



## A. SACHVERHALT

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 der Planungsausschuss des Rates der Stadt Monschau bereits im Februar 2013 den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 4 „Real-Markt“ gefasst.

Zielsetzung der Bebauungsplanänderung ist es, entsprechend den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für das außerhalb des beschlossenen zentralen Versorgungsbereiches für das Hauptzentrum von Imgenbroich liegende Real SB-Warenhaus, Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Hinblick auf den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet von Monschau auszuschließen. Dabei ist Bestandsschutz einzuräumen, die Ansiedlung zusätzlicher zentren- und nahversorgungsrelevanter Betriebe soll jedoch ausgeschlossen werden, um die angestrebte Stabilisierung der wohnungsnahen Grundversorgung und die Konzentration auf die zentralen Versorgungsbereiche nicht zu gefährden.

Zur Sicherung der Bauleitplanung beschloss der Rat der Stadt Monschau am 28.06.2016 eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 Abs. 1 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, um für den Zeitraum des Bauleitplanverfahrens gewährleisten zu können, dass keine der Planung entgegenstehenden Vorhaben die Durchführung der Planung verhindern oder wesentlich erschweren werden. Anschließend wurde nach entsprechender Beschlussfassung des Bau- und Planungsausschusses ein Stadtplanungsbüro mit den erforderlichen städtebaulichen Leistungen beauftragt. Die Veränderungssperre tritt nach der Frist von zwei Jahren am 07.07.2018 außer Kraft und die Verlängerung der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr soll daher in derselben Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vorberaten werden, weil abzusehen ist, dass das Bauleitplanverfahren nicht bis zum 07.07.2018 abgeschlossen sein wird.

Wie in der damaligen Begründung zur Veränderungssperre dargelegt, war ursprünglich geplant, die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO für großflächige Einzelhandelsbetriebe beizubehalten. Die Festsetzungen zu den zulässigen Verkaufsflächen und Warensortimenten sollten dabei für die Dauer der baurechtlich genehmigten Nutzung den Bestand des Real-Marktes fixieren. Ansonsten sollte Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden und nur Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden.

Aufgrund der Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Monschau und dem Bedarf an weiteren Gewerbegrundstücken ist nun für den Bereich die Ausweisung eines Gewerbegebietes vorgesehen. Dies ist auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass auf dem benachbarten Grundstück (ehemals Teppichfachmarkt) im vergangenen Jahr die Einzelhandelsnutzung aufgegeben wurde und das Grundstück im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 als Gewerbegebiet festgesetzt wurde.

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 wird dieses Grundstück in das bestehende Gewerbegebiet Imgenbroich/Konzen integriert. Gleichwohl wird der Bestand des SB-Warenhauses auf dem Grundstück weiterhin für die Dauer der baurechtlich genehmigten Nutzung planungsrechtlich gesichert.

Mit der beabsichtigten Festsetzung als Gewerbegebiet stimmen die Ziele und Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 4 nicht mehr mit den Inhalten des Flächennutzungsplans überein, der hier ein Sondergebiet darstellt. Der Flächennutzungsplan soll daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens im Wege der

Berichtigung angepasst werden. Dabei wird die bisherige Darstellung Sonderbaufläche – Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel- in Gewerbliche Bauflächen geändert.

Der Aufstellungsbeschluss soll entsprechend der nunmehr gewählten Verfahrensart und Planungszielen neu gefasst werden.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan entsprechend dem in der Anlage beigefügten Entwurf zu ändern. Es ist möglich, das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 2,7 ha und somit liegt die voraussichtlich zulässige Grundfläche von 21.000 qm im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO knapp über der Grenze von 20.000 qm, aber deutlich unter 70.000 qm. Gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist hier die Vorprüfung im Einzelfall durchzuführen; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen. Aufgrund dessen soll in diesem Fall nicht unmittelbar die Offenlage gem. §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen sondern eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

## B. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

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

## C. ÖKOLOGISCHE AUSWIRKUNGEN

Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt und die daraus resultierenden Maßnahmen sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Flächen zum Erhalt von Gehölzbeständen wurden in die 4. Änderung übernommen. Im Übrigen gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB 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.

## 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 



Mitzzeichnung Kämmerei

Anlagen:  
Entwurf des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr.4, 4. Änderung  
Textliche Festsetzungen  
Begründung  
Artenschutzprüfung  
Gutachterliche Stellungnahme zum Immissionsschutz



# Stadt Monschau Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4 "Real-Markt" - 4. Änderung

## Text

1 A  
Gewerb-  
lich Art c  
§ 9 BauGB

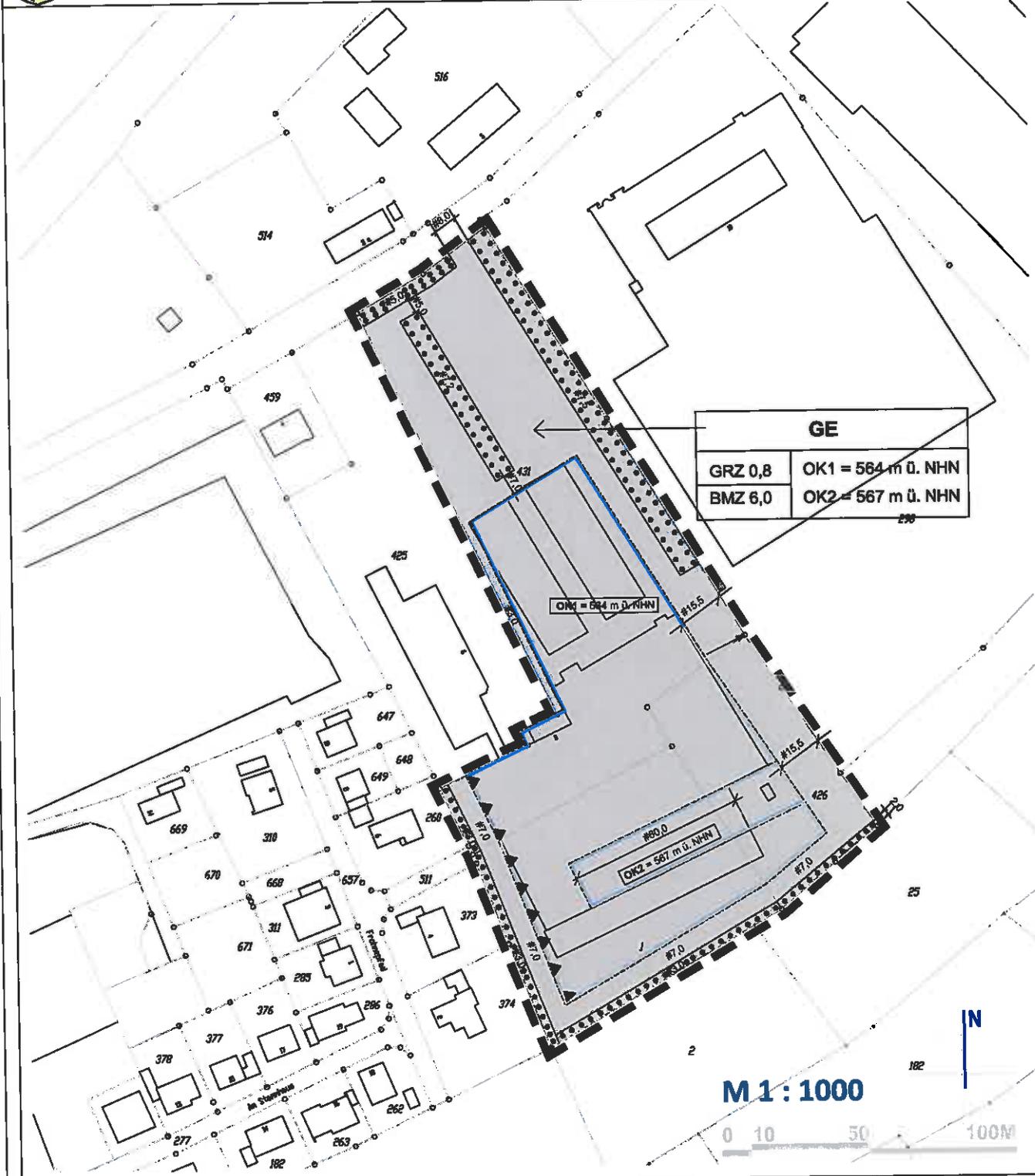
1.1 NI  
GemMö-  
allgemei  
- In-  
des  
Ve  
ind  
St  
Ab  
erf  
- Au-  
grü  
ber  
Be-  
zu  
Urr  
- Eir-  
nat  
1,3  
Eir-  
mit  
Dü  
der  
- Sa-

GemMö  
BauNVC  
- Ve  
nic

1.2 Z  
Innerhalb  
vorhand-  
(Ziffer 1.  
+ An-  
B,  
Übr

Die Nutz-  
Hauptson-  
rennarr  
zu beach

1.3 E  
Für die 5  
Sortimer  
abgepro



GE	
GRZ 0,8	OK1 = 564 m ü. NHN
BMZ 6,0	OK2 = 567 m ü. NHN

M 1 : 1000

0 10 50 100M

## Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE GE - Gewerbegebiet

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,8 Grundflächenzahl,  
max. zulässig

BMZ 6,0 Baumassenzahl,  
max. zulässig

OK 1 m... Max. zul. Höhe baulicher  
Anlagen über Normalhöhenmaß  
(NHN)  
OK 2 m... OK = Oberkante  
Gebäude/auliche Anlagen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnah-  
men und Flächen für Maßnahmen zum  
Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung  
von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 26 und Abs. 6 BauGB)

Umgränzung von Flächen  
mit Bindungen für Bepflanzungen  
und für die Erhaltung von Bäumen,  
Strauchern und sonstigen  
Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b)  
und Abs. 8 BauGB)  
vgl. Textliche Festsetzung 4.1

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen  
 Geltungsbereiches des  
Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgränzung der Flächen für  
besondere Anlagen und  
Vorkehrungen zum Schutz vor  
schädlichen Umwelteinwirkungen im  
Sinne des  
Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)  
(vgl. textliche Festsetzung Nr. 5)

## Re

Bauge-  
Baum-  
Plan  
Gemei-  
Bauer  
des G  
Gesetz  
Fassung  
Bund  
Bund  
Bund



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

**Textliche Festsetzungen**  
Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

(Entwurf)



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

## **1 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 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 im 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 Gewerbebetriebe 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 Sortimente</b>			
47.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren		
	Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln		
47.75	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	Haushaltsgeräten (Haus-, Hoch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Latteerraste, Oberdecken)
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und -zubehör, Kleinisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schieber 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 (Küchengeräte)	aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)
		47.50.1	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 Teilegeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Dreherwaren, Korbmöbel, Bask- und Strohwaren, Kinderwagen)
aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel	aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Badartikel 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 Bastartikeln		
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Pflanzgepäck		
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. 25 b 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 Umwelteinrichtungen 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**

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.

### **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 unverzüglich anzuzeigen, in unverändertem Zustand zu belassen und Weisungen für den Fortgang der Arbeiten 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 der Wehrbereichsverwaltung 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 überwinternde 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  
(Entwurf)**



Erarbeitet durch:

Stadt- und Regionalplanung

Dr. Jansen GmbH

Neumarkt 49

50667 Köln

## INHALT

STADT MONSCHAU	1
BEBAUUNGSPLAN IMGEBROICH 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	6
2.4 Planungsrecht	6
2.4.1 Regionalplan	6
2.4.2 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	7
2.4.3 Landschaftsplan und Schutzgebiete	10
2.4.4 Artenschutz	11
2.5 Geologie und Baugrund	13
2.6 Altlasten	13
2.7 Denkmalpflege	13
2.8 Ver- und Entsorgung	13
2.9 Verkehrliche Erschließung	14
2.10 Lärmimmissionsschutz	14
2.11 Einzelhandelssituation	15
2.12 Eigentumsverhältnisse	17
3 PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	17
3.1 Gewerbegebiet	17
3.1.1 Gliederung nach Abstandserlass	18
3.1.2 Ausschluss von Einzelhandel	19
3.1.3 Ausschluss von Vergnügungsstätten, Sex-Shops, Bordellen	20
3.1.4 Zulässigkeit des SB-Warenhauses gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO	21
3.1.5 Verkaufsflächenobergrenzen	24
3.1.6 Monschauer Liste	24
3.2 Maß der baulichen Nutzung	25

3.3	Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksflächen	26
3.4	Nebenanlagen	26
3.5	Verkehrliche Erschließung	26
3.6	Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	27
3.7	Immissionsschutz – Lärmimmissionen	27
3.8	Örtliche Bauvorschriften – Gestalterische Festsetzungen	28
4	UMWELTBELANGE, NATUR UND LANDSCHAFT	29
4.1	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	29
4.2	Schutzgut Landschaft; Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung	30
4.3	Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt	30
4.4	Schutzgut Boden, Fläche	31
4.5	Schutzgut Wasser, Hochwasserschutz	31
4.6	Schutzgut Klima und Luft	32
4.7	Kultur- und Sachgüter	32
4.8	Mögliche Auswirkungen durch schwere Unfälle von zulässigen Vorhaben im Plangebiet	33
4.9	Gesamtbewertung	33
5	HINWEISE	34
6	FLÄCHENBILANZ	35
7	VERFAHRENSÜBERSICHT	36
8	VERWENDETE GUTACHTEN	37
<b>ABBILDUNGEN</b>		
	Abbildung 1 Übersicht Geltungsbereich BP Nr. 4, 4. Änderung	3
	Abbildung 2 Übersicht / Luftbild Geltungsbereich	4
	Abbildung 3 Foto Gebäude SB-Markt, Eingang	5
	Abbildung 4 Foto Gebäude ehem. Teppichmarkt / SB-Markt	5
	Abbildung 5 Regionalplan Ausschnitt	7
	Abbildung 6 Flächennutzungsplan der Stadt Monschau, 78. Änderung	8
	Abbildung 7 Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4, Ausschnitt	9
	Abbildung 8 Bebauungsplan Nr. 4, 1. Änderung - Ausschnitt	10
	Abbildung 9 Landschaftsplan Nr. VI - Monschau - Ausschnitt	11
	Abbildung 10 Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Monschau Imgenbroich	16

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 Plangeltungsbereich 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 Gewerbegebietes 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 wird entsprechend der nunmehr gewählten Verfahrensart und Planungszielen neu gefasst.

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 Eingriffsausgleichsbilanz 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.

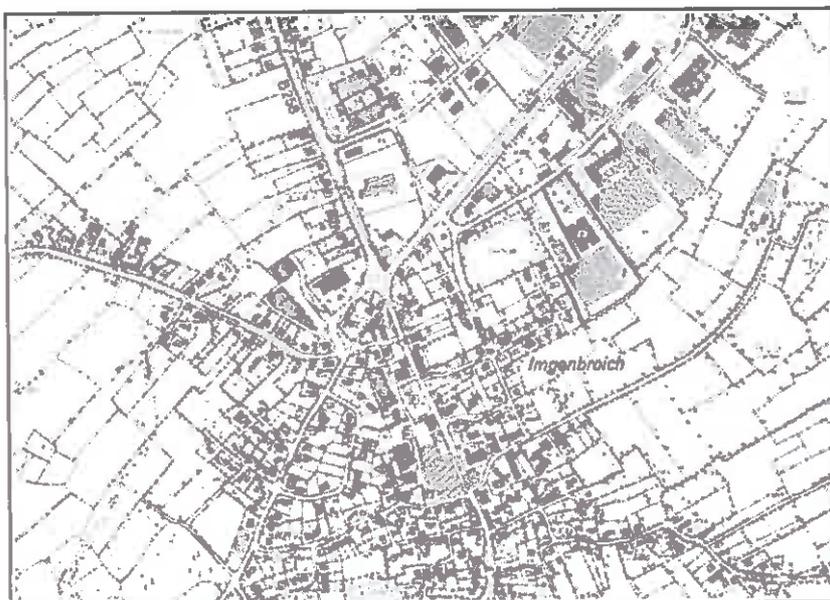
Da die geplante Festsetzung des Bereichs als Gewerbegebiet nicht den Inhalten des aktuellen Flächennutzungsplans, der hier ein Sondergebiet darstellt, entspricht, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berich- tigung anzupassen.

### 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, 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 Teppichfachmarkts zugeordnet.

Abbildung 3 Foto Gebäude SB-Markt, Eingang



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Die Gebäude des ehemaligen Teppichmarktes und des SB-Warennhauses 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 Nutzung / 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*

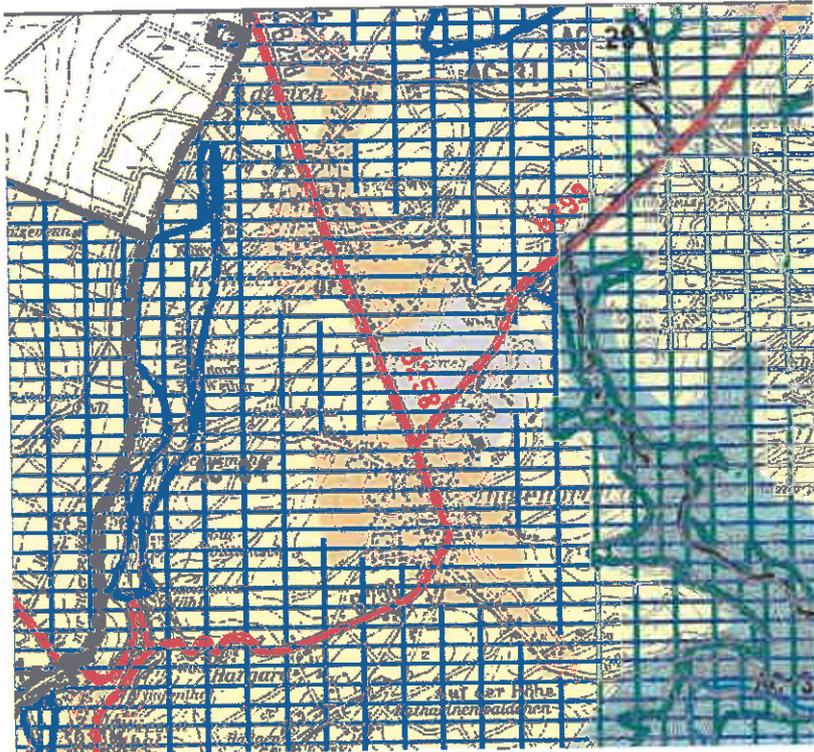
## 2.4 Planungsrecht

### 2.4.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen, 2003, ist das Plangebiet als Gewerbe- und Industriebereich (GIB) darge-

stellt. Der GIB endet ungefähr mit der angrenzenden Wohnbebauung und dem Sportplatz westlich des Plangebietes.

Abbildung 5 Regionalplan Ausschnitt



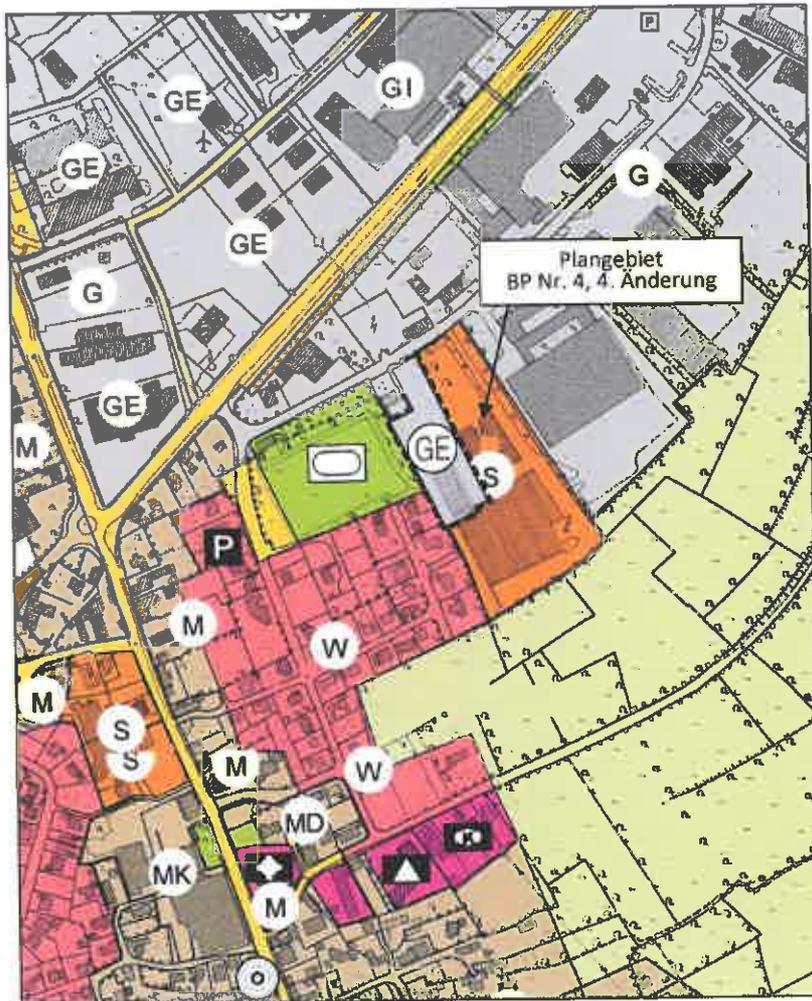
Quelle: Bezirksregierung Köln (Hrsg.): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen, 2003

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.

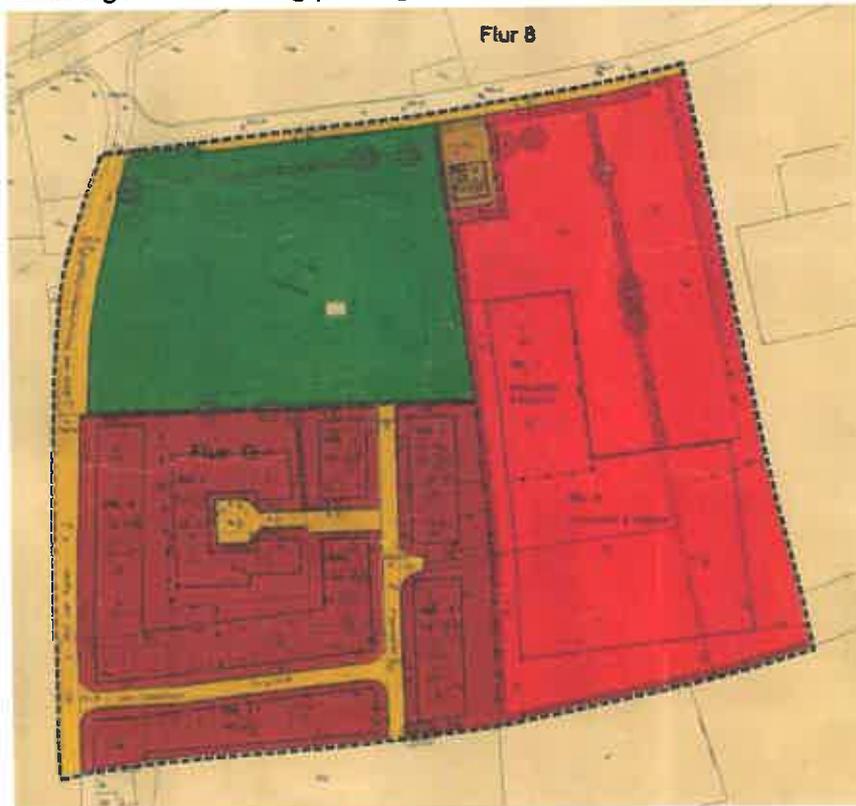
Abbildung 6 Flächennutzungsplan der Stadt Monschau, 78. Änderung



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 Teppichfachmarktes 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

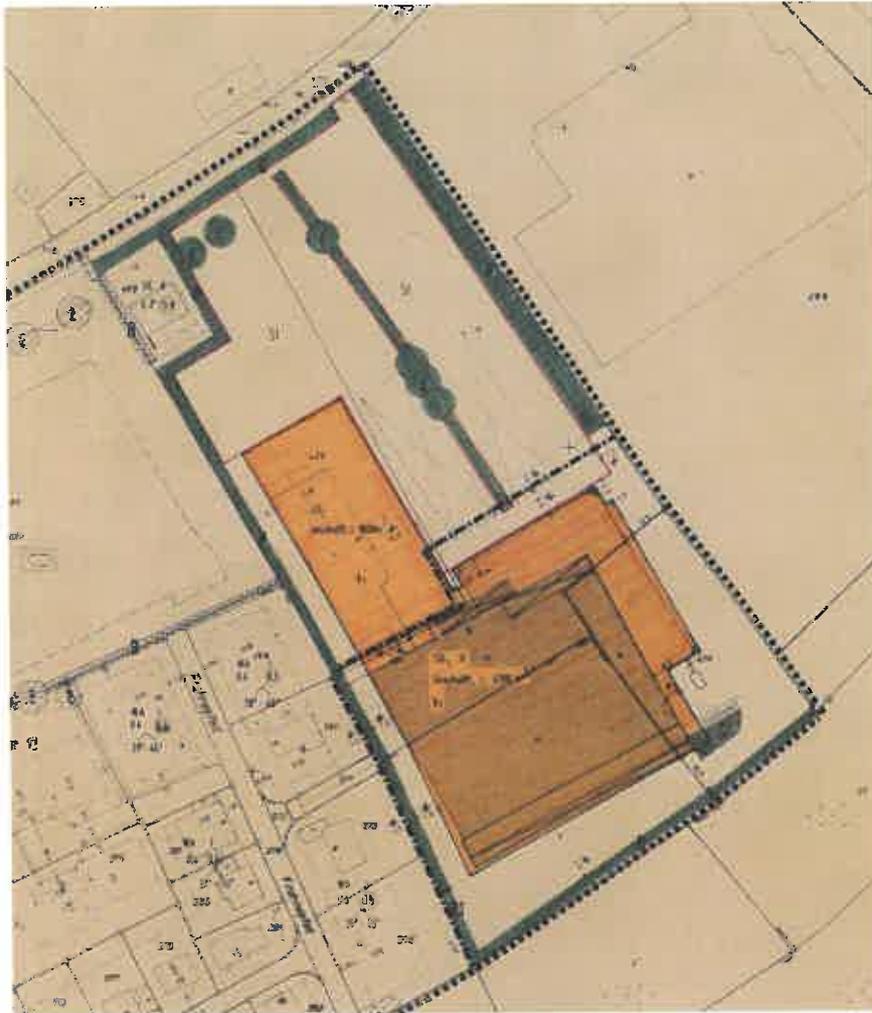


Quelle: Stadt Monschau

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.

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

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>.

*Nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. VI*

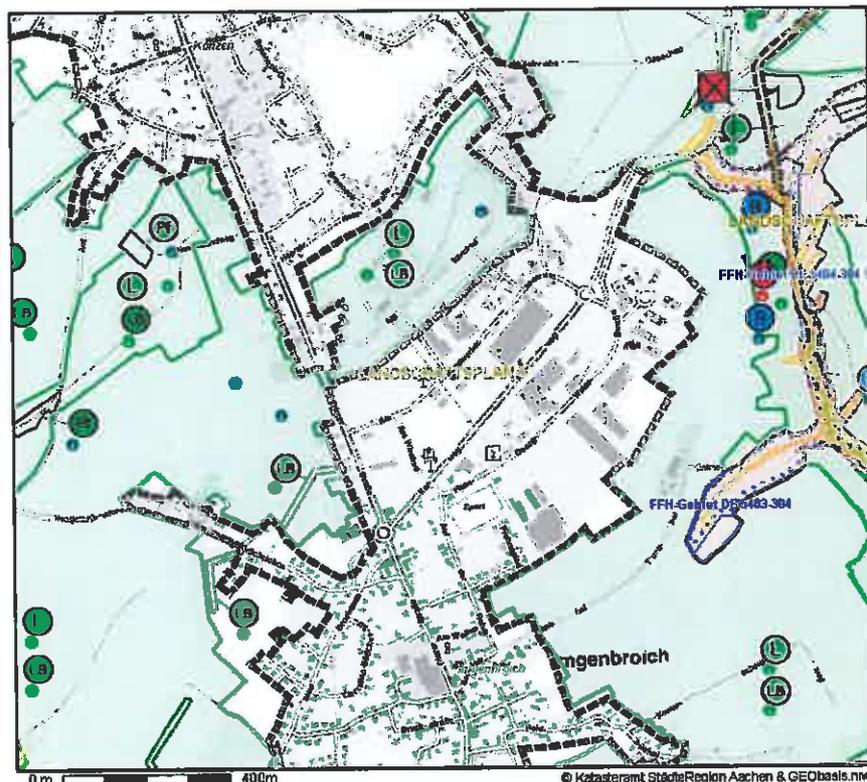
*keine unmittelbare Betroffenheit von Schutzgebieten*

<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

weltsvogelarten im Plangebiet Fortpflanzungs- und Ruhestätten in den 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.

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 überwinternde 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 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. 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 öffentbare 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*

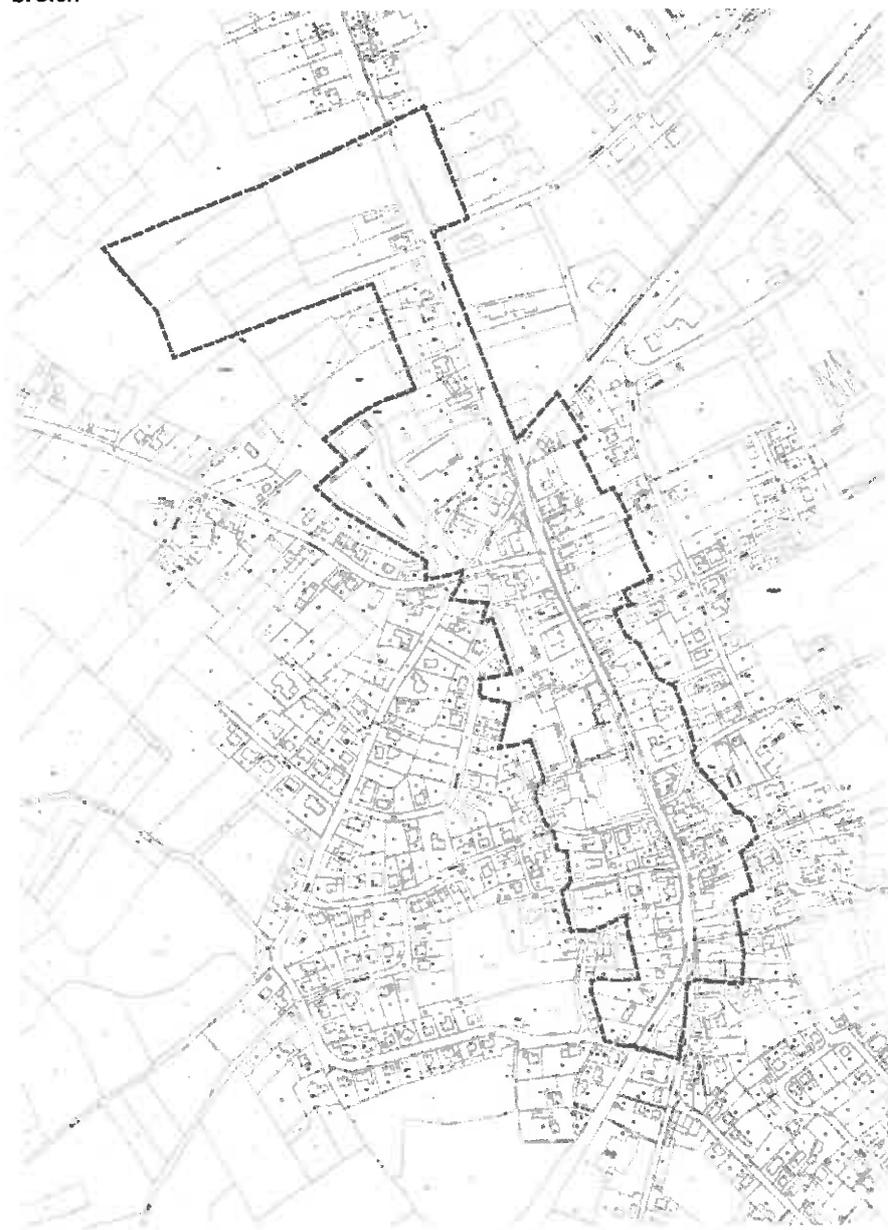
Die Funktion des Hauptzentrums von Monschau übernimmt der Ortskern Imgenbroich. Aufgrund der kompakten Strukturen im Ortskern Imgenbroich und fehlender Flächenpotenziale wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Standort „nördlich des Westwalls“ als Ergänzungsstandort, beschränkt auf den großflächigen 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 (MBI. 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 Nachbarzentren 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 fünf 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 Vergnügungstätten 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 Vergnügungstätten im 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 einen nur einen untergeordneten Teil der Anlagen im gesamten zu betrachtenden Gebiet (hier Gewerbegebiet Imgenbroich/Konzen, Hans-Georg-Weiss-Straße) ausmachen. Die Zweckbestimmung

---

<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

des 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. 8), 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 zulässigen 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, Schaufenster 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. Beein-

trächtigungen 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 Bepflanzungen § 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 offenbare Fenster, an der dem Wohngebiet vis-a-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 offenbare 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 weiteren Flächen 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 eine 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 dem 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.

### Baudenkmale

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass evtl. Bodendenkmale im Plangebiet vorhanden sind, die 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 Einzel-

fall der Wehrbereichsverwaltung 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 ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde vom ..... bis zum ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Monschau hat in der Sitzung vom ..... beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Dies erfolgte in der Zeit vom ..... bis zum ..... 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

## 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:

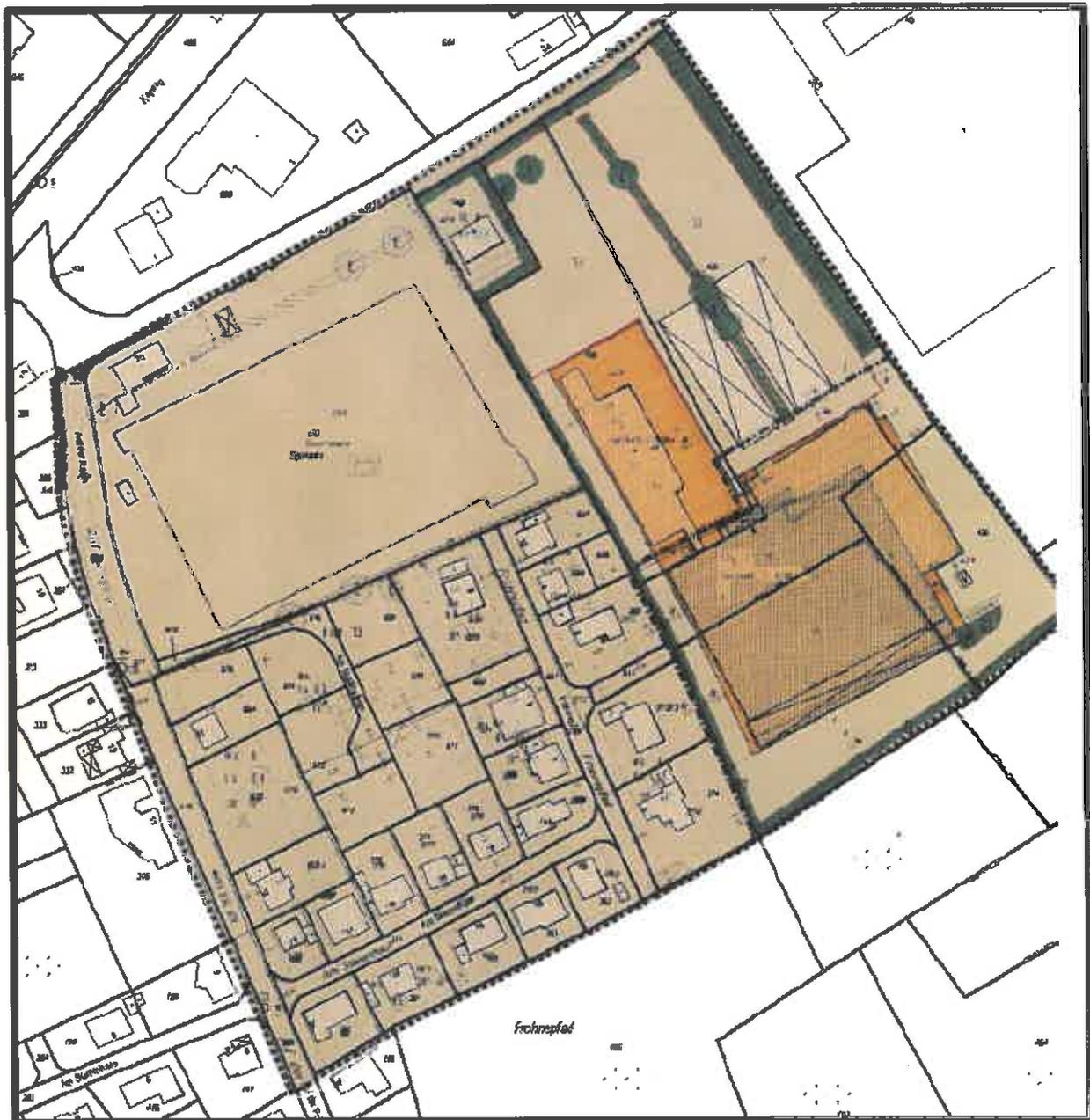
Formblatt A zur Artenschutzprüfung

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 (Schnithecke 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 überwinternde 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“)

### Angaben zur Artenschutzprüfung für einzelne Arten

(Für alle Arten, die im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung geprüft werden, einzeln bearbeiten!)

Durch Plan/Vorhaben betroffene Art:

**Allerweltsvogelarten**

### Schutz- und Gefährdungsstatus der Art

FFH-Anhang IV-Art

europäische Vogelart

#### Rote Liste-Status

Deutschland

\*

Nordrhein-Westfalen

\*

#### Messtischblatt

**54032**

### Erhaltungszustand in Nordrhein-Westfalen

atlantische Region

kontinentale Region



günstig



gelb

ungünstig / unzureichend



ungünstig / schlecht

### Erhaltungszustand der lokalen Population

(Angabe nur erforderlich bei evtl. erheblicher Störung (II.3 Nr.2) oder voraussichtlichem Ausnahmeverfahren(III))

A günstig / hervorragend

B günstig / gut

C ungünstig / mittel-schlecht

### Arbeitsschritt II.1: Ermittlung und Darstellung der Betroffenheit der Art

(ohne die unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)

Fortpflanzungs- und Ruhestätten in den Gehölzen des B-Plangebietes nachgewiesen.

### Arbeitsschritt II.2: Einbeziehen von Vermeidungsmaßnahmen und des Risikomanagements

M 1: Gehölzfällung zwischen Oktober und Februar.

### Arbeitsschritt II.3: Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

(unter Voraussetzung der unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)

Es werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten.

1. Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet?  
(außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhtem Tötungsrisiko oder infolge von Nr. 3)  ja  nein
2. Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte?  ja  nein
3. Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?  ja  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?  ja  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“)**

**Angaben zur Artenschutzprüfung für einzelne Arten**  
 (Für alle Arten, die im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung geprüft werden, einzeln bearbeiten!)

Durch Plan/Vorhaben betroffene Art: **Fledermäuse**

**Schutz- und Gefährdungsstatus der Art**

<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: 5px; 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; align-items: center; margin-top: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 10px; background-color: green; margin-right: 5px;"></div> grün    günstig  <div style="width: 20px; height: 10px; background-color: yellow; margin-right: 5px; margin-top: 5px;"></div> gelb    ungünstig / unzureichend  <div style="width: 20px; height: 10px; background-color: red; margin-right: 5px; margin-top: 5px;"></div> rot    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
--	--

**Arbeitsschritt II.1: Ermittlung und Darstellung der Betroffenheit der Art**  
 (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.

**Arbeitsschritt II.2: Einbeziehen von Vermeidungsmaßnahmen und des Risikomanagements**

- Kontrolle der Höhlen, Spalten und Gebäude; ggf. Verschluss der Höhle
- ggf. Installation von Fledermauskästen in der Umgebung
- weitere Erfassungen bleiben abzuwarten

**Arbeitsschritt II.3: Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände**  
 (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?<br>(außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhtem Tötungsrisiko oder infolge von Nr. 3)  | <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

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!)		
<b>Durch Plan/Vorhaben betroffene Art:</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 5px;">div. Greife</span>		
<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 <span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 15px; vertical-align: middle;"></span> Nordrhein-Westfalen <span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 15px; vertical-align: middle;"></span>	<b>Messtischblatt</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">54032</span>
<b>Erhaltungszustand in Nordrhein-Westfalen</b> <input type="checkbox"/> atlantische Region <input checked="" type="checkbox"/> kontinentale Region <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 5px;"> <div style="width: 15px; height: 10px; background-color: green; margin-right: 5px;"></div> grün    günstig         </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 5px;"> <div style="width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; margin-right: 5px;"></div> gelb    ungünstig / unzureichend         </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 5px;"> <div style="width: 15px; height: 10px; background-color: red; margin-right: 5px;"></div> rot    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)		
diverse Greife wurden im nahen Umfeld nachgewiesen. Bei konkreter Planung ist das Gelände auf Brutstätten zu überprüfen.		
<b>Arbeitsschritt II.2: Einbeziehen von Vermeidungsmaßnahmen und des Risikomanagements</b>		
M3: Horstkontrolle und Kontrolle von Gehölzen		
<b>Arbeitsschritt II.3: Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände</b> (unter Voraussetzung der unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)		
<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 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

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](mailto: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



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.





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