ 3 II UND 4 II BAUGB  
ZUM

**Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B , 13. Änderung „Im Zäunchen“  
Satzungsbeschluss**

## 1. BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

### 1.1 Städteregion Aachen – Schreiben vom 22.05.2019

Die Städteregion Aachen nimmt zu diesem Bauleitplan wie folgt Stellung:

#### **A 70 – Umweltamt**

Allgemeiner Gewässerschutz:

Es bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bauleitplans.

Alle anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Die Niederschlagswässer sind in den städtischen Wegeseitengraben einzuleiten, für den die Stadt Monschau eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragen muss. (MÜTI9)

*Stellungnahme A70 Umweltamt - Allgemeiner Gewässerschutz:*

*Entsprechende Hinweise zur Ableitung der Schmutzwässer in die öffentliche Kanalisation sind im Bebauungsplan enthalten.*

*Zur Ableitung der Niederschlagswässer in den städtischen Straßenseitengraben wird der Hinweis ergänzt.*

### 1.2 Regionetz GmbH– Schreiben vom 10.05.2019

Im Bereich des Bebauungsplans befinden sich Leitungen der Regionetz GmbH.

Der Bauleitplanung wird zugestimmt wenn folgende Auflageneingehalten werden:

Die Anlagen der Regionetz GmbH dürfen nicht überbaut werden.

Zu den Versorgungsanlagen müssen folgende egeI-Mindestabstände eingehalten werden:

Bei Signalkabeln: 0.30 m

110-kV-Kabeln: 1,00 m

Gasrohrleitungen DN < 300: 0.50 m

Gasrohrleitungen DN ≥ 300: 0.80 m

Falls oben angeführte Mindestabstände zu den Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH ausnahmsweise nicht eingehalten werden können, ist eine besondere Abstimmung mit den Verantwortlichen durchzuführen.

Bei Baugruben, deren Sohle unter dem Niveau der Versorgungsanlagen liegt, ist zwischen Grabenwand und den Versorgungsleitungen ein ausreichend seitlicher Abstand einzuhalten, sodass eine Gefährdung der Anlagen der Regionetz GmbH mit Sicherheit ausgeschlossen ist.



## Stadt Monschau Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 13. Änderung “Im Zäunchen“

Verfahrensstand: Satzungsbeschlussbeschluss

**Abwägung Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B, 13. Änderung „Im Zäunchen“** **Seite 1**

Es ist besondere Sorgfalt auf den Grabenverbau und die Verfüllung zu legen, um ein Nachsackendes Bodens und hierdurch einen Bruch der Versorgungsleitungen zu vermeiden.

Das Bauverfahren ist so zu wählen, dass die vorhandenen Versorgungsanlagen nicht durch äußere Einwirkungen, z.B. Erschütterungen, Setzungen, Lasten usw. beschädigt werden.

Bei Setzungen werden durch die Regionetz GmbH die Versorgungsleitungen auf Kosten des Verursachers regelmäßig überprüfen.

In Leitungsnähe und Kreuzungsbereichen ist Handschachtung erforderlich. Es wird gebeten, vor Beginn von Bauarbeiten aktuelle Planunterlagen bei der Regionetz GmbH einzuholen.

Stellungnahme Regionetz GmbH:

*Um einen ordnungsgemäßen Umgang mit den Leitungen der Regionetz GmbH zu gewährleisten wird ein entsprechender Hinweis in die Planung übernommen.*

**1.3 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr**

Schreiben vom 24.04.2019

Es gibt keine Bedenken oder Einwände. Der Planbereich liegt im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Nörvenich.

Es wird davon ausgegangen, dass bauliche Anlagen, einschließlich untergeordneter Gebäudeteile, eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.

Sollte entgegen dieser Einschätzung diese Höhe überschritten werden, wird um Zusendung der Planunterlagen zur Einzelfallprüfung gebeten.

Stellungnahme Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr:

*Es sind voraussichtlich keine Gebäude höher als 30 m vorgesehen.*

**1.4 LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland– Schreiben vom 30.04.2019**

Es bestehen keine Bedenken.

Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen und gebeten, folgenden Hinweis in die Planung zu übernehmen:

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder dem 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.

Stellungnahme LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland:

*Der Planentwurf des Bebauungsplans enthält bereits einen entsprechenden Hinweis.*

**1.5 Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen – Schreiben vom 24.04.2019**

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Sofern die erforderlichen Sichtfelder in den Einmündungsbereichen L 214 / Trift und L 214 / im Zäunchen dauerhaft von Hindernissen



## Stadt Monschau Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 13. Änderung “Im Zäunchen“

Verfahrensstand: Satzungsbeschlussbeschluss

---

Abwägung Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B, 13. Änderung „Im Zäunchen“

Seite 2

freigehalten werden (Zuständigkeit obliegt dem Träger der untergeordneten StraÙ, s. § 1 Abs. 3 Straßenkreuzungsverordnung).

Das die Sichtfelder entsprechend der Richtlinien für die Anlage von LandstraÙen RAL-Abschnitt 6.6 bzw. der Richtlinien für die Anlage von StadtstraÙen –RASt- Abschnitt 6.3.9.3 der Forschungsgesellschaft für StraÙen- und Verkehrswesen im Bereich der Einmündung dauerhaft von Bewuchs und Baukörpern freigehalten werden.

Insbesondere an Knotenpunkten, Rad-/Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehindernden Bewuchs freigehalten werden.

Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich. Sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

Nachzuweisen sind Sichtfelder für:

- Die Haltesicht
- die Anfahrtssicht
- Überquerungsstellen

Innerhalb der Sichtfelder darf weder die Sicht auf Kinder noch die Sicht von Kindern auf Fahrzeuge beeinträchtigt werden.

Stellungnahme Landesbetrieb Straßenbau NRW:

*Die Erschließung des Plangebiets wird aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung nicht verändert. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

### 1.6 Polizeipräsidium Aachen– Schreiben vom 03.05.2019

Es bestehen aus kriminalpräventiver Sicht keine Bedenken.

Damit einbruchshemmende Maßnahmen bereits bei der Planung von Gebäuden einbezogen werden können, sollten Architekten/-innen umfassend und frühzeitig informiert werden.

Wenn der Einbau von Sicherheitseinrichtungen (Mechanik/Überfall- und Einbruchmeldetechnik, Beleuchtung etc.) bereits in der Planungsphase von Neubauten mit berücksichtigt wird, sind die Kosten deutlich niedriger als bei einer Nachrüstung der vorhandenen Elemente.

Beratungen dieser Art werden unter Berücksichtigung von Lage, Gebäudekonzeption, Nutzung, Ausstattung und dem persönlichen Sicherheitsbedürfnis der Nutzer individuell und objektiv von der Polizeibehörde durchgeführt.

Durch textlichen Hinweis z.B. im Bebauungsplan sollte deshalb auf die kostenfreie Beratung durch die polizeilichen Beratungsstellen (Kriminalkommissariat Vorbeugung – KK44-Jesuitenstr.5, 52062 Aachen, Tel. 0241-9577-34401 oder per Email hingewiesen werden.



# Stadt Monschau Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 13. Änderung “Im Zäunchen“

Verfahrensstand: Satzungsbeschlussbeschluss

---

---

Abwägung Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B, 13. Änderung „Im Zäunchen“

Seite 3

Stellungnahme Polizeipräsidium Aachen:

*Die Regulierung der Ausstattung von Gebäuden, auch hinsichtlich des Sicherheitsaspekts ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung. In der Anlage zu den später zu erteilenden Baugenehmigungen wird grundsätzlich immer auch über die empfohlene Sicherheitsausstattung informiert.*

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

## 2. ÖFFENTLICHKEIT

Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.



**Stadt Monschau**  
**Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B – 13. Änderung**  
**„Im Zäunchen“**

Verfahrensstand: Satzungsbeschlussbeschluss

---

---

Abwägung Bebauungsplan Mützenich Nr. 3B, 13. Änderung „Im Zäunchen“

Seite 4



**2019/126**

Beschlussvorlage

I.3 - Wirtschaftsförderung, Denkmalschutz -

Björn Schmitz



Stadt Monschau

## Sternenregion Eifel (International Dark Sky Reserve Eifel)

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Stadtrat (Beschlussfassung)	09.07.2019	Ö
Wirtschaftsausschuss (Vorberatung)	04.06.2019	Ö

### Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Monschau begrüßt die Bewerbung des Vereins Naturpark Nordeifel e.V. um die Anerkennung der Erlebnisregion Nationalpark Eifel als „International Dark Sky Reserve“ bei der International Dark-Sky Association (IDA) und beschließt, dass bei zukünftigen Neuinstallationen, Renovierungen oder bei der Umgestaltung der Straßenbeleuchtungssysteme die „Beleuchtungsrichtlinien für die Sternenregion Eifel“ (Anlage 1) zur Reduzierung der Lichtverschmutzung und zur Optimierung der öffentlichen Beleuchtung herangezogen und -soweit vertragsrechtlich, technisch und wirtschaftlich vertretbar- beachtet werden. Das Projekt „Sternenregion Eifel“ wird hierbei beratend herangezogen.

Nicht-öffentliche Nutzer in Stadt Monschau werden dahingehend informiert, dass deren Außenbeleuchtung im Sinne der Vermeidung von Lichtverschmutzung erfolgen soll und die Empfehlungen der Beleuchtungsrichtlinien herangezogen und beachtet werden sollen.

Die Stadt Monschau bemüht sich zur Unterstützung des Anerkennungsverfahrens um die Einrichtung von Musterbeispielen für eine nachhaltige und belastungsarme Lichanwendung in der Nacht und unterstützt die Aufklärungs- und Öffentlichkeitsarbeit.

### Sachverhalt

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 26.02.2019 wurde das Projekt „Sternenregion Eifel“ durch den Beauftragten des Naturparks, Projektmanager Bardenhagen, vorgestellt. Nachfolgende Sachverhaltsdarstellung orientiert sich an der Musterempfehlung, die nahezu gleichlautend in fast allen Naturparkkommunen gefasst wurde, die an dem Thema Sternenpark teilhaben können.

*„Mit Urkunde vom 17.2.2014 ist der Nationalpark Eifel vorläufig als International Dark Sky Park mit der deutschsprachigen Bezeichnung „Sternenpark Nationalpark Eifel“ ausgezeichnet worden. Diese Auszeichnung wird von der "International Dark-Sky Association" (IDA) an Gebiete mit einer besonders schützenswerten und nahezu natürlichen Nachtlandschaft verliehen. Verbunden damit ist das Ziel, durch eine umweltverträgliche und optimierte Beleuchtung die natürliche Nachtlandschaft zu bewahren oder wieder herzustellen und die unerwünschten Nebenwirkungen des Einsatzes von künstlichem Licht in der Nacht, üblicherweise unter dem Begriff Lichtverschmutzung zusammengefasst, zu vermeiden. Nunmehr soll als folgerichtiger nächster Schritt die Anerkennung als "International Dark Sky Reserve" mit der deutschsprachigen Bezeichnung „Sternenregion Eifel“ angestrebt werden, um nachhaltig die Qualität des nächtlichen Sternenhimmels und den Schutz der nächtlichen Naturlandschaft in der ganzen Region zu erhalten und weiter zu verbessern sowie in der ganzen*

Region das Naturerlebnis eines sternreichen Nachthimmels zu ermöglichen. Für die Antragstellung ist es erforderlich, dass in einem Umkreis von etwa 15 km um die Grenzen des existierenden Sterneparks Nationalpark Eifel (Kernzone) herum die angrenzenden Städte und Gemeinden (Randzone) sich ebenfalls zu diesen Zielen erklären. Die projektierte geografische Abgrenzung der Sternenregion Eifel ist der Anlage 1 (Beleuchtungsrichtlinien) zu entnehmen. Da es sich größtenteils um Städte und Gemeinden innerhalb des Naturparks Nordeifel handelt, liegt die Trägerschaft der Initiative beim Verein Naturpark Nordeifel e.V.. Um diese Ziele zu realisieren, ist es notwendig, dass die betroffenen Städte und Gemeinden beraten und darüber entscheiden, dass bei Neu- oder Umgestaltungen der Beleuchtungssysteme die Beleuchtungsrichtlinien herangezogen werden und sukzessive eine Anpassung der bestehenden Beleuchtung an die Beleuchtungsrichtlinien vorgenommen wird. Zudem sollen die beteiligten Städte und Gemeinden zum Zeitpunkt der Antragstellung eine den Beleuchtungsrichtlinien entsprechende Musterbeispiel einer Beleuchtungsinstallation oder Beleuchtungsumstellung vorweisen. Ebenso sollen die Bürger, die Industrie, das Gewerbe und der Handel durch Aufklärung und Öffentlichkeitsarbeit über die Sternenregion Eifel für das Thema „Wert der Nacht“ sensibilisiert und zur Vermeidung von Lichtverschmutzung motiviert werden. In diesem Zusammenhang sollen die Städte und Gemeinden die Zugänglichkeit zu geeigneten Plätzen zu gewährleisten, um einen sternreichen Nachthimmel oder die nächtliche Landschaft erlebbar zu machen. Die weiteren unabdingbaren Voraussetzungen für eine erfolgreiche Antragstellung (Beleuchtungsrichtlinien, Beratung, Beleuchtungsinventar und Managementplan) werden durch das bereits laufende Projekt "Sternenregion Eifel" adressiert.

Durch die Einhaltung der Beleuchtungsempfehlungen (Anlage 1) wird nicht nur die Lichtverschmutzung reduziert. Die Qualität der Beleuchtung wird generell wesentlich verbessert

- wegen der Erhöhung der Sicherheit durch verbesserte Sichtfähigkeit und Dunkeladaption,
- wegen der geringeren Blendungswirkung und verbesserten visuellen Wahrnehmung,
- wegen der geringeren zirkadianen Wirkung auf alle Lebewesen,
- wegen der geringeren Insektenanlockwirkung,
- wegen der geringeren Störung der nächtlichen Lebenswelt (Tiere und Pflanzen),
- wegen der geringeren Lichtstreuung,
- wegen der geringeren Gefährdung der Netzhaut des menschlichen Auges sowie
- wegen der angenehmeren Empfindung des Lichtes.

Die Beleuchtung mit effizienten, belastungsarmen und nicht himmelwärts strahlenden Beleuchtungssystemen kann insbesondere Einsparungen im laufenden Betrieb nach sich ziehen. Die Beleuchtungsempfehlungen beinhalten deshalb auch ein großes Energieeinsparpotential und unterstützen die Klimaschutzinitiative. Zudem wird ein besserer Schutz und die Förderung der Artenvielfalt der nachtaktiven Lebenswelt (Tiere und Pflanzen) erzielt. Mit der Anerkennung als „International Dark Sky Reserve“ würde die gesamte Region darüber hinaus um einen besonderen touristischen Anziehungspunkt reicher. Bei einer Anerkennung wäre die „Sternenregion Eifel“ einer der ersten „International Dark Sky Reserves“ in Deutschland. Die Dokumentation der in Teilen vorhandenen natürlichen Nachtlandschaft wäre ein Alleinstellungsmerkmal unserer Region, das auch noch stärker touristisch genutzt werden kann und allen beteiligten Städten und Gemeinden zu Gute käme.

*Auf die bisherigen Vermarktungserfolge in Zusammenarbeit mit den touristischen Arbeitsgemeinschaften der Region (60 Veranstaltungen im Rahmen des UNESCO Internationalen Jahres des Lichts 2015 mit fast 2500 Besucher allein auf der Sternwarte auf dem Internationalen Platz Vogelsang, die „Sternenwochen“ in der Rureifel), sowie auf die enorme Medienpräsenz (über 300 Berichterstattungen in 2015) wird verwiesen. Es ist noch darauf hinzuweisen, dass es nicht das Ziel ist, die Region im negativen Sinne zu „verfinstern“. Wie oben dargelegt geht es um eine kostenneutrale Optimierung der Beleuchtung durch Vermeidung der unerwünschten Nebenwirkungen wie Himmelsaufhellung und Blendung und um eine bessere Umweltverträglichkeit der öffentlichen und auch der privaten Beleuchtung. Die Eifelregion verfügt durch die Realisierung dieses Vorhaben über ein wichtiges Alleinstellungsmerkmal und bekommt dadurch einen überregional bedeutsamen Modellcharakter.“*

Für das Stadtgebiet Monschau empfiehlt die Verwaltung, dem gemeinsamen kommunalen Beschluss beizutreten. Da die bereits beauftragte neue Straßenbeleuchtung den Empfehlungen nicht zu 100 % entspricht, weil der Fokus der Ausschreibung auf Energieeinsparungskriterien gelegt wurde, sollte hier auf freiwilliger Basis mit dem Energieversorger eine Lösung gesucht werden, die den neuen Anforderungen an Reduzierung der Lichtverschmutzung sowie Umwelt- bzw. Insektenschutz dennoch möglichst nahe kommt.

### **Finanzielle Auswirkungen**

keine

### **Anlage/n**

- 1 Anlage\_1\_BeleuchtungsrichtlinienFürDieSternenregionEifel (öffentlich)



## Beratungsverlauf

### Übersicht

#### Sternenregion Eifel (International Dark Sky Reserve Eifel)

<i>Gremium</i>	<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beschlussart</i>
Wirtschaftsausschuss (Vorberatung)	04.06.2019	geändert beschlossen
Stadtrat (Beschlussfassung)	09.07.2019	

### Ausführlicher Beratungsverlauf

#### 04.06.2019 Sitzung des Wirtschaftsausschusses

##### *Beschluss*

#### **Empfehlungsbeschluss:**

1. Der Rat der Stadt Monschau begrüßt die Bewerbung des Vereins Naturpark Nordeifel e.V. um die Anerkennung der Erlebnisregion Nationalpark Eifel als „International Dark Sky Reserve“ bei der International Dark-Sky Association (IDA) und beschließt, dass bei zukünftigen Neuinstallationen, Renovierungen oder bei der Umgestaltung der Straßenbeleuchtungssysteme die „Beleuchtungsrichtlinien für die Sternenregion Eifel“ (Anlage 1) zur Reduzierung der Lichtverschmutzung und zur Optimierung der öffentlichen Beleuchtung herangezogen und -soweit vertragsrechtlich, technisch und wirtschaftlich vertretbar- beachtet werden. Das Projekt „Sternenregion Eifel“ wird hierbei beratend herangezogen.

Nicht-öffentliche Nutzer in Stadt Monschau werden dahingehend informiert, dass deren Außenbeleuchtung im Sinne der Vermeidung von Lichtverschmutzung erfolgen soll und die Empfehlungen der Beleuchtungsrichtlinien herangezogen und beachtet werden sollen.

Die Stadt Monschau bemüht sich zur Unterstützung des Anerkennungsverfahrens um die Einrichtung von Musterbeispielen für eine nachhaltige und belastungsarme Lichtenwendung in der Nacht und unterstützt die Aufklärungs- und Öffentlichkeitsarbeit.

2. Der Wirtschaftsausschuss beschließt, die Verwaltung zu beauftragen, bis zur endgültigen Beschlussfassung durch den Rat ein Konzept für die Umrüstung im laufenden Versorgungsvertrag vorzulegen.

##### *Abstimmung*

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
15	0	0

**09.07.2019**

**Sitzung des Stadtrats**

*Beschluss*

*Abstimmung*

# Beleuchtungsrichtlinien

## für die Sternenregion Eifel

Entsprechend des Programms zur Anerkennung von Schutzgebieten  
für einen sternenreichen Nachthimmel und für eine natürliche  
Nacht durch die International Dark-Sky Association  
(Dark Sky Reserve Programm Criteria – Oktober 2015)

**Projekt Sternenregion Eifel**

**Autor: Harald Bardenhagen**

Stand: 03.11.2016

**Förderung:**  
Europäischer Landwirtschaftsfonds für die  
Entwicklung des ländlichen Raums: Hier  
investiert Europa in die ländlichen Gebiete



**NRW-STIFTUNG**  
NATUR · HEIMAT · KULTUR  
*Ein Teil von dir.*



## Beleuchtungsrichtlinien für die Sternenregion Eifel

Ziel der nachfolgenden Beleuchtungsempfehlungen ist die Vermeidung der unerwünschten Nebenwirkungen von künstlichen Licht in der Nacht. Diese Nebenwirkungen werden allgemein unter dem Begriff „Lichtverschmutzung“ zusammengefasst und beinhalten negative Auswirkungen auf Gesundheit und Wohlbefinden, auf die Artenvielfalt, auf die natürlichen Nachtlandschaften und auf die Sichtbarkeit eines sternenreichen Nachthimmels.

Außerdem verbessern die Beleuchtungsrichtlinien die Qualität der Beleuchtung generell,

- da die Sicherheit im öffentlichen Raum durch verbesserte Sichtfähigkeit und Dunkeladaption erhöht wird,
- da eine geringere Blendungswirkung eine verbesserte visuelle Wahrnehmung gewährleistet,
- da eine geringere zirkadiane Wirkung auf alle Lebewesen erfolgt,
- da geringere Insektenanlockwirkung erzeugt wird,
- da die nächtliche Lebenswelt (Tiere und Pflanzen) weniger Störungen ausgesetzt wird,
- da die Lichtstreuung geringer ist,
- da die Netzhaut des menschlichen Auges weniger gefährdet wird,
- da das Licht als angenehmer empfunden wird.

Die Beleuchtung mit effizienten, belastungsarmen und nicht himmelwärts strahlenden Beleuchtungssystemen kann insbesondere Einsparungen im laufenden Betrieb nach sich ziehen. Die Beleuchtungsempfehlungen beinhalten deshalb auch ein großes Energieeinsparpotential und unterstützen die Klimaschutzinitiative des Kreises.

Diese Beleuchtungsempfehlungen entsprechen den Anforderungen der International Dark-Sky Association (IDA) für die Anerkennung als International Dark Sky Reserve (IDSR).

Die Beleuchtungsrichtlinien richten sich an Städte und Kommunen und haben auch empfehlenden Charakter für Handel, Gewerbe und Industrie sowie für Privatpersonen.

Die Beleuchtungsrichtlinien sind bei Umrüstungen und Erneuerungen sowie bei neuen Installationen zu beachten.

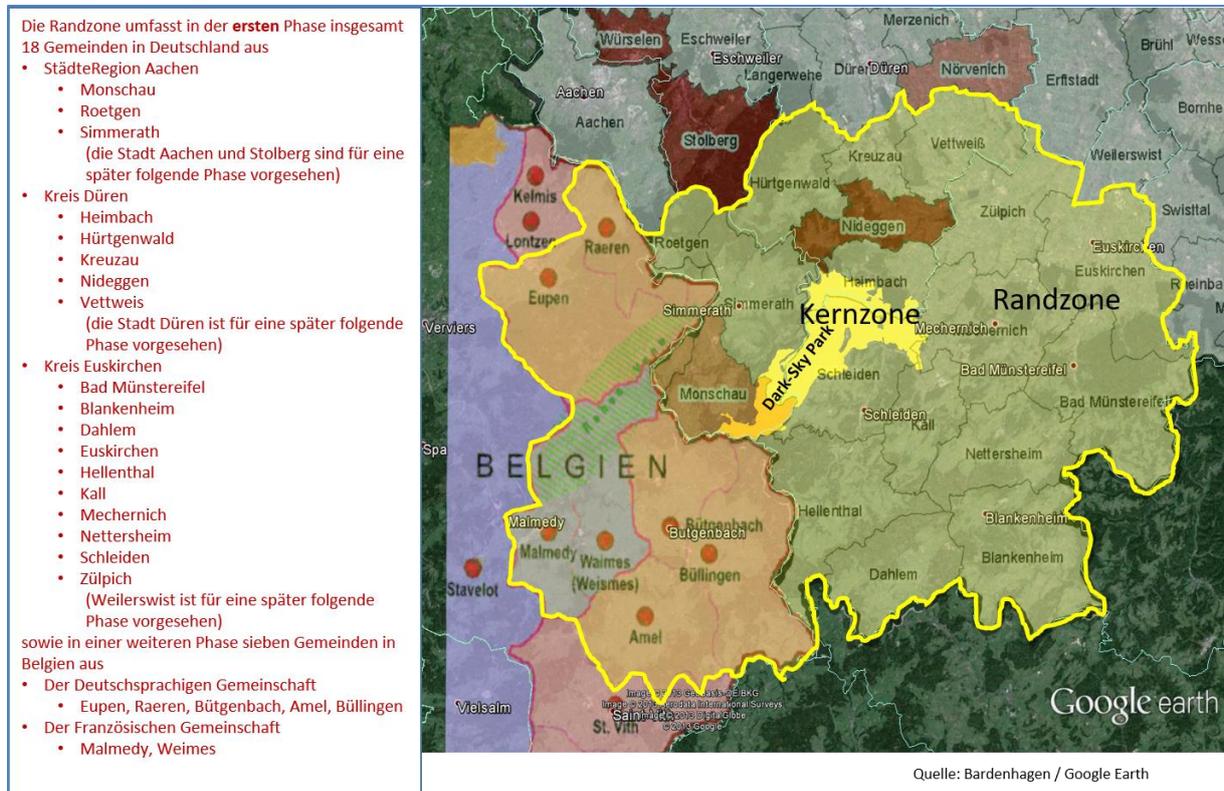
## Zonierung

Die Sternenregion Eifel umfasst eine Kernzone und eine Randzone.

Die Kernzone besteht aus dem Gebiet des Nationalpark Eifel und verfügt über nahezu vollständige nächtliche Dunkelheit.

Der Nationalpark ist bereits vorläufig als International Dark Sky Park (IDSP) mit der deutschsprachigen Bezeichnung „Sternenpark Nationalpark Eifel“ anerkannt. Eine endgültige Anerkennung soll bis zum Februar 2017 durch die IDA erfolgen.

Die Randzone besteht aus dem Gebiet der Städte und Gemeinden, die sich in einem ca. 15 km breiten Gürtel um die Grenzen des Nationalpark Eifel befinden.



## Beleuchtungsregeln für die Kernzone

Grundsätzlich darf in der Kernzone (Gebiet des Nationalpark Eifel) kein stationäres Licht außerhalb von Gebäuden eingesetzt werden. Künstliches Licht, das aus Gebäuden stark hinausstrahlt, ist durch Abschirmungen zu vermeiden. Ein Anstrahlen von Gebäuden sowie beleuchtete Werbeeinrichtungen sind in der Kernzone grundsätzlich nicht erlaubt.

Für die im Nationalparkgebiet liegenden Gebiete Vogelsang und Wollseifen sowie Erkensruhr gelten abweichende Regelungen, die in den Beleuchtungsrichtlinien für den Sternenpark Nationalpark Eifel festgelegt sind. Für das gesamte Gebiet Vogelsang IP ist der Einsatz von künstlichem Licht mit einer Emission von Licht mit einer Wellenlänge unter 500 nm (Blauanteil) grundsätzlich nicht zugelassen.

## Beleuchtungsregeln für die Randzone

Die Beleuchtungsregeln ordnen sich bestehenden gesetzlichen Beleuchtungsregelungen unter. Es gibt keine gesetzliche Verpflichtung zur Einhaltung der EN 13201 mit Ausnahme der Beleuchtung von Fußgängerüberwegen.

Grundsätzlich sollte jeder Beleuchtungseinsatz gut begründet sein:

- Gibt es eine Notwendigkeit für die Beleuchtung?
- Wie lange muss das Licht in welcher Intensität eingesetzt werden?
- Ist eine zeit- oder bedarfsabhängige Reduzierung möglich?
- Wo genau wird das Licht benötigt?
- Welche Lichtqualität ist notwendig?
- Bei Orientierung an der EN 13201 ein möglichst geringe Beleuchtungsklasse wählen und die Mindestwerte für Beleuchtungsstärke, Leuchtdichte, Gleichförmigkeit wählen oder diese unterschreiten, soweit die Verkehrssicherungspflicht erfüllt wird

Die nachfolgende Regeln sollten immer bei der Planung und beim Einsatz von Außenbeleuchtung beachtet werden:

- Kein Licht nach oben richten
- Kein Licht über die Horizontale richten
- Flaches Leuchtenglas statt gewölbtes Glas verwenden
- Licht nur dort, wo es wirklich notwendig ist
- Licht nur bei Bedarf anschalten
- Nur soviel Licht wie erforderlich einsetzen
- Blendung vermeiden
- Leuchtkörper mit wenig oder ohne blauen Lichtanteil verwenden
- Verzicht auf oder Optimierung von Fassadenbeleuchtung
- Anstrahlungen nur von oben nach unten
- Leuchtwerbung optimiert gestalten

Grundsätzlich sollen nur voll abgeschirmte Leuchten eingesetzt werden, die im montierten Zustand kein Licht oberhalb der Horizontalen abstrahlen. Voll abgeschirmte Leuchten haben ein Upward Light Ration (ULR) von Null Prozent (ULR=0%). In begründeten Ausnahmefällen dürfen Lampen mit einer Lichtmenge kleiner als 500 Lumen mit ULR < 20% eingesetzt werden.

Vorzugsweise sollten Leuchten der Lichtklasse G6 verwendet werden, die eine Beschränkung des Lichtaustritts in den Winkelbereichen 10° und 20° unterhalb der Horizontalen haben. Damit wird Blendung vermieden.

Es dürfen nur Leuchten mit geringen Blauanteilen genutzt werden. Natriumniederdruck und Natriumhochdruckleuchten erfüllen dieses Kriterium. Bei LED Leuchten kann die Farbtemperatur als Anhaltspunkt für das Ausmaß des Blauanteils verwendet werden.

Die Verwendung von Leuchten mit einer Farbtemperatur über 3000 K (Kelvin) ist nicht zulässig. Die Verwendung von Leuchten mit einer möglichst geringen Farbtemperatur ist anzustreben. Fast alle Hersteller können heute Leuchten mit 3000 K, 2700 K und sogar darunter anbieten. Besonders belastungsarm sind Leuchten gänzlich ohne Blauanteil. Dabei kommen effiziente amber oder pc-amber LEDs zum Einsatz.

Die Lichtmenge sollte bedarfsorientiert gesteuert werden können. Licht sollte nur zu den Zeiten eingesetzt werden, in den es benötigt wird (gesteuert durch Schalter oder Bewegungssensoren). Bei kontinuierlicher Beleuchtung sollte die Lichtmenge in den Nachtstunden (z.B. zwischen 22:00 und 5:00 Uhr) auf mindestens 50%, besser auf 30% oder niedriger reduziert oder vollständig ausgeschaltet werden.

Anstrahlungen sind nur in begründeten Ausnahmefällen erlaubt und sollten eine maximale Leuchtdichte von  $5 \text{ cd/m}^2$  nicht überschreiten.

Leuchttafeln dürfen eine maximale Leuchtdichte von  $100 \text{ cd/m}^2$  in der Nacht nicht überschreiten.

Die Beleuchtung von Verkehrsflächen außerhalb geschlossener Ortschaften ist zu vermeiden, sofern die Sicherheitsanforderungen dies zulassen.

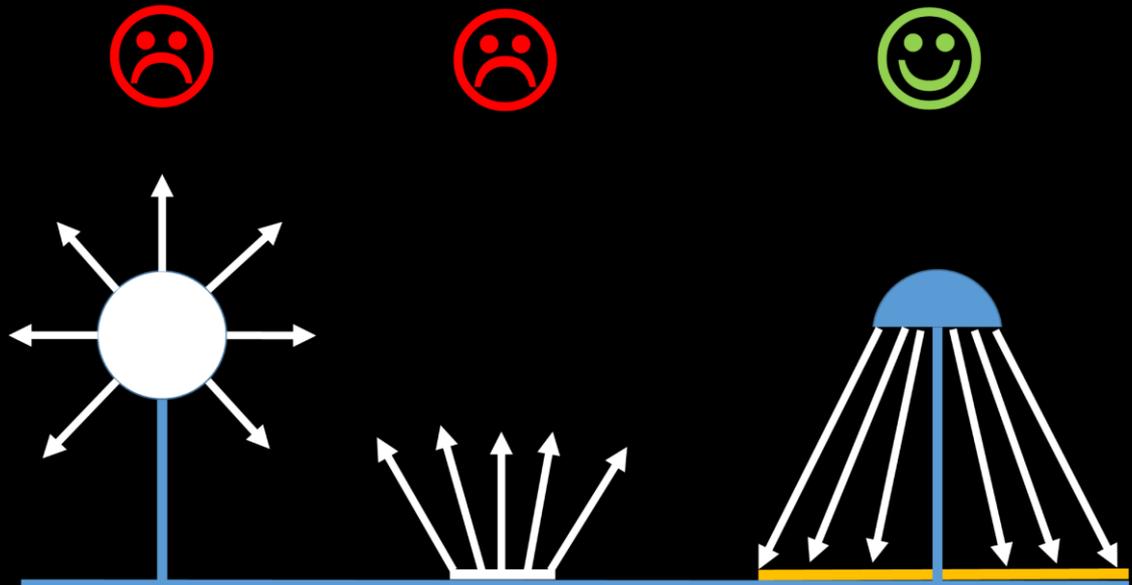
Der Kreis wirkt aufklärend und ggf. unterstützend darauf hin, dass in privaten und geschäftlichen Bereichen, insbesondere bei der Gewerbebeleuchtung, die o.g. Regelungen Anwendung finden. In diesem Rahmen soll die Gewerbebeleuchtung spätestens 60 Minuten nach Geschäftsschluss und 60 Minuten vor Geschäftsbeginn ausgeschaltet sein. Für Flächenbeleuchtung sind asymmetrische Planflächenstrahler einzusetzen, die exakt horizontal montiert sind. Sofern möglich sollte bedarfsorientierte Schaltung eingesetzt werden.

#### Anmerkungen:

Diese Beleuchtungsempfehlungen werden in zeitlichen Abständen überprüft und ggf. dem aktuellen Stand der Forschung angepasst.

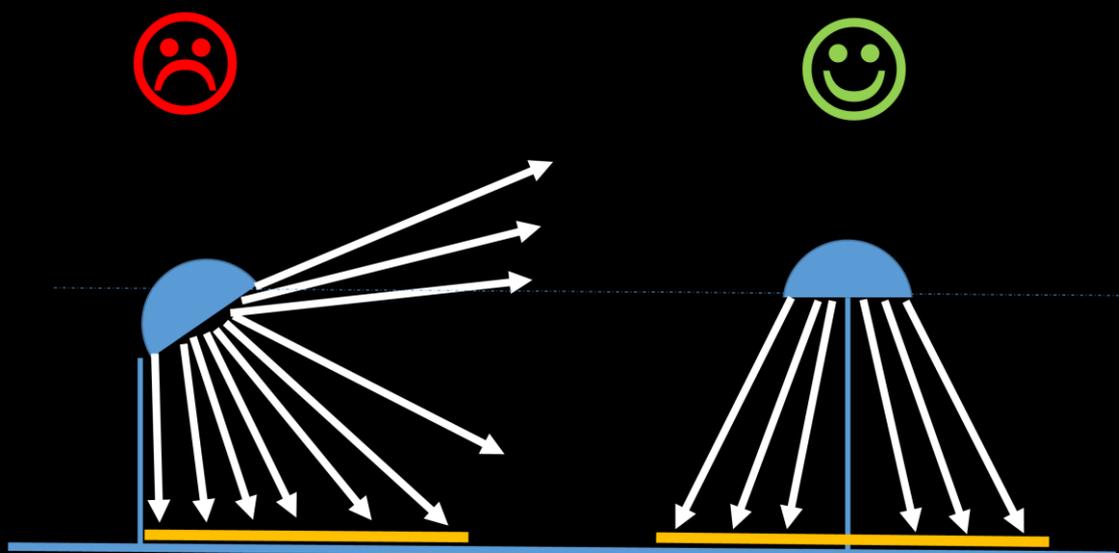
Unter Verwendung der Beleuchtungsempfehlungen der Fachgruppe Dark-Sky der Vereinigung der Sternfreunde (Dr. Andreas Hänel) erstellt.

## Kein Licht nach oben

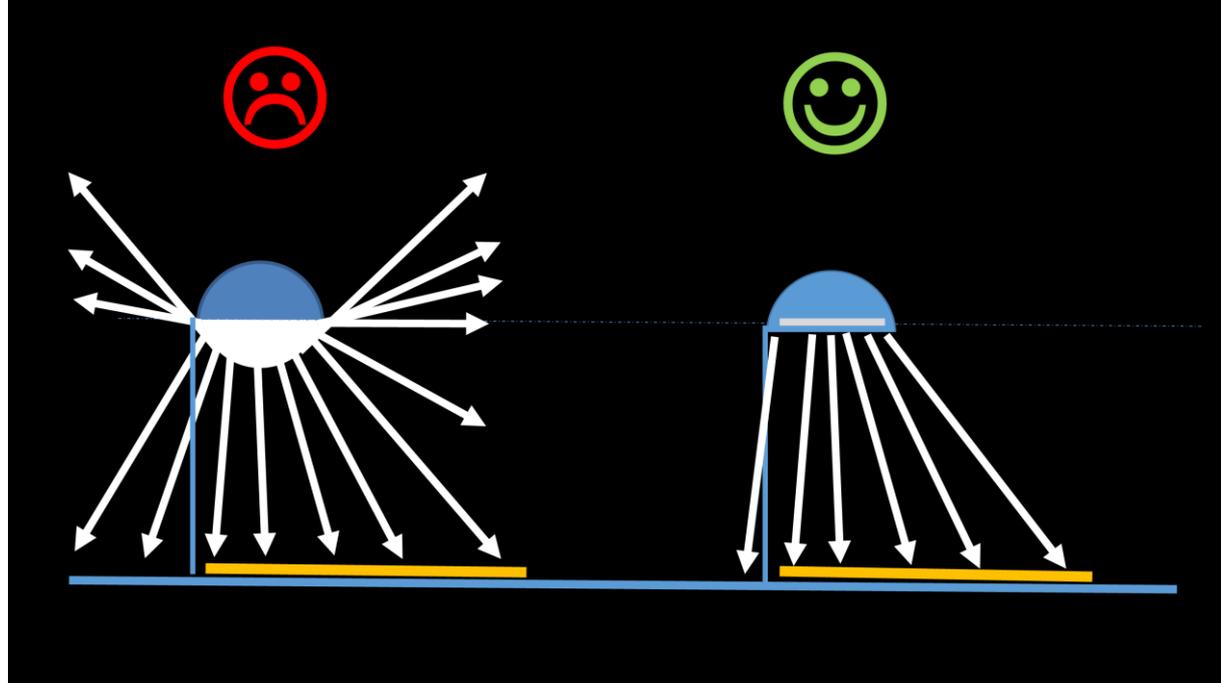


Kugelstrahler Bodenstrahler vollabgeschirmt

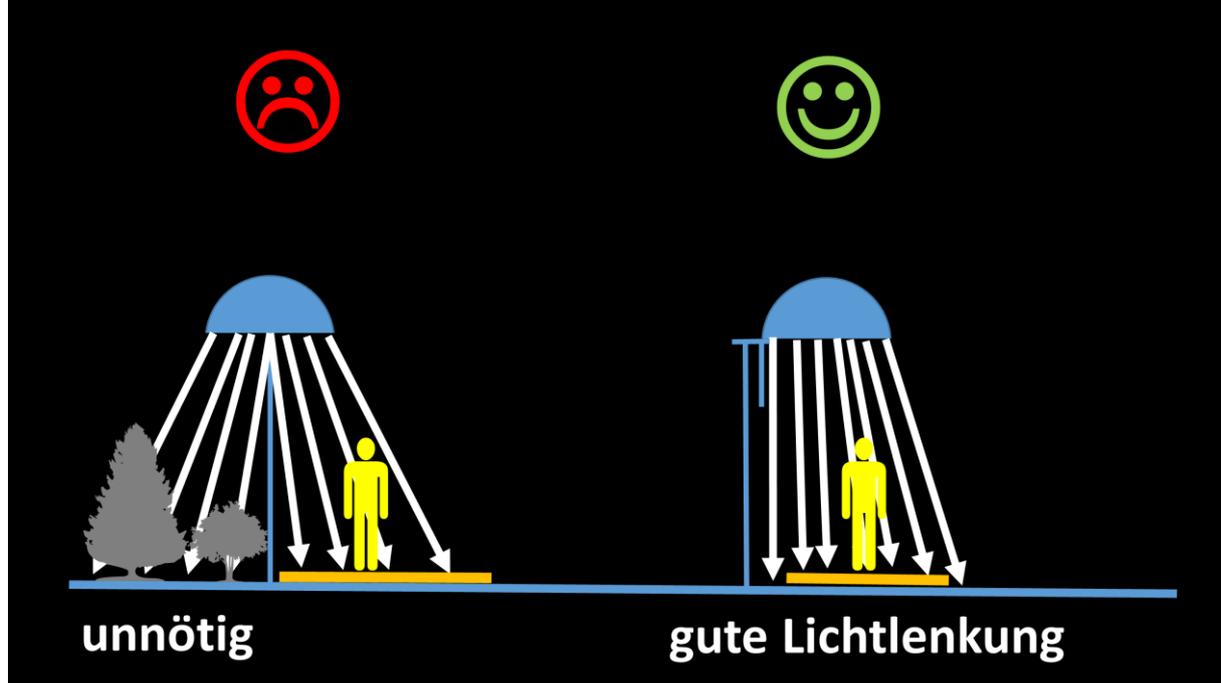
## Kein Licht über die Horizontale



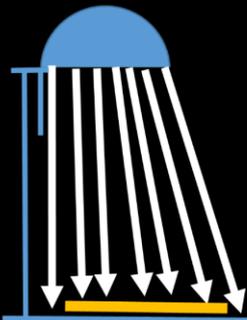
## Flaches Leuchtenglas verwenden



## Licht nur, wo wirklich notwendig



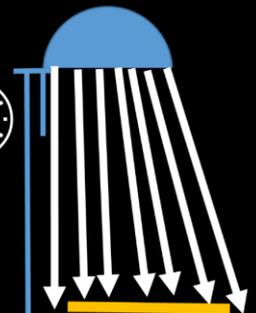
## Licht nur bei Bedarf anschalten



Licht immer an

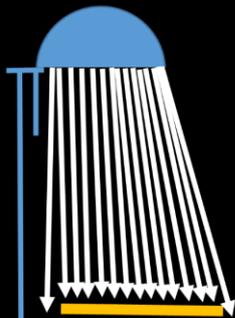


Bewegungsmelder

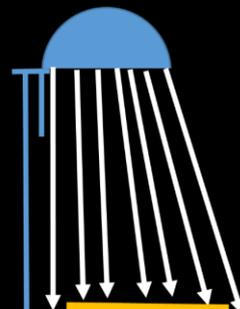


Zeitschaltung

## Nur soviel Licht wie erforderlich



zu viel Licht

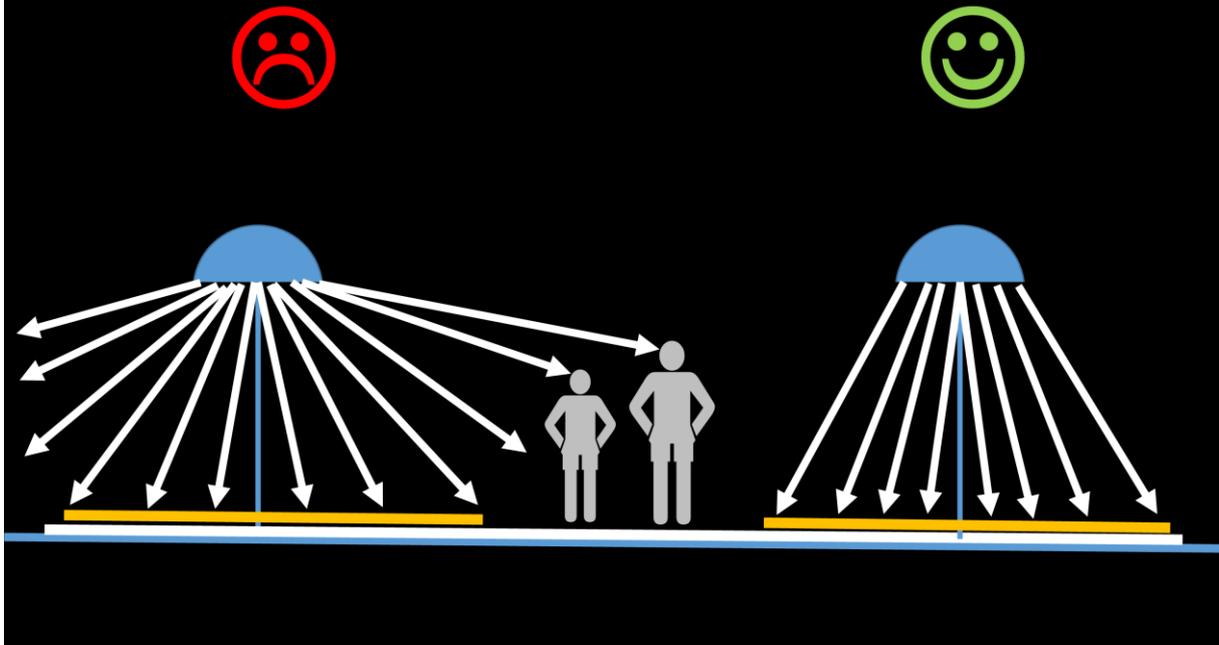


angemessene Lichtstärke

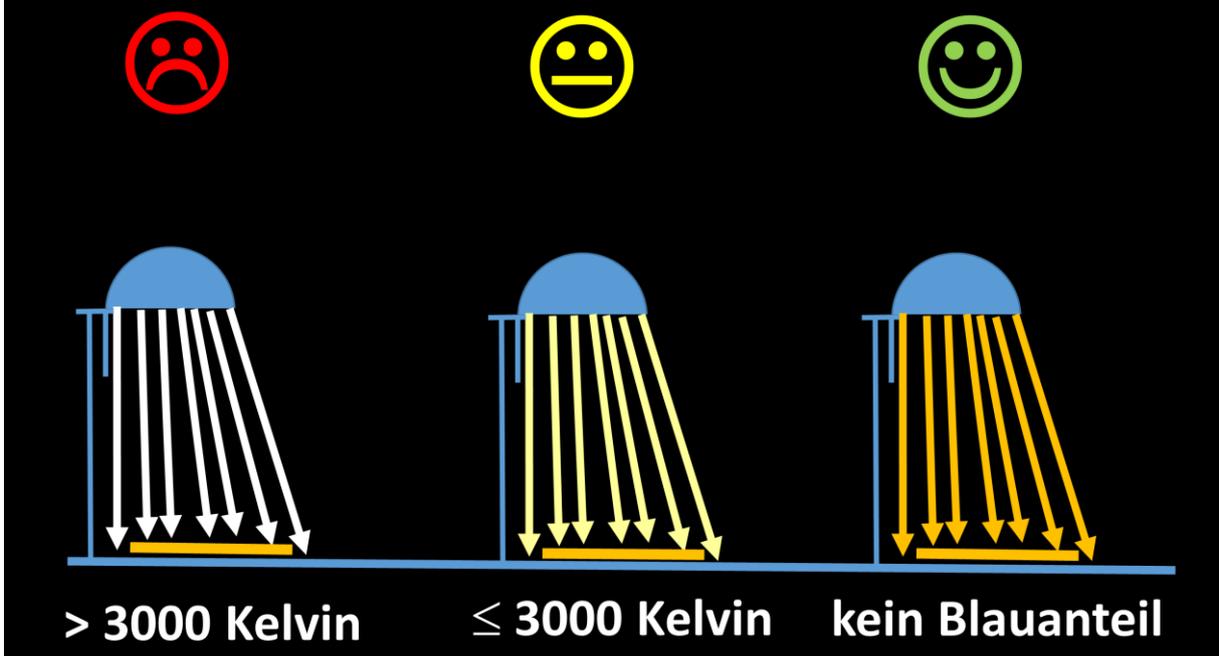


Dimmer

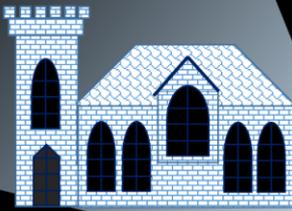
## Blendung vermeiden



## Wenig oder ohne Blauanteil



# Fassadenbeleuchtung optimieren



maskiert

dezent von innen

# Leuchtwerbung optimieren



Belastungsarme Beleuchtung  
vermeidet Lichtverschmutzung

Licht *und* Natur



Dimmer

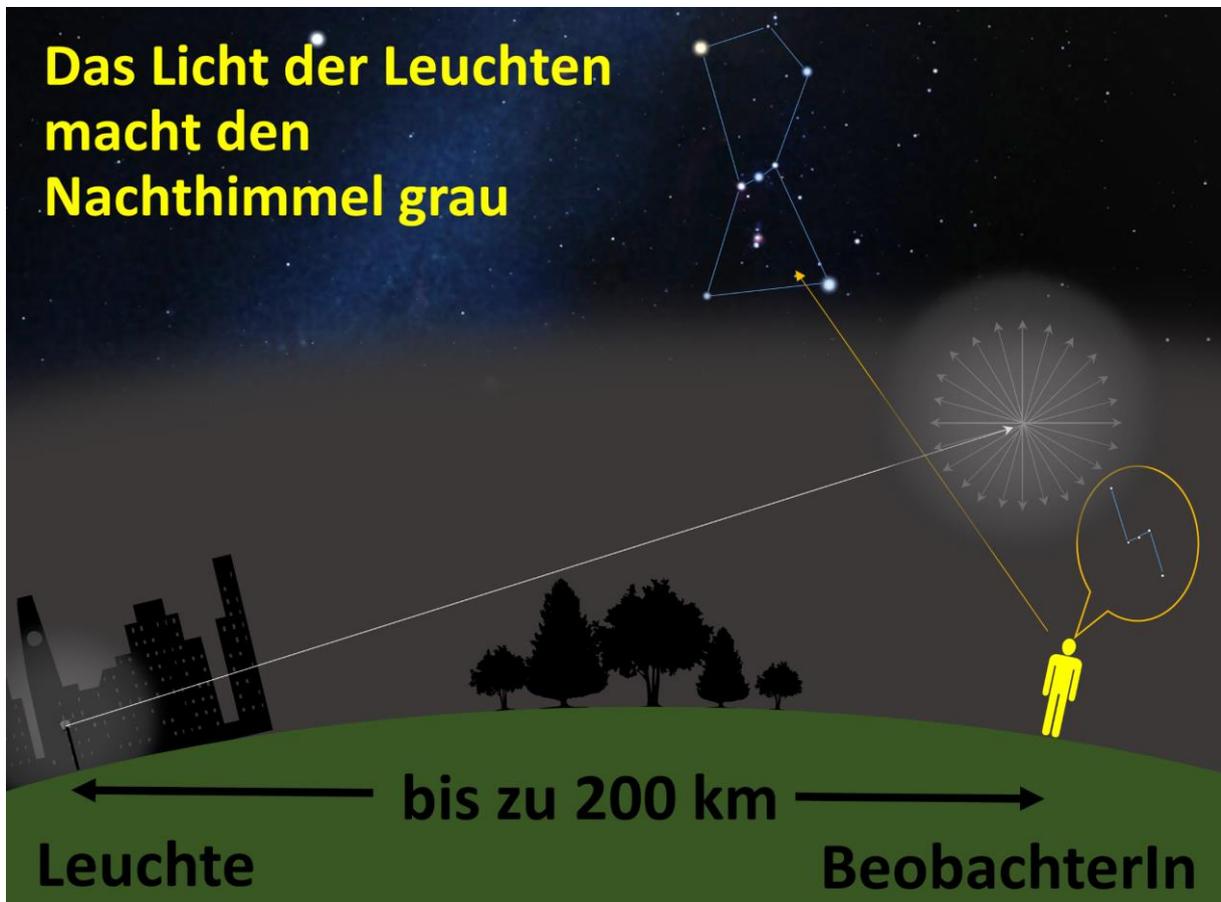
Belastungsarme Beleuchtung  
vermeidet Lichtverschmutzung

Licht *und* Natur



heller Hintergrund blendet

zeitlich regeln



**2019/135**

Beschlussvorlage  
I.1 - Planung, Hochbau -  
Stephan Dicks



Stadt Monschau

**Stellplatzsatzung der Stadt Monschau**

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Planungsausschuss (Vorberatung)	18.06.2019	Ö
Stadtrat (Beschlussfassung)	09.07.2019	Ö

**Beschlussvorschlag**

Der Rat beschließt

die als Anlage beigefügte Satzung über die erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Ablösebeiträge für Kraftfahrzeugstellplätze (Stellplatzsatzung) aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) und der §§ 48 Abs. 3 in Verbindung mit 89 Abs. 1 Nr. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

**Sachverhalt**

Zum 01.01.2019 ist die vom Landtag beschlossene neue Landesbauordnung NRW 2018 (BauO NRW) in Kraft getreten. Gleichzeitig ist die bis zu diesem Zeitpunkt geltende BauO NRW 2000 außer Kraft getreten.

Nach der Satzung der Stadt Monschau über die Festlegung der Gemeindegebietszonen und der Höhe des Geldbetrages je Stellplatz gem. § 51 Abs. 5 BauO NRW (Stellplatzablösesatzung) vom 16.03.2005 war die Ablösung der Herstellpflicht von zu erstellenden Stellplätzen grundsätzlich bisher möglich. Da die Satzung noch auf der alten Fassung des § 51 BauO NRW beruht, hat diese seit dem 01.01.2019 keine Gültigkeit mehr. Um in Bezug auf Bauanträge, welche ab dem 01.01.2019 eingereicht werden, eine Ablösung der sodann nach § 48 BauO NRW 2018 zu erstellenden Stellplätze zu ermöglichen, ist der Beschluss über eine entsprechende neue Satzung zwingend erforderlich. Andernfalls müsste bei Bauvorhaben, bei denen tatsächlich keine Stellplätze hergestellt werden können, der Bauantrag abgelehnt werden.

Nach § 48 Abs. 2 BauO NRW bestimmt sich die Zahl der für das jeweilige Bauvorhaben notwendigen Stellplätze (Richtzahlen) nach einer vom zuständigen Ministerium zu erlassenden Rechtsverordnung, soweit die Gemeinde keine eigene Satzung hierüber erlässt. Eine solche Rechtsverordnung wurde jedoch noch nicht erlassen und es derzeit nicht absehbar, wann eine solche Rechtsverordnung erlassen wird.

Seit dem 01.01.2019 ist somit ein Zustand eingetreten, der es im Sinne einer Rechtssicherheit sowohl für die Bürgerinnen und Bürger, als auch für die Bauaufsichtsbehörde erfordert, neben einer reinen Stellplatzablösesatzung auch die notwendige Anzahl von Stellplätzen und deren Anlage auf eigenem Grundstück umgehend durch Ortsrechtssatzung zu regeln. Soweit eine Rechtsverordnung des Ministeriums zu einem späteren Zeitpunkt erlassen werden sollte, ist die Ortsrechtssatzung weiterhin maßgeblich. Ist oder wird die Zahl der notwendigen Stellplätze durch Bebauungsplan festgelegt, ist diese Zahl

maßgeblich.

Aus diesem Grund wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, die als Anlage beigefügte Satzung über die erforderlichen Stellplätze und die Ablösebeiträge zu beschließen und damit die bislang geltende Ortsrechtssatzung über die Ablösung von Stellplätzen vom 16.03.2005 außer Kraft zu setzen.

Grundlage der neuen Stellplatzsatzung ist im Wesentlichen die Mustersatzung des Städte- und Gemeindebund NRW. Für die Festsetzung der Anzahl der notwendigen Stellplätze wurde der alte Richtzahlenerlass herangezogen, wobei die Anzahl der Stellplätze für Wohngebäude aufgrund des faktischen Bedarfes auf 2 Stellplätze erhöht wird.

Zielsetzung der Satzung ist es, den nutzungsbedingten ruhenden Verkehr im gesamten Stadtgebiet zu regeln, um eine geordnete Unterbringung notwendiger Stellplätze vorzugeben und damit dem Parkdruck durch den ruhenden Verkehr im öffentlichen Raum entgegenzuwirken.

Bezüglich der in der Satzung integrierten Stellplatzablöseregeln hat der vorgelegte Entwurf keine Änderungen an den bisher geltenden Gebietsteilen vorgenommen, wobei die Ablösung außer in den Stadtteilen Imgenbroich und Monschau mit Blick auf ausreichende Grundstücksgrößen und die einfache Möglichkeit der Schaffung von Stellplätzen vor Ort in der Regel keine Relevanz haben dürfte. Im Übrigen soll in allen Ortsteilen bei aufgelockerter Bauweise nur in begründeten Ausnahmefällen eine Ablösung ermöglicht werden. Der bislang festgelegte Geldbetrag (Ablösebetrag) wird jedoch an aktuelle Kosten angepasst und verwaltungsseitig vorgeschlagen, gleichzeitig den prozentualen Anteil zu erhöhen.

Die Ablösebeträge richten sich nach den durchschnittlichen Herstellungskosten einschließlich der Kosten des Grunderwerbs und können bei der Berechnung mit bis zu 80 % angesetzt werden. Die alte Satzung setzte hier 40 % an und somit für die Gemeindegebietszone I - Monschau mit Haag, Hargard, Kierberg, Menzerath 1.070 €, die Gemeindegebietszone II - Höfen, Rohren, Widdau 840 €, die Gemeindegebietszone III - Kalterherberg, Mützenich 940 €, die Gemeindegebietszone IV - Konzen 1.000 € und für die Gemeindegebietszone V - Imgenbroich 1.200 €. Dieser prozentuale Anteil basiert auf einem Beschluss des Rates in seiner Sitzung am 15.03.2005, mit dem er aus Gründen der Wirtschaftsförderung den in der damaligen Satzung festgesetzten Geldbetrag von vorher 60 % auf lediglich 40 % der durchschnittlichen Herstellungskosten stadtweit reduziert hat.

Verwaltungsseitig wird nun vorgeschlagen, mit der neuen Satzung den prozentualen Anteil wieder auf 60 % zu erhöhen. Die maximal zulässige Obergrenze von 80 % der Herstellungskosten wird dabei nicht ausgeschöpft, um den Bauherren in der Altstadt entgegen zu kommen, weil in der Vergangenheit - neben Ablöseverträgen im Rahmen von Geschäftsansiedlungen in Imgenbroich - vielfach hier aufgrund der Gegebenheiten Stellplätze abgelöst worden sind bzw. zwangsweise abgelöst werden mussten.

Im Vergleich zu benachbarten Kommunen hatten die Gemeinde Simmerath nach alter Satzung Ablösebeträge je nach Ortsteil von 2.805 € bis 3.250 € und die Gemeinde Roetgen einheitlich 2.300 € je Stellplatz festgesetzt.

Bei der Anlage eines Stellplatzes ist unter Berücksichtigung einer Zufahrts-/Bewegungsfläche ein mittlerer Flächenbedarf von 25 m<sup>2</sup> anzusetzen. Die Herstellungskosten für einen ebenerdigen Stellplatz betragen durchschnittlich 90

€/m<sup>2</sup> und somit ergeben sich Gesamtkosten in Höhe von 2.250 € zzgl. Grunderwerb.

Der Grunderwerb wird auf Grundlage des Bodenrichtwertes ermittelt, wobei bei unterschiedlichen Bodenrichtwerten innerhalb der einzelnen Gemeindegebietsteile jeweils ein mittlerer Wert bei der Berechnung angesetzt ist.

Nach ersten Erfahrungen mit dieser neuen Satzung oder auch bei Vorliegen von zur Verfügung gestellten Erlassen seitens des Ministeriums, kann ggf. zu einem späteren Zeitpunkt diese Satzung fortgeschrieben werden.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Einnahmen in Höhe der festgesetzten Ablösebeträge im Falle der Ablösung von Stellplätzen

### **Anlage/n**

- 1 Stellplatzsatzung Stadt Monschau (öffentlich)

**2019/135**  
 Beschlussvorlage  
 öffentlich



Stadt Monschau

## Beratungsverlauf

### Übersicht

#### Stellplatzsatzung der Stadt Monschau

<i>Gremium</i>	<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beschlussart</i>
Bau- und Planungsausschuss (Vorberatung)	18.06.2019	ungeändert beschlossen
Stadtrat (Beschlussfassung)	09.07.2019	

### Ausführlicher Beratungsverlauf

#### 18.06.2019 Sitzung des Bau- und Planungsausschusses

*Beschluss*

#### **Empfehlungsbeschluss:**

Der Rat beschließt

die als Anlage beigefügte Satzung über die erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Ablösebeiträge für Kraftfahrzeugstellplätze (Stellplatzsatzung) aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) und der §§ 48 Abs. 3 in Verbindung mit 89 Abs. 1 Nr. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

*Abstimmung*

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
15	0	0

#### 09.07.2019 Sitzung des Stadtrats

*Beschluss*

*Abstimmung*

## **Satzung der Stadt Monschau über die erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Ablösebeträge für Kraftfahrzeugstellplätze (Stellplatzsatzung) vom .....**

Der Rat der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am ..... aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV.NRW.S.202) und § 48 Abs. 3 in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO 2018 in der Fassung vom 21.07.2018 (GV.NRW.S.421) folgende Stellplatzsatzung beschlossen:

### **Präambel**

Die Stadt Monschau in der StädteRegion Aachen gilt als ländlich geprägte Stadt. Die Mobilität in den Ortsteilen wird überwiegend mittels Privatfahrzeugen praktiziert, da im ländlichen Raum das Angebot des öffentlichen Nahverkehrs nicht in dem Maße vorgehalten werden kann, um eine Alternative zum Privatfahrzeug zu sein. Der Nachweis einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen bei Neu- und Umbauten ist daher nicht nur bauordnungsrechtlich (§ 48 BauO 2018) erforderlich, sondern hat auch ein besonderes städtebauliches Gewicht. Zielsetzung ist es, den nutzungsbedingten ruhenden Verkehr zu regeln, um insbesondere eine geordnete Unterbringung des notwendigen Stellplatzbedarfs vorzugeben und den stetigen Parkdruck durch den ruhenden Verkehr im öffentlichen Raum zu reduzieren.

### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Vorschriften dieser Satzung gelten für das gesamte Stadtgebiet Monschau. Die Satzung regelt die Anzahl der notwendigen Stellplätze und die Art des Nachweises, sofern in Bebauungsplänen und in sonstigen städtebaulichen Satzungen keine eigenen Regelungen getroffen werden. Wird in Bebauungsplänen eine Regelung zu Stellplätzen getroffen, die für die geplante Nutzung keine Festlegung über die Anzahl der Stellplätze enthält, so gilt diese Satzung auch für diese Vorhaben.

### **§ 2 Herstellungspflicht und Begriffe**

(1) Bei der Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen Nutzungsänderung baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeug oder Fahrrad zu erwarten ist, müssen Stellplätze (notwendige Stellplätze) und Abstellplätze für Fahrräder (notwendige Abstellplätze) hergestellt werden.

(2) Stellplätze sind Flächen auf Privatgrundstücken, die zum Abstellen von Kraftfahrzeugen dienen. Als Stellplätze gelten entsprechend hergerichtete Freiflächen, Carports und Garagen. Stellplätze sind so herzustellen, zu befestigen und dauerhaft zu unterhalten, dass sie witterungsunabhängig ganzjährig benutzbar sind. Mit „notwendigen Stellplätzen“ wird die Anzahl zu errichtender Stellplätze bezeichnet, die sich für ein Vorhaben jeweils gemäß den Richtzahlen aus Anlage 1 ergibt.

(3) Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen.

### **§ 3 Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen**

(1) Bei der Errichtung oder Änderung baulicher oder sonstiger Anlagen, bei denen gem. § 48 BauO 2018 ein Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind notwendige Stellplätze in ausreichender Zahl und geeigneter Beschaffenheit in der Regel auf eigenem Grundstück herzustellen. Gleiches gilt für die Änderung der Nutzung einer baulichen Anlage, wenn sich dadurch der Bedarf an Stellplätzen gegenüber dem bisherigen Bestand erhöht.

(2) Statt der Stellplätze können auch Garagen errichtet werden, sofern dem nicht Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung oder bauordnungsrechtliche Vorschrift entgegenstehen.

(3) Die notwendigen Stellplätze sind spätestens bis zur Inbetriebnahme der baulichen oder sonstigen Anlage herzustellen, nutzbar zu machen und auf Dauer zu erhalten.

(4) Von der Pflicht zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen und Garagen kann nur mittels Ablösung in Form eines Geldbetrages befreit werden, wenn die Gründe gem. § 6 Abs. 1 dieser Satzung vorliegen.

#### **§ 4 Berechnung und Anzahl der Stellplätze und besondere Bestimmungen**

(1) Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist anhand der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf, die als Anlage 1 verbindlicher Bestandteil dieser Satzung sind, entsprechend der jeweiligen Nutzung zu ermitteln.

(2) Steht die Gesamtanzahl in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, so kann die sich aus der Einzelermittlung ergebende Zahl der Stellplätze entsprechend erhöht oder ermäßigt werden.

(3) Sind Bauvorhaben in den Richtzahlen nicht ausdrücklich erfasst, ist der Stellplatzbedarf in Anlehnung an eine oder mehrere vergleichbare Nutzungen der Anlage 1 begründet zu ermitteln.

(4) Bei Bauvorhaben mit verschiedenartigen Nutzungen bemisst sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach dem größten gleichzeitigen Bedarf, wenn die wechselseitige Benutzung sichergestellt ist. Eine solche wechselseitige Benutzung ist bei öffentlich-rechtlicher Sicherung auch bei der Bestimmung der Anzahl der notwendigen Stellplätze verschiedener Vorhaben in zumutbarer Entfernung zulässig.

(5) Ergibt sich bei der Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ein Bruchteil, so ist dieser auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden. Es ist mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.

#### **§ 5 Lage und Größe der Stellplätze**

(1) Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück oder in zumutbarer Entfernung zum jeweiligen Bauvorhaben nachzuweisen. Stellplätze, die nicht auf dem Grundstück des Bauvorhabens liegen, sind öffentlich-rechtlich (mit Baulast) zu sichern.

(2) Stellplätze müssen so angeordnet und ausgeführt werden, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und Lärm oder Gerüche das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung nicht über das zumutbare Maß hinaus stören.

(3) Die Mindestgröße eines Stellplatzes im Sinne dieser Satzung beträgt 2,50 m x 5,00 m.

(4) Stellplätze im Sinne dieser Satzung müssen ohne Überquerung anderer Stellplätze ungehindert erreichbar sein. Gefangene Stellplätze werden auf die notwendige Mindeststellplatzzahl nicht angerechnet.

(5) Die von einem Kraftfahrzeug befahrene Fläche zwischen Garage oder Carport und der öffentlichen Verkehrsfläche (Stauraum) wird **nicht** als Stellplatz anerkannt.

(6) Vor Garagen muss zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagentor ein Abstand von mindestens 5,00 m eingehalten werden.

#### **§ 6 Ablösung der Stellplätze**

(1) Wenn die Herstellung der Stellplätze aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht bzw. nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist, so kann die Bauaufsichtsbehörde unter Bestimmung der Zahl der notwendigen Stellplätze im Einvernehmen mit der Stadt Monschau auf die Herstellung von Stellplätzen verzichten, wenn die zur Herstellung Verpflichteten an die Stadt Monschau einen Geldbetrag nach Maßgabe dieser Satzung zahlen. Hierzu ist ein Ablösevertrag abzuschließen. Der Abschluss eines Ablösevertrages liegt im Ermessen der Stadt Monschau. Die Verwendung der Geldbeträge richtet sich nach § 48 Abs. 4 BauO NRW.

(2) Der Ablösevertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Ein Anspruch auf Zuteilung eines Stellplatzes besteht dadurch nicht.

(3) Die Ablösung kann auf Teile der Stellplatzpflicht beschränkt werden.

(4) In der Stadt Monschau werden folgende Gemeindegebietsteile festgelegt:

Gemeindegebietsteil I	-	Monschau, Hargard, Kierberg, Menzerath
Gemeindegebietsteil II	-	Höfen, Rohren, Widdau
Gemeindegebietsteil III	-	Kalterherberg, Mützenich
Gemeindegebietsteil IV	-	Konzen
Gemeindegebietsteil V	-	Imgenbroich

(5) Die Gemeindegebietsteile nach Abs. 4 erhalten die in Anlage 2 aufgeführten Abgrenzungen nach Straßenzügen, wobei sich die Abgrenzungen auf die Darstellung des Flächennutzungsplanes als Baufläche beziehen:

Die Anlage 2 ist Bestandteil der Satzung.

(6) Die durchschnittlichen Herstellungskosten einschließlich der durchschnittlichen Kosten für den Grunderwerb je Stellplatz betragen:

im Gemeindegebietsteil I	-	4.000,00 €
im Gemeindegebietsteil II	-	3.375,00 €
im Gemeindegebietsteil III	-	3.550,00 €
im Gemeindegebietsteil IV	-	4.375,00 €
im Gemeindegebietsteil V	-	4.500,00 €

(7) Unter Zugrundelegung eines Vom-Hundert-Satzes von 60 % der durchschnittlichen Herstellungskosten einschl. der Kosten des Grunderwerbs wird der Geldbetrag je Kfz- oder Garagenstellplatz

im Gemeindegebietsteil I	-	2.400,00 €
im Gemeindegebietsteil II	-	2.025,00 €
im Gemeindegebietsteil III	-	2.130,00 €
im Gemeindegebietsteil IV	-	2.625,00 €
im Gemeindegebietsteil V	-	2.700,00 €

festgesetzt.

(8) Ein Rechtsanspruch auf Ablösung besteht nicht. Über die Ablösung entscheidet die Stadt Monschau.

## **§ 9 Ordnungswidrigkeiten**

(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 86 Abs. 1 Nr. 20 BauO 2018 handelt, wer entgegen § 3 Abs. 1 die Errichtung oder Änderung einer baulichen oder sonstigen Anlage vornimmt, ohne den hierdurch ausgelösten Stellplatzbedarf oder Mehrbedarf an Stellplätzen in ausreichender Zahl hergestellt zu haben.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 15.000 € geahndet werden.

## **§ 10 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Monschau über die Festlegung der Gebietszonen und der Höhe des Geldbetrages nach § 51 Abs. 5 der Landesbauordnung (BauO NRW) vom 16.03.2005 außer Kraft.

### **Anlagen:**

Anlage 1: Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Anlage 2: Straßenverzeichnis der einzelnen Gemeindegebietsteile

**Anlage 1**

## zur Stellplatzsatzung der Stadt Monschau

**Richtzahlen für den Stellplatzbedarf**

<b>Nr.</b>	<b>Nutzungsart</b>	<b>Zahl der Stellplätze</b>
<b>1</b>	<b>Wohngebäude</b>	
1.1	Einfamilienhäuser, Einfamilien-Doppelhäuser und Einfamilienhäuser in Hausgruppen	2 Stpl. je Haus, in Verbindung mit 1.2
1.2	Mehrfamilienhäuser und Einliegerwohnungen zu 1.1	bis 50 m <sup>2</sup> Wohnfläche <sup>5) 8)</sup> : 1 Stpl. je Wohnung; bis 100 m <sup>2</sup> Wohnfläche <sup>5)</sup> 8): 1,5 Stpl. je Wohnung; ab 100 m <sup>2</sup> Wohnfläche <sup>5)</sup> : 2 Stpl. je Wohnung
1.3	Kinder- und Jugendwohnheime	1 Stpl. je 20 Plätze
1.4	Altenwohnheime, Altenheime, Wohnheime für Menschen mit Behinderung <sup>1)</sup>	1 Stpl. je 10 - 15 Plätze, jedoch mindestens 3 Stpl.
1.5	Sonstige Wohnheime	1 Stpl. je 2 - 3 Plätze, jedoch mindestens 2 Stpl.
1.6	Tagespflegeeinrichtungen	1 Stpl. je 8 - 10 Pflegeplätze jedoch mindestens 2 Stpl.
1.7	Mobile Pflegestationen	1 Stpl. je 3 mobile Pflegefahrzeuge, mindestens jedoch 2
<b>2</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>	
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stpl. je 30 - 35 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Praxisräume für Ärzte, Heilpraktiker, Krankengymnastik und dergl.)	1 Stpl. je 15 - 25 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche <sup>4)</sup> , jedoch mindestens 3 Stpl. je Nutzungsfläche
<b>3</b>	<b>Verkaufsstätten<sup>2)3)</sup></b>	
3.1	Verkaufsstätten bis 700 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	1 Stpl. je 25 - 50 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
3.2	Verkaufsstätten mit mehr als 700 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	1 Stpl. je 10 - 30 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
<b>4</b>	<b>Kirchen, Versammlungsstätten</b>	
4.1	Kirchen und vergleichbare Versammlungsstätten von Religionsgemeinschaften (gilt nur für die Gebetsräume)	1 Stpl. je 5 - 10 Sitzplätze
4.2	Versammlungsstätten	1 Stpl. je 5 - 10 Sitzplätze
<b>5</b>	<b>Sportstätten</b>	
5.1	Sportplätze	1 Stpl. je 250 m <sup>2</sup> Sportfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 10-15 Besucherplätze
5.2	Spiel- und Sporthallen	1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup> Hallenfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 10 - 15 Besucherplätze
5.3	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stpl. je 200 - 300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
5.4	Reitanlagen	1 Stpl. je 4 Pferdeeinstellplätze
5.5	Hallenbäder	1 Stpl. je 5 - 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stpl. je 10 - 15 Besucherplätze
5.6	Fitnesscenter	1 Stpl. je 10 - 15 m <sup>2</sup> Sportfläche
5.7	Tennisanlagen	2 - 4 Stpl. je Spielfeld, zusätzlich 1 Stpl. je 10 - 15 Besucherplätze
5.8	Minigolfplätze	6 Stpl. je Minigolfanlage
5.9	Kegel-, Bowlingbahnen	4 Stpl. je Bahn
<b>6</b>	<b>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</b>	
6.1	Gaststätten	1 Stpl. je 5 - 10 m <sup>2</sup> Gastraumfläche
6.2	Freigastflächen und Gastgärten von Gaststätten oder einer Verkaufsstelle	Bei der Stellplatzermittlung ist bis zu 50 v.H. der im Gebäude vorhandenen Sitzplatzanzahl von einer Wechselnutzung auszugehen. Für die darüber hinausgehende Gastplätze: 1 Stpl. je 5-15 m <sup>2</sup> Gastfläche
6.3	Biergärten	1 Stpl. je 5 - 15 m <sup>2</sup> Gastraumfläche

6.4	Hotels, Pensionen und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 2 - 6 Betten, bei Restaurantbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1.- 6.3.
6.5	Jugendherbergen	1 Stpl. je 5 - 10 Betten
6.6	Tanzlokale, Diskotheken	1 Stpl. je 4 - 8 m <sup>2</sup> Gastraum
<b>7</b>	<b>Krankenanstalten</b>	
	Pflegeheime 1 Stpl. je 5 - 10 Plätze mindestens 3 Stpl.	
<b>8</b>	<b>Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>	
8.1	Grundschulen	1 Stpl. je 25 - 30 Schüler
8.2	Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stpl. je 25 Schüler, zusätzlich 1 Stpl. je 5 - 10 Schüler über 18 Jahre
8.3	Sonderschulen für Behinderte	1 Stpl. je 15 Schüler
8.4	Kindergärten, Kindertagesstätten und dergleichen	1 Stpl. je 20 - 30 Kinder, jedoch mindestens 2 Stpl.
8.5	Jugendfreizeitheimen und dergleichen	1 Stpl. je 15 Besucher
8.6	Sonstige Fortbildungseinrichtungen, Seminarräume	1 Stpl. je 2 - 5 Teilnehmerplätze
<b>9</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>	
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stpl. je 50 - 70 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche oder je 3 Beschäftigte <sup>7)</sup>
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsfläche	1 Stpl. je 80 - 100 m <sup>2</sup> Hauptnutzfläche oder je 3 Beschäftigte <sup>7)</sup>
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	4 - 6 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand (in Abhängigkeit der betrieblichen Organisation)
9.4	Tankstellen mit Verkaufsfläche	3 Stpl., zusätzlich Stpl. nach 3.1
9.4	Waschanlagen	3 Stpl. je Waschanlage
<b>10</b>	<b>Verschiedenes</b>	
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stpl. je 3 Kleingärten
10.2	Friedhof	1 Stpl. je 500 - 2.000 m <sup>2</sup> Nutzfläche, jedoch mind. 10 Stpl.
10.3	Sonnenstudios	1 Stpl. je 4 Sonnenbänke, jedoch mind. 2 Stpl.
10.4	Waschsalons	1 Stpl. je 6 Waschmaschinen, jedoch mind. 2 Stpl.

<sup>1)</sup> Die Wohnungen müssen erkennbar und dauerhaft für die Benutzung des besonderen Personenkreises bestimmt sein (das muss in der besonderen Ausstattung und Ausführung bzw. spezifischen Einrichtung zum Ausdruck kommen). Ist ohne wesentliche bauliche Veränderungen auch eine allgemeine Wohnnutzung möglich, bestimmt sich die Stellplatzzahl nach den Nr. 1.1 und 1.2

<sup>2)</sup> Flächen für Kantinen, Erfrischungsräume u. ä. bleiben außer Ansatz.

<sup>3)</sup> Ist die Lagerfläche größer als die Nutzfläche der Vorhaben, so ist die Stellplatzzahl für die Lagerfläche zusätzlich und gesondert nach 9.2 zu ermitteln.

<sup>4)</sup> Hauptnutzfläche: Berechnung nach DIN 277 Teil 2 - Flächen für Nebennutzungen (Toiletten, Garderoben, Abstellräume, Räume für zentrale Technik etc. werden nicht angerechnet).

<sup>5)</sup> Wohnfläche: Berechnung erfolgt nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV)

<sup>6)</sup> Verkaufsfläche: Hierzu zählen auch die Kassenzone und der Verpackungsbereich. Verkaufsflächen, von nicht überdachten Freiflächen werden mit 25 v. H. und von überdachten Freiflächen mit 50 v. H. ihrer Fläche als Verkaufsfläche angerechnet.

<sup>7)</sup> Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach Nutzfläche zu berechnen. Ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.

<sup>8)</sup> In Verbindung mit der geförderten Umsetzung sozialen Wohnungsbaus kann auf Antrag eine Reduzierung auf 1 Stellplatz/je Wohneinheit beantragt werden.

**Anlage 2**

zur Stellplatzsatzung der Stadt Monschau

**Straßenverzeichnis****Gemeindegebietsteil I****Monschau, Hargard, Kierberg, Menzerath**

Am Wiesenthal	Rosenthal
Oberer Mühlenberg	Rurstraße
Auf dem Schloß	Schaufenberg
Auf den Planken	Schleidener Straße
Austraße	Schloßberg
Bergstraße	Schloßkehr
Biesweg	Schönforster Straße
Burgau	Schwingsborn
Burgring	Stadtstraße
Dreistegen	Stehlings
Eschbachstraße	Unterer Kalk
Beerenburg	Unterer Mühlenberg
Falkenburger Straße	Walter-Scheibler-Straße
Haagweg	Mühlenhelder Weg
Häsgensweg	Am alten Friedhof
Hargard	Mühlenley
Hargardsgasse	Gerberplatz
Am Grindel	Burgweg
Holzmarkt	Gräfgesweg
Wilhelm-Jansen-Straße	Auf der Haag
Im Städtchen	Herbert-Isaac-Straße
Kierberg	Alte Monschauer Straße
Kirchstraße	
Laufenstraße	
Lauscherbüchel	
St. Vither Straße	
Markt	
Menzerath	
Oberer Kalk	

**Gemeindegebietsteil II****Höfen**

Alter Weg	Weierstraße
Alzerplatzweg	Wiesengrund
Alzerstraße	Wolfsweg
Auf der Schlad	Zum Brüchelchen
Bendweg	Hauptstraße
Waldstraße	Am Breitenfeld
Bruchweg	Umgehungsstraße
Buchenweg	Zum Kessel
Hasselborn	Zum Langenfeld
Heidgen	Triftstraße
Heimstraße	

Hermesstraße  
Hirtenweg  
Hohlweg  
Im Sief  
Kappersweg  
Kauferberg  
Lämmchesweg  
Mühlenweg  
Neue Straße  
Niessenstraße  
Ochsenweide  
Pferdebahn  
Schmiedegasse

### **Rohren**

Am Kirchrott  
Am Pöhlchen  
Borngasse  
Burggasse  
Kluckweg  
Leykaulstraße  
Lommersgasse  
Markstockstraße  
Retzstraße  
Riehelskuhl  
Rödchenstraße  
Am Morje  
Dröft  
Widdauer Weg  
Heckweg  
Branderhaid

### **Widdau**

Dorfstraße  
Marksbendenweg  
Veilchenstraße  
Heidheckweg

### **Gemeindegebietsteil III**

#### **Kalterherberg**

Alte Straße	Elsenborner Straße
Am Kasino	Schulweg
Am Alten Garten	Theißbaumweg
Am Lehmopol	
Am Rott	
Aretzweg	
Auf der Höhe	
In der Weide	
Bahnhofstraße	
Breitenberg	

Neu Rott  
Engelgasse  
Fedderbach  
Gatterweg  
Monschauer Straße  
Görgesstraße  
Messeweg  
Kleinfrankreich  
Kuhlgasse  
Im Winkel  
Arnoldystraße  
Klüssenborn  
Lämmchesgasse  
Malmedyer Straße

### **Mützenich**

Am Nassenhof  
Balteshof  
Bongert  
Branderweg  
Eichstock  
Eupener Straße  
Gustengasse  
Hoarstatt  
Im Brand  
Im Bruch  
Zum Torfmoor  
Im Schnellenwind  
Im Zäunchen  
In den Benden  
In den Stecken  
Jungchenbüchel  
Kapellenweg  
Kirschensteinweg  
Kleinbüchel  
Lauscheit  
Oberer Hof  
Oberer Stehling  
Unterer Stehling  
Reichensteiner Straße  
Schiffenborn  
Ringstraße  
Steinbüchel  
Steindrich  
Trift  
Pfarrer-Scheidt-Straße  
Vennweg  
Weilersbroich  
Rennertzgasse  
Zur Worbelsheide

**Gemeindegebietsteil IV****Konzen**

Am Entepol	Hatzevenn
Am Feuerbach	Am Laufenbach
Am Kappelchen	Im Brenneck
Am Knöpp	Alte Sportplatzstraße
Am Königshof	Konrad-Adenauer-Straße
Am Lutterbach	Mongsgasse
Am Pötzchen	Trierer Straße
Auf Aderich	Vor der Hohe
Auf der Hardt	Wolfskuhl
Blumgasse	Zur Kaplanei
Breitestraße	In der Vlötz
Brenneckgasse	In den Gassen
Cohmgasse	Zum Vennblick
Hardt-Mattes-Gasse	Im Krähwinkel
Hatzevennstraße	Kirchbruch
Heerstraße	Kirchenweg
Hoherstraße	
Hoheweg	

**Gemeindegebietsteil V****Imgenbroich**

Christian-Böttcher-Straße	Balthasar-Hürtgen-Straße
Am Stammhaus	Am Waischbach
Am Weiher	Steinrötsch
Auf der Knag	Bernhard-Lauscher-Straße
Auf der Rahm	Am Handwerkerzentrum
Am Pool	Am Windrad
Bruchstraße	An der Höckerlinie
Bruchzaun	An der Winterschule
Erlenweg	Belgenbacher Weg
Frohnepfad	Peter-Schreiber-Weg
Grünental	Haselweg
Grünentalstraße	Auf Beuel
Trierer Straße	Am Martinsfeuer
Jennegäßchen	Schulstraße
Heidbüchel	Schmöttsgasse
Hengstbrüchelchen	Rulertsweg
Hans-Georg Weiss-Straße	
Karweg	
Lindenweg	
Matthias-Offermann-Straße	



**2019/136**

Beschlussvorlage  
 II.1 - Ordnung -  
 Oliver Krings



Stadt Monschau

## Neuwahl einer stellvertretenden Schiedsperson für den Schiedsgerichtsbezirk der Stadt Monschau

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Stadtrat (Beschlussfassung)	09.07.2019	Ö

**Beschlussvorschlag**

Der Rat der Stadt Monschau wählt Herrn Dr. Reinhard Jonen, Reichensteiner Straße 76, 52156 Monschau, zur stellvertretenden Schiedsperson für den Schiedsgerichtsbezirk Monschau.

**Sachverhalt**

Am 10.05.2019 endete die Amtszeit der bisherigen stellvertretenden Schiedsperson Werner Helgers, so dass nach den Bestimmungen des Schiedsgerichtsgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (SchAG NRW) eine neue stellvertretende Schiedsperson zu wählen ist.

Nach § 3 SchAG NRW wählt der Rat der Gemeinde/Stadt die Schiedsperson sowie stellv. Schiedsperson für die Dauer von fünf Jahren.

Eignungsvoraussetzungen für das Schiedsamt sind:

- \* Die Schiedsperson muss nach ihrer Persönlichkeit und ihren Fähigkeiten für das Amt geeignet sein.
- \* Schiedsperson kann nicht sein, wer
  1. die Fähigkeit zur Bekleidung öffentlicher Ämter nicht besitzt;
  2. unter Betreuung steht.
- \* Schiedsperson soll nicht sein, wer
  1. das 30. Lebensjahr nicht vollendet hat;
  2. in dem Schiedsgerichtsbezirk nicht seinen Wohnsitz hat;
  3. durch sonstige gerichtliche Anordnungen in der Verfügung über sein Vermögen beschränkt ist.
- \* Zur Schiedsperson soll nicht gewählt oder wiedergewählt werden, wer das 70. Lebensjahr vollendet hat.

Nach der ordnungsgemäßen Bekanntgabe der Wahl zur stellvertretenden Schiedsperson liegt der Verwaltung eine Bewerbung um das Amt vor. Bewerber ist Herr Dr. Reinhard Jonen, Reichensteiner Straße 76 in Monschau Mützenich.

Die Wahl der Schiedsperson muss durch die Direktorin des Amtsgerichtes Monschau bestätigt werden (§ 4 SchAG NRW).

**Finanzielle Auswirkungen**

Áus der Wahl der stellvertretenden Schiedsperson ergeben sich keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

Die Stadt trägt die Sachkosten für das Amt der Schiedsperson. Hierfür ist im Haushaltsplan 2019 ein Betrag von 500 € veranschlagt.

**Anlage/n**

Keine

**2019/137**

Beschlussvorlage  
I.1 - Planung, Hochbau -  
Alexander Dörr



Stadt Monschau

## Vorratsbeschluss für die Lieferung von Erdgas für den Zeitraum 01.01.2020 bis 01.01.2023

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtrat (Beschlussfassung)	09.07.2019	Ö

**Beschlussvorschlag**

Der Rat ermächtigt die Verwaltung, demjenigen Anbieter den Auftrag für die Belieferung mit Erdgas für einen Lieferzeitraum von drei Jahren (01.01.2020 bis 01.01.2023) zu erteilen, der den niedrigsten Preis bei Ausschreibungsende angeboten hat und damit als wirtschaftlichster Anbieter aus der Ausschreibung hervorgeht.

**Sachverhalt**

Aufgrund der Insolvenz des Erdgaslieferanten Deutsche Energie GmbH, zum 22.12.2018, wurde durch Ratsbeschluss vom 29.01.2019 einstimmig beschlossen, übergangsweise einen Gasliefervertrag mit der EWV Energie- und Wasserversorgung GmbH, mit einer Mindestvertragslaufzeit von einem Jahr, abzuschließen. Dieser Vertrag endet frühestens am 01.01.2020, 6:00 Uhr. Die Zeit bis zu diesem Termin sollte zur Durchführung eines neuen Ausschreibungsverfahrens genutzt werden, mit dem zwischenzeitlich begonnen wurde.

Ein förmliches Ausschreibungsverfahren ist erforderlich, weil die Stadt als öffentlicher Auftraggeber verpflichtet ist, Verträge über Lieferungen und Leistungen bei Überschreiten bestimmter Schwellenwerte im Wettbewerb und im Rahmen transparenter Vergabeverfahren durchzuführen. Der maßgebliche Schwellenwert liegt derzeit bei 221.000 Euro (ohne Umsatzsteuer) (vgl. § 106 Abs. 1 GWB). Bei der Schätzung des Auftragswertes wird als Berechnungsgrundlage der voraussichtliche Gesamtwert für die Laufzeit der Aufträge der Erdgaslieferung zugrunde gelegt (vgl. § 3 Abs.11 Nr.1 VgV). Dieser liegt bei einer dreijährigen Vertragslaufzeit bei etwa 571.000,00 Euro. Da bei dieser Summe der o.g. Schwellenwert überschritten würde, ist eine europaweite Ausschreibung durchzuführen. Diese soll aufgrund der komplexen Rechtslage und der vielfältig zu beachtenden Formvorschriften in Zusammenarbeit und mit Hilfe eines Dienstleisters realisiert werden.

Da sich seit der Durchführung des letzten Ausschreibungsverfahrens im Jahre 2016 durch die Firma KUBUS Kommunalberatung und Service GmbH die Rahmenbedingungen, wie beispielsweise die Menge der städtischen Gaslieferstellen, das jährliche Gesamtliefervolumen sowie die Kosten für das Vergabeverfahren nur unwesentlich geändert haben, wurde als Dienstleister erneut auf die Firma KUBUS GmbH zurückgegriffen. Hinzu kommt, dass die Firma KUBUS GmbH der Stadt Monschau als zuverlässiger Partner bekannt geworden und aufgrund ihrer Erfahrungen auf dem Gebiet in der Lage ist, die Ausschreibung rechtssicher und transparent durchführen.

Wegen der mit der Ausschreibung einhergehenden Kosten und des nicht unerheblichen Verwaltungsaufwandes ist beabsichtigt, die Erdgaslieferungen für einen Lieferzeitraum von nicht weniger und nicht mehr als 3 Jahren auszuschreiben. Eine Ausschreibung über einen längeren als den genannten Zeitraum erscheint unzweckmäßig, da die Gaspreise für einen Zeitraum von maximal drei Jahren an den Energiebörsen handelbar sind und dementsprechend nur für diesen Zeitraum prognostiziert werden können.

Bezüglich des Ablaufs des Verfahrens ist zu erwähnen, dass die Angebotsabgabe auf elektronischem Wege im Rahmen einer Auktion erfolgt und es den potentiellen Lieferanten bis zum Ende der Angebotsfrist, die am 12.09.2019 endet, möglich ist, Gebote abzugeben. Diese werden nach Auktionsende durch die KUBUS GmbH geprüft und ausgewertet. Die Interimslösung mit der EWV Energie und Wasserversorgung GmbH wird durch die Verwaltung fristgerecht zum Jahresende gekündigt.

Nachdem eine eventuell notwendige Nachforderungen von Unterlagen durch die KUBUS GmbH und eine erforderliche Abfrage des erfolgreichen Bieters beim Gewerbezentralregister durch die Stadt Monschau (vgl. § 19 (4) Gesetz zur Regelung eines allgemeinen Mindestlohns (MiLog)) erfolgt ist, wird seitens der KUBUS GmbH ein Vergabevorschlag ausgearbeitet und der Stadt Monschau übersendet.

Aufgrund der Regelungen des § 134 (1) GWB müssen die Bieter, deren Angebote nicht berücksichtigt werden sollen, über den Gewinner der Ausschreibung und die Gründe der Nichtberücksichtigung informiert werden. Dies erfolgt durch die KUBUS GmbH und muss unverzüglich geschehen. Aus diesem Grunde ist durch die Verwaltung der Stadt Monschau unverzüglich und binnen 24 Stunden eine Auswahl und Entscheidung zu treffen. Dies stellt im Ergebnis zwar noch keinen Zuschlag, jedoch de facto eine Zuschlagsentscheidung dar.

Da am 13.09.2019 keine Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses angesetzt ist, **ist es notwendig, den vorgeschlagenen Vorratsbeschluss zu fassen**, um die Verwaltung zu ermächtigen, am 12./13.09.2019 rechtmäßige Entscheidungen im Rahmen dieses Beschlusses und in Bezug auf die Vergabeentscheidung zu treffen.

Über die Zuschlagsentscheidung wird der Rat der Stadt Monschau in seiner Sitzung am 08.10.2019 unterrichtet.

Ausgeschrieben wird ein Los für die unten genannten 11 Abnahmestellen. Diese setzen sich zusammen aus 10 Abnahmestellen mit Jahresarbeitszähler und einer Abnahmestelle mit Leistungsmessungszähler, bei der wie bisher monatlich zählerstandsgenau abgerechnet wird. Das St. Michael Gymnasium soll aufgrund seines hohen Verbrauches zukünftig monatlich abgelesen und zählerstandsgenau abgerechnet werden, um zu hohe Abschlagszahlungen zu vermeiden.

- Grundschule Imgenbroich
- Feuerwehrgerätehaus Imgenbroich-Konzen
- Grundschule Konzen
- Energiezentrale Vennbad und ehemalige Elwin-Christoffel-Realschule (hier mit Leistungsmessung)
- Feuerwehrgerätehaus Monschau-Altstadt
- Rathaus
- Stadtarchiv, Holzmarkt
- St. Michael Gymnasium

- Turnhalle an der ehemaligen Hauptschule (im Zuge des Neueinbaus der Heizungsanlage)
- Grundschule Mützenich
- Turnhalle Mützenich

### **Finanzielle Auswirkungen**

Durch die Ausschreibung wird eine Reduzierung der Gasbezugskosten erwartet, deren Umfang jedoch noch nicht sicher beziffert werden kann. Für die Durchführung des europaweiten Ausschreibungsverfahrens durch die KUBUS Kommunalberatung und Service GmbH entstehen der Stadt Kosten in Höhe von 5.236,00 € (brutto), die bereits abgerechnet sind.

### **Anlage/n**

Keine