

A. SACHVERHALT

Auf Antrag des Grundstückseigentümers fasste der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau bereits am 08. Juni 2014 einen Aufstellungsbeschluss für das Bauleitplanverfahren und zur Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes für diesen Bereich.

Im weiteren Verfahren zu dieser ersten Planung zeigte sich innerhalb der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit, dass ein Verfahren dieser Art und Größe den Belangen von Umwelt- und Naturschutz entgegensteht.

Deshalb soll nun ein erneuter Aufstellungsbeschluss für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 1 BauGB mit einem deutlich reduzierten Planungsbereich gefasst werden.

Die Gemeinde kann gemäß § 12 Abs. 1 BauGB durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag). Diese Voraussetzungen erfüllt der Vorhabenträger und sieht sich in der Lage, den genannten Verpflichtungen, die im Durchführungsvertrag geregelt werden, nachzukommen.

Im Bereich des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“ ist der Bau einer Kurklinik geplant mit den hierzu notwendigen sportlichen und der Genesung dienenden Einrichtungen und eine, dem Betreiber dienende Wohnung. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau der Gebäude auf den vorhandenen baulichen Fragmenten der ehemaligen Gebäude aus der Tuchmacherindustrie sollen so geschaffen werden, dass die kulturelle Bedeutung dieses Ortes erhalten bleibt. Durch die Entwicklung einer örtlich sinnvollen und zeitgemäßen Nutzung wird ein weiterer historischer Baustein der Stadtgeschichte Monschaus gesichert. Die künftige Nutzung der Gebäude als Erholungsraum, der Erhalt der vorhandenen und im Jahr 2015 wieder-eröffneten Schankwirtschaft und der Ausbau des Rur-Uferradweges als letztes Verbindungsstück zwischen Rosental und Widdau komplettieren die Vernetzung des kulturellen und touristischen Freizeitangebotes im Rurtal.

Die äußere Gestaltung der neuen Gebäude soll einer weitest gehenden Rekonstruktion der historischen Tuchmacherfabrik entsprechen. Dies geschieht in enger Zusammenarbeit und Abstimmung mit dem Amt für Denkmalpflege. Das Areal der Alten Tuchfabrik ist seit dem 04.03.2015 als Bodendenkmal geführt. Aus diesem Grund sind alle Erdbewegungen, sowie die Errichtung oder Änderung der baulichen Anlagen mit dem Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen.

Entlang der Rur verläuft der öffentliche Rur-Uferradweg. Um die Trasse auf dem Privatgrundstück für die öffentliche Nutzung zu sichern und auszubauen, soll ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Städteregion Aachen im Grundbuch eingetragen werden.

Die zur Zeit vorhandene Entwässerung über eine Grube kann bei der vorliegenden Planung aus Gewässerschutzgründen nicht mehr aufrecht erhalten werden. Bis zum Verfahrenstand der Offenlage wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Dieses wird im Kontext der Gesamtentwässerungsplanung der Stadt Monschau erstellt und sieht den Anschluss an das vorhandene Kanalisationssystem der Stadt Monschau vor.

In welchem Maß der Artenschutz berührt wird, wird durch eine Artenschutzuntersuchung ermittelt. Diese erfolgt in enger Abstimmung mit dem Umweltamt der Städteregion Aachen. Von Bedeutung bei dieser Untersuchung ist die Lage des Planungsgebietes im europäisch streng geschützten Naturraum (FFH-Gebiet) und das Vorkommen von Fledermauspopulationen.

Da durch die Planung ein Eingriff in die Natur und Landschaft einhergeht, wird für das Gebiet ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Eventuell nötige Ausgleichmaßnahmen fließen in die weiter Planung mit ein.

Sobald alle Untersuchungen und Planungen abgeschlossen sind, werden dem Bau- und Planungsausschuss die Unterlagen zur Beratung über den Offenlagebeschluss vorgelegt.

B. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Der Vorhabenträger trägt die Kosten für die städtebaulichen Leistungen.

C. ÖKOLOGISCHE AUSWIRKUNGEN

Bei Eingriffen in die Natur und Landschaft sind diese gemäß der §14 ff. BNatSchG auszugleichen. Der Nachweis über die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist vom Antragsteller zu erbringen.

D. RECHTSLAGE

Gem. § 15 Ziffer 6.7 der Hauptsatzung der Stadt Monschau fasst der Bau- und Planungsausschuss in eigener Zuständigkeit die verfahrensleitenden Beschlüsse zur Aufstellung oder Offenlage von Bauleitplänen.



Ritter

Anlagen:

Entwurf des Bebauungsplanes

Begründung

Ansicht geplantes Gebäude

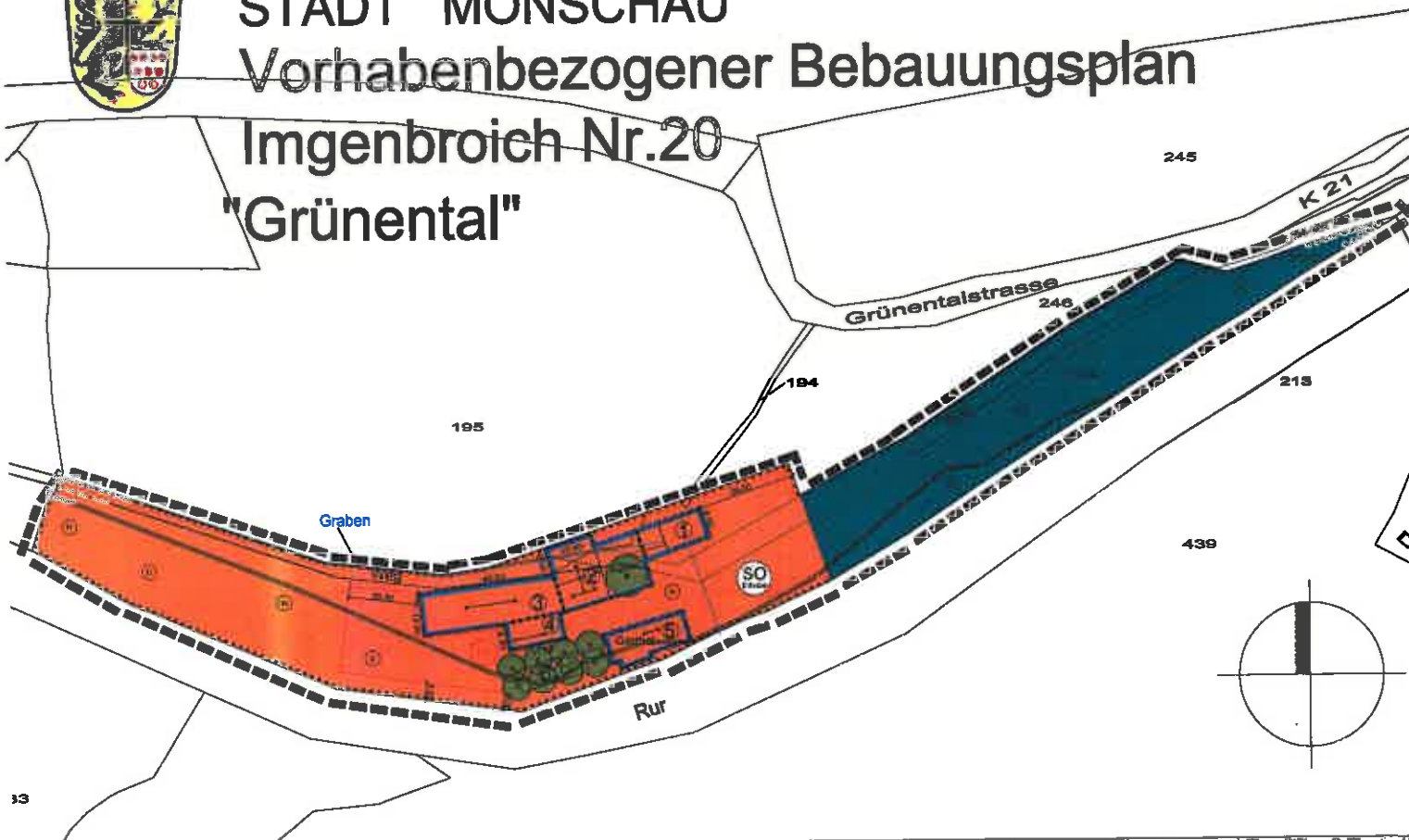


STADT MONSCHAU

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Imgenbroich Nr.20

"Grünental"



KLÄRUNG

... (Symbol) ...
... (Symbol) ...
... (Symbol) ...

1. ...
2. ...
3. ...
4. ...

Planrecht, Umweltschutzmaßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und Erhaltung von Natur und Landschaft
(§ 8 Abs. 1 Nr. 15 u. 16 BauVO)

Umgrenzung der Flächen mit wesentlichen Festsetzungen
(§ 9 Abs. 2 und § 1 Abs. 4 BauVO)

Bestimmte Flächen

Zoneneinteilung

Abgrenzung von Vorhabenflächen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der beauflegten Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Sondergebiete, die der Erhaltung dienen, hier:
Kulturpark (§ 10 BauVO)

2. Maß der landlichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Das Maß der landlichen Nutzung ist überwiegend auf den jeweiligen Bedarf der Einwohner, entsprechend der städtischen Vorläufe.

3. Gestaltung und Grundriss
Die äußere Gestaltung sowie die städtebauliche Ordnung der Gebäude und Außenanlagen sind in Abstimmung mit dem LVA-Beauftragten der Stadt zu erörtern.

4. Mit Geh- und Fahrwegen zu bebauende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 8 BauGB)
Der, der Öffentlichkeit dienende Fuß- und Radweg ist mit entsprechender Kennzeichnung als Geh- und Fahrweg zu gestalten.

8. Artenschützende Maßnahmen
An allen neu zu errichtenden Gebäuden oder bei Ersatz vorhandener Fundamenten sind ausschließlich dem Vogelwächter dienende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

HINWEISE

1. Bodennutzung
Das Plangebiet ist als Bodenschutz AC 144 "Österrömer Wallerhöfe und Tuffhöhle" in der Denkmaltopographie der Stadt Monschau gelistet.

2. Grundlag
Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Erbbaurechte 2 mit der Untergrenzen R (R = Gelände mit überlappendem Liniengrund, DBH 4148).

3. Wasserverschalt
Zu diesem verfahrensmäßigem Wassergut gehört die Erntebewirtschaftung.

4. Bodenschutz
Zum Schutz des Oberbodens ist gem. § 202 BauGB in Verbindung mit DBH 1876 bei der Errichtung oder Forderung von Gebäuden Maßnahmen zu ergreifen, die den Boden zu erhalten und vor Verschädigung zu schützen.

9. Sonstige Festsetzungen

10. Sonstige Festsetzungen

11. Sonstige Festsetzungen

12. Sonstige Festsetzungen

13. Sonstige Festsetzungen

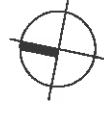
14. Sonstige Festsetzungen

15. Sonstige Festsetzungen

16. Sonstige Festsetzungen



1 2 3 4 5 6 7



Erweiterung der Gebäude 2 (Wohnen + Zimmer)	29,30	Fußweg (Spazier + Zufahrt)	17,00	Bauwerk (Bauwerk + Verwaltung)	18,00	Pflanzung (Tropenbaum)	14,00	Weg (Weg)	18,00	Hilfsbauwerk (Hilfsbauwerk)	23,00
--	-------	-------------------------------	-------	-----------------------------------	-------	---------------------------	-------	--------------	-------	--------------------------------	-------

Ansicht Süden

Bauherr:
Dr. Walter + Tillys-Gesellschaft GmbH
Gartenstraße 2
52121 Lutzerath

Projekt:
Wohnbauwerk der Tüchsenstr. Gärtnerei
Gartenweg 1, Lutzerath, 52121, 194, 195, 196, 197
Gartenweg 1, Lutzerath, 52121, 194, 195, 196, 197

Zustimmende Behörde:
Bauamt Lutzerath

Anzahl Blätter:
1 von 1

Maßstab:
1 : 200

Übersichtsplan:
siehe

Datum:
07.02.2019

Entwurf:
BRUNNEN

BRUNNEN
ARCHITECTUR & INGENIEURBÜRO

Wohnraum 4 | 12188 Lutzerath | 12072421-0011 | 024712-01-1-02

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“ gem.§ 12 (1) BauGB

**Sitzungsvorlage für den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau
am 02.Februar 2016**

**Verfahrensstand:
Aufstellungsbeschluss für den reduzierten Geltungsbereich gem. § 2 (1) BauGB**

- Inhalt:**
1. Übersichtsplan
 2. Planzeichnung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr.20
 3. Planzeichenerklärung
 4. Ansichten Rekonstruktion Alte Tuchfabrik
 5. Textliche Festsetzungen
 6. Begründung mit Umweltbericht

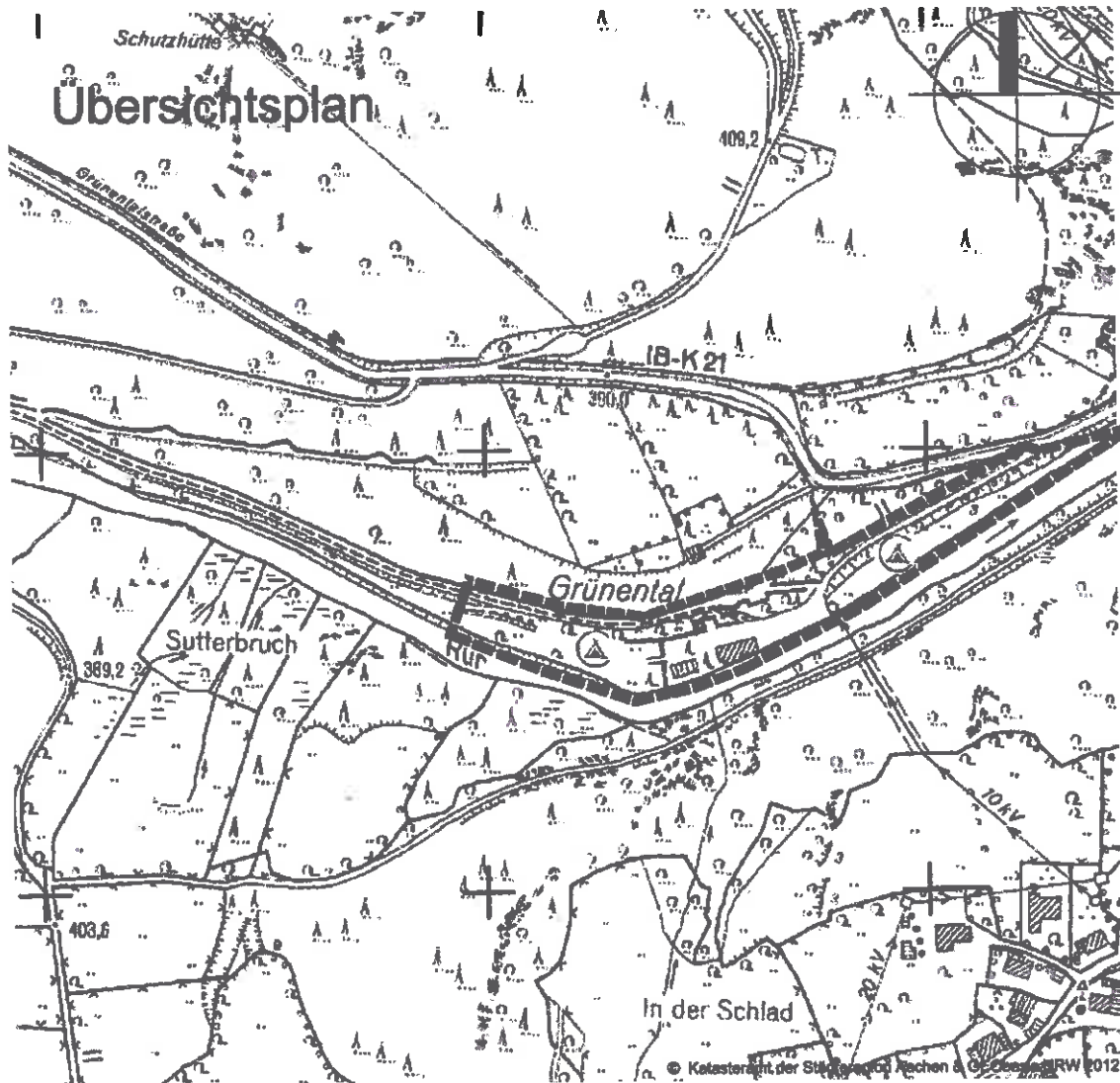


Stadt Monschau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss für den reduzierten Geltungsbereich
gem. § 2 (1) BauGB

1. Übersichtsplan



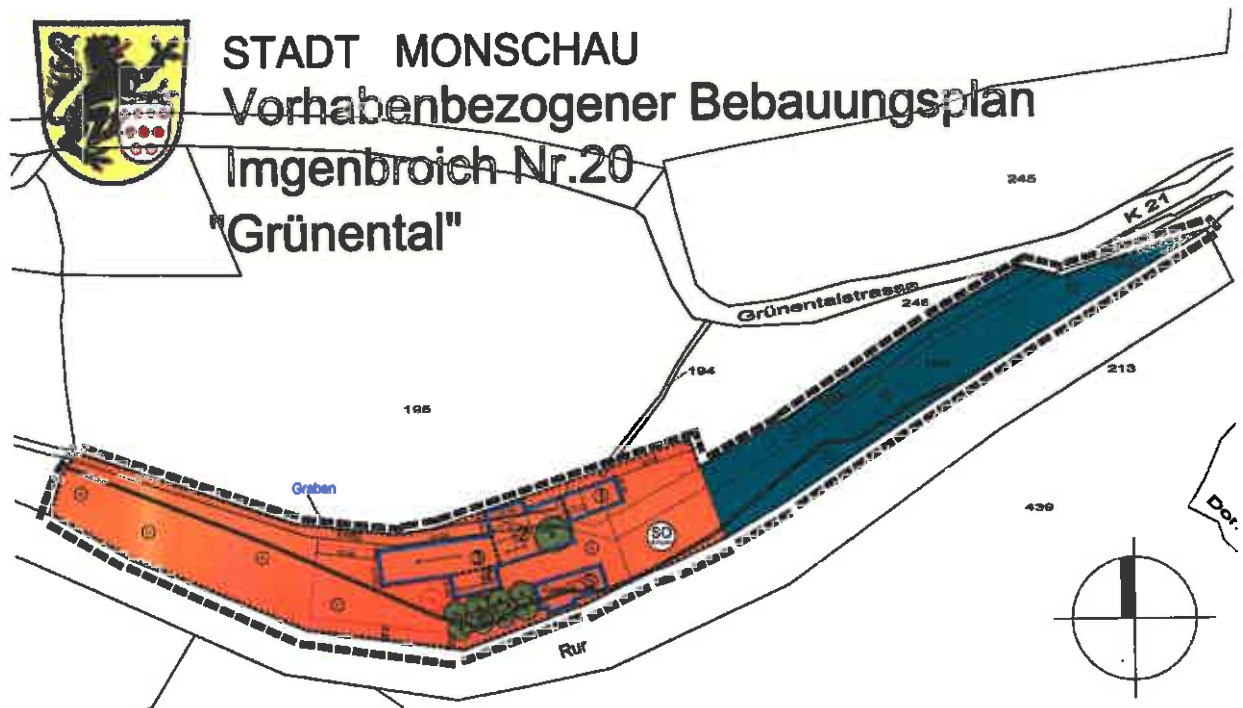


Stadt Monschau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss für den reduzierten Geltungsbereich
gem. § 2 (1) BauGB

2. Planzeichnung Vorhabenbezogener Bebauungsplan





Stadt Monschau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 Grüental“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss für den reduzierten Geltungsbereich
gem. § 2 (1) BauGB

3. Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

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



Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)
(s. Textliche Festsetzungen)

Zweckbestimmung:

- | | | | |
|---|---------------------|---|--|
| 1 | Erholung | 4 | Erholung |
| 2 | Erholung und Wohnen | 5 | Erholung , Wohnen und Schankwirtschaft |
| 3 | Erholung | 6 | Nebengebäude - Abzubrechen |

Mass der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Gebäude:

- 1 Aufbau über Denkmal:
Flachdach OK + 4.50 m über Denkmaloberkante
mit einer maximalen Grundfläche von 160 m².
- 2 Aufbau über Denkmal:
Sattel- oder Krüppelwalmdach, zweigeschossig als Höchstmaß,
mit einer maximalen Grundfläche von 300 m².
- 3 Ersatzbau für ehemalige Gebäude im Gewässerschutzbereich:
eingeschossig maximal über Wegebene,
mit einer maximalen Grundfläche von 400 m².



Stadt Monschau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss für den reduzierten Geltungsbereich
gem. § 2 (1) BauGB

4

zweigeschossig maximal, Satteldach
mit einer maximalen Grundfläche von 136 m².

5

zweigeschossig maximal, Satteldach
Nutzung innerhalb des Bestands.

6

Nebengebäude, Abbruch

Bauweise, Baugrenzen

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

 Baugrenze (§ 23, 3 BauNVO)

 Firstrichtung

Flächen für Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs.6 BauGB)



Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen

zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 u. 6 BauGB)



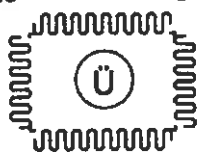
Erhalt: Linde



Anzupflanzen: Dachplatanee

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

(§ 5 Abs.5 und § 9 Abs. 4 BauGB)



Nachrichtlich: Überschwemmungsgebiet



Graben



Stadt Monschau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 Grünental“

Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss für den reduzierten Geltungsbereich**
gem. § 2 (1) BauGB

Sonstige Planzeichen



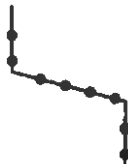
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)



Flächen von Nebenanlagen , (s.auch textliche Festsetzungen)



Zweckbestimmung : Meditativer Treffpunkt



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten,
oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. §1 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO)



mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB)

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen



Nachrichtlich: Naturschutzgebiet



4. Ansichten Rekonstruktion Alte Tuchfabrik



Ansicht Süden



Stadt Monschau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 Grünental“

**Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss für den reduzierten Geltungsbereich
gem. § 2 (1) BauGB**

5. Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):
Sondergebiete, die der Erholung dienen, hier:
Kurklinik (§ 10 Bau NVO)**

Zulässig sind Gebäude, die innerhalb der überbaubaren Flächen der Erholung im Rahmen einer Kurklinik dienen. Hierzu notwendige sportliche und der Genesung dienende Einrichtungen und eine, dem Betreiber dienende Wohnnutzung sind zulässig. Großveranstaltungen sind grundsätzlich unzulässig.

- 2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist differenziert auf den jeweiligen Baukörper einzuhalten, entsprechend der historischen Vorbilder.

Gebäude:

1. Aufbau über Denkmal:
Flachdach-OK + 4.50 m über Denkmaloberkante mit einer maximalen Grundfläche von 160 m².
2. Aufbau über Denkmal:
Sattel- oder Krüppelwalmdach, zweigeschossig als Höchstmaß, mit einer maximalen Grundfläche von 300 m².
3. Ersatzbau für ehemalige Gebäude im Gewässerschutzbereich:
Eingeschossig maximal über Weegebene, mit einer maximalen Grundfläche von 400 m².
4. Zweigeschossig, maximal, Satteldach, mit einer maximalen Grundfläche von 136 m².
5. Zweigeschossig, maximal, Satteldach, Nutzung innerhalb des Bestandes.
6. Nebengebäude, Abbruch

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (Bau NVO) unzulässig.

Terrassen bis 200 m² und zur Erholung dienende Sport- und Genesungseinrichtungen im Sinne der Nr. 1 sind innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zulässig.

- 3. Gestaltung und Gründung**

Die äußere Gestaltung sowie die statische Gründung der Gebäude und Außenanlagen sind in Abstimmung mit dem LVR- Rheinisches Amt für Denkmalpflege abzustimmen. Eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach DSchG NRW ist erforderlich.

- 4. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)**

Der, der Öffentlichkeit dienende Rur-Uferweg als Fuß- und Radweg ist mit entsprechender Kennzeichnung als Geh- und Fahrrecht gesichert.



Stadt Monschau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss für den reduzierten Geltungsbereich
gem. § 2 (1) BauGB

5. Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind 6 Dachplatanen als hochstämmige Bäume, Stammumfang > 10 cm, anzupflanzen, als durchgehendes Laubdach aufzuziehen, zu pflegen und bei Abgang umgehend nachzupflanzen.

Die vorhandene Linde auf dem Plateau ist fachgerecht zu pflegen und zu erhalten.

6. Artenschützende Maßnahmen

An allen neu zu errichtenden Gebäuden oder bei Ersatz vorhandener Fensteranlagen sind ausschließlich dem Vogelschutz dienende Spezialglasscheiben einzubauen.

Es ist ein Muster zu wählen, welches den Empfehlungen der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ – Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012, entspricht und im Flugkanal mit einer Anfluggefahr von maximal 20 % abgeschnitten hat.

Hinweise

1. Bodendenkmale

Das Plangebiet ist als Bodendenkmal AC 144 „Grüntaler Walkmühle und Tuchfabrik“ in der Denkmalliste der Stadt Monschau geführt.

Sämtliche Planungen bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

2. Geologie

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse R (R = Gebiete mit felsartigem Untergrund, DIN 4149).

3. Wasserwirtschaft

Zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Entwässerungskonzept.

Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. Dauerhafte Hausdrainagen sind unzulässig.

Keller und Gründungen müssen entsprechend der Schichtwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.

Für die Entnahme von Wasser aus dem Fließgewässer Rur ist eine Wasserrechtliche Erlaubnis bei dem Umweltamt der Städteregion Aachen einzuholen.

4. Bodenschutz

Zum Schutz des Oberbodens ist gem. § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen ist dieser in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Außerdem ist er deshalb vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später dort wieder einzubauen.

5. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Alte Tuchfabrik Grünental“ gehört ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag.



Stadt Monschau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“

**Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss für den reduzierten Geltungsbereich
gem. § 2 (1) BauGB**

6. Durchführungsvertrag

Zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“ gehört ein Durchführungsvertrag mit einem Erschließungsplan.

Monschau, den 02. Februar 2016

Margareta Ritter
Bürgermeisterin



Stadt Monschau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 Grünental“

**Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss für den reduzierten Geltungsbereich
gem. § 2 (1) BauGB**

7. Begründung mit Umweltbericht

Inhalt: A) Begründung

- 1. Allgemeine Vorgaben**
 - 1.1 Verfahrensstand
 - 1.2 Planaufstellungsverfahren – Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 - 1.3 Lage und Größe des Plangebietes
 - 1.4 Bestehende Situation
 - 1.5 Vorhandenes Planungsrecht

- 2. Ziel und Zweck der Planung**
 - 2.1 Allgemeines
 - 2.2 Städtebauliche Konzeption

- 3. Begründung der Planinhalte**
 - 3.1 Art der baulichen Nutzung
 - 3.2 Gestaltung und Gründung
 - 3.3 Geh- und Fahrrechte
 - 3.4 Erschließung
 - 3.5 Denkmal
 - 3.6 Ver- und Entsorgung

- 4. Bodenordnung**

- 5. Umweltbelange**
 - 5.1 Arten- und Biotopschutz
 - 5.2 Eingriff in Natur und Landschaft
 - 5.3 Gewässerschutz
 - 5.4 Bodenschutz
 - 5.5 Schallemissionen

- 6. Hinweise**
 - 6.1 Bodendenkmale
 - 6.2 Geologie
 - 6.3 Wasserwirtschaft
 - 6.5 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
 - 6.6 Durchführungsvertrag

- 7. Kosten**

B) Umweltbericht



Stadt Monschau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 Grünental“

**Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss für den reduzierten Geltungsbereich
gem. § 2 (1) BauGB**

A) BEGRÜNDUNG

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Bau ONRW - Landesbauordnung) vom 1.3.2000 (GV NW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Modernisierung des Verwaltungsverfahrensgesetzes und zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften vom 20.05.2014 (GV NW S. 294)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.7.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 G zur Weiterentwicklung der politischen Partizipation in den Gemeinden und zur Änderung kommunalverfassungsrechtlicher Vorschriften vom 19.12.2013 (GV.NRW S. 878)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2010 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs.100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz – LG) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV NRW S. 185)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926) zuletzt geändert am 16.03.2013 (GV NRW 2013 S. 133ff)

Denkmalschutzgesetz(DSchG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom

1. Allgemeine Vorgaben

1.1 Verfahrensstand

Das Bauleitplanverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“ wird auf Antrag der Grundstücksinhaber eingeleitet.

Der Planungsausschuss der Stadt Monschau fasste bereits am 08.Juni 2014 einen Aufstellungsbeschluss für ein Bauleitplanverfahren gemäß § 2 (1)BauGB neben dem Beschluss zur Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes für diesen Bereich. Das seinerzeitige Plangebiet erfasste das Areal der ehemaligen Tuchmacherindustrie mit seiner gesamten Liegenschaft.



Stadt Monschau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 Grünental“

Verfahrensstand: **Aufstellungsbeschluss für den reduzierten Geltungsbereich gem. § 2 (1) BauGB**

Abgrenzung erster Aufstellungsbeschluss (08.06.2014) Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 – „Grünental“



Im weiteren Verfahren zu dieser ersten Planung zeigte sich innerhalb der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB, dass ein Verfahren dieser Art und Größe den Belangen von Umwelt- und Naturschutz entgegensteht und zu wenig konkretisiert ist.

Deshalb soll nun in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Monschau am 02. Februar 2016 ein erneuter Aufstellungsbeschluss für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 (1) BauGB mit einem deutlich reduzierten Planbereich gefasst werden.

Dieses verkleinerte Plangebiet ist dann aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit seinen Festsetzungen entwickelt und bedarf keiner weiteren Änderung dessen. Weitere Gutachten wie z.B. eine Artenschutzrechtliche Prüfung sind vor dem Beschluss der Offenlage notwendig.



Stadt Monschau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“

**Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss für den reduzierten Geltungsbereich
gem. § 2 (1) BauGB**

1.2 Planaufstellungsverfahren – Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die Gemeinde kann gemäß § 12 Abs.1 BauGB durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich innerhalb einer bestimmten Frist zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs.1 BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Diese Voraussetzungen erfüllt der Vorhabenträger und sieht sich in der Lage, den genannten Verpflichtungen, die im Durchführungsvertrag geregelt werden, nachzukommen.

Aus diesen Gründen und weil ein bereits weitgehend konkretisiertes Bauvorhaben Anlass der Bauleitplanung ist, hat sich die Stadt Monschau entschieden, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 „Grünental“ gemäß § 12 BauGB aufzustellen.

1.3 Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet erstreckt sich entlang des nördlichen Rur-Ufers zwischen den Ortslagen Imgenbroich (nördlich) und Widdau (südlich). Die Altstadt Monschau mit dem Ortsteil Rosental liegt als nächster Siedlungsbereich ca. 5 km flussaufwärts, flussabwärts auf dem Gebiet der Gemeinde Simmerath die Ortslage Hammer in ca. 7 km Entfernung. Die Topographie des Geländes ist eben. Die steil aufsteigenden Hänge des engen Rurtals setzen an der nördlichen Plangebietsgrenze und am südlichen Rur-Ufer an. Innerhalb des Plangebietes bilden zwei Geländeebenen die Basis für den Planbereich. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha.

Der Planbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Kreisstraße IB-K 21, Grünentalstraße
- im Westen durch Waldflächen
- im Süden durch den Fluss Rur
- im Osten durch den Fluss Rur und durch die Kreisstraße IB-K 21, Grünentalstraße mit einem Brückenbauwerk

1.4 Bestehende Situation

Den zentralen Bereich dieses Geländes bilden die Grundmauern der ehemaligen Tuchmacherfabrik „Grünental“ mit seinen weitestgehend erhaltenen Grundmauern und den vorhandenen Wasserbauwerken als ehemalige Wohn- und Arbeitsstätte in der engen Tallage des Rurtals.

Das Plangebiet erfasst das Areal eines seit Beginn des 20. Jahrhunderts genutzten Freizeit- und Campingplatzgeländes mit Gasthof.

Zwischenzeitlich Brach gefallene Standplätze für Zelte und Wohnwagen orientieren sich im weiteren westlichen Verlauf des Ufers.

In Ost-westliche Richtung verläuft über das Gebiet ein privater Weg, der bereits heute als eine Verbindung zwischen Altstadt Monschau und dem übrigen Rurtal von Radfahrern und Wanderern genutzt und vom heutigen Eigentümer geduldet wird.

Mit Trockenmauern angelegte Terrassengärten im östlichen Teil des Geländes sind brachgefallen und weisen eine lockere Vegetation mit ca. 20 Jahre altem Fichtenbestand auf.



Stadt Monschau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“

**Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss für den reduzierten Geltungsbereich
gem. § 2 (1) BauGB**

1.5 Vorhandenes Planungsrecht

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist für den Planbereich Sonderbaufläche und Waldfläche aus.

Der Landschaftsplan Monschau VI –1.Änderung stellt das Gebiet als Naturschutzgebiet dar.

Umgebend außerhalb des Plangebiets ist der Naturraum als FFH-Gebiet ausgewiesen.

2. Ziel und Zweck der Planung

2.1 Allgemeines

Im Bereich des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“ ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt der vorhandenen baulichen Fragmente der ehemaligen Tuchmacherindustrie so zu schaffen, dass die kulturelle Bedeutung dieses Ortes erhalten bleibt. Durch Entwicklung einer örtlich sinnvollen und zeitgemäßen Nutzung wird ein weiterer historischer Baustein im Gesamtkontext der Stadtgeschichte Monschaus aufgegriffen, gesichert und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Die künftige Nutzung der Gebäude als Erholungsraum, der Erhalt der vorhandenen und im Jahr 2015 wieder-eröffneten Schankwirtschaft und der Ausbau des Rur-Uferradweges als letztes Verbindungsstück zwischen Rosental und Widdau komplettieren die Vernetzung des Kulturellen und Touristischen Freizeitangebotes im Rurtal. Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine konkrete Planungs idee beschrieben, die in der Umsetzung in enger Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege und dem Umweltamt der Städteregion Aachen erfolgt.

2.2 Städtebauliche Konzeption

Im Mittelpunkt der Planung steht die städtebauliche Zielvorstellung, bereits vorhandene Einrichtungen und zeitgeschichtliche Potentiale zur Entwicklung der wirtschaftlichen und touristischen Infrastruktur aufzugreifen und weiter zu entwickeln.

Mit den vorhandenen Dokumentationen der Tuchmacherindustrie, den Untersuchungen und Vermessungsarbeiten des Landschaftsverbandes Rheinland und den vorhandenen Denkmälern im Plangebiet lässt sich ein deutliches Bild der historischen Gebäudestruktur zeichnen.

Diese soll, im Kontext zur geplanten Nutzung maßstäblich wieder rekonstruiert werden. Die Aktivierung der Nutzung der Wasserkraft zur Darstellung dieser Tuchmacherindustrie spielt im Gesamtkonzept eine bedeutende Rolle.

Um ein Gleichgewicht zwischen den heutigen Umweltbelangen und der alten Gebäudestruktur zu erlangen werden im Bereich der höher liegenden Ebene (aufgefüllter Stauteich) Ersatznutzflächen für Gebäude, die heute im Überschwemmungsbereich lägen, geschaffen.

Die Vernetzung der Liegenschaft innerhalb des geplanten Rur-Uferradweges ist Bestandteil des Gesamtkonzeptes.

Die Entfernung zu den nächsten Siedlungsbereichen mit dem Rosental in ca. 5 km Entfernung und Hammer in ca 7 km Entfernung bildet eine Verknüpfung für Touristische Ziele.



Stadt Monschau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 Grüental“

**Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss für den reduzierten Geltungsbereich
gem. § 2 (1) BauGB**

3. Begründung der Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet – Erholung

Zur Beschreibung der Gebietsnutzung wurde ein Sondergebiet, das der Erholung dient, ausgewiesen. Hierbei ist berücksichtigt durch entsprechende textliche Festsetzung, dass der Betreiber ständig im Plangebiet wohnen soll.

Die Abgelegenheit dieses Ortes bedingt diese Möglichkeit. Durch Einschränkung des Lärmpegels für Großveranstaltungen soll die schädliche Einwirkung auf den umgebenden Naturraum verhindert werden.

Fläche für Wald

Entsprechend der künftigen Nutzung und der vorhandenen Nutzung wird der östliche Planbereich als Waldfläche festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bezogen auf den jeweiligen Baukörper des Ensembles mit Geschossigkeit, maximaler Grundfläche und Dachform festgesetzt. Dies entspricht den historischen Vorbildern und dient der detaillierten Gestaltung der Gebäude.

3.3 Gestalt und Gründung

Da die äußere Gestaltung und die Gründung der neuen baulichen Anlagen einer weitest gehenden Rekonstruktion der historischen Tuchmacherfabrik entspricht ist eine enge Abstimmung mit dem Amt für Denkmalpflege des LVR notwendig.

3.4 Geh- und Fahrrechte

Im ost-westlichen Verlauf entlang des Gewässers Rur ist der öffentliche Rur-Uferradweg als Verbindung zwischen dem Ortsteil Rosental und Widdau durch die Städteregion Aachen geplant.

Um die Trasse auf dem Privatgrundstück für die Öffentliche Nutzung zu sichern ist in die Planung eine Kennzeichnung von Geh- und Fahrrechten aufgenommen worden.

Darüber hinaus wird ein direkter Nutzungsvertrag zwischen der Städteregion und dem Vorhabenträger geschlossen.

3.5 Erschließung

Das Areal wird von Osten über eine ca.150 m lange Zufahrt von der Kreißstrasse K21 Grüentaler Straße verkehrlich erschlossen.

An der westlichen Plangebietsgrenze schließt der zum Gewässer Rur parallel verlaufende Wanderweg an.

Die Erschließung wird im zum Vorhabenbezogenen Durchführungsvertrag abgesichert.

3.6 Denkmal

Vom ehemaligen Ensemble Fabrikensemble Tuchfabrik Grüental sind heute nur noch ein Wohnhaus und ein Wirtschaftsgebäude vollständig erhalten. An der Nordseite, direkt



Stadt Monschau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss für den reduzierten Geltungsbereich
gem. § 2 (1) BauGB

am Berghang, existieren umfangreiche Fundamente der alten Fabrikanlage als Buchsteinmauern.

Auch der alte Obergraben und die Teichanlage sind in Teilen gut erhalten.

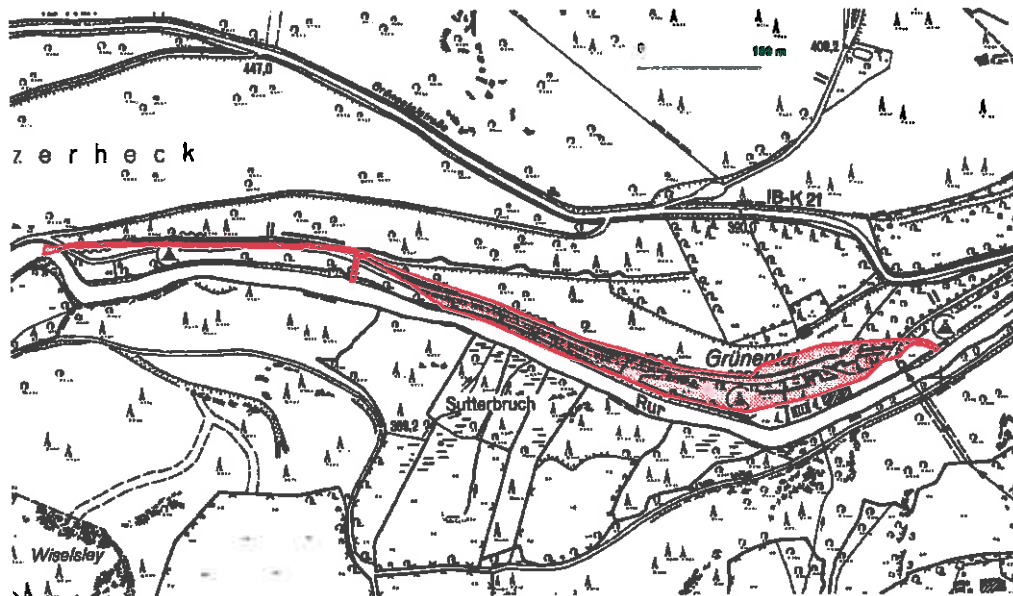
Die noch vorhandenen Mauern sind in überwiegenden Maße als Trockenmauern errichtet worden.

Die archäologische Situation und Befundserwartung im Bereich der ehemaligen Grünentaler Tuchfabrik wurden in über 250 Jahre ihres Bestehens zahlreiche Wohn- und Wirtschaftsgebäude errichtet.

Hinzu kam eine aufwendige Stauanlage, die das Wasser der Rur durch ein Wehr in mehr als 600 m Entfernung ableitete. Von diesem Wehr sind heute obertätig keine Reste mehr erhalten.

Grünental ist eines der bedeutenden wirtschaftsgeschichtlichen Bodendenkmälern des Mittelalters.

Es stellt zusammen mit ihren Vorgängeranlagen ein Bodendenkmal dar, welches bei weiterer Erforschung zu größeren Erkenntnissen über das Wirtschaften und das Leben der Menschen in der Frühneuzeit Auskunft gibt.





Stadt Monschau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 Grünental“

**Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss für den reduzierten Geltungsbereich
gem. § 2 (1) BauGB**

3.7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist mit seiner technischen Infrastruktur an das Strom- und Datennetz an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen. Die Frischwasserversorgung erfolgt ebenfalls über das Öffentliche Leitungssystem.

Die zur Zeit vorhandene Entwässerung über eine Grube kann mit der vorliegenden Planung aus Gewässerschutzgründen nicht mehr aufrecht erhalten werden. Deshalb ist mit der Aufstellung dieser Planung die Erarbeitung eines Entwässerungskonzeptes erforderlich. Dieses wird durch das Ingenieurbüro Berg & Partner im Kontext der Gesamtentwässerungsplanung der Stadt Monschau erstellt und sieht den Anschluss an das vorhandene Kanalisationssystem der Stadt Monschau vor.

Die Planung und Umsetzung der notwendigen neuen Entwässerung wird im zum Vorhabenbezogenen Durchführungsvertrag abgesichert.

Die Entsorgung von Abfällen erfolgt durch das im Stadtgebiet Monschau tätige Entsorgungsunternehmen.

4. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5. Umweltbelange

5.1 Arten- und Biotopschutz

In welchem Maße der Artenschutz im Bereich des Plangebiets berührt ist wird zur Zeit durch eine im November 2015 begonnene Artenschutzuntersuchung erfasst. Diese erfolgt in enger Abstimmung mit dem Umweltamt der Städteregion Aachen und wird durch das Freiraumplanungsbüro Dieter Liebert, Alsdorf durchgeführt.

Von Bedeutung ist für diese Untersuchung auch die unmittelbare Nähe zu dem europäisch streng geschützten Naturraum (FFH-Gebiet).

Insbesondere Vorkommen von Fledermauspopulationen könnten für die Planung relevant sein.

5.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Mit der vorliegenden Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vollzogen. Auch wenn hier historisch Gebäude vorhanden waren hat sich innerhalb der vergangenen Jahre Vegetation entwickelt deren Biotopwertigkeit in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag untersucht wird.

Dieser Landschaftspflegerischer Fachbeitrag wird durch das Freiraumbüro Dieter Liebert, Alsdorf vor der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit erarbeitet sodass eventuell nötige Ausgleichsmaßnahmen frühzeitig in die Planung einfließen können.



Stadt Monschau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 Grüental“

**Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss für den reduzierten Geltungsbereich
gem. § 2 (1) BauGB**

5.3 Gewässerschutz

Das Plangebiet schließt unmittelbar an das nördliche Ufer des Fließgewässers Rur an. hiermit verbunden ist der für das Plangebiet bedeutende Überflutungsbereich, der durch die Bezirksregierung Köln untersucht und festgelegt wurde.

Der vorhandene Gasthof und ein Nebengebäude liegen in diesem Bereich.

Auch waren historisch noch eine Remise und ein Stallgebäude als Teil des historischen Ensembles in diesem Bereich.

Um hier keine weiteren Konflikte zwischen Gewässerschutz und Bebauung zu erzielen soll das noch vorhandene Nebengebäude abgebrochen und durch einen Ersatzbau auf der Fläche des verfüllten Teiches oberhalb der Uferebene errichtet werden.

5.4 Bodenschutz

Um einen Schutz des Oberbodens ist bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen gem. § 202 BauGB in Verbindung mit DIN dieser in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Außerdem ist er deshalb vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später dort wieder einzubauen.

5.5 Schallemissionen

Es ist davon auszugehen, dass innerhalb des engen Rurtals hohe Schallpegel zu schädlichen Auswirkungen auf die Umgebung, insbesondere auf die Siedlungsbereiche Imgenbroich und Widdau, aber auch auf die Fauna des direkt angrenzenden Naturraums führen.

Um einen Schutz vor diesen Emissionen zu erzielen wurden Großveranstaltungen mit zu erwartende hohen Lärmpegeln im Bebauungsplanentwurf grundsätzlich ausgeschlossen.

6. Hinweise

6.1 Bodendenkmale

Das Areal der Alten Tuchfabrik ist seit dem 04.03.2015 als Bodendenkmal unter der Kennziffer 354 020 geführt.

Aus diesem Grunde sind alle Erd- und baulichen Bewegungen auf dem Grundstück mit dem Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen.

6.2 Geologie

Das Plangebiet liegt im Bereich der Erdbebenzone 2. Diese Tatsache könnte ggfls. für die Gründung eines Gebäudes relevant sein.

6.3 Wasserwirtschaft

Um eine umweltverträgliche und wirtschaftliche Planung zur Entwässerung des Plangebiets insbesondere zur Entsorgung des Schmutzwassers zu erlangen wird zu dieser Planung ein Entwässerungskonzept in Abstimmung mit dem Umweltamt der Städteregion Aachen durch das Ing.-Büro Berg & Partner erarbeitet.



Stadt Monschau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 Grüental“

**Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss für den reduzierten Geltungsbereich
gem. § 2 (1) BauGB**

Da eine Nutzung der Wasserkraft ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht zulässig ist erfolgt ein Hinweis auf den zu stellenden Antrag auf wassertechnische Erlaubnis.

6.4 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Weil mit der vorliegenden Planung ein Eingriff in Natur und Landschaft vollzogen wird ist die Erarbeitung eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages erforderlich, der die Bilanz des Eingriffs und dessen möglichst ortsnahe Ausgleichs ermittelt.

6.5 Durchführungsvertrag

Zur Absicherung der mit einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbundenen konkreten Bauvorhaben ist ein Durchführungsvertrag Bestandteil dieser Planung.

In diesem Vertrag werden alle, die Planung betreffenden Belange hinsichtlich Ausgleichsmaßnahmen, Erschließung, Entwässerung, Gestaltung und Abwicklung geregelt und öffentlich rechtlich durch einen Durchführungs- und Erschließungsplan abgesichert.

Auch wird hierüber das Geh- und Fahrrecht für eine notarielle Vereinbarung vorbereitet.

7. Kosten

Aufgrund des privaten Interesses werden die Kosten der Planung von dem Vorhabenträger getragen.

Monschau, den 02. Februar 2016

Bürgermeisterin Margareta Ritter



Stadt Monschau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 Grünental“

**Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss für den reduzierten Geltungsbereich
gem. § 2 (1) BauGB**

B) Umweltbericht

1. Inhalt und wichtigste Ziele des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Imgenbroich Nr.20 „Grünental“

Im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“ ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt der vorhandenen baulichen Fragmente der ehemaligen Tuchmacher-industrie so zu schaffen, dass die kulturelle Bedeutung dieses Ortes erhalten bleibt. Durch Entwicklung einer örtlich sinnvollen und zeitgemäßen Nutzung wird ein weiterer historischer Baustein im Gesamtkontext der Stadtgeschichte Monschaus aufgegriffen, gesichert und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Die künftige Nutzung der Gebäude als Erholungsraum, der Erhalt der vorhandenen und im Jahr 2015 wieder-eröffneten Schankwirtschaft und der Ausbau des Rur-Uferradweges als letztes Verbindungsstück zwischen Rosental und Widdau komplettieren die Vernetzung des Kulturellen und Touristischen Freizeitangebotes im Rurtal.

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine konkrete Planungsidee beschrieben, die in der Umsetzung in enger Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege und dem Umweltamt der Städteregion Aachen erfolgt.

Die Größe des Plangebiets ist 1,7ha.

2. Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Inhaltlich grenzt sich das Plangebiet als Sondergebiet, welches der Erholung dient und Wald gegenüber den umliegenden Flächen wie folgt ab:

- im Norden durch Waldfläche unterhalb der Kreisstraße IB-K21, Grünentalstraße
- im Westen durch Waldflächen
- im Süden durch das Gewässer Rur
- im Osten durch das Gewässer Rur und durch die IB-K 21, Grünentalstraße mit einem Brückenbauwerk.

3. Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha.

4. Angewandte Untersuchungsmethoden

Bislang ist im Jahr 2009 eine FFH-Voruntersuchung (FFH-Gebiet „Oberlauf der Rur“, Büro für Freiraumplanung- D.Liebert DE-5403-304) durchgeführt worden.

Seit November 2009 wird eine konkrete Artenschutzuntersuchung, insbesondere im Hinblick auf Fledermauspopulationen durch das Büro im Plangebiet durchgeführt.

Weitere relevante Untersuchungen werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Fachämter mit diesen zusammen festgelegt und zur Einordnung der Umweltrelevanz bewertet.



Stadt Monschau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 Grüental“

**Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss für den reduzierten Geltungsbereich
gem. § 2 (1) BauGB**

5. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Bislang sind keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung erforderlicher Informationen erkennbar.

Zum Teil werden diese aber auch mit der Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit erwartet, sodass der Umweltbericht mit den aus dem Planverfahren eingehenden Informationen fortgeschrieben wird.

6. Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Technische Anleitungen zu Grunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter in Bauleitplanverfahren anzuwenden sind.



Stadt Monschau
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 Grüental“
Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss für den reduzierten Geltungsbereich
gem. § 2 (1) BauGB

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen, Alternativen

Schutzgut	Be- troffen	Ziele des Umweltschutzes	Bestand	Prognose		Vermeidung/ Verminderung	Alternativen	Be- wertung	Gut- achten	Fest- setzung	Hin- weise
				Plan	Nullvar.						
1 FFH-Gebiet, europ. Vogelsch.-gebiet (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst. b)	X	FFH-RL, VRL				-	-	relevant	ja	nein	nein
2 Landsch.plan Monschau (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst. g)	X	Naturschutz	-	-	-	-	-	relevant	ja	nein	nein
3 Pflanzen (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst. a)	X	BauGB BNatG	Wasserfläche	-	-	-	-	relevant	ja	nein	nein
4 Tiere (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a)	-	BauGB, BNatG Landschaftsg. NRW FFH-RL, VRL	schutzwürd. Tierbestand	-	-	-	-	relevant	ja	nein	nein
5 Biolog. Vielfalt (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a)	-	-	-	-	-	-	-	relevant	ja	nein	nein
6 Eingriff/Ausgl. (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a)	X	BNatG, Landschaftsg. NRW BauGB	-	-	-	-	-	relevant	nein	nein	nein
7 Landschaft/ Ortsbild (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a)	X	BauGB BNatG DSchG	Rurtal	-	-	-	-	relevant	nein	nein	nein
8 Boden (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a)	-	BauGB BBodSchG LBodSchG NRW	-	-	-	-	-	Nicht relevant	nein	nein	nein
9 Wasser (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a+e)	X	WHG, LWG NRW, Wasserschutz- zonenVO, BNatG Landschaftsg. NRW	Uferbereich	-	-	-	-	relevant	nein	nein	nein
10 Klima und Luft (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a)	-	BauGB, Vermeidung der Aus- dehnung bioklimat. belasteter Gebiete klimaverträgliche Gestaltung neuer Baugebiete	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
11 Luftschadstoffe - Emissionen (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a)	-	BimSchG 22. BimSchV, Ziel- werte des LAI, TA-Luft	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
12 Luftschadstoffe - Immissionen (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.a)	-	-	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
13 Erneuerbare Ener- gieeffizienz (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst. g)	-	-	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
14 Erhaltung der best- möglichen Luft- qualität in Gebieten in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Be-	-	BimSchG 22. BimSchV, Erhaltung u. Ver- besserung der Luftgüte	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein



Stadt Monschau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 Grüental“ Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss für den reduzierten Geltungsbereich gem. § 2 (1) BauGB

	schlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgel. Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden											
15	Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst.e)	-	TA-Siedlungsabfall KrW-/AbfG, LWG NRW, WHG Wasserschutz- zonenVO	-	-	-	-	-	unbedeutend	nein	nein	nein
16	Darstellung von sonstige Fachplänen (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst. g)	X	Landschaftsplan VI Monschau	-	-	-	-	-	relevant	ja	nein	nein
17	Lärm											
	a) Emissionen	-	DIN 4109, DIN 18005 BimSchG, 18. BimSchV, TA-Lärm	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein*)	nein
	b) Immissionen	-	Freizeitlärm 18. BimSchV, BauGB	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
18	Licht	-	DIN 5034 BimSchG	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
19	Gerüche	-	Geruchsimmisions richtlinie (GIRL)	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
20	Altlasten	-	BBodSchG BBodSchV LAWA-Richtlinie LAGA-Anforderung TA-Siedlungsabfall KRW-/AbfallG	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
21	Erschütterungen	-	28. BimSchV Abstandserlass DIN 4150 DIN VDE 0228 Teil 6	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
22	Gefahrenschutz	-	Gesunde Wohn- u. Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- u. Arbeits bevölkerung (BauGB § 1 (5) Nr. 1) und je nach Belang: BimSchG Ländererlass	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
23	Kultur- u. sonstige Sachgüter (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst. D)	-	BauGB BNatSchG Denkmalschutz- gesetz	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein
24	Wirkungsgefüge u. Wechselwirkungen (BauGB §1 (6) Nr. 7 Bst. I)	-	-	-	-	-	-	-	nicht relevant	nein	nein	nein



Stadt Monschau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 20 „Grünental“
Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss für den reduzierten Geltungsbereich
gem. § 2 (1) BauGB

7. **Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt (Monitoring)**
Im weiteren Planverfahren sind Maßnahmen zur Überwachung festzulegen.

8. **Zusammenfassung**

Die im Rahmen der Umweltprüfung gewonnenen Erkenntnisse zeigen, dass eine Reihe an Schutzgütern von der vorliegenden Planung betroffen ist. Hierbei ist die Erheblichkeit auf die überwiegende Zahl dieser Schutzgüter bedeutend. Die konkrete Auseinandersetzung mit den betroffenen Schutzgütern erfolgt im weiteren Verfahren im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit. Hier werden detaillierte Größen und Angaben zu den Einflussfaktoren mit den Fachbehörden abgestimmt.

Die Erkenntnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB und der Behörden gem. § 4 BauGB im Rahmen des Planverfahrens werden in den Umweltbericht aufgenommen und fortgeschrieben.

Monschau, den 02. Februar 2016

Bürgermeisterin Margareta Ritter