

2020/335

Beschlussvorlage
I.1 - Planung, Hochbau -
Stephan Dicks



Stadt Monschau

Planungen zur Ansiedlung einer Norma-Filiale in Monschau-Höfen, Hauptstraße

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Stadtrat (Beschlussfassung)	23.06.2020	Ö

Beschlussvorschlag

Der Rat beschließt
auf Grundlage der reduzierten Planung einen städtebaulichen Vertrag für die
Einleitung des Bauleitplanverfahrens mit dem Vorhabenträger abzuschließen.

Sachverhalt

Die Planungen des Vorhabenträgers und der Antrag auf Abschluss eines städtebaulichen Vertrages lagen letztmalig in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 30.04.2019 zur Beratung vor. Damals war auf den Grundstücken der Gemarkung Höfen, Flur 10, Flurstücke 212, 213, 214 und einer Teilfläche des Flurstücks 215 die Errichtung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.100 m² zzgl. eines integrierten Backshops mit einer Verkaufsfläche von ca. 165 m² sowie in einem separaten Gebäude ein Getränkefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m² geplant.

Der Bau- und Planungsausschuss stellte nach Diskussion fest, *dass das Vorhaben zur Sicherung der Nahversorgung in Monschau-Höfen grundsätzlich begrüßt wird, allerdings hält er die vom Investor dargestellte Größe in den zu berücksichtigenden Genehmigungsverfahren für nicht durchsetzbar. Er beauftragt die Verwaltung, mit dem Antragsteller vor der endgültigen Entscheidung im Stadtrat über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages Gespräche zu führen, ob eine Reduzierung der Verkaufsfläche so vorstellbar ist, dass es in jedem Fall auch zu einer Genehmigung führen kann.*

Der Investor hat daraufhin seine Planungen angepasst und sieht nun eine Standortentwicklung mit einem Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche bis 800 m² vor. Auf den separaten Getränkefachmarkt wird gänzlich verzichtet und stattdessen soll in direkter Nachbarschaft ein Gebäude mit einer Ausstellungsfläche für den ansässigen KFZ-Betrieb errichtet werden. Das Bebauungs-/Nutzungskonzept ist der Vorlage beigefügt. Die Planungen umfassen weiterhin die vorgenannten Grundstücke sowie nun eine weitere Teilfläche des östlich angrenzenden Flurstücks 217.

Der vordere Bereich entlang der Hauptstraße ist im Flächennutzungsplan der Stadt Monschau als „Gemischte Bauflächen“ und das rückwärtige Flurstück 215 als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Nur die Flurstücke 212, 213 und 214 liegen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und hier des „einfachen“ Bebauungsplanes Höfen Nr. 1. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen sind daher der Flächennutzungsplan zu ändern und ein Bebauungsplan aufzustellen. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben nun nicht mehr um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handeln soll, der auch in

einem Misch-/Dorfgebiet zugelassen werden kann, soll die Darstellung des Flächennutzungsplanes im Innenbereich zwischen der Hermesstraße und der Hauptstraße in „Gemischte Bauflächen“ geändert werden. Zur Kompensation der zusätzlich ausgewiesenen Bauflächen kann die Darstellung der „Gemischten Bauflächen“ im weiteren Verlauf östlich angrenzend im Flächennutzungsplan aufgehoben und als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt werden. Die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Vorlage ebenfalls beigefügt.

Die Flächennutzungsplanänderung bedarf der Genehmigung der zuständigen Regionalplanungsbehörde. Zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung hat die Gemeinde nach § 34 Landesplanungsgesetz NRW bei Beginn ihrer Arbeiten zur Änderung des Flächennutzungsplanes unter Vorlage der erforderlichen Planunterlagen bei der Bezirksregierung Köln als zuständige Regionalplanungsbehörde anzufragen, welche Ziele für den Planbereich bestehen und ob eine Anpassung an die Ziele der Landesplanung und Raumordnung in Aussicht gestellt werden kann. Aufgrund der coronabedingten Situation konnten die Planungen bislang noch nicht in einem persönlichen Gespräch der Bezirksregierung Köln vorgestellt und erörtert werden und eine Entscheidung, ob die Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist, steht daher noch aus.

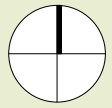
In dem beantragten städtebaulichen Vertrag wird sich der Vorhabenträger verpflichten, sämtliche mit dem Planungsverfahren verbundenen Kosten einschließlich der erforderlichen Gutachten zu übernehmen.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Anlage/n

- 1 Monschau_Höfen_Norma_Exp_VE_2020-02-11_1 (öffentlich)
- 2 Monschau_Höfen_Norma_Exp_VE_Luftbild_2020-02-11 (öffentlich)
- 3 Monschau Höfen FNP Änderung_2020-02-07 (öffentlich)



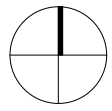
**MONSCHAU HÖFEN
NEUBAU EINES NORMA-MARKTES**

Grundstück Norma-Markt: ca. 6073 m²
 davon Gebäude Norma-Markt: ca. 1400 m²
 davon Gebäude Cafe / Gastronomie: ca. 230 m²

Anzahl Stellplätze: 84



KONZEPT M. 1:500
 BÜRO RAUMPLAN 11.02.2020



MONSCHAU HÖFEN
NEUBAU EINES NORMA-MARKTES

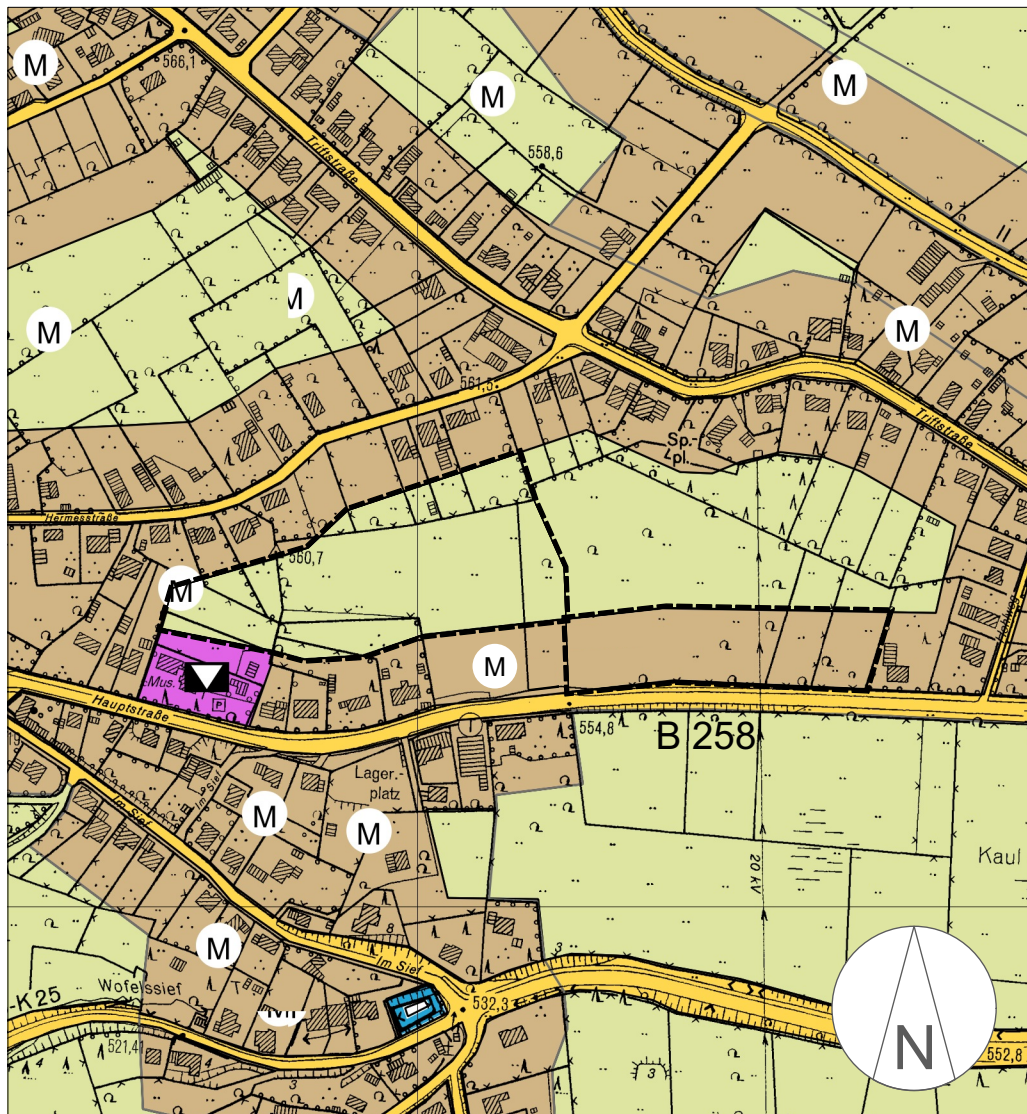


KONZEPT M. 1:1000
BÜRO RAUMPLAN 11.02.2020

Flächennutzungsplanänderung Nr. **xx**

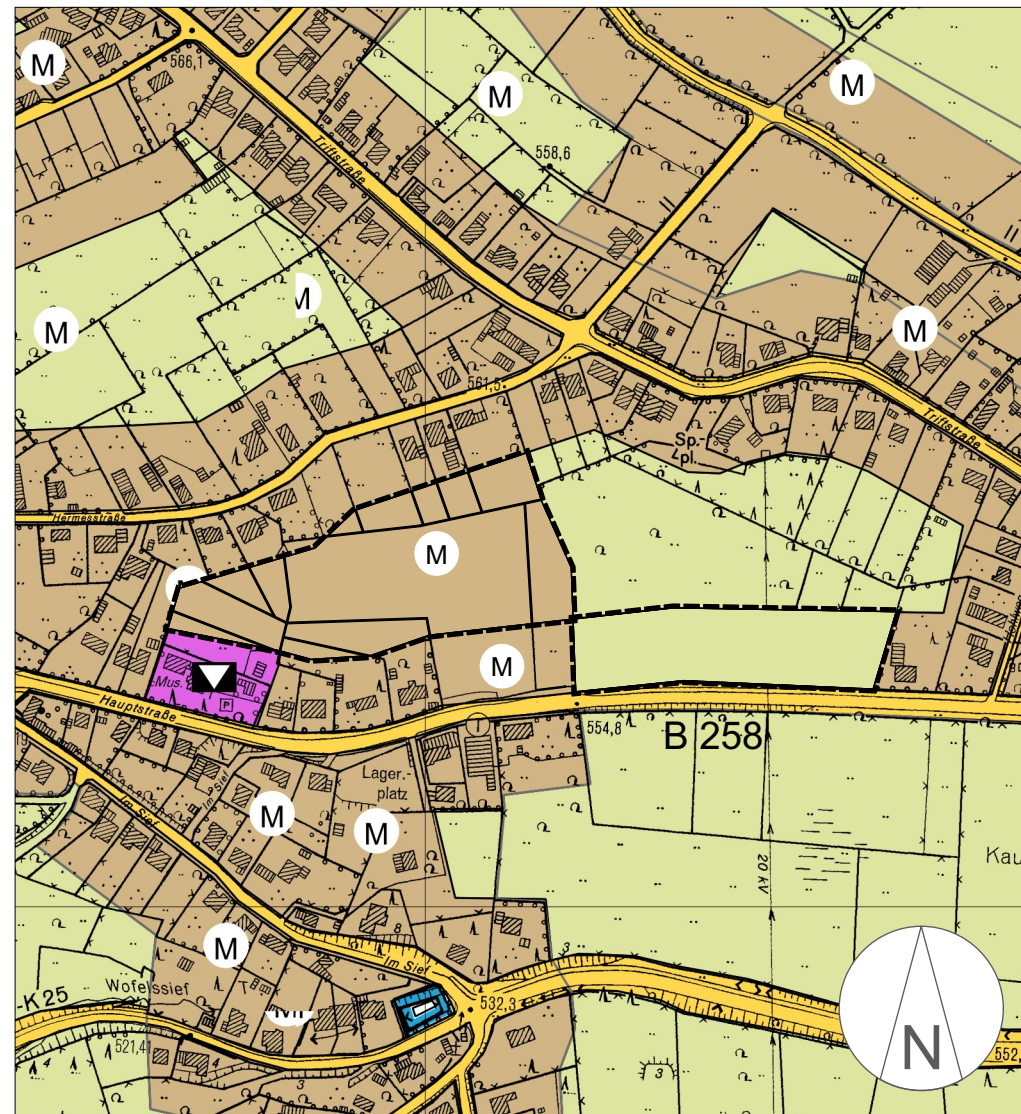
Monschau - Höfen

Bisherige Darstellung im FNP



Maßstab 1 : 5000

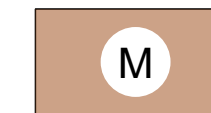
Neue Darstellung im FNP



Maßstab 1 : 5000

Legende :

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



Gemischte Bauflächen

Flächen für die Landwirtschaft und für Wald
(gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)



Flächen für die Landwirtschaft

