



**Stadt Monschau**

**Bebauungsplan**

**Imgenbroich Nr. 18-N „Nord-West“-**

**Neuaufstellung**

**Textliche Festsetzungen**

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

(Entwurf)



I	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	1
II	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	8
III	HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN	8

## I Textliche Festsetzungen

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

#### 1.1 Zulässige Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes (GE)

Das gemäß § 8 BauNVO festgesetzte Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO in die Zonen GE 1 und GE 2 gegliedert.

##### GE 1

In der Zone GE 1 sind die in der Abstandsliste zum Abstandserlass der Minister für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NW vom 06.06.2007 (MBL. NW S. 659) aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VII und Betriebe mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten nicht zulässig.

##### GE 2

In der Zone GE 2 sind die in der Abstandsliste zum Abstandserlass der Minister für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NW vom 06.06.2007 (MBL. NW S. 659) aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VI und Betriebe mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind in dem gegliederten Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 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.

#### 1.2 Nicht zulässige Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes (GE)

Innerhalb des Gewerbegebietes GE 1 und GE 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO folgende Arten der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevantes Kernsortiment entsprechend der dem Bebauungsplan beige-fügten Monschauer Sortimentsliste (Anhang 1).

Gemäß § 1 (9) BauNVO sind ausnahmsweise solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben sowie Dienstleistungsbetrieben stehen. Die Verkaufsfläche

darf dabei für Gewerbeeinheiten bis zu 20 %, der Geschossfläche des zugeordneten Betriebes, jedoch max. 100 qm betragen.

### 1.3 Sonstige Sondergebiete

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittelvollsortimenter“ festgesetzt.

#### SO Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittelvollsortimenter“

1. Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters.

2. Zulässig ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 2.700 qm, davon insgesamt max. 2.320 qm nur für folgende Sortimente des periodischen Bedarfs (WZ entsprechend der dem Bebauungsplan beigefügten Monschauer Sortimentsliste, Anhang 1):

- Nahrungs- und Genussmittel (WZ 47.2)
- Drogerie, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (WZ 47.75)
- Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (WZ 47.62.1)

Zuzüglich sind max. 300 qm Verkaufsfläche nur für eine Vorkassenzone zulässig.

## 2 Maß der baulichen Nutzung, Höhen baulicher Anlagen

Innerhalb der Baugebiete 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. 25 a und 25b BauGB festgesetzten Flächen nicht zulässig.

### 4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

#### Öffentlich/ÖPNV-Umsteigepunkt

In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Öffentlich/ÖPNV-Umsteigepunkt“ sind Stellplätze, Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung, Zufahrten und Zuwegungen sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zulässig.

### 5 Grünordnerische Festsetzungen

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

Die im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume, Baumgruppen und 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.

#### 5.2 Pflanzgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind min. 345 Laubbäume gemäß der Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anteile der zu pflanzenden Bäume verteilen sich auf die einzelnen Flächen wie unter 5.2.1 bis 5.2.4 festgesetzt.

##### 5.2.1 Ortsrandeingrünung

Innerhalb der im Bebauungsplan mit „M 2.0“ gekennzeichneten Flächen sind auf mindestens 8.000 qm standortgerechte Laubgehölze gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt max. 1,50 m x 1,50 m. Innerhalb dieser Fläche sind insgesamt 150 Laubbäume gem. der Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.



### 5.2.2 Ortsrandeingrünung RBF/RKB

Innerhalb der im Bebauungsplan mit „M 4.4“ gekennzeichneten Fläche sind auf einer Fläche von min. 2.500 qm standortgerechte Laubgehölze gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Pflanzabstand beträgt max. 1,50 m x 1,50 m. Innerhalb dieser Fläche sind insgesamt 50 Laubbäume gem. der Pflanzenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

### 5.2.3 Ortsrandeingrünung (Grünfläche)

Innerhalb der im Bebauungsplan mit „M 4.5“ gekennzeichneten Fläche von mind. 2.800 qm sind standortgerechte Laubgehölze der Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt max. 1,50 m x 1,50 m. Innerhalb dieser Fläche sind insgesamt 70 Laubbäume gem. der Pflanzenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

### 5.2.4 Gehölzpflanzungen an Straßen

Die den öffentlichen Verkehrsflächen zugehörigen Grünflächen wie Straßenseitengräben, Bankette und Böschungsf Flächen sind wie folgt zu bepflanzen:

Bankettbereiche und Straßenseitengräben erhalten eine Raseneinsaat.

Für die Böschungsf Flächen sind auf min. 3.000 qm standortgerechte Laubgehölze der Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt max. 1,50 m x 1,50 m. Innerhalb dieser Fläche sind insgesamt 75 Laubbäume gem. der Pflanzenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

#### Pflanzenliste 1

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Roterle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose

Salix aurita	Öhrchenweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Pflanzqualität: Sträucher, 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind.  
100 – 125

#### **Pflanzenliste 2**

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Sorbus aucuparia	Ebersche

Pflanzqualität: Hochstamm 14 – 16, 3 x verpflanzt, m. Ballen

#### **5.2.5 Grünlandbrache (Schutzzonen Westwall)**

Auf der im Bebauungsplan mit „M 4.6“ gekennzeichneten Fläche mit einer Größe von mind. 3.400 qm ist vorhandene Fettwiese in Grünlandbrache umzuwandeln und dauerhaft zu erhalten.

Nach Ablauf der Fertigstellungs- bzw. Unterhaltungspflege ist ein Pflegeschnitt so durchzuführen, dass eine zu starke Beschattung und Überwachsung der Nachbargrundstücke vermieden wird.

#### **5.3 Zeitlicher Ablauf der geplanten Ausgleichsmaßnahmen**

Alle Ausgleichsmaßnahmen sind zeitnah und sukzessive zur Realisierung der geplanten Baumaßnahmen durchzuführen.



#### 5.4 Pflegemaßnahmen

Die Aufwuchs- und Entwicklungspflege wird für alle zu pflanzenden Gehölze für die ersten drei Jahre festgesetzt. Aufkommende Wildkräuter innerhalb der festgesetzten Baumhecken sind in den ersten drei Jahren 1 – 2 mal pro Jahr auszumähen. Das Mähgut kann als Mulch unter den Sträuchern verwendet werden.

Die Pflege der Schutzstreifen entlang des Westwalls (M 4.6) hat derart zu erfolgen, dass in den ersten 3 Jahren zur Aushagerung der Flächen die erste Mahd ab dem 15.6. sowie eine zweite Mahd ab dem 1.8 erfolgen soll. Die Fläche ist als Grünlandbrache zu entwickeln. Die Verwendung von Dünge- und Spritzmitteln ist unzulässig.

### 6 Externe Ausgleichsmaßnahmen

#### 6.1 Zuordnungsfestsetzung

Den Eingriffen durch den Bebauungsplan Nr. 18-N werden gemäß § 9 Abs. 1a, S. 2 BauGB folgende Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zugeordnet:

#### A. Ökokonto „ökologische Waldumgestaltung“ (Flächencode A, D, H, J)

**Flächencode A:** Gemarkung Kalterherberg, Flur 23, Nr. 4 / Fichtenforst mittleres Baumholz zu Bachauen Gehölze bzw. Schlucht und Schatthangwald

Fläche: 15.700 qm  
Ungebundener Punktwert: 109.900 ÖW

**Flächencode D:** Gemarkung Kalterherberg, Flur 3, Nr. 21 / Fichtenforst mittleres Baumholz zu Silikatbuchenwälder bodensaurer Standorte

Fläche: 8.100 qm  
Ungebundener Punktwert: 89.100 ÖW

**Flächencode H:** Gemarkung Kalterherberg, Flur 22, Nr. 229 / Fichtenforst mittleres Baumholz zu Bachauen Gehölze

Fläche: 4.857 qm  
Ungebundener Punktwert: 53.427 ÖW



**Flächencode J:** Gemarkung Höfen, Flur 15, Nr. 6 und 8 / Fichtenforst mittleres Baumholz zu Silikatbuchenwälder bodensaurer Standorte

Fläche: 10.630 qm  
Ungebundener Punktwert: 74.410 ÖW

### **B Ökokonto „Gronen“**

**Flächenbezeichnung 1:** Gemarkung Imgenbroich, Flur 12, Nr. 86 – 17.000 qm anteilig / Fichtenforst mittleres Baumholz zu Hainsimsen-Buchenwald bzw. Erlen-Eschenwald

Fläche: 17.000 qm  
Ungebundener Punktwert: 187.000 ÖW

**Flächenbezeichnung 2:** Gemarkung Imgenbroich, Flur 14, Nr. 27 / Fichtenforst mittleres Baumholz zu nährstoffreichem Brachestadium – langfristig naturnahes Laubgehölz

Fläche: 8.000 qm  
Ungebundener Punktwert: 13.000 ÖW

### **C Ökologische Waldumgestaltung in Monschau Konzen – Kranzbruchvenn**

**Gemarkung Konzen, Flur 5, Nr. 592 – „Kranzbruchvenn“**  
/Fichtenforst mittleres Baumholz beseitigt – vorerst Nutzungsverzicht mit Pflegefestsetzung – ggfs. weitere höherwertige Entwicklung zu Traubeneichen-Hainbuchenwald

Fläche: 143.833 qm  
Ungebundener Punktwert: min. 719.415 ÖW (davon hier angesetzt 197.523 ÖW)

#### **6.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF)**

Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionen des lokalen Turmfalkenbestandes, des Gartenrotschwanz, Feldsperlings und Waldkauz sowie der Fledermaus sind, wie im Umweltbericht dargestellt, auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Ermittlung zu diesem Bebauungsplan zu realisieren. Das Baufeld darf nur außerhalb der Brutzeiten geräumt werden, die Baumhöhlen sind vor der Baufeldräumung zu kontrollieren.

## **7 Lärmschutzmaßnahmen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass Fahnenmasten nur als Masten mit einer innenliegenden Hissvorrichtung (seilfrei bzw. mit innenliegender Seilführung) zulässig sind. Um einen straffen Flaggensitz am Fahnenmast sicherzustellen, müssen schienengeführte Halteösen zum Einsatz kommen.

## **8 Niederschlagswasserbeseitigung**

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „RBF/RKB“ ist ein Retentionsbodenfilter (RBF) mit Regenklärbecken (RKB) für das im Geltungsbereich des B-Planes anfallende Oberflächenwasser entsprechend dem vorliegenden Entwässerungskonzept (Anlage Nr. 10 des Bebauungsplans) anzulegen.

Die Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren nach dem RdErl. des MUNLV – IV – 9 031 001 2104 vom 26.05.2004 sind zu beachten.

## **II Örtliche Bauvorschriften**

### **1 Einfriedungen**

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur in einem Abstand von 1 m zu der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

## **III Nachrichtliche Übernahme**

### **1 Regelungen für den Denkmalschutz**

Die Höckerlinie des Westwalls ist als Denkmal AC 081 unter Schutz gestellt. Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wird der Denkmalwert des Bauwerkes nach Denkmalschutzgesetz DSchG nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

## **IV Hinweise**

### **1 Baugrund**

In dem Plangebiet sind Braunerden aus Hang-, Hochflächen- und Rinnenlehm (feinsandiger und toniger Schluff) vorherrschend. Auf die Ergebnisse des hydrogeologischen Gutachtens zum Gewerbegebiet Imgenbroich Nord-West wird hingewiesen.

## 2 Grundwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass der Grundwasserstand im Plangebiet bei ca. 2,50 m unter Gelände liegt. Daher sind besondere Anforderungen an die Bauausführung zu beachten:

- dauerhafte Hausdrainagen sind unzulässig
- Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtwasserverhältnisse ausgeführt werden.

Zukünftige Bauherren und die Baugenehmigungsbehörde werden damit auf ggf. erforderliche Maßnahmen, Genehmigungsverfahren und die Forderungen der Träger öffentlicher Belange hingewiesen. Auf die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ wird hingewiesen.

## 3 Kampfmittel

Im Jahr 2005 hat eine Untersuchung des Bereiches hinsichtlich Kampfmittel stattgefunden. Aufgrund der zu geringen Funddichte wurden weitergehende Untersuchungen eingestellt.

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten bei Bauarbeiten beim Aushub außergewöhnliche Verfärbungen festgestellt werden oder Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

## 4 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.

## 5 Bodendenkmale

Es wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von der Eintragung der Bodendenkmäler in die Denkmalliste die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW zu beachten sind. Demnach sind Bodenfunde unverzüglich anzuzeigen, in unverändertem Zustand zu belassen und Weisungen für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

## **6 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.

## **7 Immissionsschutz – Lichtemissionen**

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist im Einzelfall nachzuweisen, dass durch geeignete bauliche und organisatorische Maßnahmen die Lichtemissionen so begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die benachbarten schutzwürdigen Gebiete vermieden werden. Auf die in § 6 in der Satzung über Werbeanlagen im Bereich der Gewerbegebiete Imgenbroich / Konzen festgelegten Maßgaben hinsichtlich beleuchteter Werbung wird hingewiesen.

## **8 Artenschutz - Bauzeitenregelung**

Das Baufeld darf nur in den Monaten September bis einschließlich Februar geräumt werden, die Baumhöhlen sind vorher zu kontrollieren.

Auf die vorliegende Artenschutzrechtliche Prüfung 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.

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

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Monschau, Laufenstraße 84, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

## Monschauer Sortimentsliste der nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente

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

Fortsetzung

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

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Monschau, 2010



**Stadt Monschau**

**Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18 -N  
„Nord-West“ -Neuaufstellung**

**Begründung  
Umweltbericht  
(Entwurf)**



Erarbeitet durch:

Stadt- und Regionalplanung

Dr. Jansen GmbH

Neumarkt 49

50667 Köln

## INHALT

STADT MONSCHAU	1
BEBAUUNGSPLAN IMGENBROICH NR. 18 -N	1
BEGRÜNDUNG	1
1 ANLASS, ZIEL UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	1
1.1 Planungsanlass und Erfordernis	1
1.2 Planaufstellungsverfahren	3
2 PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION UND RAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1 Lage, Nutzung und Umfeld des Plangebietes	4
2.2 Planvorhaben	5
2.3 Ver- und Entsorgung	7
2.4 Fachplanungen	7
2.5 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 18 – N „Nord-West-Neuaufstellung“	8
2.6 Planungsrecht	9
2.6.1 Regionalplan	9
2.6.2 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	10
2.6.3 Landschaftsplan	10
2.6.4 Schutzgebiete	11
2.6.5 Artenschutz	11
2.7 Geologie und Baugrund	15
2.7.1 Geologie	15
2.7.2 Hydrogeologie	16
2.7.3 Grundwasser	16
2.7.4 Versickerungseigenschaften	17
2.8 Altlasten	17
2.9 Einzelhandelsituation	17
2.9.1 Auswirkungsanalyse	22
2.10 Denkmalpflege	30
2.11 Eigentumsverhältnisse, bodenordnende Maßnahmen	33
3 PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	33
3.1 Gewerbegebiet	33
3.1.1 Nicht zulässige Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes GE	35
3.2 Sonstiges Sondergebiet	37





3.2.1	Verkaufsflächenobergrenzen	41
3.2.2	Monschauer Liste	42
3.3	Maß der baulichen Nutzung	43
3.4	Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksflächen	44
3.5	Nebenanlagen	44
3.6	Verkehrliche Erschließung	45
3.6.1	Öffentliche Verkehrsflächen	49
3.6.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	50
3.7	Immissionsschutz – Lärmimmissionen	51
3.8	Beurteilung des Verkehrslärms	52
3.8.1	Beurteilung der Verkehrslärmbelastung außerhalb des Plangebietes (Fernwirkung)	53
3.8.2	Beurteilung der Verkehrslärmbelastung im Plangebiet	55
3.9	Beurteilung des Gewerbelärms	56
4	GRÜNFLÄCHEN (PRIVAT, ÖFFENTLICH)	58
5	NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG	58
6	NATUR UND LANDSCHAFT	61
6.1	Rechtsgrundlage	61
6.2	Belange des Umweltschutzes – Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	62
6.2.1	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	63
6.2.2	Gestaltungs- /Ausgleichsmaßnahmen	64
6.2.3	Eingriffs- /Ausgleichsbilanz	65
6.2.4	Bewertung	68
7	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	69
8	HINWEISE	69
9	UMWELTPRÜFUNG – UMWELTBERICHT GEMÄß ANLAGE ZU § 2 (4) UND 2A BAUGB	71
9.1	Einleitung	71
9.2	Vorhabenbeschreibung	71
9.3	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	72
9.3.1	Fachgesetze	72
9.3.2	Fachpläne	74
9.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen – Bestandsaufnahme	75
9.4.1	Schutzgut Mensch	75
9.4.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft	76
9.4.3	Schutzgut Boden	78
9.4.4	Schutzgut Wasser	79
9.4.5	Schutzgut Klima und Luftqualität	79
9.4.6	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	80
9.4.7	Schutzgut Landschaftsbild	81
9.4.8	Wechselwirkungen	81
9.4.9	Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter mit hoher Bedeutung und Empfindlichkeit	82
9.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	82
9.5.1	Schutzgut Mensch	82
9.5.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft	83
9.5.3	Schutzgut Boden	85
9.5.4	Schutzgut Wasser	85



9.5.5	Schutzgut Klima und Luftqualität	86
9.5.6	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	87
9.5.7	Schutzgut Landschaftsbild	87
9.5.8	Zusammenfassende Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen des Planvorhabens	88
9.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	89
9.7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	89
9.8	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	89
9.9	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung von Beeinträchtigungen	90
9.10	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	92
9.11	Allgemein verständliche Zusammenfassung	92
10	FLÄCHENBILANZ	93
11	VERFAHRENSÜBERSICHT	94
12	ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG GEMÄß § 10 (4) BAUGB	94

## Anlagen

## 1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

### 1.1 Planungsanlass und Erfordernis

Der Stadtteil Imgenbroich übernimmt Versorgungsfunktionen für die Gesamtstadt und das Monschauer Land. In dem städtebaulichen Entwicklungskonzept für Monschau-Imgenbroich aus dem Jahr 2002 wurde bereits die Rolle Imgenbroichs als Handel- und Dienstleistungs- sowie gewerblicher Standort deutlich und entsprechende Entwicklungsperspektiven aufgezeigt. Mit der Fortschreibung dieses Entwicklungskonzeptes durch den städtebaulichen Rahmenplan Monschau-Imgenbroich 2010 werden aktuelle Ansiedlungsvorhaben und Planungsabsichten gesteuert.

Planerische Zielsetzung der Stadt Monschau ist die städtebauliche Entwicklung des Siedlungskörpers von Imgenbroich im Bereich zwischen der Trierer Straße und der Straße Hengstbrüchelchen für die bedarfsgerechte Entwicklung von Flächen für Gewerbe und Einzelhandel. Weitere städtebauliche Zielsetzung ist es, den vorhandenen Standort im Zentrum von Imgenbroich durch die gezielte Ansiedlung von attraktiven Einzelhandelsangeboten sowie Büro- und Dienstleistungsbetrieben im Bereich der heutigen Tankstelle zu stärken. Diese Zielsetzung ist nicht konkret Gegenstand dieses Bebauungsplans wird aber durch die Festsetzungen planerisch unterstützt und gefördert.

Da aus städtebaulicher Sicht kein neuer Handelsansatz geschaffen sondern bestehende Standorte weiter entwickelt werden sollen, im zentralen Bereich von Imgenbroich aber keine adäquaten Flächen zur Verfügung stehen, soll entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Monschau der Standort nördlich des Ortszentrums für die Ansiedlung als großflächiger Nahversorgungsstandort entwickelt werden. Es gilt, das Nahversorgungsangebot für Monschau-Imgenbroich qualitativ zu stärken. Des Weiteren soll der Gewerbestandort Imgenbroich durch die Entwicklung weiterer Gewerbeflächen im Zusammenhang mit dem bestehenden Gewerbegebiet von Imgenbroich langfristig gesichert werden.

Mit dem Bau einer ortsnahen Entlastungsstraße sowie dem Umsteigepunkt für den regionalen Busverkehr wird zudem ein wichtiger Beitrag zur verkehrlichen Entlastung der Ortsmitte von Imgenbroich und der Stärkung des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) für Monschau und der Region geleistet.

Die Entwicklung des Bereichs Imgenbroich Nord-West ist so zu gestalten, dass den Belangen des Umweltschutzes und der Landschaftspflege ausreichend entsprochen wird.

Zielsetzung der Stadt Monschau ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese städtebauliche Entwicklung zu schaffen. Daher hatte die Stadt Monschau im Juli 2011 die Aufstellung des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 18 „Nord-West“ sowie die 66. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie der Feststellungsbeschluss zur 66. FNP-

*Städtebauliche Entwicklung und qualitative Aufwertung Einzelhandelsangebot*

*Ortsnahe Entlastungsstraße und ÖPNV-Umsteigepunkt mit regionaler Bedeutung*

Änderung wurden vom Rat der Stadt Monschau am 16.07.2013 gefasst. Mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist am 22. Mai 2014 wurde die Flächennutzungsplanänderung wirksam und ist der Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18 „Nord-West“ in Kraft getreten.

In der Zwischenzeit wurde mit dem Bau des ÖPNV-Umsteigepunktes und der Umsetzung eines Lebensmittelvollsortimenters im geplanten Nahversorgungszentrum begonnen. Gegen den Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18 „Nord-West“ wurde durch eine Nachbargemeinde ein Normenkontrollantrag gemäß § 47 VwGO bei dem Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen in Münster eingereicht. Mit Beschluss vom 9. September hat der Senat dem Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung der klagenden Gemeinde stattgegeben. Der Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18 „Nord-West“ ist damit bis zu einer Entscheidung im Normenkontrollverfahren außer Vollzug gesetzt. Das Oberverwaltungsgericht (OVG) begründet dies damit, dass der Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18 „Nord-West“ wegen einer fehlerhaften Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses unwirksam ist. Die Bekanntmachung der Offenlage vom 20.04.2012 genügt nach Auffassung des OVG nicht den Anforderungen, die das Bundesverwaltungsgericht im Urteil vom 18.07.2013 aufgestellt hat. Dies alleine würde jedoch nicht zur Stattgabe des Antrags führen. Das OVG geht jedoch vorbehaltlich einer vertieften Prüfung im Hauptsacheverfahren davon aus, dass die Umsetzung des Bebauungsplans für die klagende Gemeinde zu einer Beeinträchtigung in rechtlich geschützten Belangen führen würde. Dies wird mit den in den Einzelhandelsgutachten dargelegten potenziellen Umsatzrückgängen begründet. Im Jahr 2012 wurde die Umsetzung eines damals geplanten Lebensmittelvollsortimenters mit 3.350 qm Verkaufsfläche zuzüglich Vorkassenzone durch den Gutachter als kritisch bewertet. Die im Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18 „Nord-West“ festgesetzte zulässige Verkaufsflächengröße von 3.000 qm + 300 qm Vorkassenzone weiche aus Sicht des Senats nur geringfügig davon ab.

Aufgrund von Wirksamkeitsbedenken hat sich die Stadt Monschau dafür entschieden, den Bebauungsplan nochmals insgesamt aufzuarbeiten. Daher hat der Planungsausschuss des Rates der Stadt Monschau am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 18 – N „Nord-West“ – Neuaufstellung gefasst.

Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplans sind nicht alle Grundzüge der Planung betroffen, dennoch macht es die Zielsetzung der Planung erforderlich, die einzelhandelsrelevanten Festsetzungen zu aktualisieren. In diesem Verfahren werden die bisher ermittelten und empfohlenen Verkaufsflächengrößen im Hinblick auf den nunmehr feststehenden Betreiber des Lebensmittelvollsortimenters und im Hinblick auf konkrete tatsächliche Kaufkraftströme nochmals überprüft und festgesetzt. Daher soll aus formalen Gründen eine Neuaufstellung durchgeführt werden. Des Weiteren wird die

bemängelte Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses im Rahmen der öffentlichen Auslegung korrigiert. Da sich die Grundlagen der Planung hinsichtlich der Verkehrssituation, Lärmimmissionschutz, Entwässerung und Natur- und Landschaft nicht in rechtlich relevanter Weise verändert haben, werden die Ergebnisse dieser Fachplanungen in die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18-N übernommen.

Aus Sicht der Stadt Monschau besteht für die unterschiedlichen Bereiche (Sondergebiet, Gewerbegebiet, Festsetzung Verkehrsflächen, Festsetzung betreffend ÖPNV) jeweils für sich ein städtebaulicher Bedarf, so dass diese Bereiche auch unabhängig voneinander festgesetzt würden.

## 1.2 Planaufstellungsverfahren

Der Planungsausschuss des Rates der Stadt Monschau hat am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 18-N „Nord-West“-Neuaufstellung und zur Beteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB gefasst. Auf eine frühzeitige Beteiligung wird verzichtet, da das Plankonzept sich in seinen Grundzügen nicht wesentlich verändert hat und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Imgenbroich Nr. 18 „Nord-West“ bereits vorgestellt wurde.

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan wird nach dem novellierten BauGB 2004 durchgeführt. Zu dem Bebauungsplan wurde gemäß § 2a ein Umweltbericht erstellt.

*Umweltbericht*

Gemäß §§ 3, 3a – f sowie Anlage zu § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung festzustellen, um über die Zulässigkeit des Vorhabens zu entscheiden. Das planerische Vorhaben erfüllt die in der Anlage 1, Pkt. 18.7. i. V. m Pkt. 18.7.1 zum UVPG genannten Größenwerte eines städtebaulichen Projektes mit einer zulässigen Grundfläche von insgesamt 20.000 qm bis weniger als 100.000 qm. Das Ergebnis der überschlägigen Prüfung im Rahmen der Umweltpfung (Umweltbericht) der in der Anlage 2 UVPG aufgeführten Kriterien zeigt auf, dass von dem Vorhaben keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen ausgehen. Der Eingriff in das Denkmal „Westwall“ durch die geplanten Erschließungsstraße ist durch den teilweisen Verlust des Denkmals als erheblich zu werten. Es ist aber zu bedenken, dass der Westwall durch die Minimierung des Eingriffs weiterhin in seiner Gesamtheit erlebbar bleibt und der Eingriff aufgrund der notwendigen räumlich-funktionalen Einbindung des Plangebietes in die Siedlungsstruktur unvermeidbar ist.

*Umweltverträglichkeitsprüfung*

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 18-N „Nord-West“-Neuaufstellung sind bis auf die Verkehrsflächen der Bundesstraße 258 (Trierer Straße), der Flächen für

*Umlegungsverfahren*

die geplante Erschließungsstraße sowie Schutzflächen für den Westwall (Stadt Monschau) im Eigentum verschiedener privater Eigentümer. Zur Erschließung und Neuordnung des Plangebietes führt die Stadt Monschau aktuell ein Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff BauGB durch, wo bereits einige Vorwegregelungen getroffen wurden und Grundstücke übertragen worden sind.

## **2 Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen**

### **2.1 Lage, Nutzung und Umfeld des Plangebietes**

Der Planbereich liegt im Nord-Westen von Imgenbroich zwischen der Trierer Straße (B 258) und der Straße Hengstbrüchelchen (K 16). und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im südlichen Bereich verläuft ein Abschnitt des Westwalls, die denkmalgeschützte „Höckerlinie“, deren Gehölzbestand gemäß dem Landschaftsplan Nr. VI als Landschaftsgeschützter Bestandteil festgesetzt ist. Südlich der „Höckerlinie“ schließt sich das Fachmarktzentrum von Imgenbroich an, das über die Straße „Auf Beuel“ angebunden ist.

Das Plangebiet wird im Westen von der mischgebietstypischen Bebauung an der Trierer Straße begrenzt. Hier befinden sich in lockerer Baustruktur Wohnnutzung sowie Dienstleistungsbetriebe. Direkt gegenüber auf der östlichen Seite der Trierer Straße markiert das Handwerker- und Innovationszentrum Monschau (HIMO) den Eingang zum Gewerbegebiet Monschau.

Abbildung 1 Übersicht Geltungsbereich



Quelle: Kartengrundlage Kataster- u. Vermessungsamt Kreis Aachen NRW, Auszug aus dem Geodatenbestand, 23.01.2010 und eigene Darstellung

## 2.2 Planvorhaben

Die Flächen westlich der Trierer Straße werden für die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie großflächigem Einzelhandel entwickelt. An der Trierer Straße B 258 wird im Bereich vor dem Handwerker- und Innovationszentrums Monschau (HIMO) eine ÖPNV-Umsteigeanlage mit Park-and-Ride-Parkplatz vorgesehen. Die Stadt Monschau plant in enger Abstimmung mit dem Aachener Verkehrsverbund GmbH (AVV) die Anlage dieses Park+Ride Parkplatzes mit Busumsteigeplatz für den Schnellbus in Richtung Aachen. Die Planung stellt eine wichtige Maßnahme zur Entwicklung und Stärkung des ÖPNV in der Region Aachen und Monschau dar und wird durch den Nahverkehr Rheinland mit insgesamt 1.260.000 Euro gefördert. Der Busverknüpfungspunkt wird über den Kreisverkehr angebunden und ist als Wendeanlage mit vier überdachten Bussteigen konzipiert. Daneben werden über den Kreisverkehr insgesamt 19 P+R-Plätze sowie 3 K+R-

*Nicht wesentlich störendes Gewerbe und großflächiger Einzelhandel für Nahversorgung, Verkehrsplanung*

Stellplätze erschlossen. Für den Fahrradverkehr wird eine überdachte B+R-Anlage mit einer Kapazität für 21 Fahrräder (davon ca. 10 Fahrradboxen) eingeplant. Der Anschluss an die örtlichen Gehwege erfolgt barrierefrei über gesicherte Überwege (Zebrastreifen) und an barrierefreien Querungsstellen an den Bussteigen. Die Baumaßnahmen für die Umsetzung der Planung werden derzeit durchgeführt.

Die Erschließung des Plangebietes und des ÖPNV-Umsteigepunktes soll über eine direkte Anbindung (Kreisverkehr) von der Trierer Straße erfolgen. Diese Erschließungsstraße wird als Entlastungsstraße bis zur Straße Hengstbrüchelchen (K 16) weitergeführt und dort über einen Kreisverkehr angebunden. Durch diese Entlastungsstraße kann eine deutliche Reduzierung der Durchgangsverkehre in der Ortsmitte Imgenbroich erreicht werden. Eine zweite untergeordnete Anbindung im Plangebiet ist an die Straße „Auf Beuel“ vorgesehen. Die Erschließung nimmt die vorhandenen städtebaulichen Strukturen auf und gewährleistet eine direkte räumlich-funktionale Anbindung mit dem Ortszentrum.

Bei der Entwicklung neuer Gewerbeflächen können ca. 6,34 ha für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe bereitgestellt werden. Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung an der Trierer Straße und im Bereich der Straße Hengstbrüchelchen können nur emissionsarme Betriebe hier ihren Standort finden. In einem ca. 2,28 ha großen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit max. 2.700 qm Verkaufsfläche zuzüglich max. 300 qm Vorkassenzone geplant.

*Gewerbeflächen und großflächiger  
Lebensmittelvollsortimenter*

Die ursprünglich vorgesehene Größenordnung des Lebensmittelvollsortimenters wird nicht weiterverfolgt, da aufgrund der aktuellen gutachtlichen Prüfung eine städtebauliche und versorgungsstrukturelle Verträglichkeit aufgrund der ermittelten Kaufkraftumverteilungen nicht gesichert werden konnte. Das interkommunale Abstimmungsgebot des § 2 Abs. 2 BauGB ist grundsätzlich dann verletzt, wenn die Planung unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art auf das benachbarte Gemeindegebiet entfaltet und diese gewichtigen Belange nicht im Wege der Abwägung überwunden werden können. In der Rechtsprechung wird in der Regel der Schwellenwert von 10% Umsatzumverteilung angesetzt. Die städtebauliche Verträglichkeit großflächiger Planvorhaben ist aber immer auch aus den individuellen und örtlichen Gegebenheiten der betroffenen zentralen Versorgungsbereiche und der wirtschaftlichen Stabilität der relevanten Anbieter abzuleiten. Dies geht unter anderem auf das vom Bundesverwaltungsgericht bestätigten CentRO-Urteil des OVG Münster zurück. Demnach ist festzuhalten, dass

- der gewichtige Schwellenwert im Regelfall bei 10% Umsatzverlust liegt, aber
- die Beurteilung, ob ein Schwellenwert von 10 % für alle Fallkonstellationen gelten kann, offen bleibt.



Es ist möglich, dass schon bei Umverteilungen unter 10% städtebauliche Beeinträchtigungen eintreten können, wenn z. B. wichtige Magnetbetriebe eines zentralen Versorgungsbereiches betroffen sind. Gleichwohl ist aber auch zu bedenken, dass Umverteilungen von über 10 % nicht zwangsläufig zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen müssen, da das Umschlagen wettbewerblicher Folgen in städtebauliche Folgen auch von der Leistungsfähigkeit der betroffenen Betriebe abhängig ist.

Unter Berücksichtigung des nun aktuell bekannten Betreibers wurde durch Dr. Lademann & Partner eine Neubetrachtung im Sinne einer sachgerechten, realitätsnahen Worst-Case-Prüfung vorgenommen und hinsichtlich der möglichen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen bewertet. Die Ergebnisse dieses Gutachtens werden unter Pkt. 2.9 dieser Begründung dargelegt.

### 2.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird durch Anschluss an die vorhandene Infrastruktur sichergestellt. Es ist vorgesehen, die Schmutzwasser in den bestehenden Mischwasserkanal in der B 258 abzuleiten. Das Gelände ist zurzeit nicht baulich genutzt, befestigt oder an die örtliche Kanalisation angeschlossen. Daher besteht für das Plangebiet gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) die Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung. Es ist vorgesehen, die anfallenden Oberflächenwasser einem noch herzustellenden Retentionsbodenfilter mit Regenklärbecken im Nordwesten des Plangebiets zuzuführen. Der Genehmigungs- und Kostenbescheid für den Bau und Betrieb der Niederschlagswasserbehandlungsanlage wurde von der Unteren Wasserbehörde, StädteRegion Aachen, mit Schreiben vom 04.09.2014 erteilt.

*Herstellung der Infrastruktur*

### 2.4 Fachplanungen

Für das Bebauungsplanverfahren Imgenbroich Nr. 18 „Nord-West“ wurden folgende Fachgutachten erarbeitet:

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden Verkehrsgutachten erarbeitet, worin die Grundlagen der Verkehrserschließung für diesen Bereich entwickelt und abgestimmt wurden.

*Verkehrsgutachten*

Um möglichen Konflikten von der Lärmentwicklung her vorzubeugen, wurde im Rahmen der Bauleitplanung eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

*Schallgutachten*

Zu dem Bebauungsplan wurden die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie erforderliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen ermittelt.

*Landschaftspflegerischer Fachbeitrag*

Zu dem Bebauungsplan wurde durch ein Fachbüro ein Konzept zur Ableitung der Niederschlagswasser und Schmutzwasser erarbeitet.

*Entwässerungskonzept*

Die erforderlichen Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Da sich die Grundlagen der Planung hinsichtlich der Verkehrssituation, Lärmimmissionsschutz, Entwässerung und Natur- und Landschaft nicht in rechtlich relevanter Weise verändert haben, werden die Ergebnisse dieser Fachplanungen in die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18-N übernommen. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag wurde hinsichtlich des Sachverhalts der externen Ausgleichsmaßnahmen aktualisiert. Die Stadt Monschau führt aktuell ein Umlegungsverfahren durch, wo bereits einige Vorwegregelungen getroffen wurden und Grundstücke übertragen worden sind. Gleichwohl wird bei den oben genannten Gutachten die Ausgangssituation zugrunde gelegt.

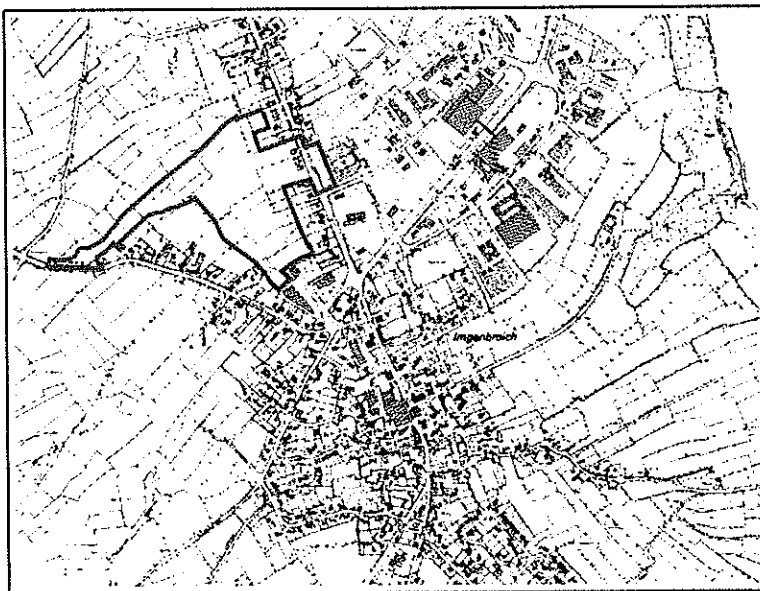
Im Rahmen der Bauleitplanung wurden die möglichen wirtschaftlichen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen im Zusammenhang mit der geplanten Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters geprüft. Es wurden insbesondere die möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den bestehenden Einzelhandel innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung ermittelt und bewertet.

*Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines An siedlungs- vorhabens (Lebensmittelvollversorger)*

## 2.5 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 18 – N „Nord-West-Neuaufstellung“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 18-N „Nord-West-Neuaufstellung“ umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18.

Abbildung 2 Übersicht Geltungsbereich BP Nr. 18-N



Darstellung auf Grundlage DGK5

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist dem Übersichtsplan und der Plandarstellung des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 18-N „Nord-West-Neuaufstellung“ zu entnehmen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 13,25 ha.

## 2.6 Planungsrecht

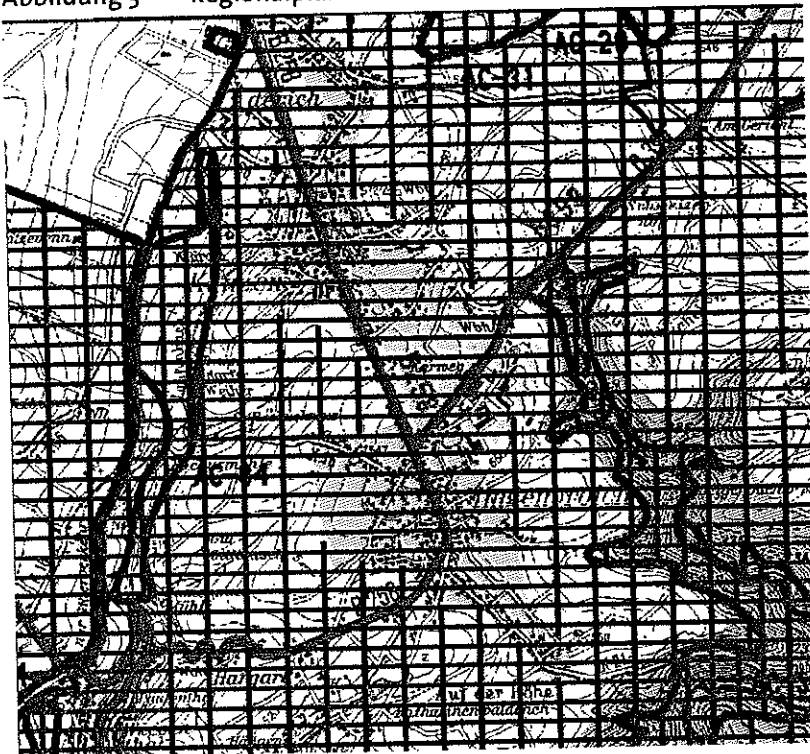
### 2.6.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen, 2003, ist der südliche Teil des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Der ASB endet ungefähr im Bereich der sogenannten „Höckerlinie“. Innerhalb des angrenzenden Freiraums erfolgt die Darstellung von Bereichen zum „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“, die von Darstellungen zum Grundwasser- und Gewässerschutz überlagert werden.

Das Plangebiet überlagert zum größten Teil Flächen, für die die Bezirksregierung im Rahmen der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes im August 2003 die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestätigt hatte. Daher kann der Bereich grundsätzlich für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden. Aufgrund der geänderten Planungsziele wurde im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 18 die 66. FNP-Änderung durchgeführt, die mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist am 22. Mai 2014 wirksam wurde.

*Anpassung an die Ziele der Landesplanung*

Abbildung 3 Regionalplan Ausschnitt



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

Das Landesentwicklungsprogramm (LEPro) ist zum 31.12.2011 außer Kraft getreten. Der Landesentwicklungsplan (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – wurde von der Landesregierung als Rechtsverordnung beschlossen. Die Veröffentlichung der Rechtsverordnung erfolgte im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW am 12. Juli 2013. Damit ist der LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – am 13. Juli 2013 in Kraft getreten. Demnach setzt die Planung für große Einzelhandelsvorhaben eine regionalplanerische Ausweisung als Allgemeinen Siedlungsraum voraus. Mit der 66. FNP-Änderung ist die Planung den Zielen der Landesplanung angepasst.

### 2.6.2 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Der seit 1977 rechtswirksame Flächennutzungsplan stellte für das Plangebiet Fläche für die Landwirtschaft dar.

*Historie der Flächennutzungsplandarstellung, Änderungen*

Mit der 45. Flächennutzungsplanänderung und dem Bebauungsplan Nr. 16 hat die Stadt Monschau die Entwicklung des Gewerbegebiets „Nordwest“ planerisch vorbereitet, die Anpassung an die Ziele der Landesplanung wurde durch die Bezirksregierung Köln bestätigt.

Die 45. Flächennutzungsplanänderung stellt Mischgebietsnutzung entlang der Trierer Straße und der Straße Hengstbrüchelchen dar, sowie Gewerbeflächen für die heutigen landwirtschaftlichen Freiflächen. Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen und Ansiedlungsziele der Stadt Monschau wurde der Bebauungsplan Nr. 16 in seiner 1. Änderung für die Ansiedlung von Fachmärkten geändert und Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel für insgesamt 2.100 qm Verkaufsfläche sowie Gewerbegebiet festgesetzt. Das in der Südspitze gelegene Sondergebiet ist zwischenzeitlich umgesetzt worden. Die Flächen für Einzelhandel sind mit Lidl und der Fachmarkttagglomeration (MediMaxx, Dänisches Bettenlager, Takko und Tedi) bereits entwickelt.

Aufgrund der geänderten Planungsziele wurde im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18 „Nord-West“ die 66. FNP-Änderung durchgeführt, die mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist am 23. Mai 2014 wirksam wurde. Die 66. FNP-Änderung stellt für das Plangebiet Gemischte Bauflächen, Gewerbegebiet und ein Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittelvollsortimenter“, mit max. 3.000 qm Vv zzgl. Max 300 qm Vorkassenzonen dar. Somit sind die städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 18-N „Nord-West-Neuaufstellung“, aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

*66. Flächennutzungsplanänderung*

### 2.6.3 Landschaftsplan

Für den Landschaftsraum im Umfeld von Imgenbroich trifft der Landschaftsplan Nr. VI - Monschau planerische Festsetzungen. Alle

*Landschaftsplan Nr. VI*

bestandskräftigen Landschaftspläne sind 2006 an die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH) angepasst worden<sup>1</sup>.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsplanes Nr. VI. Die noch vorhandenen Abschnitte des Westwalls (Höckerlinie) sind als geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt.

Im Zuge der Rahmenplanung für Monschau Imgenbroich hat die Untere Landschaftsbehörde der StädteRegion Aachen mit Schreiben vom 13. August 2010 mitgeteilt, dass einer (so gering wie möglichen) Zerschneidung der Höckerlinie zugestimmt wird, wenn die Höckerlinie als Fläche mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt wird. Maßgebend ist der Traufbereich der Bäume zuzüglich eines Abstandsstreifens, damit die Gehölze nicht beeinträchtigt werden. Es wird gefordert, diese Fläche nicht als Bauland an die potenziellen Gewerbetreibenden zu verkaufen, sondern im Eigentum der Stadt Monschau zu belassen. Damit soll der dauerhafte Erhalt und die Pflege dieses Bereiches sichergestellt werden.

#### 2.6.4 Schutzgebiete

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

*keine unmittelbare Betroffenheit von Schutzgebieten*

Östlich der Ortslage, ca. 1 km vom Plangebiet Imgenbroich Nord-West entfernt, erstreckt sich das Belgenbachtal, das als Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet (Nr. DE 5403-304 „Oberlauf der Rur“) festgesetzt ist<sup>2</sup>.

Westlich der Ortschaft liegt in ca. 700 m Entfernung zum Bebauungsplangebiet das Naturschutzgebiet Feuerbach-/Laufenbachtal<sup>3</sup>. Der übrige Landschaftsraum steht unter Landschaftsschutz.

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

Das Plangebiet liegt in keiner Wasserschutzzone.

#### 2.6.5 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 Pflanzen-

<sup>1</sup> StädteRegion Aachen, Umweltamt: Landschaftsplan VI Monschau

<sup>2</sup> Kreis Aachen, Geodatenbestand 17.11.2014

<sup>3</sup> ebenda

arten frühzeitig zu vermeiden und die ökologische Funktionalität der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten weiterhin zu erfüllen. Daher wurde zu dem Bebauungsverfahren Nr. 18 ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, um die Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG zu klären.<sup>4</sup> In Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde der Städteregion Aachen wurden weitere Untersuchungen (Stufe II der Handlungsempfehlung) durchgeführt.<sup>5</sup>

Zusammenfassend kann aufgrund der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung festgestellt werden, dass in dem Untersuchungsgebiet insgesamt vier Säugetier- sowie neun Vogel- und eine planungsrelevante Schmetterlingsart möglich sind. Diese sind:

#### Säugetiere:

Braunes Langohr, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Wasserfledermaus

#### Vögel:

Bluthänfling, Braunkehlchen, Feldschwirl, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Klappergrasmücke, Rohrammer, Schwarzkehlchen, Waldkauz

#### Schmetterling: Blauschillernder Feuerfalter

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Durch die Umsetzung geeigneter Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen vermieden werden. Fachgutachtlich werden folgende Maßnahmen benannt:

M 1: Baufeldräumung im Winter

M 2: Baumhöhlenkontrolle vor der Baufeldräumung

M 3: Schonung der Feuchtbrache

M 4: Keine nächtlichen Arbeiten

M 5: Minimierung von Emissionen

---

<sup>4</sup> D. Liebert, Büro für Freiraumplanung: Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Erweiterung Gewerbegebiet Imgenbroich – Nordwest“, Entwurf, Alsdorf, im Januar 2011

<sup>5</sup> D. Liebert, Büro für Freiraumplanung: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (ASP): Endbericht Phase II, Erweiterung Gewerbegebiet Imgenbroich – Nordwest, Alsdorf, im August 2011 mit Maßnahmenplan vom 29. März 2012

C 1: Drei Nistkästen für den Gartenrotschwanz

C 2: Drei Nistkästen für den Feldsperling

C 3: Einen Nistkasten für den Waldkauz

C 4: Fünf Kästen für Fledermäuse

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

Auf Grundlage dieser ersten Artenschutzrechtlichen Vorprüfung von Januar 2011 wurden in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde der Städteregion Aachen weitere Untersuchungen abgestimmt, da dieses Gebiet u. a. für Höhlenbrüter geeignet ist und ein Greifvogel beobachtet wurde:

- Bestimmung des Greifvogels auf dem Nest im Eingriffsgebiet
- Erfassung und Kontrolle von Baumhöhlen im Eingriffsgebiet und der näheren Umgebung (ca. 50 Meter)
- Erneute Einschätzung des Eingriffsgebietes als Amphibienlebensraum
- Floristische Kartierung des Westwalls
- drei Detektorbegehungen zur Beurteilung der Funktion des Eingriffsgebietes als Fledermauslebensraum

Der Greifvogelhorst und die Baumhöhlen wurden Anfang und Mitte Juni 2011 kontrolliert. Die floristische Kartierung des Westwalls erfolgte Anfang Juni 2011.

In dem Horst wurden brütende Turmfalken (Elterntier, Jungbrut) entdeckt. Weitere, als potenzielle Baumhöhlen untersuchte Strukturen erwiesen sich als Faulstellen von Astabbrüchen, die als flache Mulden bei Regenwetter mit Wasser gefüllt sind und daher als Fledermausquartiere oder Brutstätte des Waldkauzes ungeeignet sind. In einer Spechthöhle im unmittelbaren Anschluss an das Eingriffsgebiet brütete ein Starenpaar.

Zur Erfassung von Fledermäusen wurden zusätzlich drei Detektorbegehungen Anfang, Mitte und Ende Juli 2011 durchgeführt. Diese begannen kurz vor Sonnenuntergang, so dass ein Schwärmen an den Baumhöhlen hätte beobachtet werden können. An zwei Terminen wurde zusätzlich ein Bat-Recorder zur automatischen Aufzeichnung von Rufen entlang der Baumreihen im Untersuchungsgebiet platziert.

Durch die Detektorbegehung konnten drei bis vier Jagdreviere der Zwerg – und zwei bis drei der Breitflügelfledermaus im Untersuchungsgebiet ermittelt werden. An der B 258 konnte ein Großer Abendsegler durch einen Einzelkontakt als „durchfliegend“ ermittelt werden.

Eine hohe Bedeutung des Eingriffsgebietes als Amphibienlebensraum konnte nicht festgestellt werden. Sowohl das Regenrückhaltebecken am Gewerbegebiet als auch der Westwall waren nach der Schneeschmelze im Frühjahr 2011 wasserführend. Im Westwall befanden sich im südwestlichen Bereich wenige Quadratmeter große Pflützen von geringer Tiefe. Im Juni 2011 war der Westwall trocken. Auch das Regenrückhaltebecken war in der 22 – 23 Kalenderwoche 2011 nach heftigen Regenfällen nur mit einer ca. 2 cm tiefen Wasserschicht bedeckt. Die Vegetation (Wolliges Honiggras und Ampfer) lässt zudem nicht auf eine regelmäßige Überflutung schließen. Ein Vorkommen von Grasfrosch und Erdkröte sind jedoch vor allem im zeitigen Frühjahr möglich.

#### Zusammenfassende Bewertung

Durch den geplanten Eingriff wird die Fortpflanzungs- und Ruhestätte des Turmfalkens dauerhaft zerstört. Turmfalken sind jedoch typische Kulturfolger und besitzen eine hohe Anpassungsfähigkeit an ihr Habitat. Der Verlust des Turmfalkenhorstes kann durch das Anbringen von drei künstlichen Nisthilfen in der Umgebung kompensiert werden. Dabei sind hohe Kunsthorste zu bevorzugen, da es sich hier um Baumbrüter handelt. Die Festlegung der Ersatzstandorte sind mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen. Durch das Anbringen der Ersatzhorste kann auch die Lage von potenziell neuen Jagdstätten gesteuert werden, der Verlust von ca. 13 ha Nahrungshabitat kann durch das Umland kompensiert werden. Der Verlust von Jagdhabitaten besitzt nur dann eine rechtliche Relevanz, wenn dadurch Individuen getötet (verhungern) würden oder eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Population eintreten würden. Dies wird im vorliegenden Fall gutachtlich ausgeschlossen.

Im Untersuchungsgebiet wurden drei bis vier Jagdhabitats von Zwergfledermäusen sowie zwei bis drei der Breitflügelfledermaus entlang der Baumreihen festgestellt. Fledermausquartiere wurden nicht ermittelt. Das Umland bietet den Arten ausreichend Ersatzhabitats, zudem würde durch die Planung nur ein Teilbereich der Nahrungsstätten zerstört. Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde als CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures – Maßnahmen des Artenschutzes) Fledermauskästen an den neu zu errichteten Gebäuden oder neuen Gehölzstreifen oder an bestehenden Gehölzen in der Umgebung zu errichten. Dies kann die Artengruppe allgemein unterstützen.

Eine artenschutzrechtliche Relevanz für Amphibien konnte nicht festgestellt werden, ein Vorkommen von nicht planungsrelevanter Arten wie Grasfrosch oder Erdkröte kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Obwohl rein artenschutzrechtlich keine Relevanz für weitere Maßnahmen besteht, sollte eine Begehung im Frühjahr vor Baubeginn durchgeführt werden. Werden hierbei Amphibien



festgestellt, die durch das Vorhaben getötet werden könnten, ist ggf. ein Schutzzaun zu installieren. Dies ist eine fakultative (freiwillige) Maßnahme, die mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen ist.<sup>6</sup>

Da sich die naturräumlichen Gegebenheiten seit Erstellung der Artenschutzprüfung (März 2012) nicht in rechtlich relevanter Weise verändert haben, ist nicht davon auszugehen, dass sich seit dem weitere schützenswerte Arten angesiedelt haben. Die CEF-Maßnahmen (Aufhängen von Nistkästen) wurden bereits durchgeführt.

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.

## 2.7 Geologie und Baugrund

Bereits im Jahr 2006 wurde für den Planbereich zwischen der Trierer Straße und der Straße Hengstbrüchelchen durch das Ing.-Büro Dipl.-Geol. Michael Eckhardt, Aachen, eine Erkundung der Boden- und Grundwasserverhältnisse durchgeführt und die Möglichkeit der Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser beurteilt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung wurden im März 2012 ergänzt und aktualisiert und sind folgenden zusammenfassend wiedergegeben<sup>7</sup>.

### 2.7.1 Geologie

Die Bodenkarte NRW weist für das Plangebiet Braunerde aus Hang-, Hochflächen- und Rinnenlehm sowie stellenweise Kolluvium (Fließerde) aus. Die Bodenschichtung baut sich wie folgt aus:

Unter einer 20 – 60 cm starken Mutterbodenschicht aus humosem und auch steinigem Lehm folgt eine Schicht aus Verwitterungslehm (feinsandiger und toniger Schluff). In dieser 60 bis 160 cm starken Schicht können auch Schieferbruchstücke sowie Sandstein- und Grauwackegerölle eingelagert sein. Diese Verwitterungsschicht geht dann in die sogenannte Auflockerungszone über. Dabei nimmt der Gehalt an Gesteinsgrus und Steinen zu, bis die Schicht dann in feste Felsschichten mündet. Die Mächtigkeit dieser Schicht schwankt von ca. 100 cm bis 170 cm. Der darunter anstehende felsi-

---

<sup>6</sup> D. Liebert, Büro für Freiraumplanung: Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Januar 2011 und Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (ASP): Endbericht Phase II, Erweiterung Gewerbegebiet Imgenbroich – Nordwest, Alsdorf, im August 2011 mit Maßnahmenplan vom 29. März 2012

<sup>7</sup> Dipl.-Geolog. Michael Eckardt: Versickerungsversuche B-Plan 18, Monschau-Imgenbroich, Ergebnis der hydrogeologischen Untersuchungen, Zusammenfassung, Aachen, den 08.03.2012

ge Untergrund besteht aus Tonschiefern, quarzitischen Sandsteinen und Grauwacken.

Das Plangebiet liegt nach DIN 4149 in der Erdbebenzone 2.

### 2.7.2 Hydrogeologie

Das Grundwasser befindet sich fast ausschließlich in der Auflockerungszone (vgl. Pkt. 2.7.1) des Grundgebirges und in den Kluftsysteme der Sandsteine und Grauwacken. Für das Plangebiet bestehen zwei Vorfluter, die Nebenbäche des Laufenbaches sind:

- südlich des Plangebietes bei Blumenauer Mühle
- nördlich des Plangebietes, mündet bei der Rochusmühle in den Laufenbach

### 2.7.3 Grundwasser

Grundwasser wurde am 30.09.2004 nur in zwei von den insgesamt neun Geländebohrungen in einer Tiefe von 2,38 m bis 2,59 m unter Geländeoberkante angetroffen. Sie liegen in der Verlängerung der Talmulde des südlichen Baches. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Grundwasserspiegel zum Ende des Sommerhalbjahres saisonbedingt tief liegt und dass er im Winterhalbjahr um ca. 0,5 m ansteigen wird. Zudem muss in dem hängigen Gelände mit Schichtenwasser gerechnet werden. Im Jahr 2012 wurde Grundwasser in allen Bohrungen angetroffen, wobei die Bohrungen am Ende einer sehr niederschlagreichen Periode, der eine Schneeperiode folgte ausgeführt worden sind. Die Wasserstände wurden nach dem Abschmelzen der Schneedecke am 24.02.2012 noch einmal kontrolliert. Der mittlere Flurabstand liegt damit bei etwa 2,5 m.

Das Umweltamt der Städteregion Aachen weist darauf hin, dass besondere Anforderungen an die Bauausführung zu beachten sind:

- dauerhafte Hausdrainagen sind unzulässig
- Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtwasserverhältnisse ausgeführt werden.

Im Bebauungsplan werden daher zukünftige Bauherren und die Baugenehmigungsbehörde auf ggf. erforderliche Maßnahmen, Genehmigungsverfahren und die Forderungen der Träger öffentlicher Belange hingewiesen. Auf die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ wird hingewiesen.

#### 2.7.4 Versickerungseigenschaften

Die Durchlässigkeit der Auflockerungszone wurde durch Sickerversuche in den Bohrlöchern bestimmt. Die Untersuchungen zeigen einen stark schwankenden Durchlässigkeitsbeiwert. Der Durchlässigkeitsbeiwert ist das Maß für die Wasserwegsamkeit eines Gesteins und hängt ab vom Volumen und der Geometrie der Poren zwischen den Gesteinspartikeln sowie von der Viskosität des Wassers, das durch die Poren strömt.

*Versickerungseigenschaften im Plangebiet stark schwankend*

Ausreichend durchlässige Schichten wurden eher in der Mitte und südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes angetroffen. In den nord-östlichen Bohrungen (nahe der Trierer Straße) sowie nördlich Straße Hengstbrüchelchen wurde der für eine Versickerung geeignete Durchlässigkeitsbeiwert erheblich unterschritten. Eine räumliche Zuordnung der für eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser geeigneten Gebiete zu einzelnen Flächen ist auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse nicht möglich. Es muss insgesamt mit einem schnellem Wechsel der Durchlässigkeit des Untergrundes gerechnet werden. Daher ist die Versickerung von Niederschlagswasser örtlich nur mit erheblichem Aufwand möglich. Vom Prinzip her ist ein Mulden-Rigolen-System möglich, das unabhängig von der Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes betrieben wird. Für die Versickerung kommen nur Mulden-Rigolen-Systeme infrage, bei denen die Sohle der Rigole 1,5 m unter der Geländeoberkante (GOK) liegt. Da die Rigolen wegen der geringen Durchlässigkeit des Untergrundes das Wasser nicht überall vollständig in den Untergrund versickern können, müssen die einzelnen Rigolen mit Drosselabflüssen vernetzt werden. Das Arbeitsblatt DWA A 138 empfiehlt, die einzelnen Mulden-Rigolen-Systeme im Nebenschluss an die Transportleitung anzubinden, da sich hierdurch eine höhere Funktionssicherheit sowie eine deutliche Trennung zwischen privatem und öffentlichem Bereich erzielen lässt. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen ist der Bericht dem weiteren Planungsfortgang entsprechend zu ergänzen.<sup>8</sup>

#### 2.8 Altlasten

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen bekannt.

#### 2.9 Einzelhandelssituation

Für die Stadt Monschau liegt ein aktuelles Einzelhandels- und Zentrenkonzept vor.<sup>9</sup>

*Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Monschau*

---

<sup>8</sup> Dipl.-Geolog. Michael Eckardt: Versickerungsversuche B-Plan 18, Monschau-Imgenbroich, Ergebnis der hydrogeologischen Untersuchungen, Zusammenfassung, Aachen, den 08.03.2012

<sup>9</sup> BBE Handelsberatung GmbH: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Monschau, August 2010.

Die Situation für Monschau-Imgenbroich kann gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept zusammenfassend wie folgt charakterisiert werden:

Die Stadt Monschau übernimmt mit einer Ausstattung von derzeit 142 Betrieben, ca. 24.960 qm Verkaufsfläche und ca. 76 Mio. EUR Einzelhandelsumsatz umfassende mittelzentrale Versorgungsfunktionen. Sie ist entsprechend ihrer zentralörtlichen Funktion gemäß dem Gesetz zur Landesentwicklung Landesentwicklungsprogramm (LePro)<sup>10</sup> auch als Mittelzentrum eingestuft. Insbesondere bei den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ist eine hohe Zentralität (Umsatz-Kaufkraft-Relation) vorhanden, die durch eine umfangreiche Verkaufsflächenausstattung und ein spezialisiertes Angebot einzelner Betriebe bedingt ist. Dabei kommt dem Hauptzentrum Imgenbroich eine wichtige Funktion im Rahmen der Grundversorgung zu, da die Altstadt von Monschau über keine geeigneten Entwicklungsflächen zur Ergänzung der Nahversorgung verfügt und die übrigen Stadtteile keine ausreichende Bevölkerungsdichte zur Auslastung größerer Nahversorgungseinrichtungen aufweisen. Als wichtige Leitbetriebe in Imgenbroich fungieren das Real SB-Warenhaus im Gewerbegebiet, das Kaufhaus Victor, der Elektrofachmarkt Medimax und die Lebensmitteldiscounter Aldi, Lidl und Netto in der Ortsmitte von Imgenbroich.

Im Hinblick auf die räumliche Verteilung des Einzelhandels im Stadtgebiet zeigt sich, dass der Einzelhandelsschwerpunkt im Stadtteil Imgenbroich liegt. Aufgrund der topografischen und baustrukturellen Gegebenheiten sowie aufgrund der touristischen Funktion weist die Monschauer Altstadt selbst nur sehr geringe Entwicklungsmöglichkeiten zur Ergänzung des Einzelhandelsangebots auf. Entwicklungsperspektiven für Imgenbroich werden in der Ergänzung bzw. Vervollständigung des mittelzentralen Angebots gesehen.<sup>11</sup> In den Stadtteilen Mützenich, Kalterherberg, Höfen und Rohren sind nur wenige Einzelhandelsbetriebe (kleinteilige Nahversorgungsausstattung durch Lebensmittel-SB-Geschäfte, Getränkehandel, Ladenhandwerksbetriebe) mit insgesamt geringen Flächen vorhanden. Der Ortsteil Konzen verfügt über das größte Einzelhandelsangebot der kleineren Ortsteile. Ein Ausbau der ortsteilbezogenen Versorgung ist im Hinblick auf die vorhandene Bevölkerungsstruktur und Entwicklung nur sehr eingeschränkt marktfähig, so dass dem Ortsteil Imgenbroich sowohl in seiner tragenden Rolle für Monschau als Wohn- und Arbeitsstandort auch die Bedeutung als Vorrangstandort für die Ansiedlung von gesamtstädtisch bedeutsamen Einzelhandelsbetrieben zukommt.

Die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-SB-Markts ist eine sinnvolle Ergänzung des Einzelhandelsangebots, die aber auch eine

---

<sup>10</sup> Das Landesentwicklungsprogramm LePro NRW ist zum 31. 12. 2011 außer Kraft getreten. Hinweis: Festlegung im LEP NRW (Entwurf) 25.6.2013

<sup>11</sup> BBE Handelsberatung GmbH: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Monschau, August 2010.

deutliche Wettbewerbssituation im Hinblick auf den dezentralen Standort des Real-SB-Warenhauses erwarten lässt. Das landesplanerische Kongruenzkriterium ist erfüllt, da der lebensmittelbezogene Planumsatz die sortimentsbezogene Kaufkraft in der Stadt Monschau nicht überschreiten wird.<sup>12</sup>

Des Weiteren zeigt die Einzelhandelsanalyse Angebotsdefizite der Stadt Monschau im Bereich der nicht-zentrenrelevanten Nutzungen. Als Angebotsergänzungen sind hier insbesondere der Bereich Möbel und Bau- und Gartenbedarf zu nennen. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Monschau wurde als möglicher Ergänzungsstandort für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten der Stadtteil Imgenbroich aufgrund der günstigen Verkehrszentralität identifiziert, wobei auch Standorte außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs möglich sind, sofern sie in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB), entsprechend der Darstellungen des Regionalplans liegen.<sup>13</sup>

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition zentraler Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven erfolgt im Rahmen der informellen Planung, hier dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Monschau. Bei der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sind auch künftige Entwicklungsperspektiven zu berücksichtigen. Daher hat die Stadt Monschau entschieden, die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs von Imgenbroich im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes von 2010 zu ändern. Da der räumliche Schwerpunkt von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Handel auf der westlichen Seite der Trierer Straße liegt, ist es Zielsetzung der Stadt Monschau, die nahversorgungsrelevanten Angebote auf der westlichen Seite der Trierer Straße zu sichern und in nördliche Richtung im Zusammenhang mit dem geplanten ÖPNV-Umsteigepunkt am HIMO weiterzuentwickeln. Daher werden die Flächen nördlich des heutigen zentralen Versorgungsbereichs entsprechend dem vorliegenden städtebaulichen Konzept (westlich der Trierer Straße angrenzende Grundstücke sowie die Fläche des geplanten Vollsortimenters und die Flächen des geplanten ÖPNV-Verknüpfungspunktes am HIMO) in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen. Die Abgrenzung entspricht der strategischen und städtebaulichen Zielsetzung, die vorhandenen Strukturen des zentralen Versorgungsbereichs in einem räumlich-funktional sinnvollen Zusammenhang weiterzuentwickeln und vor allem den geplanten ÖPNV-Verknüpfungspunkt am HIMO fußläufig direkt an diesen Dienstleistungs- und Einzelhandelsbereich anschließen zu können. Durch den neuen ÖPNV-Verknüpfungspunkt ist die Anbin-

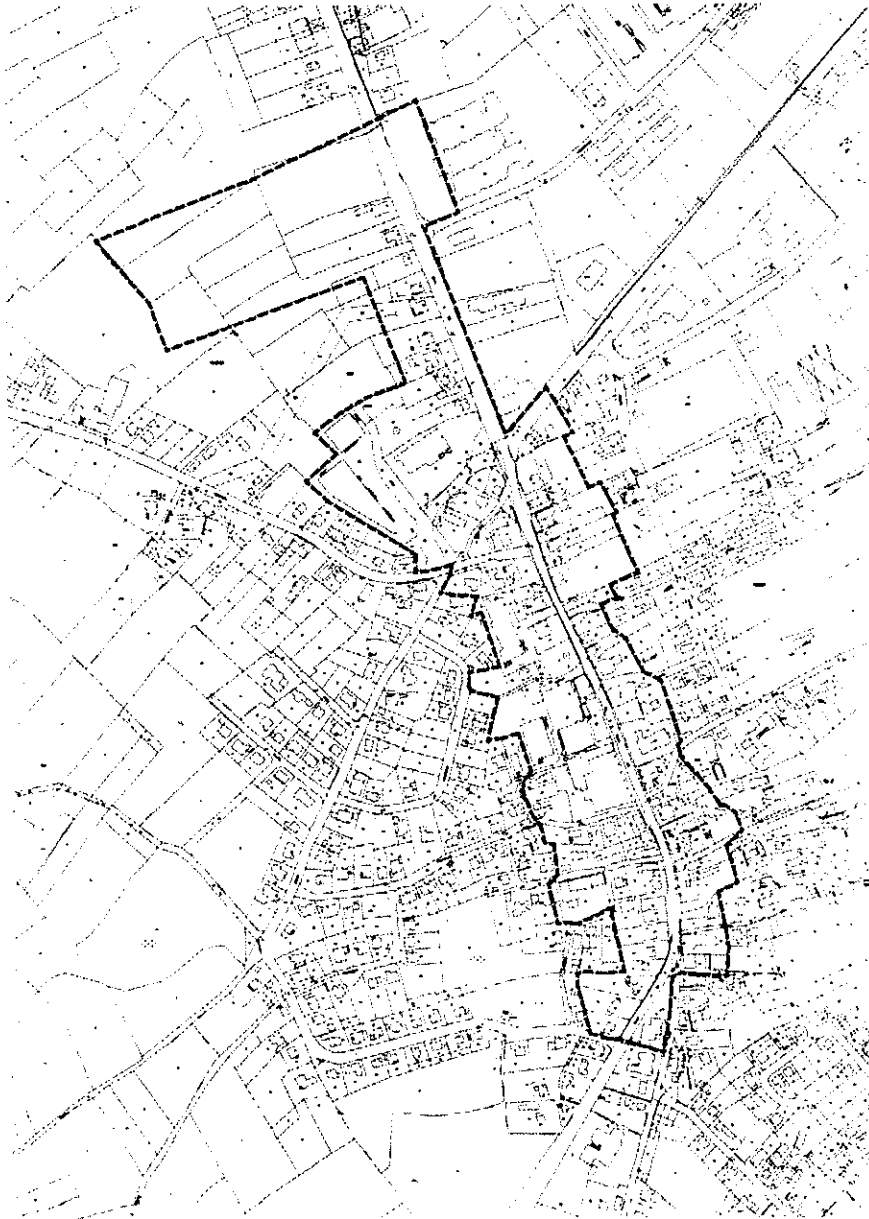
*Abgrenzung Zentraler  
Versorgungsbereich*

<sup>12</sup> BBE Handelsberatung GmbH: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Monschau, August 2010.

<sup>13</sup> ebenda

derung der umliegenden Ortschaften und damit die verbrauchernahe Grundversorgung in diesen Ortschaften gewährleistet.

**Abbildung 4** Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Monschau-Imgenbroich



Quelle: Darstellung Stadt Monschau

Der auf dem Grundstück an der Trierer Straße / Karweg projektierte Baumarkt ist zwischenzeitlich realisiert worden. Da diese Flächen für die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment nicht mehr zur Verfügung stehen, sind diese Flächen in der vorliegenden Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs nicht mehr enthalten.

Die Flächen nördlich des bestehenden zentralen Versorgungsbereichs von Imgenbroich wurden aus dem Grund in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen, da im Ortszentrum keine geeigneten Flächenpotenziale für die Ansiedlung von großflächigen Einzel-

handelsbetrieben vorhanden sind, dem aber ein Bedarf gegenüber steht. Der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Monschau bisher als Ergänzungsstandort ausgewiesene Bereich ist damit Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs Imgenbroich.

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. Wünschenswert ist die Verlagerung des Marktes in den zentralen Versorgungsbereich. Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans im Bereich dieses Marktes ist bereits gefasst worden.

Aus fachgutachterlicher Sicht<sup>14</sup> ist die modifizierte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs geeignet, die Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion der Stadt Monschau umzusetzen. Die Änderung der Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs entspricht somit der aktuellen städtebaulichen Situation und den planerischen Zielsetzungen der Stadt Monschau zur Daseinsvorsorge. Es wird ein städtebaulicher Lückenschluss mit dem unmittelbar südlich gelegenen zentralen Versorgungsbereich von Imgenbroich mit den entsprechenden Einzelhandelsangeboten und Versorgungsstrukturen und insbesondere mit dem geplanten ÖPNV-Umsteigepunkt im Bereich des HIMO/Trierer Straße geschaffen. Die räumliche Zuordnung und integrierte Anbindung an den geplanten ÖPNV-Verknüpfungspunkt sichert die gute Erreichbarkeit des geplanten Nahversorgungsstandort wie auch des Gewerbegebietes für das gesamte Stadtgebiet. Durch die Anbindung der einzelnen Ortschaften an den ÖPNV-Verknüpfungspunkt ist auch die Erreichbarkeit des Zentralen Versorgungsbereichs und damit die Grundversorgung der Ortschaften langfristig gewährleistet. Die Planung dient der Zielsetzung, die kommunale Eigenversorgung langfristig sicherzustellen.

Für das Planvorhaben wurden bereits zwei Verträglichkeitsgutachten mit unterschiedlichen Untersuchungsgrößen in den Jahren 2011 (durch BBE) und 2012 (durch GMA) erstellt.

---

<sup>14</sup> BBE Handelsberatung GmbH: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Monschau, August 2010.

### 2.9.1 Auswirkungsanalyse

### Auswirkungsanalyse

Die Inhalte und Ergebnisse der Auswirkungsanalyse der GMA 2012 waren Grundlage für die im Bebauungsplan Nr. 18 zu treffenden Festsetzungen über zulässige Art und Umfang der möglichen Verkaufsflächen eines Lebensmittelvollsortimenters.

Die bisher ermittelten und empfohlenen Verkaufsflächengrößen werden im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 18-N „Nord West-Neuaufstellung“ auf Grund des nunmehr feststehenden Betreibers des Lebensmittelvollsortimenters und im Hinblick auf konkrete tatsächliche Kaufkraftströme im Sinne einer sachgerechten realitätsnahen Betrachtung des worst-case nochmals überprüft.

Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammenfassend wiedergegeben. (vgl.<sup>15</sup>) Die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse der GMA aus dem Jahr 2012 können aufgrund des Planfortschritts und der aktuellen Rahmenbedingungen nicht mehr als Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan dienen. Die wesentlichen Unterschiede der gutachterlichen Bewertung von Dr. Lademann & Partner im Vergleich zu GMA liegen in

- Berücksichtigung der Besonderheiten des Betreiber-Konzeptes, u. a. Berechnung der Flächenleistung für das nun bekannte Vorhaben mit 4500 Euro/qm. GMA hatte eine betreiberunabhängige Auswirkungsanalyse erstellt, da 2012 noch keine gefestigten Informationen zum konkreten Betreiber vorlagen.
- Dynamische Prognose, die bis zum Prognosejahr 2016 ein Absinken des Einwohnerpotenzials berücksichtigt (worst-case-Analyse)
- Einordnung belgischer Grenzgemeinden mit Einkaufsorientierung nach Deutschland zum originären Einzugsgebiet (Zone 3) anstelle Zuordnung der Umsätze als Streuumsätze

Die übrigen Annahmen der GMA werden von Dr. Lademann & Partner im Wesentlichen als plausibel bewertet.

Im Folgenden werden die Ergebnisse und Inhalte der gutachtlichen Prüfung von Dr. Lademann & Partner<sup>16</sup> zusammenfassend dargestellt:

In dem aktuellen Verträglichkeitsgutachten wird die maximal verträgliche Verkaufsfläche für den projektieren Lebensmittelvollsortimenter ermittelt. Hierzu erfolgten folgende Untersuchungen:

---

<sup>15</sup> Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH: „Lebensmittelvollversorger Kaufland Monschau, Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens“; Hamburg, Oktober 2014

<sup>16</sup> ebenda



### **Bewertung der sozioökonomischen Rahmenbedingungen am Makrostandort Monschau**

Anfang 2013 lebten in Monschau ca. 11.970 Einwohner. Für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung in Monschau wird in Anlehnung an die Prognose der Bertelsmannstiftung Wegweiser Kommune davon ausgegangen, dass sich die Einwohnerzahlen in den nächsten Jahren weiterhin negativ entwickeln werden. Im Jahr 2020 ist in Monschau mit einer Bevölkerungszahl von ca. 11.700 Einwohnern zu rechnen.

Monschau verfügt derzeit über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 101,4 und liegt damit im Vergleich über denen der Nachbargemeinde Simmerath (96,7) und zur Städteregion Aachen (95,3). Im Vergleich zum Regierungsbezirk Köln mit einer Kaufkraftkennziffer von 103,6 liegt Monschau jedoch darunter.

### **Bewertung des Wirtschaftsfaktors Tourismus und der belgische Grenzraum**

Aus gutachtlicher Sicht kommt für die Wirtschaft und insbesondere dem Einzelhandel der Stadt Monschau eine wesentliche Rolle dem Eifel-Tourismus (insbesondere hoher Anteil Rad-Tourismus und Selbstversorger) zu. Hierzu sind die Übernachtungszahlen in Beherbergungsbetrieben (203.00 pro Jahr incl. in Kleinbetrieben und Ferienwohnungen), der Tagesreisen (1 Mio/Jahr) und der Einzelhandelseinnahmen durch Touristen (11,7 Mio Euro/Jahr) relevant.

Außerdem ist die Zahl der Gäste aus Belgien um 16% gestiegen, was insbesondere auf die Lage der Stadt Monschau zu der deutschsprachigen Gemeinschaft Belgiens zurückzuführen ist, zu denen u. a. die Städte Eupen, Kelmis und Raeren sowie die Gemeinden Bütgenbach, Büllingen und Amel gehören. Aus gutachtlicher Sicht ist durch die überwiegend deutsche Bevölkerung in diesem Raum auch mit deutschen Einkaufsgewohnheiten zu rechnen, so dass hier ein Einfluss auf die Einzelhandelssituation in Monschau besteht. Dies zeigte sich im Jahr 2013, wo im Kaufhaus von Monschau-Imgenbroich ca. 37% des Umsatzes durch belgische Kunden erzielt wurden. Da der Umsatzanteil der belgischen Kunden so hoch ist, erfordert dies die Einordnung der belgischen Grenzgemeinden zum originären Einzugsgebiet (Zone 3) anstelle der Zuordnung der Umsätze als Streuumsätze.

Insofern wird gutachtlich festgestellt, dass im Blick auf die Einzelhandelsentwicklung die negative Einwohnerentwicklung in Monschau durch den Faktor Tourismus und belgische Kunden deutlich überkompensiert wird.

### Bewertung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation und Abschätzung der Umsätze und Flächenproduktivitäten im vorhabenrelevanten Einzelhandel

Erhebungen und Berechnungen durch Dr. Lademann & Partner zur Flächen- und Umsatzstruktur des Einzelhandels im Einzugsgebietes stellen sich wie folgt dar:

Tabelle 1 Flächen- und Umsatzstruktur des Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Verkaufsfläche qm	Umsatz in Mio Euro
ZVB Imgenbroich	3.377	21,3
Sonstige Lagen Zone 1	3.325	11,5
<b>Summe Zone 1</b>	<b>6.702</b>	<b>32,7</b>
ZVB Simmerath	3.778	17,7
ZVB Roetgen	4.455	22,2
Sonstige Lagen Zone 2	3.237	17,6
<b>Summe Zone 2</b>	<b>11.469</b>	<b>57,5</b>
<b>Gesamt</b>	<b>18.171</b>	<b>90,2</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner, Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens, November 2014

Betriebe in der Zone 3 des Einzugsgebietes (Belgien) wurden nicht erhoben, da die dortigen Betriebe staatsübergreifend keinen städtebaulichen Schutzanspruch haben.

Es wird deutlich, dass auf einer vorhabenrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt ca. 18.170 qm rund 90 Mio Euro Umsatz generiert werden. Innerhalb des Einzugsgebietes befinden sich eine Vielzahl von Lebensmitteldiscountern (Aldi, Lidl, netto) und nur wenige typähnliche Vollversorger (Edeka, Real) Im Einzugsbereich ist bisher keine Filiale des projektierten Betreibers vertreten.

Der Standort des geplanten Vollsortimenters in Monschau-Imgenbroich liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Imgenbroich. Die Analyse der städtebaulichen Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen weist auf, dass die zentralen Versorgungsbereiche „Monschau-Imgenbroich“ (Zone 1) sowie „Ortsmitte Simmerath“ und „Ortsmitte Roetgen“ im Einzugsgebiet der Zone 2 als städtebauliche-funktional stabil zu bewerten sind.

Zur Ermittlung der maximal verträglichen Verkaufsflächenobergrenzen des geplanten Lebensmittelvollsortimenters wurden

- die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und auf das Vorhaben in Monschau übertragen;
- das Nachfragepotenzial im Einzugsbereich ermittelt;
- für den periodischen Bedarf rekursiv ermittelt, bis zu welchen Verkaufsflächen-Obergrenzen eine Ansiedlung städtebaulich-raumordnerisch verträglich wäre.

Bei der Herleitung des Einzugsgebietes sowie der räumlichen Herkunft des Vorhabenumsatzes wurde die besondere Lage des Plangebietes an der Grenze zu Belgien und innerhalb der Tourismusregion Nordeifel berücksichtigt.

Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich über das Gemeindegebiet von Monschau (Zone 1) sowie die Gemeinden Simmerath und Roetgen (Zone 2) und auf die belgischen, deutschsprachigen Kommunen Eupen, Waimes, Bütgenbach und Büllingen (Zone 3) die eine deutliche Ausrichtung auf Deutschland haben. In dem Einzugsgebiet leben derzeit ca. 72.500 Personen, bis 2016 ist mit einem leichten Bevölkerungsanstieg auf rd. 73.000 Einwohnern zu rechnen. Als sogenannte Potenzialreserve (Streukunden, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen, wie Touristen, Durchreisende, Zufallskunden, Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebietes leben) werden gutachtlich 2,5 % angesetzt. Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft im Einzugsgebiet sowie des Pro-Kopf-Ausgabebesatzes beträgt das Nachfragepotenzial für die vorhabenrelevanten Sortimente einschließlich der Potenzialreserve derzeit ca. 418 Mio Euro. Da davon auszugehen ist, dass trotz der positiven Bevölkerungsprognosen für Belgien das Nachfragepotenzial bis zum Jahr 2016 (volle Marktwirksamkeit des Vorhabens) stagnieren wird, wird das Nachfragepotenzial (inkl. Potenzialreserve) ca. 421 Mio Euro (+ 3 Mio Euro) betragen. Hiervon entfallen ca. 212 Mio Euro auf den periodischen Bedarf. Die folgende Tabelle zeigt die prognostizierte Verteilung der Nachfragepotenziale:

Tabelle 2 Nachfragepotenzial des Vorhabens 2016 in Mio Euro

Daten	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Potenzial- reserve	Gesamt
Periodischer Bedarf	29,7	58,6	119,0	4,7	212
Aperiodischer Bedarf	29,3	57,9	117,5	4,6	209,4
<b>Gesamt</b>	<b>59,0</b>	<b>116,5</b>	<b>236,6</b>	<b>9,3</b>	<b>421,4</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner, Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens, November 2014

Im Folgenden wurden die maximal verträglichen Marktanteile des Vorhabens im Einzugsgebiet ermittelt. Die Marktanteile für den periodischen Bedarf bewegen sich im Durchschnitt des Einzugsgebietes bei ca. 4 %. Die höchsten Marktanteile werden in der Zone 1 mit rund 10% erzielt. Unter Berücksichtigung der Potenzialreserve (Streuumsätze) von 2,5 % errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens wie folgt:

- Umsatzanteil Zone 1: 32 % (bei einem Einwohneranteil von 16%)
- Umsatzanteil Zone 2: 40 % (bei einem Einwohneranteil von 31%)
- Umsatzanteil Zone 3: 25 % (bei einem Einwohneranteil von 50%)
- Sonstige Streuumsätze: 2,5 %

Der Umsatzanteil aus der Zone 3 (belgische Kunden) ist empirisch nachgewiesen worden (point-of-sale-(POS)-Befragungen, Kennzeichen-Ermittlung) und wird mit rd. 25% gutachtlich eher als defensiv bewertet. Bei der Herleitung der sonstigen Streuumsätze wurde im Sinne des Worst-Case-Ansatzes ausschließlich auf touristische Streukunden abgestellt.

Als verträgliche Flächen- und Umsatzstruktur für den geplanten Lebensmittelvollversorger wurden folgende Größenordnungen (rekursiv) ermittelt:

Tabelle 3 Verträgliche Flächen- und Umsatzstruktur (rekursiv ermittelt)

Branchenmix	Vk in qm	Flächenpro- duktivität Euro	Umsatz in Mio Euro
Periodischer Bedarf	2320	4.500	10,4
Aperiodischer Bedarf	380	4.300	1,6
<b>Gesamt</b>	<b>2.700</b>	<b>4.500</b>	<b>12,1</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner, Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens, November 2014

Nicht mit in die Flächen- und Umsatzstruktur eingerechnet ist eine Vorkassenzone von ca. 300 qm, da von diesen Strukturen keine messbaren Auswirkungen ausgehen. Üblicherweise sind in den Vorkassenzonen neben nahversorgungsrelevanten Kleinflächen (Bäcker, Toto/Lotto etc.) auch Dienstleistungsbetriebe (z.B. Schlüsseldienst, Reinigung etc.) enthalten, die nicht als Einzelhandelsflächen zu bewerten sind.

Für das Ansiedlungsvorhaben wird eine Flächenproduktivität von 4.500 Euro/qm Vk ermittelt. Die im Vergleich zum Bundesdurchschnitt leicht unterdurchschnittliche Flächenleistung liegt darin begründet, dass das Vorhaben nur knapp oberhalb der absoluten Mindestexpansionsanforderungen des Betreibers (Kommune mit mindestens 10.000 Einwohnern) liegt. Die Ansiedlung wird hier durch die Grenzlage zu Belgien und damit durch die für eine betriebswirtschaftliche Tragfähigkeit notwendigen Umsätze aus belgischen Kunden gestützt.

Im Rahmen der Wirkungsprognose wurde untersucht, wie sich der ermittelte voraussichtliche Umsatz unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Dabei wird angenommen, dass das Vorhaben im Jahr 2016 voll versorgungswirksam sein wird. Es wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben einen nahversorgungsrelevanten Umsatz von ca. 7,5 Mio Euro (ohne Umsätze aus der Zone 3 und Streuumsätze) erzielen wird. Es ist zu berücksichtigen, dass auch die bereits vorhandenen Betriebe durch zu erwartende Bevölkerungsrückgänge von Marktschrumpfung betroffen sein werden (insgesamt ca. 0,7 Mio Euro). Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass das Vorhaben bisherige Kaufkraftabflüsse binden kann – in der Höhe seines Marktanteils in der jeweiligen Einzugszone (rd. 0,6 Mio Euro). Zudem wird das Vorhaben Umsätze auf sich lenken, die bisher den Betrieben innerhalb des Einzugsgebietes von außerhalb zugeflossen sind (rd. 0,3 Mio Euro). Unter Berücksichtigung dieser Effekte wird der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz im Einzugsgebiet (Zone 1 und 2) rd. 7,9 Mio Euro betragen. Daraus ergibt sich, dass im Einzugsgebiet insgesamt eine Umsatzumverteilung von knapp 9 % auftreten wird. Die wird in den einzelnen Zonen jedoch unterschiedlich stark ausgeprägt sein. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als im Fernbereich (Zone 2). Zudem kann davon ausgegangen werden, dass der Real-Markt in Monschau am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein wird. Die Umsatzumverteilungen werden im ZVB Imgenbroich mit ca. 12,1% prognostiziert, in den sonstigen Lagen der Zone 1 mit rd. 15 %.

In der Zone 2 wird aufgrund der besonderen Nähe zum Planstandort die Ortsmitte Simmerath am stärksten betroffen sein. Sie weist bei der ermittelten Flächenobergrenze eine Umverteilungsquote von 8,9 % auf. Der Umsatzrückgang bezogen auf die Ortsmitte Roetgen wird bei 5,7% deutlich geringer sein. Im Falle einer höheren Flächen-

leistung des Vollsortimenters von 4.800 Euro/qm V<sub>k</sub>, die jedoch an diesem Standort nicht realistisch erzielbar sind, ergäbe sich eine Umverteilungsquote von 9,5 %. Diese Berechnung zeigt, dass sich damit keine signifikant andere Umsatzumverteilung ergäbe, die zu einer Unverträglichkeit führen würde.

Es stellt sich die Frage, ob die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels führen können und ein Umschlagen in städtebaulich negative Entwicklungen befürchtet werden kann.

Die Wirkungsprognose hat für die bestehenden Betriebe im Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) von Imgenbroich einen Umsatzrückgang von 12,1 % ermittelt. Durch die geplante Ansiedlung eines Vollsortimenters wird jedoch insgesamt eine Stärkung des ZVB erfolgen. Obwohl eine leichte Schwächung des südlichen Zentrums eintreten wird, fördert das Vorhaben die Integration des im Bau befindlichen ÖPNV-Umsteigepunktes in das bestehende Zentrum. Des Weiteren werden die bestehenden Betriebe im Umfeld als stabil bewertet, so dass mit der Ansiedlung des Lebensmittelvollversorgers keine gravierenden städtebaulichen Nachteile für das Zentrum Imgenbroich zu erwarten sind.

*Auswirkungen zu Lasten des Zentrums Monschau Imgenbroich*

Die Ortsmitte Simmerath umfasst faktisch kein besonders zentrenprägendes Sortiment, der überwiegende Teil des historischen Ortskerns ist durch kleinbetriebliche Strukturen und das Sortiment Bekleidung (Modehaus) geprägt. Im Rahmen einer Fortschreibung des Simmerather Einzelhandelskonzeptes wurde beschlossen, den Magnetbetrieb Rewe in den Zentralen Versorgungsbereich miteinzubeziehen. Auf diese Einstufung der Gemeinde Simmerath wird gutachtlich Rücksicht genommen und in den Berechnungen entsprechend übernommen. Aufgrund der ausreichenden Kundenfrequenz werden der zentrale Versorgungsbereich sowie der Magnetbetrieb Rewe aus gutachtlicher Sicht als stabil bewertet. Bei einer Umverteilungsquote von rd. 8,9 % können wesentliche Auswirkungen auf die städtebaulich-funktionale Struktur in der Ortsmitte Simmerath ausgeschlossen werden.

*Auswirkungen zu Lasten der Ortsmitte Simmerath*

Die Ortsmitte Roetgen ist durch eine Vielzahl von nahversorgungsrelevanten Betrieben (Norma, Edeka, Aldi, Netto, DM etc) geprägt, wobei der Edeka als einziger Vollversorger mit ca. 1000 qm Verkaufsfläche keine herausgehobene Versorgungsfunktion übernimmt. Die Nahversorgung wird vielmehr durch die Summe der Betriebe gedeckt und für die Summe der Betriebe ist keine Vorschädigung zu erkennen. Die Ortsmitte Roetgen wird daher gutachtlich als stabil bewertet. Eine Umverteilungsquote von 5,7% wird zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der dortigen Versorgungsstruktur führen.

*Auswirkungen zu Lasten der Ortsmitte Roetgen*

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sin-

ne einer Funktionsstörung des zentralörtlichen Versorgungsauftrags sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann bei der rekursiv ermittelten Verkaufsflächen Obergrenze von 2.700 qm (bzw. 2.320 qm periodischer Bedarf) ausgeschlossen werden. (vgl.<sup>17</sup>)

### Gutachtliche Bewertung des Ansiedlungsvorhabens

Aus städtebaulicher Sicht sind die Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet sowie die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu überprüfen. Wie die Berechnungen zu möglichen Umsatzumverteilungen ergeben haben, kann eine wesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet (Zone 1 und 2) ausgeschlossen werden.

Die Kriterien des seit Juli 2013 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel sind zu beachten. Das Vorhaben entspricht den Zielen und Grundsätzen, die nachfolgend aufgeführt sind:

- Das Vorhaben entspricht dem **Ziel 1 (Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen)**, da mit der 66. Flächennutzungsplanänderung die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.
- Das Vorhaben entspricht dem **Ziel 2 (Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen)**, da der Vorhabenstandort sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Monschau-Imgenbroich befindet
- Das Vorhaben entspricht dem **Ziel 3 (Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot)**, da wesentliche Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum ausgeschlossen werden können.
- **Ziele 4, bis 8** sind für das Vorhaben nicht relevant
- **Ziel 9 (Regionale Einzelhandelskonzepte)** Für die Städteregion Aachen liegt das Städteregionale Einzelhandelskonzept (STRIKT) von Oktober 2008 vor. Das Vorhaben entspricht den dort definierten Prüfkriterien für Einzelhandelsvorhaben für die Erteilung eines regionalen Konsens, da die Neuansiedlung des großflächigen Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortimenten im zentralen Versorgungsbereich von Imgenbroich erfolgt.

---

<sup>17</sup> Dr. Lademann & Partner, Lebensmittelvollversorger Kaufland Monschau“, Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens, November 2014

Demnach entspricht das Ansiedlungsvorhaben den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW Sachlicher Teilplan Einzelhandel und wird den Prüf-Vorgaben des regionalen Einzelhandelskonzepts STRIKT gerecht und erlangt demnach den regionalen Konsens.

## 2.10 Denkmalpflege

Das Plangebiet wird im südlichen Bereich von dem ehemaligen Westwall, der sogenannten „Höckerlinie“ gequert. Dieses Bauwerk ist als Denkmal Nr. AC 081 unter Schutz gestellt. Der Landschaftsverband Rheinland hat mit Schreiben vom 11.10.2010 die Situation archäologisch bewertet, welche im Folgenden zitiert wird:

„Höckerlinie“ - Baudenkmal

„Mit dem Einmarsch in das entmilitarisierte Rheinland ab 7. März 1936 begannen die Planungen zum Ausbau einer Grenzbefestigung im Westen des Landes. Erste Bauten wurden zwischen Mosel und Rhein errichtet. Erst ab März 1938 wurde der Bau von Befestigungen auch entlang der belgischen, niederländischen und luxemburgischen Grenze freigegeben. Nach Ausgabe des Befehls zum beschleunigten Ausbau vom 28. Mai 1938 entstand an der Westgrenze eine "Westwall" genannte Bunkerstellung von der Schweizer Grenze bis Brüggen, westlich Viersen. Die Stellung hatte z. T eine Tiefe von bis zu mehreren Kilometern. Im Rheinland war sie nur östlich von Aachen stärker ausgebaut. Die Absicht der Reichsführung war, durch den Westwall einen Angriff des französischen Heeres auf deutsches Territorium zu verhindern. Nach der Beendigung des Frankreichfeldzuges im Juni 1940 hatte der Westwall eigentlich seine Schuldigkeit getan. Folgerichtig kam es zu einer Desarmierung der Anlagen und zum Verzicht auf einen weiteren Ausbau.

Der Westwall bestand aus über 14.000 Einzelbauwerken (Bunker, Geschützständen usw.) und Panzersperren in Form von Betonhöckerhindernissen, dazu kamen noch Bauten zur Wasserversorgung und Kommunikation. Die individuelle Denkmalwürdigkeit des einzelnen Bauwerks ergibt sich durch die herausragende Bedeutung des Gesamtbauwerkes Westwall.

Nach dem II. WK wurden teilweise diese Bunkeranlagen gesprengt. Die einzelnen Bunker der ehemaligen Westwallanlage gehören zu den Denkmälern aus unserer unmittelbaren Vergangenheit. Als Befestigungsanlage ist der Westwall bedeutend für die Geschichte des Menschen und für die Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse sowie der Fortifikationstechnik.“<sup>18</sup>

Darüber hinaus sind noch drei Bunkeranlagen bekannt, deren Erhaltungszustand nach Angaben des LVR zu prüfen wäre. Diese Anlagen befinden sich jedoch nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans

---

<sup>18</sup> LVR-Bodendenkmalpflege im Rheinland, Archäologische Prognose zu Monschau-Imgenbroich, Städtebaulicher Rahmenplan, AZ:333.45-93.1a/10-001, Bon 11.20.2010



Nr. 18<sup>19</sup>, sondern sind im Bereich des heutigen Fachmarktzentrum, des HIMO und südlich des Plangebietes verortet. Eine Prospektion des Geländes hat bisher nicht stattgefunden. Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 18 ist das Erfordernis einer Prospektion nicht angezeigt. Um den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung zu tragen, wird im Bebauungsplan ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW zu beachten sind. Demnach sind Bodenfunde unverzüglich anzuzeigen und in unverändertem Zustand zu belassen und Weisungen für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

Nach §§ 7, 8, 11 Denkmalschutzgesetz NW besteht eine Sicherungsverpflichtung für ortsfeste Bodendenkmäler. Die Erlaubnis, Bau- oder ortsfeste Bodendenkmäler zu beseitigen, zu verändern, an einen anderen Ort zu verbringen oder die bisherige Nutzung zu ändern, steht unter dem Erlaubnisvorbehalt gemäß § 12 DSchG NW.

Der Eingriff in die das Denkmal „Westwall“ ist aus städtebaulichen Gründen unvermeidbar und durch ein überwiegendes öffentliches Interesse begründet. Das Areal nördlich des Westwalls soll entsprechend den vorliegenden Bedarfen als Gewerbegebiet sowie eine Teilfläche als zentraler Versorgungsbereich von Imgenbroich entwickelt werden. Bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Monschau wurde dieses Gebiet als Ergänzungsstandort für den publikumsintensiven großflächigen Einzelhandel insbesondere mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten identifiziert, da innerhalb des entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches keine entsprechenden Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen. Gleichwohl ist es Zielsetzung der Stadt Monschau, keinen neuen Handelsansatz zu schaffen, sondern bestehende Standorte weiter zu entwickeln. Daher wurde die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs entsprechend der aktuellen städtebaulichen Situation und den planerischen Zielsetzungen angepasst und ein städtebaulicher Lückenschluss mit dem unmittelbar südlich des Westwalls liegenden zentralen Versorgungsbereichs von Imgenbroich sowie dem geplanten und derzeit im Bau befindlichen ÖPNV-Umsteigepunkt im Bereich des HIMO an der Trierer Straße geschaffen. Die Entwicklung des heutigen Tankstellenareals im Eingangsbereich des Ortskerns für eine Wohn- und Geschäftshausbebauung ist hier ein weiteres städtebauliches Ziel.

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Plangebietes wird insbesondere durch die Anbindung an die Trierer Straße in Kombination mit dem ÖPNV-Umsteigepunkt gewährleistet. Zur städtebaulichen Einbindung und der unmittelbaren Anbindung an die bestehenden Einzelhandelslagen ist jedoch die direkte Anbindung über die Straße „Auf Beuel“ unbedingt erforderlich. Nur über die Schaffung dieser weite-

---

<sup>19</sup> Anmerkung: Geltungsbereich BP Nr. 18 entspricht Geltungsbereich des BP Nr. 18-N

ren Wege- bzw. Straßenverbindung kann eine räumlich-funktionale Einbindung des Versorgungsstandortes an das Ortszentrum gewährleistet werden. Auch besteht hier das Erfordernis aus verkehrstechnischer Sicht, da die geplante Entlastungsstraße nicht gleichzeitig mit der Erschließungsstraße des Gewerbegebietes errichtet wird und daher für einen bestimmten Zeitraum nur die Möglichkeit besteht, über den Kreisverkehrsplatz das Plangebiet anzufahren. Die Ortsdurchfahrt Imgenbroich würde auch nach dem Bau der Entlastungsstraße durch zusätzliche Verkehre belastet, so dass hier die zweite Anbindung über die Straße „Auf Beuel“ zur Verkehrsentslastung beitragen wird. Des Weiteren besteht der Bedarf, die zu entwickelnden Bauflächen direkt vom bestehenden Ortszentrum verkehrlich und fußläufig erreichen zu können und damit eine räumlich-funktionale Verbindung der Siedlungserweiterung mit dem Bestand zu gewährleisten. Diese Zufahrt, diese räumliche Verbindung kann nur über die Straße „Auf Beuel“ und somit im Bereich des Westwalls (Höckerlinie) hergestellt werden.

Der Eingriff in den Westwall ist zur Umsetzung der Siedlungserweiterung somit unvermeidbar. Die Prüfung von Planungsalternativen im Zuge der Erarbeitung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes der Stadt Monschau hat ergeben, dass Alternativstandorte nicht vorhanden sind. Im Rahmen der Bauleitplanung konnte nach den Grundsätzen des Optimierungs- und Schonungsgebotes keine Planungsalternative entwickelt werden, die den vollständigen Erhalt des Denkmals „Westwall“ ermöglicht. So wurde auch die Möglichkeit einer Übererdung der Höckerlinie fachgutachterlich geprüft. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass aufgrund des großen baulichen Aufwandes und der entstehenden Nachteile für die anschließenden Grundstücke eine Übererdung der Höckerlinie nicht empfohlen wird.<sup>20</sup> Jedoch soll der Querschnitt der geplanten Verbindungsstraße im Bereich des Westwalls auf das unbedingt erforderliche Maß zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit reduziert werden und die Fundamente der Höckerlinie möglichst zu erhalten, um den Eingriff in den Westwall so gering wie möglich zu halten. Auch wird das Baudenkmal in das Gesamtkonzept der städtebaulichen Entwicklung so integriert, dass das Zeitzeugnis bewusst inszeniert wird und integraler Bestandteil des gewerblichen Entwicklungskonzeptes ist. Die Erschließungsstraße zerschneidet zwar den „Westwall“, rückt damit aber das Baudenkmal in eine prioritäre Position und somit auch das Bewusstsein um den Gesamteindruck und den Umgang mit diesem bedeutenden Zeugnis der Geschichte.

Die Belange des Denkmalschutzes stehen somit den Belangen der Bauleitplanung entgegen. Den Erhaltungszielen des Denkmalschutzes kann hier jedoch kein absoluter Vorrang vor den planungserheblichen Belangen eingeräumt werden, da sonst diese zukunftsfähige Entwicklung von Monschau-Imgenbroich nicht umgesetzt werden

---

<sup>20</sup> Büro Stadtverkehr: Stellungnahme zum Überbauen der Höckerlinie, Schreiben an die Stadt Monschau vom 30.01.2013

kann. Die Stadt Monschau wird zu gegebener Zeit der zuständigen Oberen Denkmalbehörde (Dez. 35.4, Bez.-Reg. Köln) ein Konzept über die Integration und dem städtebaulichen Umgang mit dem Baudenkmal zur Abstimmung vorlegen.

Der Westwall wird im Bebauungsplan, mit Ausnahme des als Verkehrsflächen festzusetzenden Bereiches, als Baudenkmal nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen und festgesetzt.

Am 23.05.2014 hat die Stadt Monschau einen entsprechenden Erlaubnisantrag zur Querung der Panzerbefestigung des Westwalls gemäß § 9 DSchG NW an die Obere Denkmalbehörde gestellt.

## **2.11 Eigentumsverhältnisse, bodenordnende Maßnahmen**

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 18-N sind bis auf die Verkehrsflächen der Bundesstraße 258 (Trierer Straße), der Flächen für die geplante Erschließungsstraße sowie der Schutzflächen für den Westwall (Stadt Monschau) im Eigentum verschiedener privater Eigentümer. Zur Erschließung und Neuordnung des Plangebietes führt die Stadt Monschau ein Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff BauGB durch.

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

### **3.1 Gewerbegebiet**

Der Schwerpunkt der Wirtschaftszweige in der Stadt Monschau liegt im Bereich des verarbeitenden Gewerbes. Dabei ist der Stadtteil Imgenbroich der wichtigste Gewerbestandort; hier haben das Handwerkerinnovationszentrum Monschau (HIMO) sowie auch die Weiss-Druckerei als einer des bedeutendsten Arbeitgeber der Region, ihren Sitz.

Das Gewerbegebiet Imgenbroich/Konzen umfasst insgesamt ca. 45 ha; es unterteilt sich in einen alten Teil (südlich B 399) und den neuen Teilbereich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 sowie seine Erweiterung durch den Bebauungsplan Nr. 9. Das Gewerbegebiet ist zum größten Teil bebaut. Seit 2002 wurden insgesamt ca. 4,4 ha veräußert und heute stehen nur noch insgesamt ca. 1,3 ha in Grundstücken unterschiedlicher Größe zur Verfügung. Zur mittel- bis langfristigen Sicherung von Gewerbeflächen hat die Stadt Monschau bereits mit der 45. Flächennutzungsplanänderung und dem Bebauungsplan Nr. 16 planerische Vorbereitungen getroffen, die die Entwicklung der Flächen zwischen Trierer Straße und Hengstbrüchelchen als Gewerbegebiet vorgesehen haben. Mit dem Bebauungsplan Nr. 18-N soll nun das Angebot an Gewerbeflächen in Imgenbroich Nord-West planungsrechtlich gesichert werden.

Aufgrund der Nähe zur bestehenden Wohnnutzung an der Trierer Straße und Straße Hengstbrüchelchen können im Planbereich nur überwiegend solche Gewerbebetriebe angesiedelt werden, die den Schutzansprüchen der benachbarten Wohnnutzung Rechnung tragen, d. h. als nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe auch im Allgemeinen Siedlungsbereich zulässig sind. Die Konzeption sieht hier die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie insbesondere – den Zielsetzungen eines Zentralen Versorgungsbereichs entsprechend –, die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben vor.

*Gliederung der Gewerbeflächen zum Schutz benachbarter Wohnbebauung*

Daher wird das Gewerbegebiet nach Art der zulässigen Betriebe und Anlagen zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung in Teilflächen GE 1 und GE 2 gegliedert und in seiner Nutzung eingeschränkt.

Die Gliederung der Bauflächen erfolgt unter Berücksichtigung des Abstandserlasses für das Land Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007 (MBl. NW S. 659), so dass die zulässigen baulichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets keine unzumutbaren Lärm-, Luft-, Schadstoff- bzw. Geruchsemissionen auf den benachbarten schutzwürdigen Bauflächen, insbesondere im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung, erzeugen. Ausdrücklich wird hierbei darauf verwiesen, dass sich bei den in der Liste angegebenen Abständen bei den mit Stern (\*) gekennzeichneten Anlagearten der Abstand ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes ergibt und auf den Lärmimmissionsrichtwerten zum Schutz Reiner Wohngebiete basiert. Daher kann der Abstand gegenüber einem allgemeinen Wohngebiet um eine Abstandsklasse, bei Mischgebieten sogar um zwei Abstandsklassen unter Einhaltung des Mindestabstandes verringert werden.

Aus schallgutachtlicher Sicht sind weitere Festsetzungen zu Geräuschkontingenten nach DIN 45 691 nicht erforderlich (vgl.<sup>21</sup>).

Die ausgeschlossenen Betriebsarten in den einzelnen Zonen sind dann ausnahmsweise zulässig, wenn der gutachtliche Nachweis vorliegt, dass die Betriebe und Anlagen keine schädlichen Umwelteinwirkungen für die benachbarten schutzwürdigen Gebiete verursachen.

Das nach § 8 BauNVO festgesetzte Gewerbegebiet GE wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO in die Zonen GE1 und GE2 gegliedert wie folgt in seiner Nutzung eingeschränkt:

---

<sup>21</sup> Dr. Szymanski & Partner: Schallimmissionsprognose zur Bewältigung von Immissionskonflikten in der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 18 „Imgenbroich Nord-West“ in Monschau, Gutachterliche Stellungnahme vom 28. März 2012

### GE 1

In der Zone GE 1 sind die in der Abstandsliste zum Abstandserlass der Minister für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NW vom 06.06.2007 (MBL. NW S. 659) aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VII und Betriebe mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten nicht zulässig.

Aufgrund der Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung an der Trierer Straße und der Straße Hengstbrüchelchen 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.

### GE 2

In der Zone GE 2 sind die in der Abstandsliste zum Abstandserlass der Minister für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NW vom 06.06.2007 (MBL. NW S. 659) aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VI und Betriebe mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten ausgeschlossen. Betriebsarten der Abstandsklasse VII, die einen Abstand von 100 m zu Reinen Wohngebieten erfordern, sind hier zulässig, da der Abstand zu der benachbarten Wohnbebauung eingehalten wird.

In den Zonen GE 1 und GE 2 des gegliederten Gewerbegebietes sind ausnahmsweise auch andere Betriebsarten mit größeren einzuhaltenen 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.

*Ausnahmsweise Zulässigkeit*

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

#### **3.1.1 Nicht zulässige Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes GE**

In dem Gewerbegebiet sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO die allgemein zulässigen Gewerbebetriebe Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufs-

*Nicht zulässige allgemeine Gewerbebetriebe*

flächen für zentren- und nahversorgungsrelevantes Kernsortiment entsprechend der dem Bebauungsplan beigelegten Monschauer Sortimentsliste nicht zulässig. Somit sind auch die Unterarten von Einzelhandel und Vergnügungsstätten (Sexshops, Peepshows sowie Spiel- und Automatenhallen) in den Gewerbegebieten nicht zulässig.

Der Ausschluss dieser Nutzungen begründet sich darin, dass im Bereich des Bebauungsplans Nr. 18 - N für derartige Einrichtungen und Betriebe keine geeigneten Standortvoraussetzungen bestehen, da ihr Flächenanspruch zu Lasten anderer, nur im Gewerbegebiet zulässiger und durch die Planung angestrebten Nutzungsarten gehen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten begründet sich mit der städtebaulichen Zielsetzung, hier Flächen für das nicht wesentlich störende, produzierende und verarbeitende Gewerbe sowie Handelseinrichtungen vorzuhalten. Die Ansiedlung und Ausbreitung von Vergnügungsstätten beinhaltet zudem die Gefahr der Verdrängung der Funktion als Arbeits- und Versorgungsstandort.

In Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ohne Einschränkung zulässig, sofern sie nicht nach § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO den Kern- oder Sondergebieten zuzuweisen sind. Daher werden auf Grundlage des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Monschau für das gegliederte Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 planungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die die Ansiedlung und Zulässigkeit von Einzelhandel- und Handelsbetrieben in diesen Bereich steuern.

*Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes*

Teilflächen der als GE1 festgesetzten Gewerbegebiete an der Trierer Straße (zwischen Sondergebiet und ÖPNV-Platz) liegen innerhalb des abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereichs von Imgenbroich. Diese Gewerbeteilflächen sind aufgrund ihrer Nähe zur Wohnbebauung und der damit verbundenen immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen nicht für klassische emissionsintensive Gewerbebetriebe geeignet. Die Konzeption sieht hier die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie insbesondere - entsprechend den Zielsetzungen eines zentralen Versorgungsbereichs - die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben vor. Um schädliche Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in der Stadt Monschau sowie auf die Nachbarzentren zu vermeiden, sind hier, wie auch im gesamten Gewerbegebiet, Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel, die ansonsten unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit innerhalb eines Gewerbegebietes zulässig wären, ausgeschlossen. Gleichwohl wird im Rahmen der zukünftigen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Monschau geprüft werden, ob der zentrale Versorgungsbereich um diese GE1-Teilflächen entsprechend reduziert wird.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben mit Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevantes Kernsortiment entsprechend der Monschauer Liste er-

folgt, 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 Kernsortimenten in den Gewerbegebieten konsequent über die Bebauungsplanfestsetzungen auszuschließen sind.<sup>22</sup> Somit können in dem Gewerbegebiet nur solche Einzelhandelsbetriebe ihren Standort finden, die nur nicht zentrenrelevante und nicht nahversorgungsrelevante Sortimente führen.

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.

### 3.2 Sonstiges Sondergebiet

Der zentrale Versorgungsbereich in der Ortsmitte Imgenbroich zeichnet sich durch eine dichte, kompakte Baustruktur aus, so dass hier keine geeigneten Flächen für die Ansiedlung eines Lebensmittel-SB-Markts vorhanden sind. Daher wurden im Zuge der Rahmenplanung sowie im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Monschau (August 2010) für Imgenbroich 2010 verschiedene Standortalternativen untersucht und bewertet. Aus fachgutachtlicher Sicht wurde im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Monschau von 2010 das nördlich des Ortskerns/westlich der Trierer Straße gelegene Gelände als Standort für publikumsintensiven großflächigen Einzelhandel für die Nahversorgung gesehen und empfohlen. Dieser Empfehlung liegt auch die Tatsache zu Grunde, dass innerhalb des bis dato abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs

*Sondergebiet für Lebensmittelvollsortimenter innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs*

---

<sup>22</sup> BBE Handelsberatung GmbH: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Monschau, Seite 72, August 2010.

keine adäquaten Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen, die die Kriterien für einen Lebensmittelvollsortimenter erfüllen (z. B. Grundstücksgröße, Verkehrliche Erreichbarkeit) und auch für eine Planung nicht zur Verfügung stehen. Aufgrund der aktuellen städtebaulichen Entwicklung (Schwerpunkt der Nahversorgungsangebote westlich der Trierer Straße, neuer Baumarkt auf Grundstück Trierer Straße / Karweg) wurde die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs von Imgenbroich modifiziert. Die Flächen westlich der Trierer Straße und in nördlicher Verlängerung des damaligen zentralen Versorgungsbereichs in Imgenbroich Nord-West sowie der Bereich des geplanten ÖPNV-Umsteigepunktes wurden Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches. Die Flächen des zwischenzeitlich errichteten Baumarktes auf dem Grundstück Trierer Straße/Karweg stehen nicht mehr für die Entwicklung von zentren- und nahversorgungsrelevantem Handel zur Verfügung und werden daher nicht mehr in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen.

An dem Standort an der Trierer Straße (B 258) im Bereich des HIMO ist der regional bedeutsame P+R-Parkplatz mit ÖPNV-Umsteig auf die Schnellbuslinie nach Aachen derzeit im Bau, so dass hier eine Anbindung über den ÖPNV gegeben ist und Synergieeffekte mit einer Einzelhandelsnutzung gesehen werden. Dieser Standort nördlich des Ortskerns sollte daher einen frequenzstarken großflächigen Lebensmittelvollsortimenter aufnehmen, der in die baulichen Strukturen der zentralen Geschäftslage von Imgenbroich nicht integriert werden kann. Somit ist der Standort geeignet, nahversorgungsbezogene Entlastungsfunktion bzw. Ergänzung für den zentralen Versorgungsbereich Imgenbroich zu übernehmen. Durch die Schaffung des neuen Knotens in Imgenbroich /Konzen können bestehende ÖPNV-Linien wirtschaftlicher verknüpft und optimiert werden. Neben der geplanten Schnellbuslinie nach Aachen ist es von Bedeutung, dass die einzelnen Ortsteile besser angebunden werden und damit auch die Erreichbarkeit des Hauptzentrums Imgenbroich verbessert wird. In dieser Weise wird die verbrauchernahe Grundversorgung in den Ortsteilen zukünftig gewährleistet. Der Bau des ÖPNV-Verknüpfungspunktes ist eine bedeutende Maßnahme für die Region und wird mit Mitteln des Nahverkehrs Rheinland gefördert.

Durch Dr. Lademann & Partner wurde das aktuelle Vorhaben „Lebensmittelvollversorger“ geprüft und die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Verträglichkeit eines Lebensmittelvollsortimenters mit 2.700 qm (bzw. 2.320 qm periodischer Bedarf) Verkaufsfläche nachgewiesen. Eine mögliche Vorkassenzone von ca. 300 qm wurde nicht gesondert geprüft, da von der Verkaufsflächenstruktur in der Regel keine messbaren Auswirkungen ausgehen werden. Neben nahversorgungsrelevanten Kleinflächen (Bäcker, Toto/Lotto etc.) sind hier auch Dienstleistungsbetriebe wie z. B. Schlüsseldienst üblicherweise enthalten, die nicht als Einzelhandelsflächen zu bewerten sind.



Es wurde gutachtlich ermittelt, dass durch dieses Planvorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen oder negative Auswirkungen im Sinne einer Schwächung der Versorgungsfunktionen zentrenprägender Betriebe eintreten werden. Die Ansiedlung des Vorhaben wird als städtebaulich verträglich bewertet. (vgl. Kapitel 2.9.1)

Daher begründet sich die Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes, Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittelvollsortimenter“. Als Sondergebiete sind solche Bereiche festzusetzen, die sich von den Baugebietskategorien nach den §§ 2 bis 10 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wesentlich unterscheiden. Für Sondergebiete kann auch ein Mix verschiedener Nutzungen festgesetzt werden, sofern dieser Nutzungsmix nicht auch durch eine andere Gebietskategorie gemäß §§ 2 bis 10 BauNVO definiert ist. Das Sondergebiet ist mithin die einzige Baugebietskategorie, die es erlaubt, konkrete vorhabenbezogene und sortimentspezifische Verkaufsflächenbegrenzungen festzusetzen. Mit der Zielsetzung der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenter mit der begrenzten Verkaufsfläche von max. 2.700 qm, davon max. 2.320 qm für Sortimente des periodischen Bedarfs sowie zuzüglich max. 300 qm Vorkassenzone, ist hier das Kriterium eines Sondergebietes erfüllt und auch die Festsetzung als Sondergebiet zwingend geboten. Nach aktueller Rechtsauffassung sind Festsetzungen zu vorhaben- und branchenbezogenen Verkaufsflächen-Obergrenzen zulässig, wenn das Sondergebiet nur einen einzelnen Einzelhandelsbetrieb erfasst. In den textlichen Festsetzungen ist berücksichtigt, dass die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenter zulässig ist. Gleichwohl ist auf der zur Verfügung stehenden Fläche im Sondergebiet die Errichtung auch nur eines solchen Marktes möglich. Die Baufenster wurden in den Baugebieten allgemein großzügig festgesetzt, um eine größtmögliche Flexibilität bei der Anordnung der jeweiligen Baukörper gewährleisten zu können. Im Sondergebiet ist jedoch bereits das Betreiberkonzept des Lebensmittelvollsortimenter und die Tatsache, dass nur ein Lebensmittelvollsortimenter errichtet werden soll, mit den festgesetzten Baugrenzen berücksichtigt. Der Rahmen der Bebaubarkeit ist dabei auch durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,8), die erforderlichen Stellplätze, Zufahrten, Umfahrungen und Freiflächen und der zulässigen Bauhöhe festgelegt. Bei einer möglichen Verkaufsfläche von max. 2.700 qm zuzüglich Vorkassenzone für einen Lebensmittelvollsortimenter ist bei der beabsichtigten eingeschossigen Bauweise in dem Sondergebiet ein Baukörper mit ca. 5000 qm Bruttogeschossfläche bzw. Grundfläche erforderlich. Des Weiteren sind ca. 1 ha Flächen für die Anlieferung, Anfahrt und Kundenstellplätze erforderlich. In dem 2,28 ha großen Sondergebiet können auf Grund der festgesetzten GRZ von 0,8 max. 1,8 ha überbaut bzw. versiegelt werden, der Baukörper ist nur in dem festgesetzten Baufenster zulässig. Daher ist in dem Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittelvollsortimenter“ auch nur ein großflächiger Lebensmittelvollsor-

timeter mit der geplanten Verkaufsfläche von max. 2.700 qm zzgl. Vorkassenzone realisierbar.

Die den Einzelhandelsbetrieben zugehörigen Anlieferungs- und Lagerflächen sind gemäß § 12 BauNVO innerhalb der festgesetzten Sondergebiete zulässig, wie auch Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter sowie Garagen, so dass diese nicht mehr gesondert festzusetzen sind.

#### Sonstiges Sondergebiete Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittelvollsortimenter“

Innerhalb des Sondergebietes ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit max. 2.700 qm Verkaufsfläche, davon insgesamt max. 2.320 qm nur für folgende Sortimente des periodischen Bedarfs, zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel (WZ 47.2)
- Drogerie, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (WZ 47.75)
- Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (WZ 47.62.1)

(WZ entsprechend der dem Bebauungsplan beigefügten Monschauer Sortimentsliste, Anhang 1)

Darüber hinaus sind max. 300 qm Verkaufsfläche nur für eine den Kassen vorgelagerte Shopzone (Vorkassenzone) zulässig. Insofern entsprechen die festgesetzten Verkaufsflächen und zulässigen Sortimente den Ergebnissen des Verträglichkeitsgutachtens zu den Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens „Lebensmittelvollversorger“.<sup>23</sup> Das gutachtlich ermittelte verträgliche Verkaufsflächen-volumen beträgt insgesamt 2.700 qm, davon rd. 2.320 qm im periodischen Bedarf. Unter periodischen Bedarf fallen die Waren mit kurzfristigen Beschaffungsrhythmus, d. h. im wesentlichen Nahrungs- und Genussmittel sowie kurzfristiger Verbrauchsgüterbedarf wie Parfümerie-, Drogerie- und Kosmetikwaren, Zeitungen und Zeitschriften. Eine Untergliederung der im periodischen Bedarf enthaltenen Sortimentsgruppen wurden durch Dr. Lademann & Partner gutachtlich nicht vorgenommen, so dass die jeweiligen Verkaufsflächen für jede Sortimentgruppe hier auch nicht gesondert festzusetzen waren. Durch das Kernsortiment „Lebensmittel“ des festgesetzten Lebensmittelvollsortimentes ist auch das zulässige Randsortiment hinreichend konkretisiert. Die gutachtliche Ermittlung trägt aber dem Betreiberkonzept auch dahingehend Rechnung, dass ca. 14% der Gesamtverkaufsfläche, d. h. 380 qm für sonstige Sortimente

<sup>23</sup> Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH: „Lebensmittelvollversorger Kaufland Monschau, Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens“; Hamburg, Oktober 2014

zulässig sind. Hierbei handelt es sich auch um Randsortimente, die nicht mit dem Kernsortiment in einer gewissen Verwandtschaftsbeziehung stehen.

„Die Vorkassenzone setzt sich i. d. R. aus einer Bäckerei mit Café, einem Kiosk, einem Schnittblumengeschäft und einem Schlüsseldienst zusammen, die durch weitere Dienstleistungs- und Gastronomieangebote ergänzt werden. Dementsprechend umfasst der Vorkassenbereich verschiedene Sortimente, die nur geringe Verkaufsflächenanteile aufweisen. Aufgrund der geringen Verkaufsflächendimensionierungen der einzelnen Anbieter liegen mögliche Auswirkungen in einer geringen absoluten / gutachtlich nicht nachweisbaren Größenordnung....“ Die Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 300 qm für die Vorkassenzone ist deswegen erforderlich, um keine Betriebseinheiten schaffen zu können, die aufgrund der Sortimentstiefe negative städtebauliche Auswirkungen auslösen könnten.

Mit der Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittelvollsortimenter“ wird die städtebauliche gewünschte Stärkung als Nahversorgungsstandort in Imgenbroich planungsrechtlich gesichert.

### 3.2.1 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.

*Definition Verkaufsfläche*

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 Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittelvollsortimenter“ wird die vorhabenbezogene Verkaufsflächenobergrenze festgesetzt. Nur mit der Festsetzung eines Sondergebietes ist es möglich, einerseits großflächigen Einzelhandel in der geplanten Dimension zuzu-

lassen, andererseits die maximale Verkaufsfläche des Betriebes bzw. für die Sortimente abschließend festzuschreiben.

### 3.2.2 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 den Gewerbegebieten zulässigen 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 sowohl in den Zentren als auch zur Sortimentsbindung an Sonderstandorten für Vorhaben i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenatypischen Kernsortimenten 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 zu-

lässige, 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 dem Bebauungsplan Nr. 18 - N als Anhang 1 beigelegt.

### 3.3 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 Grundflächenzahlen (GRZ) 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 den Gewerbe- und Sondergebieten, dass auch ein Großteil der Fläche als befestigte Fläche für Pkw und Lkw gestaltet werden muss.

Die Festsetzung der baulichen Höhe über NHN 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 berücksichtigt dabei die betrieblichen Anforderungen an die gewerbliche Nutzung. Mit der festgesetzten Höhe wird zum einen eine notwendige hohe Flexibilität für die Gebäudekonzeption gewährleistet und zum anderen die Nutzungen im Umfeld des Plangebietes (Gewerbe, Wohnen, Landschaftsraum) berücksichtigt. Gleichzeitig wurden ausnahmsweise zulässige Überschreitungen, z. B. durch technisch erforderliche Gebäudeteile, festgesetzt. Damit soll verhindert werden, dass für untergeordnete Bauteile des Gewerbebetriebs regelmäßige Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig werden.

*Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten*

Die Festsetzungen der zulässigen Höhen über NHN in den einzelnen Baugebieten ermöglichen Bauhöhen im Mittel bis zu ca. 11,00 m über Gelände, was in der Regel den Anforderungen an die projektierte gewerbliche Nutzung und Handelsnutzung entspricht. In Teilbereichen, insbesondere am nördlichen Plangebietsrand des GE 2 können auch bis zu 14,0 m erreicht werden. Dies entspricht auch den möglichen Anforderungen der zulässigen Betriebsarten, die entsprechend der Abstandsliste NRW dort angesiedelt werden können. Da das Geländeniveau im Plangebiet stark variiert, sind für die einzelnen Baugebiete die Höhen entsprechend über Gelände festzusetzen. Dem nördlich der Entlastungsstraße festgesetzten GE 1 (zuläs-

sige Höhe 556 m ü. NHN) unmittelbar benachbarte Bestandsbebauung an der Trierer Straße weist eine Firsthöhe von 555 m ü. NHN auf, so dass ein verträglicher Übergang der Bauhöhen gewährleistet ist. In einer Teilfläche des GE 1 ist mit 553 m ü. NHN die zulässige Höhe niedriger angesetzt, da hier auch die Nachbarbebauung und der Geländeverlauf entsprechend zu berücksichtigen ist. Südlich der geplanten Entlastungsstraße steigt das Gelände von 546 m ü. NHN bis zu 551 m ü. NHN von Nord nach Süd an, so dass für das Sondergebiet SO und die Gewerbegebiete GE1 und GE2 jeweils gestaffelte Höhen festzusetzen sind. Auch hier sind im Mittel Bauhöhen bis zu 11,0 m zulässig. Die Firsthöhen der Bestandsgebäude an der Triererstraße steigen ebenfalls mit dem Geländeverlauf von 558 m ü. NHN (Haus Nr. 201) bis zu 564 ü. NHN (Haus Nr. 214) an. Insgesamt ist durch die festgesetzten Bauhöhen eine verträgliche Eingliederung der Neubebauung in die städtebaulichen und landschaftlichen Strukturen gewährleistet. Die Einhaltung der Obergrenzen gem. BauNVO § 17 ist durch die Festsetzung der möglichen überbaubaren Grundstücksfläche und die Begrenzung der zulässigen baulichen Höhen in Verbindung mit der zulässigen Grundflächenzahl gewährleistet. Betriebliche Anforderungen an die Grundstücksnutzung (z. B. Umfahrten, Hofflächen) sind dabei berücksichtigt.

### 3.4 Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb der Baugebiete werden die Baugrenzen so geführt, dass die notwendige Flexibilität zur Anordnung der Betriebsgebäude- und anlagen gewährleistet bleibt. Da die Gebäudeplanung insbesondere in den Gewerbegebieten nicht abschließend feststeht, werden die Baugrenzen im Sinne einer Angebotsplanung so großzügig wie möglich angelegt. Die im Zuge der Bebauung erforderlichen Erschließungsflächen oder Feuerwehrzu- bzw. -umfahrten sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Im Sondergebiet ist jedoch bereits das Betreiberkonzept des Lebensmittelvollsortimenters und die Tatsache, dass nur ein Lebensmittelvollsortimenter errichtet werden soll, mit den festgesetzten Baugrenzen berücksichtigt.

### 3.5 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 a und 25b BauGB festgesetzten Flächen nicht zulässig. Somit ist die qualitätvolle Begrünung und der dauerhafte Erhalt der Pflanzmaßnahmen in den dafür festgesetzten Flächen sichergestellt.

### 3.6 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über die Anbindung an das vorhandene Straßennetz sichergestellt. Die Anbindung des Plangebietes erfolgt mit einem, derzeit im Bau befindlichen, Kreisverkehr von der Trierer Straße (B 258). Diese Anbindung wird als Entlastungsstraße zur Kreisstraße 16 (Hengstbrüchelchen) durchgeführt und trägt damit zu einer wesentlichen Reduzierung der Verkehre im Ortskern von Imgenbroich bei. Zu dem Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18 „Nord West“ wurde ein Verkehrsgutachten erarbeitet, in dem die Grundlagen für die verkehrliche Entwicklung ermittelt und abstimmt wurden. Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens, die auch als planerische Grundlage des Bebauungsplans Nr. 18-N „Nord-West-Neuaufstellung“ dienen, bewerten die Planungssituation wie folgt:<sup>24</sup>

Für die geplante Entwicklung in Monschau Imgenbroich wurden die verkehrlichen Problemlagen identifiziert und untersucht. Es wird insgesamt zu einer Verkehrszunahme auf der B 258 innerhalb des Ortskernbereiches durch den Kunden und Gewerbeverkehr aus den südlichen und westlichen Stadtteilen von Monschau, aus dem Bereich Eupen und Simmerath kommen. Der Kreisverkehrsplatz im Ortskernbereich ist aber bereits heute schon hoch belastet. Die Trierer Straße (B 258) hat durch ihre Verkehrsbelastung heute immer noch eine hohe städtebauliche Trennwirkung im Ortskernbereich und trägt im Wesentlichen zur Lärmbelastung bei. Monschau ist zu dem durch Wochenendverkehre auffällig belastet. Verkehrsplanerische Ziele sind daher:

- Die Ermittlung der Be- und Entlastungswirkungen der Entlastungsstraße zwischen der B 258 und der K 16 für den Ortsteil Imgenbroich mit den Teilzielen
  - Entlastung des Ortskernbereichs und Kreisverkehrsplatz durch eine Entlastungsstraße,
  - Herausnahme der zusätzlich zu erwartenden Verkehre aus dem Ortskernbereich
  - Lenkung der Wochenendverkehrs außerhalb des Ortskernbereichs
- Auswirkungen des geplanten Gewerbe- und Sondergebietes auf die Knotenpunkte an der B 258.

Diese Zielsetzungen wurden unter Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrsdaten für verschiedene Planfälle untersucht. Die Trierer Straße (B 258) ist heute im Ortskern von Imgenbroich mit 11.950 Kfz/24 h (DTV) belastet, im Bereich vor dem HIMO noch mit einem

---

<sup>24</sup> Büro StadtVerkehr: Verkehrsgutachten für den Ortskernbereich Imgenbroich in Monschau-Imgenbroich, Hilden, Oktober 2011, aktualisiert 20.03.2012

DTV-Wert von 6.990. Die K 16 im Ortsbereich (Hengstbrüchelchen) weist eine Belastung von 1.210 Kfz/24h auf. Die Nullprognose bis 2020 (Prognose ohne jegliche bauliche Erweiterung) zeigt, dass die Werte im Rahmen der allgemeinen Verkehrszunahme bis 2010 deutlich steigen werden und zwar für die B 258 im Ortskern um 790 Kfz/24h, im Bereich HIMO um 350 Kfz/24h und auf der K 16 Hengstbrüchelchen um 70 Kfz/24h.

Verkehrsgutachtlich wurden drei Planungsfälle untersucht:

**Mitfall 1:** einseitige Anbindung der geplanten Gewerbe- und Sondergebietsentwicklung in Imgenbroich Nord-West (d. h. ohne Entlastungsstraße)

**Mitfall 2:** Anbindung des geplanten Gebietes an die B 258 und Anbindung an die K 16 sowie Herausnahme des Abschnittes Hengstbrüchelchen

**Mitfall 3:** wie Fall 2, jedoch zusätzliche verkehrsberuhigende Maßnahmen in der Ortsmitte von Imgenbroichs. Für den Mitfall 2 sowie Mitfall 3 ist die Entlastungsstraße zwischen der B 258 und der K 16 Bestandteil der Planfälle.

Es wird deutlich, dass der Verkehr im Ortskern von Imgenbroich (Trierer Straße, Kreisverkehr und Hengstbrüchelchen K 16) nur mit Hilfe einer Entlastungsstraße reduziert werden kann. Mit Hilfe von zusätzlichen verkehrsberuhigenden Maßnahmen (Mitfall 3) kann sogar eine Entlastung erreicht werden, die unter dem Prognose Null-Fall 2020 liegt. Im Wesentlichen werden sich die Fahrbeziehungen von und nach Eupen auf die K 16 zugunsten einer Abnahme auf der B 258 verlagern. Hinzu kommt, dass der zusätzliche Verkehr aus dem geplanten Gewerbe- und Sondergebiet in den Mitfällen 2 und 3 sich gleichmäßig auf der K 16 und der B 258 verteilen werden. Eine starke Abnahme entsteht auch für den Mitfall 2 und 3 auf der K 16 im Ortskernbereich. Allerdings nimmt die Verkehrsbelastung auf der K 16 im Außenbereich von 1.030 Kfz/24 auf die zu 4.450 Kfz/24 im Mitfall 3 deutlich zu.



Tabelle 4 Zusammenstellung der Belastungswerte in Kfz/24 (DTV)

	<b>Straße</b>	<b>Ist-Fall 2011</b>	<b>Null prognose 2020</b>	<b>Mitfall 1</b>	<b>Mitfall 2</b>	<b>Mitfall 3</b>
1	B 258 Ortskern	11.950	12.740	14.350	12.600	11.200
2	B 258 Kreisel	8.740	9.260	10.800	9.450	7.950
3	B 258 HIMO	6.990	7.340	8.550	8.000	8.000
4	B 258 Altstadt	9.550	10.080	11600	11.800	11.800
5	L 214 Eupen	2.680	3.170	3.450	3.650	3.450
6	L 106	1.760	2.190	2.250	2.500	2.650
7	K 16 Ortsbereich	1.210	1.280	2.050	50	50
8	K 16Außenbereich	1.030	1.080	1.700	3.400	4.450
9	B 258 Konzen	10.240	10.960	11.800	11.550	11.750
10	L 214 Kreisel	1.890	2.130	2.300	4.050	5.500

Quelle: Büro Stadtverkehr, Verkehrsgutachten Monschau-Imgenbroich, 20.03.2012

Dadurch werden im Außenbereich entlang der K 16 Wohngebäude, die sich nicht unmittelbar an der K 16 befinden, betroffen sein. Dem gegenüber steht aber auch eine Entlastung für den Ortskernbereich der K 16. Die Auswirkungen aus hinsichtlich der zu erwartenden Lärmimmissionen sind unter Pkt. 3.7 ff. Immissionsschutz der Begründung dargelegt.

Daher entscheidet sich die Stadt Monschau für die Erschließung der geplanten Gewerbe- und Sondergebietsflächen in Imgenbroich Nord-West mittels Anbindung über einen Kreisverkehr an die B 258 und einer Entlastungsstraße zur Kreisstraße K 16 (Hengstbrüchelchen), dem Mitfall 3. Die Verkehrsflächen werden entsprechend dem verkehrsgutachtlichen Entwurf im Bebauungsplan Nr. 18 festge-

setzt. Im Rahmen der Umsetzung der Verkehrsplanung sind weitere entsprechende Maßnahmen erforderlich<sup>25</sup>:

- Schrittweiser Ausbau der K 16 mit einer Fahrbahnbreite von 6,00 bis 6,50 m zwischen der L 214 und der Entlastungsstraße
- Prüfung einer Umwidmung der K 16 zu L 106 und Herausnahme der bisherigen L 101 als städtische Straße oder Kreisstraße
- Anpassung des Knotenpunktes L 214 und K 16

Im weiteren wurde die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte

- Kreisverkehrsplatz B 258/Entlastungsstraße/Zufahrt HIMO
- Kreisverkehrsplatz Entlastungsstraße / Gewerbegebietsstraße

für die Mitfälle 1 und 3 gutachtlich bewertet.

Zur Bestimmung der Leistungsfähigkeit der jeweiligen Knotenpunkte wurde das Verfahren nach HBS 2005/2009 (Handbuch für die Bemessung von Verkehrsanlagen von der FGSV) zugrunde gelegt. Der Nachweis der Berechnung der Durchlassfähigkeit erfolgt über Qualitätsstufen. Je geringer die Wartezeit, umso höher ist die Qualität des Verkehrsablaufes.

Tabelle 5 Grenzwerte der Qualitätsstufen nach HBS

Grenzwerte für die Qualitätsstufen (QSV)			
Qualitätsstufe	Mittlere Wartezeit in Sekunden		Anmerkung
	Knoten ohne LSA	Knoten mit LSA	
A	< 10 s	< 20 s	Kurze Wartezeiten
B	< 20 s	< 35 s	geringe Auslastung
C	< 30 s	< 50 s	Nur ein geringer Reststau am Ende der Freigabezeit
D	< 45 s	< 70 s	Ausnutzung hoch, aber unter Kapazitätsgrenze
E	> 45 s	< 100 s	Anlagenausnutzung im Kapazitätsbereich
F	Überlastung	> 100 s	Anlage ist überlastet

<sup>25</sup> Büro Stadtverkehr, BSV: Verkehrsgutachten für den Ortskernbereich Imgenbroich in Monschau, Oktober 2011, aktualisiert 20.03.2012

Die zwischen den Kreisverkehren errechneten Staulängen reichen vollkommen aus und es entstehen keine Rückstauerscheinungen. Das Ergebnis der gutachtlichen Untersuchung ist, dass für die Knotenpunkte in allen Mitfällen jeweils keine Leistungsengpässe auftreten, alle Fahrspuren weisen die Qualitätsstufe „A“ auf.

Aus gutachtlicher Sicht werden folgende kurz- und mittelfristige Handlungsempfehlungen gegeben:

Kurzfristige Maßnahmen mit Umsetzung des Gewerbe- und Sondergebietes:

- Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes auf der B 258 gegenüber dem HIMO
- Errichtung eines zweiten Kreisverkehrsplatzes auf der Entlastungsstraße
- Errichtung des Busverknüpfungspunktes auf dem HIMO – Gelände
- Freihaltung der Trassenführung der Entlastungsstraße

Maßnahmen zum späteren Zeitpunkt

- Errichtung der Entlastungsstraße in Richtung K 16
- Prüfung einer Umwidmung der K 16 zu einer Landesstraße L 106 und dafür Herunterstufung der bisherigen L 106 als Kreis- oder Stadtstraße
- Umsetzung von verkehrlichen Maßnahmen im Ortskernbereich zur Aufwertung des Ortskernbereiches.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 18-N „Nord-West-Neuaufstellung“ stellen die Realisierungsmöglichkeiten der Verkehrserschließung planungsrechtlich sicher.

### 3.6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

In dem Bebauungsplan werden nur die Haupteerschließungsstraßen festgesetzt, um bei der Grundstücksvergabe eine entsprechende Flexibilität zu haben und keine Flächen unnötig zu versiegeln. Im Zuge der Belegung werden daher möglicherweise weitere Verkehrsflächen für die innere Erschließung notwendig werden. Diese Verkehrsflächen sollen dann in einem gesonderten Änderungsverfahren festgesetzt werden.

Die zur Erstellung der Entlastungsstraße notwendigen Böschungen, Abgrabungen und Bankette werden außerhalb der Baugebiete in die Festsetzung als Verkehrsfläche miteinbezogen. Für die Betrachtung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung und bei der Bilanzierung der

versiegelten und unversiegelten Flächen werden diese Flächen als begrünte Verkehrsflächen berücksichtigt. Die im Bereich innerhalb der Baugebiete notwendigen Böschungen, die zum Ausgleich der Höhenherstellung der Gewerbe- und Sondergebietsflächen für den Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen notwendig sind, werden planungsrechtlich den Baugebietsflächen zugeordnet. Mit der Festsetzung, dass Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 1 m einhalten müssen wird sichergestellt, dass die Einsehbarkeit bei den Zu- und abfahrten sowie in Einmündungsbereichen der Erschließungsstraßen gewährleistet ist. (vgl. Pkt. „Örtliche Bauvorschriften, Einfriedungen“ der textlichen Festsetzungen). Die Höhe der zulässigen Einfriedungen regelt sich im Übrigen durch die Bestimmungen der Landesbauordnung NW und sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Entlastungsstraße wird von einem Kreisverkehr auf der B 258 in das Plangebiet geführt. Ihr Querschnitt verfügt im angebauten Bereich über einen beidseitigen Fuß- und Radweg (Breite 2,50 m bzw. 3,25 m). Im westlichen, nicht angebauten Abschnitt der Entlastungsstraße wird der Fuß- und Radweg (Breite 2,50 m) einseitig weitergeführt. Zur weiteren Erschließung der Gewerbe- und Sondergebietsflächen ist ein weiterer Abzweig vorgesehen. Im Bebauungsplan wird der Ausbau als Kreisverkehr festgesetzt, je nach Belegungsdichte des Gebietes wird die Erschließung als Zwischenstufe ohne Kreisverkehr erfolgen.

Die nach Süden abzweigende Straße wird bis zur Straße „Auf Beuel“ durchgeführt. Nur damit ist eine funktional-räumliche Anbindung an den bestehenden Einkaufsbereich in der Ortsmitte von Imgenbroich zu erreichen, was eine wichtige städtebauliche Zielsetzung ist. Die bestehenden Einzelhandelsschwerpunkte von Imgenbroich im Zentrum werden somit direkt mit dem neuen Versorgungsstandort verknüpft. Eine Durchbindung der Straße durch die denkmalgeschützte Anlage „Höckerlinie“ ist unvermeidbar. Um den Eingriff jedoch so gering wie nötig und so verträglich wie möglich zu gestalten, wird hier der Erschließungsquerschnitt deutlich auf insgesamt 8,25 m reduziert. Trotz des reduzierten Querschnittes wird die Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer aber auch Pkw und ggf. Rettungsfahrzeuge und somit die Anbindung an das Ortszentrum von Imgenbroich gewährleistet. Die Mindeststandards nach den Maßgaben der Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 werden eingehalten.

### 3.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

#### Öffentlich/ÖPNV-Umsteigepunkt

An der Trierer Straße vor dem Handwerkerinnovationszentrum Monschau (HIMO) ist die Anlage des regional bedeutsamen Umsteigepunktes auf die Schnellbuslinie nah Aachen sowie Park + Ride-Plätze vorgesehen. Der Festsetzung der Flächen liegt der verkehrs-

technische Entwurf zu Grunde. Die Dimensionierung des Kreisverkehrs und der ÖPNV-Anlage sowie die Leistungsfähigkeit wurden im Verkehrsgutachten des Büros Rödel & Pachan im Januar /März 2011 untersucht<sup>26</sup> und durch das Büro Stadtverkehr im weiteren ausgearbeitet (vgl.<sup>27</sup>)

Die Flächen des ÖPNV-Umsteigepunktes werden im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Der nunmehr im Bau befindliche des Kreisverkehrsplatz und ÖPNV-Verknüpfungspunkt wird durch den Nahverkehr Rheinland gefördert.

#### Ein- und Ausfahrtverbot an den Erschließungsstraßen

Im Bebauungsplan ist aus verkehrstechnischen Gründen in den jeweiligen Einzugsbereichen von Kreisverkehr/Einmündungen an den Grundstücken ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Gleichwohl ist die Erschließung bzw. die Erreichbarkeit der Grundstücke gewährleistet.

Im Bebauungsplan werden die Hauptquerschnittsmaße der Erschließungsstraßen aufgenommen. Für die Vermaßung und geometrische Eindeutigkeit der Erschließungsstraßen wird auf den straßenbautechnischen Entwurf des Büro Stadtverkehr, März 2012, verwiesen.

### 3.7 Immissionsschutz – Lärmimmissionen

Zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes ist es erforderlich, dass an der schutzbedürftigen Bebauung im Wirkungsbereich des Plangebietes in Zukunft keine unzulässigen Geräuschimmissionen auftreten dürfen. Da die in der TA Lärm festgeschriebenen Richtwerte eingehalten werden müssen, sind für neu zu errichtende Anlagen im Sinne der TA Lärm klare Bedingungen zur Einhaltung des vorbeugenden Immissionsschutzes festzulegen.

Zu dem Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18 „Nord-West“ wurde eine schalltechnische Untersuchung bzw. ein Schallgutachten zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes erstellt. In der Stellungnahme vom 28. März 2012 sowie im Schallgutachten vom 26.04.2012 werden die durch den Verkehr und die gewerbliche Nut-

---

<sup>26</sup> BVS Rödel & Pachan: Verkehrsuntersuchung Monschau Imgenbroich, Anlage eines Kreisverkehrsplatzes an der B 258 zur Anbindung von einem Verknüpfungspunkt für den Busverkehr, einem Gewerbegebiet“, Kamp-Lintfort Januar / März 2011

<sup>27</sup> Büro Stadtverkehr, BSV: Verkehrsgutachten für den Ortskernbereich Imgenbroich in Monschau, Oktober 2011, aktualisiert 20.03.2012

zung verursachten Lärmemissionen aus schallgutachtlicher Sicht bewertet. Die Vermeidung von Lärm ist bei der Planung im Sinne des für den Immissionsschutz geltenden Vorsorgegrundsatzes nach § 50 BImSchG angemessen zu berücksichtigen, wobei das Verbesserungs- und das Verschlechterungsgebot zu beachten sind. Im Rahmen der Planung sind auch die Auswirkungen des Planvorhabens im Umfeld zu betrachten und mögliche „Fernwirkungen“ in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Ergebnisse der schallgutachtlichen Stellungnahme haben, da sich die Grundlagen der Planung nicht verändert haben, auch Gültigkeit für diesen Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18 –N „Nord-West-Neuaufstellung“ und sind im Folgenden zusammenfassend wiedergegeben.

Der für die Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen sind der Neubau einer Entlastungsstraße sowie der Umsteigepunkt für den ÖPNV relevant. Der Anschluss an das bestehende Verkehrsnetz (B 258) erfolgt über einen Kreisverkehr. Als Grundlage für die Berechnungen dienen die durch das vorliegende Verkehrsgutachten ermittelten Daten sowie der Planstand von März 2012.

### 3.8 Beurteilung des Verkehrslärms

#### Rechtsgrundlagen

Mit dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) wurde bereits 1974 der besonderen Bedeutung des Verkehrslärms Rechnung getragen. In den §§ 41 bis 43 BImSchG wird der Lärmschutz beim Neubau und wesentlichen Änderung von Straßen und Schienenwegen, die so genannten Lärmvorsorge, behandelt. Mit der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990<sup>28</sup> und durch die Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) vom 4. Februar 1997 wurden die Vorschriften des BImSchG konkretisiert. Als „Lärmvorsorge“ und „Lärmsanierung“ werden bauliche Maßnahmen des Lärmschutzes bezeichnet. Weitere Möglichkeiten bestehen in straßenverkehrsrechtlichen Maßnahmen auf Basis des § 45 der Straßenverkehrs-Ordnung (StVO), womit durch Verkehrsverbote, -verlagerungen sowie Geschwindigkeitsbeschränkungen eine Verringerung der Lärmbelastung erreicht werden kann.

Beim Bau oder der wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen sind schädliche Verkehrsgeräusche soweit wie möglich zu vermeiden. Dabei hat der aktive Schallschutz durch Maßnahmen am Verkehrsweg, z. B. Lärmschutzwände, Vorrang. Ist dies nicht möglich oder stehen die Kosten der Maßnahmen außer Verhältnis zu dem angestrebten Schutzzweck, müssen geeignete Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzfenster) an den betroffenen Gebäuden

---

<sup>28</sup> 16. BImSchV v- 12. Juni 1990, geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 19.11.2006, geändert durch Verordnung zur Änderung der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV (November.2014)

durchgeführt werden. Diese passiven Schallschutzmaßnahmen sind vom Eigentümer vorzunehmen, die Kosten sind zu erstatten.

Die Verkehrslärmschutzverordnung gilt nur für den Bau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen durch erhebliche bauliche Eingriffe. Straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen (z. B. Verkehrsverlagerungen), die zu einer Steigerung der Lärmbelastung führen, lösen keinen Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen aus.

Gemäß § 1 Abs. 2 der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV liegt eine wesentliche Änderung von Verkehrswegen vor, wenn

- eine Straße einen oder mehrere durchgehende Fahrstreifen zusätzlich erhält, oder
- durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms um mindesten 3 dB (A) oder auf mindestens 70 dB(A) am Tag oder mindestens 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird. Eine Änderung ist auch dann wesentlich, wenn der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärm von mindestens 70 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts durch einen erheblichen baulichen Eingriff erhöht wird. Die gilt nicht in Gewerbegebieten.

Ein erheblicher baulicher Eingriff liegt im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung dann vor, wenn in die Substanz des Verkehrsweges eingegriffen wird. Bei Straßen ist z. B. auch dann ein erheblicher baulicher Eingriff gegeben, wenn Ein- und Ausfädelungstreifen oder Standstreifen angelegt werden.

### 3.8.1 Beurteilung der Verkehrslärmbelastung außerhalb des Plangebietes (Fernwirkung)

#### **Fernwirkung B 258 Ortskernbereich**

Im zentralen Bereich von Monschau-Imgenbroich sind Lärminderungsmaßnahmen dringend angezeigt, da bereits heute Pegel von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht erreicht werden und damit der Sanierungsgrenzwert überschritten wird. (vgl. Lärmkartierung der Umgebungslärmrichtlinie des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NW). Für die betroffenen Eigentümer besteht grundsätzlich die Möglichkeit einer Überprüfung der Anspruchsvoraussetzungen für bauliche Lärmsanierungsmaßnahmen im Rahmen der Lärmsanierung. Die Überprüfung erfolgt durch formlosen Antrag beim Landesbetrieb Straßen NRW und ist von dem Bebauungsplanvorhaben unabhängig.

Ein aktiver baulicher Schallschutz im Rahmen der Lärmsanierung ist durch die Stadt Monschau aufgrund der örtlichen Gegebenheiten

nicht möglich. Auch gilt bereits eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h im Ortskernbereich, so dass weitere signifikante Pegelminderungen durch eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit nicht erreicht werden können. Mit der Planung der Entlastungsstraße verfolgt die Stadt Mönchau auch grundsätzlich das Ziel der Lärminderung im Bereich Imgenbroich. Gleichwohl wird mit der Entwicklung weiterer Gewerbebauflächen zusätzlicher Verkehr induziert.

Die für die verschiedenen Prognosefälle ermittelten Verkehrsdaten zeigen, dass für den maßgeblichen Mitfall 3 (Anbindung des geplanten Gebietes an die B 258 und Anbindung an die K 16 sowie Herausnahme des Abschnittes Hengstbrüchelchen und zusätzliche verkehrsberuhigende Maßnahmen in der Ortsmitte) gegenüber dem Mitfall 1 (ohne Entlastungsstraße) zu einer Entlastung von 22% und damit zu einer Pegelminderung von größer 1 dB(A) führt. Dabei sind Lkw-Anteile unberücksichtigt, die zu einer weiteren Pegelminderung führen würden. Gegenüber dem Prognose-Nullfall (2020) beträgt die Entlastung ca. 12% und führt zu einer Pegelminderung von ca. 0,5 dB(A).

Dagegen würden im Mitfall 1 (ohne Entlastungsstraße) gegenüber dem Prognose-Nullfall (2020) die Verkehrsmengen um ca. 13 % steigen und zu einer Pegelerhöhung von ca. 0,5 dB(A) führen. Gutachtlich wird empfohlen, mit Blick auf das Gesamtziel „Mitfall 3“ (Entlastungsstraße) die zwischenzeitliche Steigerung der Belastung hinter den Belangen des im Bebauungsplan festgesetzten Planungsziels zurückzustellen.

### **Fernwirkung K 16 Außenbereich**

Durch den angestrebten Mitfall 3 werden die Immissionsbelastungen auf der K 16 um ca. 6 dB (A) steigen, womit die Anwendungsvoraussetzungen der 16. BImSchV zu prüfen sind (vgl. Pkt. 3.8).

Zur Konkretisierung der Belange des Schallschutzes in der Bauleitplanung sind im Rahmen der Abwägung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm die jeweiligen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV anzuwenden. Diese sind für Misch-, Kern-/Dorfgebiete und Außenbereich

64 dB(A) tags (6 – 22 Uhr)

54 dB(A) nachts (22 - 6 Uhr)

Bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte sind die Anspruchsvoraussetzungen auf Schallschutzmaßnahmen gegeben. Dabei ist dem aktiven Schallschutz (z. B. Wand, Wall) grundsätzlich den passiven Lärmschutzmaßnahmen vorzuziehen. Sollte dieser aus (städte-)baulichen Gründen nicht realisiert werden können, besteht entsprechend der 24. BImSchV ein Anspruch auf passiven Schallschutz.



Im Rahmen der vorliegenden gutachtlichen Stellungnahme ist auf Basis der vorliegenden Datengrundlage eine pauschale Beurteilung nicht möglich und eine detaillierte Untersuchung in diesem Planungsstadium unverhältnismäßig. Aus fachgutachtlicher Sicht sind grundsätzlich durch eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit im direkten Umfeld der Gebäude erhebliche Pegelminderungen im Bedarfsfall umsetzbar. Verbleibende Überschreitungen können durch zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen kompensiert werden. Bei Fortschreiten der Planung sind weitere detaillierte Berechnungen zu den Immissionsbelastungen an den Gebäuden an der K 16 im Außenbereich zu ermitteln und zu bewerten und ggf. im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Aus sachverständiger Sicht sind im Bedarfsfall aber Lösungen grundsätzlich möglich.

### 3.8.2 Beurteilung der Verkehrslärmbelastung im Plangebiet

Für die Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen sind der Neubau der Straße (Entlastungsstraße) sowie des ÖPNV-Umsteigepunktes mit Anschluss über einen Kreisverkehr relevant. Für die Bauleitplanung sind grundsätzlich die Orientierungswerte der DIN 18005 anzustreben. In Misch- und Dorfgebieten betragen diese für Verkehrslärm tags 60 dB(A) und nach 50 dB(A).

Für die Beurteilung beim Neubau und der wesentlichen Änderung von Straßen sind die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zu beachten:

Gebietsnutzung	Immissionsgrenzwert Tag/Nach dB(A)
Gewerbegebiete	69/59
Misch- und Dorfgebiete	64/54

Die Prognose zur Verkehrslärmbelastung im Plangebiet kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Neubau der Entlastungsstraße K 16 n sowie der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des ÖPNV-Umsteigepunktes an den vorhandenen Wohnhäusern im Untersuchungsgebiet keine bedenklichen Lärmbelastungen zu erwarten sind. An allen Immissionsorten werden ohne zusätzlich aktiven Lärmschutz (z. B. Wand, Wall) die jeweils maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV z. T. deutlich unterschritten.

Der Bau des Kreisverkehrs ist als erheblicher baulicher Eingriff zu werten. Die im § 1 der 16. BImSchV aufgezeigten Anspruchsvoraussetzungen werden jedoch nach den gutachtlich ermittelten Berechnungen nicht erfüllt. Weder erhöht sich durch den baulichen Eingriff der Beurteilungspegel ausgehend von dem zu ändernden Verkehrsweg um 3 dB(A) noch werden Beurteilungspegel von 70 dB(A) am

Tag oder 60 dB(A) in der Nacht erstmalig oder weiterreichend überschritten.<sup>29</sup>

### 3.9 Beurteilung des Gewerbelärms

Für die Beurteilung der Gewerbelärmimmissionen wurde die Ausweisung eines Sondergebietes für den geplanten großflächigen Einzelhandel mit den dazugehörigen Stellplatzflächen sowie das festgesetzte Gewerbegebiet für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zu Grunde gelegt.

Für die Beurteilung von durch Gewerbelärm ausgelösten Immissionskonflikten sind die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm maßgeblich. Sie betragen tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A). Überschreitungen dieser Immissionsrichtwerte ist durch geeignete planerische Maßnahmen entgegenzuwirken. Es besteht die Möglichkeit, das Plangebiet nach Abstandserlass zu gliedern bzw. eine Emissionskontingentierung nach DIN 45691 durchzuführen. Erforderlichenfalls können zusätzlich aktive Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet festgesetzt werden.<sup>30</sup>

Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Gliederung der Gewerbegebiete nach Abstandserlass sind aus gutachtlicher Sicht die Belange des Immissionsschutzes grundsätzlich ausreichend behandelt. Die absehbaren Emissionen auf den Stellplätzen des Sondergebietes führen in Erwartung mit den sonstigen Emissionen aus dem Gewerbebetriebsflächen zu keinen Richtwertüberschreitungen. Die Emissionen auf den Stellplatzflächen wurden auf Basis der vorliegenden Verkehrsprognose in Verbindung mit der BPLS 2007 (Bayerische Parkplatzlärmstudie) berechnet. Für das Sondergebiet und die Gewerbebetriebsflächen wird der Emissionsansatz nach Nr. 5.2.3 der DIN 18005 für den Tageszeitraum berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der im Gewerbegebiet zulässigen möglichen Betriebstypen nach Abstandserlass sind lärmrelevante Aktivitäten in der Nachtzeit nicht zu erwarten. Eine konkrete Berücksichtigung von Anlieferzonen ist nicht erforderlich, da durch die Entfernung zu maßgeblichen Immissionsorten und der Lage der Fläche eine unbedenkliche Ausführung (z. B. Abschirmung durch den eigenen Baukörper) aus sachverständiger Sicht grundsätzlich möglich ist. Die Berechnung ergeben, dass an allen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Misch- und Dorfgebiete von 60 dB(A) am Tag eingehalten werden. Demnach sind keinen zusätzlichen Festsetzungen zu Lärmschutzbauwerken erforderlich. Auch sind Festsetzungen zu Geräuschkontingenten nach DIN 45691 aus gutachtlicher Sicht nicht erforderlich, aus folgendem Grund:

---

<sup>29</sup> Dr. Szymanski & Partner: Schallimmissionsprognose zur Bewältigung von Immissionskonflikten in der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 18 „Imgenbroich Nord-West“ in Monschau, Gutachterliche Stellungnahme vom 28. März 2012 und Gutachten Nr. 20121356 vom 26.04.2012

<sup>30</sup> ebenda

„Durch die Geometrie des Plangebietes in Verbindung mit der Lage der Immissionsorte ergeben sich komplexe Verhältnisse bei der Vergabe von Zusatzkontingenten, die erfahrungsgemäß bei der dann für jedes Vorhaben im Rahmen der Baugenehmigung erforderlichen Immissionsprognose zu unnötigen Einschränkungen und Kosten führen. Auch ist der sogenannte „Windhundeffekt“ in der vorliegenden Planung nicht zu besorgen, da bereits an einigen Immissionsorten gewerbliche Vorbelastungen zu berücksichtigen sind und die Lage der Flächen zu den Immissionsorten ein Ausschöpfen der zulässigen Gesamtbelastung durch nur einen Betrieb unrealistisch erscheinen lässt. Bei der Genehmigung von Nutzungen, die abweichend von den Festsetzungen zur Gliederung nach Abstandserlass ausnahmsweise zulässig sind, werden die lärmrelevanten Aktivitäten nach TA Lärm beurteilt. Hierbei ist jeweils die tatsächliche Vorbelastung zu berücksichtigen bzw. es wird in Anlehnung an Nr. 3.2.1 TA Lärm das sogenannte „Irrelevanzkriterium“ angewandt. Aus sachverständiger Sicht sind damit in der vorliegenden Situation schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche bzw. unverhältnismäßige Einschränkungen bei der Nutzung der Gewerbeflächen nicht zu erwarten.“<sup>31</sup>

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aus schalltechnischer Sicht unter den vorgenannten Randbedingungen gegen die im Bebauungsplan Nr. 18 festgesetzten Nutzungen keine Bedenken bestehen.<sup>32</sup>

### **Bewertung / Abwägung**

Planerische Zielsetzung der Stadt Monschau und mit dem Bebauungsplan verbindlich festgesetzt ist die Realisierung des Mitfalls 3, d. h. die Erstellung der Entlastungsstraße mit zusätzlichen verkehrsberuhigenden Maßnahmen im Ortskern von Imgenbroich. Diese Zielsetzung dient insgesamt der verkehrlichen Entlastung von Monschau-Imgenbroich und somit auch der Lärminderung. Eine vorübergehende Steigerung der Lärmimmissionen um 0,5 dB (A) im Mitfall 1 (eine vollständige Belegung des Gewerbegebietes vorausgesetzt) ist möglich. Eine Zunahme unter 1 dB(A) ist vom menschlichen Gehör nicht wahrnehmbar und stellt somit keine wesentliche Änderung der Lärmbelastung dar. Daher entscheidet sich die Stadt Monschau, dass eine mögliche vorübergehende Steigerung der Immissionsbelastung um 0,5 dB(A) gemäß dem verkehrsplanerischen Mitfall 1 dem Ziel der Entlastung und damit der nachhaltigen Lärminderung des Ortszentrums von Imgenbroich zurückzustellen ist.

---

<sup>31</sup> Dr. Szymanski & Partner: Schallimmissionsprognose zur Bewältigung von Immissionskonflikten in der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 18 „Imgenbroich Nord-West“ in Monschau, Gutachterliche Stellungnahme vom 28. März 2012 und Gutachten Nr. 20121356 vom 26.04.2012

<sup>32</sup> ebenda

Mögliche auftretende bedenkliche Fernwirkungen im Außenbereich der K 16 sind im Bedarfsfall im weiteren Verfahren zu ermitteln. Aus Gutachtlicher Sicht sind aber Lösungen im Bedarfsfalls grundsätzlich machbar und somit ist sichergestellt, dass keine unzumutbaren Wirkungen der Planung auf den Menschen und seine Umwelt eintreten. Innerhalb des Plangebietes und direkt angrenzend treten keine bedenklichen Belastungen durch Verkehrslärm auf.

Durch die Gliederung des Plangebietes nach Abstandserlass sind keine weiteren Festsetzungen zu Lärmschutzbauwerken oder Emissionskontingenten erforderlich.

Gleichwohl werden nur störungsarme Fahnenmasten (innen liegende Hissvorrichtung) im Plangebiet zugelassen. Die Beschränkung der Zulässigkeit auf solche Fahnenmasttypen begründet sich mit der Zielsetzung, mögliche störende Geräuschemissionen der Fahnenmasten auf die benachbarte Wohnnutzung zu vermeiden. Geräuschemissionen (rhythmische Schlaggeräusche) durch Fahnenmasten treten üblicherweise durch das Schlagen der außen liegenden Seilführung auf. Die Geräuschemissionen durch die im Wind wehende Fahne sind dem gegenüber vernachlässigbar. Die technische Vorkehrung einer innen liegenden Hissvorrichtung ist dazu geeignet, solche Beeinträchtigungen zu vermeiden.

#### **4 Grünflächen (privat, öffentlich)**

Die Bereiche für die Entwässerungsanlagen und zur Erhaltung des Landschaftsgeschützten Bestandteils werden als öffentliche Grünfläche mit ihrer jeweiligen Zweckbestimmung (Retentionsbodenfilter mit Regenklärbecken, Ortsrandeingrünung) sowie als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ festgesetzt. Diese Flächen sind erforderlich, um die eine ordnungsgemäße Ableitung der Niederschlagswasser sowie eine landschaftsgerechte Eingrünung der Siedlungs- und Verkehrsflächen und den Erhalt der Vegetation im Bereich des Westwalls zu gewährleisten. Weitere Maßnahmen zur Eingrünung der Bauflächen werden mit den Festsetzungen unter § 9 (1) Nr. 25 a, b gesichert. Diese sind im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag und unter Pkt. „Natur und Landschaft“ dieser Begründung ausführlich begründet.

#### **5 Niederschlagswasserbeseitigung**

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah, direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation, in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Nach § 51 a Abs. 3 LWG ist Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, von der Verpflichtung nach Abs. 1 ausgenommen, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig hoch ist.

Für den Planbereich liegt eine hydrogeologische Untersuchung aus dem Jahr 2006, ergänzt März 2012, vor.<sup>33</sup> Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Versickerungseigenschaften des Untergrundes im Plangebiet sehr differieren. Eine räumliche Zuordnung der für eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser geeigneten Gebiete zu einzelnen Flächen ist auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse nicht möglich. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wären aber weitergehende Bodenuntersuchungen erforderlich.

Zu dem Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18 „Nord-West“ wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, das die Grundlage für eine ordnungsgemäße Ableitung der anfallenden Schmutz- und Regenwasser aus dem Plangebiet bildet.<sup>34</sup> Die wesentlichen Ergebnisse dieses Gutachtens, die auch Grundlage der Planung für diesen Bebauungsplan Nr. 18-N „Nord-West-Neuaufstellung“ sind, werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

Die derzeitige Entwässerung in der Umgebung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem, wobei der in der Trierer Straße (B 258) die Mischwasser in die Richtung der Kläranlage / Retentionsbodenfilter Konzen ableitet. Südlich des Plangebietes liegen in der K 16 (Hengstbrüchelchen) ein Schmutz- und Regenwasserkanal, welche im Vorschacht des Regenüberlaufbeckens (RÜB) Hengstbrüchelchen zusammengeführt werden und damit in ein Mischsystem übergehen. Nördlich des Plangebietes befindet sich in 200 m Entfernung ein namenloses Gewässer. Durch die topografischen Gegebenheiten (Gefälle von Süden nach Nordwesten) liegt die Hauptentwässerungsrichtung fest. Dem Hauptkanal in der Trierer Straße B 258 können aber aufgrund der hydraulischen Auslastung keine weiteren Regenwassermengen ungedrosselt zugeleitet werden. Ausgenommen davon sind die unmittelbar anzuschließenden Straßenabläufe des neu geplanten Kreisverkehrs. Die Niederschlagswässer müssen daher in Richtung Laufenbach entwässert oder versickert werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass mit Hinweis auf den Trennerlass die Niederschlagswasser der Straßenflächen in jedem Fall Behandlungsbedürftig sind. Des Weiteren ist zu beachten, dass das Plangebiet sich im Einzugsgebiet der Trinkwassertalsperre Rursee befin-

---

<sup>33</sup> Dipl.-Geolog. Michael Eckardt: Versickerungsversuche B-Plan 18, Monschau-Imgenbroich, Ergebnis der hydrogeologischen Untersuchungen, Zusammenfassung, Aachen, den 08.03.2012

<sup>34</sup> Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH: Entwässerungskonzept für den Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18 „Nord-West“, Aachen, März 2012 ergänzt mit Schreiben vom 13.08.2012 )

det. Weiterhin ist der Laufenbach aus Hochwasserschutzgründen vor jeglicher Abflussverschärfung gegenüber dem Istzustand freizuhalten.

Für die bestehenden Gewerbeflächen und Fachmärkte im Bereich auf Beuel befindet sich nahe des Westwalls ein Versickerungsbecken. Das in diesem Bereich anfallende Regenwasser der Verkehrs- und Dachflächen wird nach einer Vorbehandlung mittels Leichtflüssigkeitsabscheider in einer rd. 800 qm großen Mulde versickert. Ein Teilbereich der an die Mulde angeschlossenen öffentlichen Straßenflächen soll zukünftig ebenfalls über die neuen Entwässerungseinrichtungen des Plangebietes BP Nr. 18 gefasst werden.

Die mögliche Niederschlagswasserentsorgung wurde in verschiedenen Varianten untersucht um zu klären, ob ggf. eine gemeinsame Ableitung und Behandlung der Niederschlagswasser des Plangebietes und des Einzugsbereiches der K 16 aus wasserwirtschaftlichen und ökonomischen Aspekten sinnvoll ist. Die Ergebnisse des hydrogeologischen Gutachtens (vgl. <sup>35</sup>) weisen in dem felsigen Untergrund nur geringe und inhomogene Versickerungsleistungen auf. Eine Versickerung ist dabei nur ausschließlich in der Auflockerungszone über dem anstehenden Fels technisch möglich. Die Variantenbetrachtung des Entwässerungskonzeptes zeigt, dass die Errichtung eines zentralen Versickerungsbeckens aufgrund der unwirtschaftlichen Größe nicht umsetzbar ist. Auch die dezentrale Versickerung der Dachflächenwässer ist wirtschaftlich nicht darstellbar, da nur ein separates Mulden-Rigolensystem mit Anschluss an den Kanal technisch möglich und planbar wäre. Für eine gemeinsame Rückhaltung und Behandlung der Niederschlagswasser von der K 16 und dem Plangebiet waren ebenfalls keine ökonomischen Vorteile erkennbar, zudem konnte im zur Verfügung stehenden Zeitfenster für das Planverfahren nicht mit allen Planungsbeteiligten diese Frage abschließend geklärt werden. Unter Berücksichtigung der Voruntersuchungen und der Randbedingungen wird gutachtlich die Errichtung eines zentralen Retentionsbodenfilters (RBF) mit Regenklärbecken (RKB) für das gesamte Plangebiet empfohlen. Die Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren nach dem RdErl. des MUNLV – IV – 9 031 001 2104 vom 26.05.2004 sind zu beachten. Die Dimensionierung des Retentionsvolumens von 4.400 cbm berücksichtigt dabei auch die für die Hochwasserhäufigkeiten von 50 und 100 Jahren maßgeblichen Niederschlagswerte. Es wird sichergestellt, dass die Niederschlagswerte aus dem Baugebiet die natürlichen Abflussmengen nicht überschreiten. (vgl. Entwässerungskonzept Büro Berg+ Partner). Die dazu erforderlichen Flächen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

---

<sup>35</sup> Dipl.-Geolog. Michael Eckardt: Versickerungsversuche B-Plan 18, Monschau-Imgenbroich, Ergebnis der hydrogeologischen Untersuchungen, Zusammenfassung, Aachen, den 08.03.2012

Die Entwässerung der weiter in Richtung Süden bis zur K 16 führenden Entlastungsstraße erfolgt mittels einer parallel verlaufenden Entwässerungsmulde / Sickermulde mit darunterliegenden Rigole. Der Restabfluss aus der Rigole und der Notüberlauf wird an den bestehenden Kanal in der K 16 angeschlossen. Diese Entwässerungskonzeption wurde mit der Städteregion Aachen sowie der Wassergewinnungs- und aufbereitungsgesellschaft Nordeifel mbH (WAG) abgestimmt.

Die Schmutzwasser aus dem Plangebiet werden weitestgehend im freien Gefälle an den bestehenden Mischwasserkanal in der Trierer Straße (B 258) abgeführt. (vgl. <sup>36)</sup>

Die Festsetzung zur Niederschlagswasserbeseitigung im Bebauungsplan stellen sicher, dass in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „RBF/RKB“ ein Retentionsbodenfilter mit Regenklärbecken für das im Geltungsbereich des B-Planes anfallende Oberflächenwasser entsprechend dem vorliegenden Entwässerungskonzeptes ermöglicht wird. Der Genehmigungs- und Kostenbescheid für den Bau und Betrieb der Niederschlagswasserbehandlungsanlage wurde von der Unteren Wasserbehörde, StädteRegion Aachen, mit Schreiben vom 04.09.2014 erteilt.

## 6 Natur und Landschaft

### 6.1 Rechtsgrundlage

Da es Aufgabe der Bauleitplanung ist, mit dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufrecht zu erhalten und zu verbessern, sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Des Weiteren regelt § 1 a BauGB, dass über Eingriffe, die durch den Vollzug eines Bebauungsplans zu erwarten sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu entscheiden ist. Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe sind im Rahmen der Abwägung nach § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB zu berücksichtigen.

Sachlich knüpft § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB an den Begriff des Eingriffs an, wie er in § 14 Abs. 1 BNatSchG definiert ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplans müssen, damit von einem Eingriff gesprochen werden kann, solche Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen ermöglichen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Bei einer extensiven Auslegung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 14 BNatSchG ist fast jede bauliche Anlage ein Eingriff in Natur und Landschaft, weil sie im Einzelfall zwar nicht erheblich, aber doch nachhaltig im Sinne von dauerhaft ist. Sie führt zu einer

---

<sup>36</sup> Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH: Entwässerungskonzept für den Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18 „Nord-West“, Aachen, März 2012 (*mit Schreiben vom 13.08.2012*)

Versiegelung einer bestimmten Bodenfläche, die daher ihre natürlichen Funktionen nicht mehr erfüllen kann.<sup>37</sup> Wenn in einem Bebauungsplan erstmals bauliche oder sonstige Nutzungen durch Festsetzungen ermöglicht werden, ist diese nachhaltige Beeinträchtigung immer gegeben.

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

## 6.2 Belange des Umweltschutzes – Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Zu dem Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18 „Nord-West“ wurden durch das Büro D. Liebert Landschaftsplanung in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag<sup>38</sup> die erforderlichen Angaben zur Umwelt ermittelt sowie die Naturschutzfachliche Eingriffsregelung durchgeführt. Dabei wurden die ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten sowie die Art und Umfang der damit verbundenen Auswirkungen der Planung dargestellt. Zum Ausgleich und Ersatz der Eingriffsfolgen wurden Art, Umfang und Ablauf der erforderlichen Maßnahmen ermittelt. Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, der auch für diesen Bebauungsplan Nr. 18-N „Nord West – Neuaufstellung“ Gültigkeit hat, da sich die Grundlagen der Planung nicht geändert haben, und hinsichtlich der Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen ergänzt wurde sind enthalten

- Ermittlung der Voraussetzung zur Lösung der Planungsaufgabe
- Bestandsaufnahme und Bewertung des Planbereichs
- Planentwurf

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 18 gem. §§ 3 und 4 Abs. 1 und 2 BauGB und weiterer Stellungnahmen der Unteren Landschaftsbehörde der Städteregion Aachen wurden in der Bearbeitung berücksichtigt.

Mittels der landschaftspflegerischen Bestandsaufnahme wurden folgende Biotoptypen vorgefunden und nach der Methode gemäß Sporbeck 1990 bewertet:

- Bäume oder Baumgruppen (überwiegend Buchen) vorwiegend in den Randbereichen des Plangebietes
- Der Westwall als geschützter Landschaftsbestandteil, der das Plangebiet auf einer Länge von ca. 180 m quert

---

<sup>37</sup> Vgl. hierzu z. B. Koch, H.J.: Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren. Rechtsgutachten. Hamburg 1992.

<sup>38</sup> D. Liebert, Büro für Freiraumplanung: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 18, Monschau – Imgenbroich Nord-West, März 2012/Juni 2012/November 2014



- Fettweiden (intensiv gedüngt/Bereiche mit erhöhter Struktur- und Artenvielfalt)
- Bebaute Bereiche und Straßenzüge

Die Biotoptypen werden nach der „Sporbeck-Methode“ bezüglich ihrer Bedeutung „Natürlichkeit (N), Wiederherstellbarkeit (W), Gefährdungsgrad (G), Maturiät (M-Reifegrad), Struktur- und Artenvielfalt (S) sowie Häufigkeit (H)“ bewertet. Das Bewertungsverfahren basiert auf einem Punktebewertungssystem, bei dem die Wertzahlen der Einzelkriterien additiv verknüpft werden. Die Wertzahlen werden in Tabellen, die bestimmten Naturraumgruppen zugeordnet sind, vorgegeben. Das Planungsgebiet wird der Naturraumgruppe 6 „Paläozoisches Bergland, montan“ zugeordnet.

Tabelle 6 Bewertung der Biotoptypen

Biotoptyp	Kürzel gem. Sporbeck	Bewertungskriterium						Summe
		N	W	G	M	S	H	
Feldgehölze mittleres Baumholz	BA 12	4	3	3	3	4	2	19
Einzelbäume starkes Baumholz (Durchwachser)	F 33	2	4	3	3	2	2	16
Fettweiden intensiv gedüngt mäßig trocken bis frisch	EB 31	2	1	1	3	2	1	10
Fettweiden mäßig trocken bis frisch - erhöhte Struktur und Artenvielfalt	EB 31	2	1	1	3	3	1	11

Quelle: D. Liebert, Büro für Freiraumplanung; Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 18, Monschau – Imgenbroich Nord-West, März 2012

### 6.2.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen bestehen insbesondere bei Erhaltung von Einzelbäumen sowie dem weitgehenden Erhalt der „Höckerlinie“ (Westwall) als Feldgehölz. Im Bebauungsplan wird um den Westwall ein ausreichend breiter Bereich als Fläche zum Erhalt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB und als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Damit wird der Forderung der Landschaftsbehörden entsprochen, den Kronentraufbereich ausreichend zu schützen. Die Stadt Monschau wird den dauerhaften Schutz und die Pflege der Maßnahmen übernehmen. Die notwendige Zerschnei-

derung des Westwalls für die Erschließung wird auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert. Das Plangebiet wird durch einen Pflanzgürtel in Form einer Ortsrandeingrünung mit einer Breite von bis zu 10,00 m in das Landschaftsbild eingebunden. Diese Flächen werden als Pflanzflächen gemäß § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB sowie als private Grünflächen den jeweiligen Baugebieten zugeordnet. Weitere Pflanzbereiche im Gewerbegebiet werden jeweils an den Grundstücksgrenzen zu der bestehenden Bebauung an der Trierer Straße festgesetzt, was u. a. zu einer optischen Abschirmung der Gewerbenutzung zur Mischgebietsnutzung beitragen wird.

Die im Plangebiet anfallenden Oberflächenwasser werden über Straßenseitengräben und durch ein naturnahes Retentionsfilterbecken abgeleitet. Das Retentionsfilterbecken mit Regenklärbecken wird im Nordwesten des Planbereiches vorgesehen. Der Bereich wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Retentionsfilterbecken/Regenklärbecken“ festgesetzt mit überlagernder Festsetzung zur Ortsrandeingrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a.

#### **6.2.2 Gestaltungs- /Ausgleichsmaßnahmen**

Zur Kompensation von Beeinträchtigungen der Biotopfunktion und zur Einbindung des neuen Siedlungsfläche in das Landschafts- und Ortsbild werden die im Folgenden beschriebenen Ausgleichs- bzw. Gestaltungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

##### **Ortsrandeingrünung**

Für alle Gewerbe- und Sondergebietsflächen wurde eine Ortsrandeingrünung mit einer Breite von 10 m festgesetzt. Zu vorhandenen Gartenland verjüngt sich diese auf 3,00 bis 5,00 m. Innerhalb dieser Flächen sind insgesamt 150 Bäume neu zu pflanzen, zum Erhalt festgesetzte Bäume und Baumreihen werden integriert.

##### **Verkehrsflächen**

Für die in den als Verkehrsflächen festgesetzten enthaltenen Grünflächen (Straßenseitengräben, Bankette und Böschungflächen) trifft der Landschaftspflegerische Fachbeitrag Gestaltungs- und Bepflanzungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt werden. So werden Bankette und Straßenseitengräben eine Rasensaat erhalten und die Böschungflächen als Ortsrandeingrünung mit insgesamt 75 standortgerechten Bäumen (gemäß Pflanzliste) gestaltet.

##### **Retentionsfilterbecken**

Das zur Niederschlagswasserableitung erforderliche Retentionsfilterbecken soll naturnah gestaltet werden. Die Böschungflächen des Beckens werden als Grasfluren angelegt, Baum- und Strauch-

pflanzungen sind hier aus technischen Gründen nicht möglich. Eine zusätzliche Aufwertung der Fläche erfolgt durch eine Baumpflanzung als Ortsrandeingrünung. Hierbei sieht der Landschaftspflegerische Fachbeitrag die Pflanzung von insgesamt 50 standortgerechten Bäumen (gemäß Pflanzliste) vor.

### **Erhaltungsfläche Höckerlinie (Westwall)**

Es ist Zielsetzung, die natürlich gewachsene Struktur der Höckerlinie zu erhalten. Die beidseits der Höckerlinie festgesetzte 10 m breite Schutzzone soll frei von Gehölzen bleiben, daher wird für diese Fläche die Umwandlung durch Extensivierung und entsprechende Pflege zur Grünlandbrache festgesetzt. Um die Gestaltung und den dauerhaften Erhalt auch sicherzustellen, wird die Stadt Monschau die Entwicklung und Pflege dieser Fläche übernehmen.

### **6.2.3 Eingriffs- /Ausgleichsbilanz**

Die zum Ausgleich und Kompensation des verbleibenden Eingriffs vorgesehenen Maßnahmen wurden im Rahmen der Planung ermittelt und im Bebauungsplan unter Pkt. 5 „Grünordnerische Festsetzungen“ verbindlich festgesetzt.

Die Gegenüberstellung der Eingriffs- /Ausgleichsermittlung zeigt, dass für das Gebiet vor dem Eingriff ein ökologischer Wert (ÖW) von insgesamt 1.358.540 Punkten vorhanden war. Mit Umsetzung der Planung und Berücksichtigung der festgesetzten Ausgleich- und Minderungsmaßnahmen wird nunmehr ein Ökologischer Wert von 634.180 Punkten im Plangebiet erreicht, so dass durch die Planung ein rechnerisches Defizit von 724.360 ÖW (Ökologische Wertpunkte) verbleibt, der über externe Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen und dem räumlichen Geltungsbereich des BP Imgenbroich Nr. 18-N „Nord West“ – Neuaufstellung zugeordnet wird.

Neben den festgesetzten Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes werden den Eingriffen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbunden sind, deshalb Maßnahmen und Flächen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dem BP Nr. 18-N zugeordnet (vgl. textliche Festsetzungen Pkt. 6.1 Externe Ausgleichsmaßnahmen, 6.1 Zuordnungsfestsetzung). Auf der Ebene des Bebauungsplans wird über diese Festsetzungen rechtlich verbindlich geklärt, welche Festsetzungen von der Stadt Monschau zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe getroffen wurden und um den Vollzug der Ausgleichsregelungen zu gewährleisten. Die Festsetzung dient als Voraussetzung für die

- „Verpflichtung der Vorhabenträger/Bauherren gemäß § 135a Abs.1 BauGB, festgesetzte Maßnahmen zum Ausgleich durchzuführen,

- die Zuordnung von Ausgleichsflächen bzw. –maßnahmen zu Eingriffsflächen,
- die Möglichkeit der Stadt Monschau, die nicht für die „Eingriffsgrundstücke“ selber festgesetzten Maßnahmen gemäß § 135a und b BauGB durchzuführen und abzurechnen und
- die Anwendung einer von der Kommune normierten „Ausgleichssatzung“ gemäß § 135c BauGB.“<sup>[1]</sup>

Diese festgesetzten externen Maßnahmen wurden im Vorgriff im Zuge einer „ökologischen Waldumgestaltung“ auf stadteigenen Flächen im Zeitraum von 2004 – 2011 umgesetzt. Dabei wurden standortfremde Fichtenforste zu Gunsten standortgerechter Laubwaldflächen oder Bauauengehölze aufgewertet. Die Maßnahmen wurden nach Abstimmung mit den zuständigen Behörden auf das Ökokonto „ökologische Waldumgestaltung Stadt Monschau“ zu Gunsten der Stadt Monschau gebucht. Das Ökokonto wird durch die Städteregion Aachen geführt. Es handelt sich um folgende Flächen und ihre Bewertung:

#### Ökokonto „ökologische Waldumgestaltung“ (Flächencode A, D, H, J)

**Flächencode A:** Gemarkung Kalterherberg, Flur 23, Nr. 4 / Fichtenforst mittleres Baumholz zu Bachauen Gehölze bzw. Schlucht und Schatthangwald

Fläche: 15.700 qm  
 Ungebundener Punktwert: 109.900 ÖW

**Flächencode D:** Gemarkung Kalterherberg, Flur 3, Nr. 21 / Fichtenforst mittleres Baumholz zu Silikatbuchenwälder bodensaurer Standorte

Fläche: 8.100 qm  
 Ungebundener Punktwert: 89.100 ÖW

**Flächencode H:** Gemarkung Kalterherberg, Flur 22, Nr. 229 / Fichtenforst mittleres Baumholz zu Bachauen Gehölze

Fläche: 4.857 qm  
 Ungebundener Punktwert: 53.427 ÖW

---

<sup>[1]</sup> vgl: Volker Schwier „Handbuch der Bebauungsplanfestsetzungen“, Verlag C. H. Beck 2002, S. 1091, Kap. 33-33

**Flächencode J:** Gemarkung Höfen, Flur 15, Nr. 6 und 8 / Fichtenforst mittleres Baumholz zu Silikatbuchenwälder bodensaurer Standorte

Fläche: 10.630 qm

Ungebundener Punktwert: 74.410 ÖW

Des Weiteren gehen zwei Flächen aus dem **„Ökokonto Gronen“** in die Ausgleichsbilanz ein. Auf diesen Flächen wurden analog zum oben beschriebenen Verfahren nach Abstimmung mit den zuständigen Behörden Maßnahmen zur Umgestaltung von standortfremden Fichtenhorst zu Gunsten standortgerechter Laubwaldfläche durchgeführt. Auf einer weiteren Fläche erfolgte die Umgestaltung eines standortfremden Fichtenforstes zu Gunsten eines nährstoffreichen Brachestadiums – langfristig naturnahes Laubholz. Aktuell noch ungebunden zu Gunsten der Stadt Monschau sind dabei 200.000 ÖW. Als externe Kompensationsflächen werden für den Bebauungsplan Nr. 18 – N daher folgende Flächen festgesetzt:

#### **Ökokonto „Gronen“**

**Flächenbezeichnung 1:** Gemarkung Imgenbroich, Flur 12, Nr. 86 – 17.000 qm anteilig / Fichtenforst mittleres Baumholz zu Hainsimsen-Buchenwald bzw. Erlen-Eschenwald

Fläche: 17.000 qm

Ungebundener Punktwert: 187.000 ÖW

**Flächenbezeichnung 2:** Gemarkung Imgenbroich, Flur 14, Nr. 27 / Fichtenforst mittleres Baumholz zu nährstoffreichem Brachestadium – langfristig naturnahes Laubgehölz

Fläche: 8.000 qm

Ungebundener Punktwert: 13.000 ÖW

Aus dem Projekt der **„ökologischen Waldumwandlung Monschau – Konzen „Kranzbruchvenn“** gehen weitere Flächen in die Bilanzierung ein. Auch hier wurde standortfremder Fichtenforst zu Gunsten standortgerechter Laubwaldflächen aufgewertet. Die Maßnahme in der **Gemarkung Konzen, Flur 5, Nr. 592** geht mit 197.523 ÖW in die Bilanzierung ein.

Für alle Flächen der oben beschriebenen Maßnahmen erfolgten entsprechende Erhaltungs- und Pflegefestsetzungen, so dass diese nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu regeln sind. Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag sind die Maßnahmen im Einzelnen unter Angabe der Lage und Größe aufgeführt.

Nach Durchführung aller Ausgleichsmaßnahmen und des Verfahrens zur Kompensation des verbleibenden Defizits gilt der Eingriff in den Naturhaushalt im Sinne des Landschaftsgesetzes NRW als kompensiert.<sup>39</sup>

#### 6.2.4 Bewertung

Die Bestandserhebung und –bewertung lässt keine Gründe dafür erkennen, dass den Belangen von Natur und Landschaft im vorliegenden Planverfahren absoluter Vorrang zu geben ist. Dennoch müssen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege mit anderen Belangen, wie z. B. der Sicherung von ortsnahen Arbeitsplätzen und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden abgewogen werden. Dabei entscheidet sich die Stadt Monschau im Rahmen des ihr zustehenden Planungsermessens aus folgenden Gründen für eine Inanspruchnahme der Fläche für die vorgesehene Bebauung:

- Es besteht ein gewerblicher Flächenbedarf
- Durch die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters wird die Versorgungsstruktur für Monschau-Imgenbroich qualitativ verbessert
- Die Planung ist eine wichtige Maßnahme zur Stärkung und Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs von Monschau-Imgenbroich.
- Die Planung entspricht dem durch den Rat der Stadt Monschau beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.
- Durch die vorgesehene Verkehrsführung wird eine deutliche Entlastung des Ortskerns erreicht.
- Mit der Anlage des ÖPNV-Umsteigepunktes wird ein wichtiger Beitrag zur Verbesserung des Angebotes im Öffentlichen Nahverkehr und für die Region geleistet.

Um den Verlust an Vegetationsflächen zu beschränken, sind die erforderlichen Verkehrsflächen und Bauflächen so gering wie möglich festgesetzt worden. Um einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme beizutragen, werden für die Gewerbegebietsflächen und dem Sondergebiet jeweils eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des erforderlichen Eingriffs vorgesehen und im Bebauungsplan festgesetzt.

Insgesamt ergibt sich bei dem Vergleich der Gesamtbiotopwerte, dass trotz der festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ein rechnerisches Defizit verbleibt, das über das

---

<sup>39</sup> D. Liebert, Büro für Freiraumplanung: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 18, Monschau – Imgenbroich Nord-West, März 2012

Ökokonto der Stadt Monschau wie unter Pkt. 6.2.3 beschrieben vollständig ausgeglichen wird.

Der Rat der Stadt Monschau ist sich bewusst, dass er auch über die Vermeidung den Ausgleich und die ersatzweise Kompensation eingriffsbedingter Beeinträchtigungen nach denselben Kriterien abwägend zu entscheiden hat, die auch sonst für die Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB maßgeblich sind. Mit der Durchführung der zentralen Maßnahmen durch die Stadt Monschau (z. B. weitgehender Erhalt Höckerlinie, Anlage Retentionsbodenfilterbecken) werden auch Private nicht über Gebühr beansprucht.

## **7 Nachrichtliche Übernahme**

### **1 Regelungen für den Denkmalschutz**

Die Höckerlinie des Westwalls ist als Denkmal AC 081 unter Schutz gestellt. Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wird der Denkmalwert des Bauwerkes nach Denkmalschutzgesetz DSchG nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Durch das Erfordernis der verkehrlichen Anbindung des neuen städtebaulichen Entwicklungsbereichs ist eine Trennung der so genannten Höckerlinie unvermeidbar. Dadurch werden Belange des Denkmalschutzes betroffen. Das zuständige Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn wurde in dieser Frage im Zuge der Rahmenplanung 2010 bereits eingebunden, welches eine Unterbrechung der Höckerlinie ablehnt. Die Stadt Monschau wird den Erhaltungszielen des Denkmalschutzes hier jedoch keinen absoluten Vorrang vor den planungserheblichen Belangen einräumen, da sonst diese zukunftsfähige Entwicklung von Monschau-Imgenbroich nicht umgesetzt werden kann. Der Eingriff in den Westwall wird jedoch auf das unbedingt notwendige Maß, welches zur verkehrlichen Erreichbarkeit und zur Verkehrssicherheit erforderlich ist, begrenzt.

## **8 Hinweise**

Im Bebauungsplan werden Hinweise zu Baugrund, besondere Anforderungen an die Bauausführung aufgrund der Grundwasserverhältnisse, Hinweise zur Erdbebenzone, zum Denkmalschutz sowie auf die Anlage von Versickerungsanlagen gegeben. Des Weiteren wird auf die Forderungen der Behörden und Träger öffentlichen Belange hingewiesen. Hinsichtlich des Immissionsschutzes „Lichtemissionen“ wird zudem auf die Regelungen des § 6 der Satzung über Werbeanlagen im Bereich der Gewerbegebiete Imgenbroich/Konzen hingewiesen. Den Belangen des Immissionsschutzes ist Rechnung zu tragen. Es ist vorgesehen, die Maßgaben der Gestaltungssatzung über Werbeanlagen auch in den Gewerbegebieten und Sondergebiet des Bebauungsplans Nr. 18-N anzuwenden. Die

bestehende Gestaltungssatzung der Stadt Monschau wird entsprechend angepasst werden. Mit Hinweis auf die Einsehbarkeit von Gesetzen, Verordnungen, Erlassen und DIN-Normen wird den rechtsstaatlichen Anforderungen<sup>49</sup> an den Plangeber, dass er sicherzustellen hat, dass die Planbetroffenen den Inhalt von DIN-Normen verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen können, Rechnung getragen.

---

<sup>49</sup> vgl. BVerwG v. 29.07.2010 (Az. 4 BN 21.10)



## 9 Umweltprüfung – Umweltbericht gemäß Anlage zu § 2 (4) und 2a BauGB

### 9.1 Einleitung

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht darzulegen. Im Umweltbericht sind zudem die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen darzustellen.

Im Hinblick auf eine sachgerechte Abwicklung der Umweltprüfung wurden bereits im Rahmen des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 18 „Nord-West“ die Umweltbelange in Form eines Umweltberichts im Sinne der Anforderungen gem. § 2a BauGB konkretisiert. Unter Berücksichtigung planerisch vorgesehener Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wurden die verbleibenden wesentlichen bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen des geplanten Vorhabens auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern ermittelt und beschrieben, soweit dies auf den Ebenen der Planung möglich war. Diese Inhalte werden im Rahmen des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 18-N „Nord—West-Neuaufstellung“ auf ihre Aktualität überprüft und fortgeschrieben.

### 9.2 Vorhabenbeschreibung

#### Zielsetzung des Bebauungsplans

Zielsetzung der Stadt Monschau ist die städtebauliche Entwicklung des Siedlungskörpers von Imgenbroich im Bereich zwischen der Trierer Straße und der Straße Hengstbrüchelchen für die bedarfsgerechte Entwicklung von Flächen für Gewerbe und großflächigem Einzelhandel. Es gilt, das Nahversorgungsangebot für Monschau-Imgenbroich qualitativ zu stärken. Entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Monschau soll der Standort nördlich des Ortszentrums für die Ansiedlung als großflächiger Nahversorgungsstandort entwickelt werden. Dies ermöglicht, den vorhandenen Standort im Zentrum von Imgenbroich durch die gezielte Ansiedlung von attraktiven Einzelhandelsangeboten sowie Büro- und Dienstleistungsbetrieben im Bereich der heutigen Tankstelle zu stärken. Mit dem Bau einer ortsnahen Entlastungsstraße sowie dem Umsteigepunkt für den regionalen Busverkehr wird zudem ein wichtiger Beitrag zur verkehrlichen Entlastung der Ortsmitte von Imgenbroich und der Stärkung des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) geleistet.

### Standort und Umgebung

Im Nord-Westen von Imgenbroich liegt das derzeit landwirtschaftlich genutzte Plangebiet zwischen der Trierer Straße (B 258) und der Straße Hengstbrüchelchen (K 16). Im Süden wird das Plangebiet durch einen Abschnitt des Westwalls, die denkmalgeschützte „Höckerlinie“, deren Gehölzbestand gemäß dem Landschaftsplan Nr. VI als Landschaftsgeschützter Bestandteil festgesetzt ist, gequert. Südlich der „Höckerlinie“ schließt sich das Fachmarktzentrum von Imgenbroich an, das über die Straße „Auf Beuel“ erschlossen ist.

Die Bebauung an der Trierer Straße westlich des Plangebietes ist durch mischgebietstypische Nutzungen (Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe) geprägt. Direkt gegenüber auf der östlichen Seite der Trierer Straße markiert das Handwerker- und Innovationszentrum Monschau (HIMO) den Eingang zum Gewerbegebiet Monschau. Die Bebauung an der Straße Hengstbrüchelchen weist ebenfalls Mischgebietscharakter auf.

### Art und Umfang der Planung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan ist die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie großflächigem Einzelhandel (Lebensmittelvollsortimenter) vorgesehen. Östlich der Trierer Straße im Bereich des HIMO wird aktuell der regionale ÖPNV-Umsteigepunkt errichtet. Die Erschließung des Plangebietes soll über eine direkte Anbindung von der Trierer Straße im Bereich des heutigen HIMO erfolgen. Diese Erschließungsstraße wird als ortsnahe Entlastungsstraße bis zur Straße Hengstbrüchelchen weitergeführt. Eine zweite untergeordnete Anbindung ist an die Straße „Auf Beuel“ vorgesehen.

## **9.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan**

### **9.3.1 Fachgesetze**

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter allgemeine Grundsätze und Ziele formuliert, die für die zu bewertenden Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen. Insbesondere im Rahmen der Bewertung sind vor allem solche Ausprägungen und Strukturen hervorzuheben, die im Sinne des jeweiligen Fachgesetzes eine besondere Bedeutung haben (z.B. geschützte oder schutzwürdige Biotopie als Lebensstätte streng geschützter Arten). Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Zielaussagen zu schützen, zu erhalten und ggf. weiterzuentwickeln.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch und seine Gesundheit	<p><u>Baugesetzbuch (BauGB)</u></p> <p><u>DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“</u></p> <p><u>TA-Lärm</u></p> <p><u>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), inkl. Verordnungen</u></p>	<p>Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne; Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen.</p> <p>Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig. Die Verringerung des Schalls soll insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden.</p> <p>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.</p> <p>Schutz des Menschen, der Pflanzen und Tiere, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugen hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen, Schadstoffe und ähnlichen Erscheinungen).</p>
Tiere und Pflanzen	<p><u>FFH-Richtlinie(FFH-RL), Vogel-schutz-Richtlinie (VS-RL) und Bundesartenschutzverordnung</u></p> <p><u>Bundesnaturschutzgesetz und Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (LandschaftsgesetzNRW):</u></p>	<p>Schutz besonders oder streng geschützter Arten.</p> <p>Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,</li> <li>- die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,</li> <li>- die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</li> <li>- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</li> </ul> <p>Die Zerstörung von Biotopen, die für dort wild lebende Tiere und Pflanzen streng geschützter Arten nicht ersetzbar sind, ist nur dann zulässig, wenn zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses für das Eingriffsvorhaben geltend gemacht werden können (§ 4a Abs. 4 Satz 2 Landschaftsgesetz NRW).</p>

	<u>Baugesetzbuch (BauGB)</u>	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7).
<b>Boden</b>	<u>Bundes- Bodenschutzgesetz (BbodSchG) und Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) für das Land Nordrhein-Westfalen</u>	Ziel ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen (§ 1 BbodSchG). Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1 LbodSchG).
	<u>Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BbodSchV)</u>	Ziel ist die Erfassung und ggf. Sanierung von Altlasten und Schadstoffen zum Schutz des Menschen.
	<u>Baugesetzbuch (BauGB)</u>	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 1).
<b>Wasser</b>	<u>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Landeswassergesetz NRW (LWG)</u>	Veränderungen des Grundwasserkörpers durch Aufstauungen, Absenkungen oder Schadstoffeinträge sind zu vermeiden. Niederschlagswässer in besiedelten Bereichen sind vor Ort oder ortsnah zu versickern und in den Wasserkreislauf zurückzuführen.
<b>Luft und Luftqualität</b>	<u>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), inkl. Verordnungen</u>	Schutz des Menschen, der Pflanzen und Tiere, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugen hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen, Schadstoffe und ähnlichen Erscheinungen).
	<u>TA-Luft</u>	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.

### 9.3.2 Fachpläne

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen, 2003, ist der südliche Teil des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Der ASB endet ungefähr im Bereich der sogenannten „Höckerlinie“. Innerhalb des angrenzenden Freiraums erfolgt die Darstellung von Bereichen zum „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“, die von Darstellungen zum Grundwasser- und Gewässerschutz überlagert werden.

Die 66. FNP-Änderung, die für das Plangebiet gemischte Bauflächen entlang der Trierer Straße darstellt, sowie im übrigen Bereich Gewerbegebiet und Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittelvollsortimenter“ darstellt, ist mit Bekanntmachung im Mai 2014 rechts-wirksam geworden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsplanes Nr. VI. Die vorhandenen Abschnitte des Westwalls (Höckerlinie) sind als geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt. Sie ist zudem im Biotopkataster NRW verzeichnet.

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

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

Das Plangebiet liegt in keiner Wasserschutzzone.

#### 9.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen – Bestandsaufnahme

Im Folgenden werden die Umweltauswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter innerhalb des Plangebietes beschrieben.

##### 9.4.1 Schutzgut Mensch

Im Zusammenhang mit der Planung sind für den Menschen potenziell Auswirkungen auf das Wohn- und Arbeitsumfeld des Raumes von Bedeutung. Menschen, die sich im Plangebiet aufhalten, werden insbesondere durch die Verkehrs-Immissionen (Lärm, Abgase) auf den bestehenden Straßen sowie Gewerbelärm aus den umliegenden Betrieben belastet.

##### Bewertung

Zur Beurteilung der Siedlungsbereiche gegenüber der Neubelastung durch die geplante Baumaßnahme wird als wesentliches Kriterium die hohe Empfindlichkeit des Menschen gegenüber Lärm und Schadstoffeinträgen herangezogen. Aufgrund der Verkehrsbelastung der B 258 (Trierer Straße) im innerstädtischen Bereich besteht für die Menschen eine Vorbelastung durch Lärm und Abgase. Wie aus der vorliegenden Schallgutachtlichen Stellungnahme hervorgeht, ist der Ortskernbereich von Imgenbroich heute schon durch Lärmwerte von 70 dB (A) tags und 60 dB (A) nachts erheblich belastet und damit ist die Schwelle zur Sanierung bereits heute erreicht. Für die betroffenen Eigentümer besteht grundsätzlich die Möglichkeit einer Überprüfung der Anspruchsvoraussetzungen für bauliche Lärmsanierungsmaßnahmen im Rahmen der Lärmsanierung. Die Überprüfung erfolgt durch formlosen Antrag beim Landesbetrieb

Straßen NRW und ist von dem Bebauungsplanvorhaben unabhängig, da dies nicht vom Planvorhaben ausgelöst ist.<sup>41</sup>

#### 9.4.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft

Tiere und Pflanzen sind auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Innerhalb des Bebauungsplangebietes bestehen keine Schutzgebiete. Somit gelten keine besonderen Erhaltungsziele und Schutzzwecke im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Im Süden des Plangebietes verläuft auf einer Länge von ca. 180 Metern die „Höckerlinie“ (Westwall). Diese erstreckt sich von Südwest nach Nordost. Dieser Bereich wird zum einen von den betonierten Panzersperren, zum anderen von dichter Vegetation dominiert. In einem Abstand von ca. 150 Metern zum Eingriffsgebiet befindet sich in einer Senke ein Graben mit einer quelligen Feuchtbrache (BK-5403-021 „Linkes Seitental des Laufenbachtals zwischen Konzen und Rochusmühle“, Linfos 2011), welche grundsätzlich schützenswert ist. Selbiges gilt für Einzelbäume / Baumreihen innerhalb des Plangebietes.

Das Plangebiet ist hinsichtlich Boden und Vegetation durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung stark geprägt. Trotz der verhältnismäßig großen Ausdehnung von 13,25 ha finden sich im Zentralbereich kaum Strukturen wie z.B. die eifeltypischen Baumreihen (ehemalige Windschutzhecken) oder landschaftsprägende Einzelbäume. Westlich und südöstlich finden sich Gärten mit meist geringem Gehölzbestand. Die ursprünglichen Waldgesellschaften der Eifel sind durch die Nutzung als Standweide ersetzt worden. Das Grünland wird aus landschaftspflegerischer Sicht als „Fettweide“ eingestuft.

Als markanter Grünzug kreuzt der Westwall das Plangebiet. Eine prägende Baumreihe aus insgesamt 7 großkronigen Buchen findet sich an der Südwestgrenze. Zwei weitere Baumreihen mit Alleecharakter finden sich im Nordöstlichen Zipfel des Plangebietes.

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.

#### Bewertung

Der Gesamtbereich wird dominiert durch das hohe Maß der landwirtschaftlichen Nutzung. Die vorhandenen Standweiden sind hin-

---

<sup>41</sup> Dr. Szymanski & Partner: Schallimmissionsprognose zur Bewältigung von Immissionskonflikten in der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 18 „Imgenbroich Nord-West“ in Monschau, Gutachterliche Stellungnahme vom 28. März 2012

sichtlich Ihrer Bedeutung aus Sicht der Biotopschutzfunktion als gering zu bewerten. Höherwertig sind die im Plangebiet vorhandenen Baumreihen (teils Höhlenbäume). Die markanten Laubbäume an den Grundstücksgrenzen des Plangebietes haben aus landschaftsgestalterischer Sicht besondere Funktionen, für den Biotop- und Artenschutz erfüllen sie allgemeine Aufgaben.

Vorkommen von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten und deren Biotope wurden im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung nach der Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ vom 24.08.2010 untersucht. Nach ersten Vorabstimmungen mit den Fachbehörden folgten weitere Untersuchungen hinsichtlich:

- Greifvogelhorst Baumreihe Zentralbereich (Westgrenze)
- Höhlenbäume
- Detektorbegehungen zur Erfassung von Fledermäusen mit Ausflugskontrollen an den unmittelbar betroffenen und umgebenden Baumhöhlen
- Baumhöhlenkontrolle mittels Teleskop - Videokamera
- Erneute Beurteilung des Eingriffsgebietes als Amphibienlebensraum
- floristische Kartierung des Westwalls
- Ausarbeitung artspezifischer Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (u. a. CEF) in Text und Karte sowie artenschutzrechtliche Bewertung

Der Greifvogelhorst und die Baumhöhlen wurden Anfang und Mitte Juni 2011 kontrolliert. Die floristische Kartierung des Westwalls erfolgte Anfang Juni 2011.

In dem Horst wurden brütende Turmfalken entdeckt. Weitere, als Baumhöhlen vermutete Strukturen erwiesen sich als Faulstellen von Astabbrüchen. Sie sind als flache Mulden bei Regenwetter mit Wasser gefüllt und daher als Fledermausquartiere oder Brutstätte des Waldkauzes ungeeignet. In einer Spechthöhle im unmittelbaren Anschluss an das Eingriffsgebiet brütete ein Starenpaar.

Zur Erfassung von Fledermäusen wurden zusätzlich drei Detektorbegehungen Anfang, Mitte und Ende Juli 2011 durchgeführt. Diese begannen kurz vor Sonnenuntergang, so dass ein Schwärmen an den Baumhöhlen hätte beobachtet werden können. An zwei Terminen wurde zusätzlich ein Bat-Recorder zur automatischen Aufzeichnung von Rufen entlang der Baumreihen im Untersuchungsgebiet platziert.

Durch die Detektorbegehung konnten drei bis vier Jagdreviere der Zwerg – und zwei bis drei der Breitflügelfledermaus im Untersuchungsgebiet ermittelt werden. An der B 258 konnte ein Großer

Abendsegler durch einen Einzelkontakt als „durchfliegend“ ermittelt werden.

Aufgrund des relativ kurzen Zeitraumes zwischen Erstellung der ASP und Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes sowie unter Berücksichtigung des Baufortschrittes (ÖPNV-Umsteigepunkt) und der schon durchgeführten CEF-Maßnahmen ist nicht davon auszugehen, dass sich im Plangebiet weitere planungsrelevante Arten angesiedelt haben.

#### 9.4.3 Schutzgut Boden

Die Bodenkarte NRW weist für das Plangebiet Braunerde aus Hang-, Hochflächen- und Rinnenlehm sowie stellenweise Kolluvium (Fließerde) aus. Besonders schützenswerte Böden sind nicht bekannt.

Für das Plangebiet wurde durch das Ing.-Büro Dipl.-Geol. Michael Eckhardt, Aachen, eine Erkundung der Boden- und Grundwasserverhältnisse durchgeführt. Der Aufbau des Bodens im Plangebiet stellt wie sich folgt dar:

Muttorbodenschicht aus humosem und steinigem Lehm ca. 20 – 60 cm

Verwitterungslehm aus feinsandigem und tonigem Schluss ca. 60 – 160 cm (Einlagerungen aus Sandstein und Grauwackegerölle möglich)

Auflockerungszone mit Zunahme des Gehalts an Gesteinsgrus und Steinen ca. 100 – 170 cm

Felsiger Untergrund aus Tonschiefern, quarzitischen Sandsteinen und Grauwacken.

Das Plangebiet liegt nach DIN 4149 in der Erdbebenzone 2. Das Vorkommen von Altlasten ist nicht bekannt.

#### Bewertung

Das Plangebiet ist mit Ausnahme des Bereiches der Höckerlinie nicht bebaut und versiegelt. Die Baumaßnahmen für die Realisierung des Kreisverkehrs / ÖPNV-Umsteigepunkt und Erschließung des Plangebietes haben bereits begonnen.

Seltene Böden mit besonderer Bedeutung für Natur- und Kulturgeschichte sowie Böden mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit für die Landwirtschaft sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Insgesamt haben alle un bebauten, unversiegelten Böden vielfältige Funktionen im Naturhaushalt.



#### 9.4.4 Schutzgut Wasser

##### Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine Oberflächengewässer. Außerhalb des Plangebietes bestehen zwei Nebenbäche des Laufbaches:

- südlich des Plangebietes bei Blumenauer Mühle
- nördlich des Plangebietes, mündet bei der Rochusmühle in den Laufbach

##### Grundwasser

Das Grundwasser steht im Gelände in einer Tiefe von 2,38 m bis 2,59 m an. Der Grundwasserspiegel schwankt saisonal bedingt um ca. 0,5 m. (Anstieg im Winterhalbjahr, Abfall im Sommerhalbjahr). In dem hängigem Gelände ist das Vorkommen von Schichtenwasser möglich.

##### Wassereinzugsgebiet/Schutzzonen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebietszonen.

##### Bewertung

Für das Schutzgut „Wasser“ besteht im Plangebiet eine allgemeine Empfindlichkeit gegenüber Verschmutzung und Versiegelung durch die geplante Bebauung. Es liegen aber keine besonderen Werte und Funktionen hinsichtlich des Schutzgutes Wasser im Plangebiet vor.

#### 9.4.5 Schutzgut Klima und Luftqualität

Die Stadt Monschau liegt geografisch zwischen den Berghängen des Naturparks Hohes Venn-Eifel in der Rureifel. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt bei 1222 mm und die mittlere Jahrestemperatur beträgt 8,94 C. Durch die Beschaffenheit von Geländere relief, Böden und Vegetation ergeben sich auf lokaler Ebene Abweichungen. Dabei wirken Luftverunreinigungen und Versiegelungen auf die Sonneneinstrahlung, Temperatur, Luftfeuchtigkeit und Windverhältnisse ein.

##### Bewertung

Die Stadt Monschau gilt als Luftkurort in der Tourismusregion Eifel. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Niveau lufthygienischer Belastungen im Plangebiet und Umfeld zurzeit nicht durch

relevante Schadstoffkonzentrationen in der Nähe einschlägiger Grenzwerte gekennzeichnet ist.

#### 9.4.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch das Plangebiet verläuft ein Teil des Westwalls, der sogenannten „Höckerlinie“. Dieses Bauwerk ist als Denkmal Nr. AC 081 unter Schutz gestellt.

Darüber hinaus sind noch drei Bunkeranlagen bekannt, deren Erhaltungszustand nach Angaben des LVR zu prüfen wäre. Diese Anlagen befinden sich jedoch nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 18-N „Nord West Neuaufstellung“, sondern sind im Bereich des heutigen Fachmarktentrums, des HIMO und südlich des Plangebietes verortet. Eine Prospektion des Geländes hat bisher nicht stattgefunden. Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 18 war das Erfordernis einer Prospektion nicht angezeigt. Um den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung zu tragen, wird im Bebauungsplan Nr. 18-N ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW zu beachten sind. Demnach sind Bodenfunde unverzüglich anzuzeigen und in unverändertem Zustand zu belassen und Weisungen für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

#### Bewertung

Das Erschließungssystem des Plangebietes wird zu einer Zerschneidung der Höckerlinie führen.

Nach §§ 7, 8, 11 Denkmalschutzgesetz NW besteht eine Sicherungsverpflichtung für ortsfeste Bodendenkmäler. Die Erlaubnis, Baudenkmäler oder ortsfeste Bodendenkmäler zu beseitigen, zu verändern, an einen anderen Ort zu verbringen oder die bisherige Nutzung zu ändern, steht unter dem Erlaubnisvorbehalt gemäß § 12 DSchG NW.

Der Eingriff in die das Denkmal „Westwall“ ist aus städtebaulichen Gründen unvermeidbar und durch ein überwiegendes öffentliches Interesse begründet. Das Areal nördlich des Westwalls soll entsprechend den vorliegenden Bedarfen als Gewerbegebiet sowie als zentraler Versorgungsbereich von Imgenbroich entwickelt werden. Innerhalb des bisher abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches von Imgenbroich stehen keine adäquaten Entwicklungsflächen zur Verfügung, so dass mit Ratsbeschluss vom Westwall“ 16.07.2013 die Abgrenzung des ZVB entsprechend angepasst wurde. Gleichwohl ist es Zielsetzung der Stadt Monschau, keinen neuen Handelsansatz zu schaffen, sondern bestehende Standorte weiter zu entwickeln. Unmittelbar südlich des Westwalls liegt das Ortszentrum von Imgenbroich mit den entsprechenden Einzelhandelsangeboten und Versorgungsstrukturen. Zur städtebaulichen Einbindung und der unmittelbaren Anbindung an die bestehenden Einzelhandelslagen ist

die direkte -aber untergeordnete – verkehrliche Anbindung über die Straße „Auf Beuel“ unbedingt erforderlich. Nur über die Schaffung dieser weiteren Wege- bzw. Straßenverbindung kann eine räumlich-funktionale Einbindung des-erweiterten Zentralen Versorgungsbe- reich gewährleistet werden. Der Eingriff in den Westwall ist zur Um- setzung der Siedlungserweiterung somit unvermeidbar. Im Rahmen der Bauleitplanung konnte nach den Grundsätzen des Optimie- rungs- und Schonungsgebotes keine Planungsalternative entwickelt werden, die den vollständigen Erhalt des Denkmals „Westwall“ er- möglicht.

#### 9.4.7 Schutzgut Landschaftsbild

Östlich der Ortslage erstreckt sich das Belgenbachtal, das als Natur- schutzgebiet und FFH-Gebiet (Nr. DE 5403-304 „Oberlauf der Rur“) festgesetzt ist. Westlich der Ortschaft liegt das Naturschutzgebiet Feuerbach-/Laufenbachtal. Der übrige Landschaftsraum steht unter Landschaftsschutz. Diesem Bereich kommt Bedeutung aus Sicht der landschaftsorientierten Erholung zu.

Die noch vorhandenen Abschnitte des Westwalls (Höckerlinie) sind als geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt. Sie sind zudem im Biotopkataster Nordrhein-Westfalen enthalten. Die auch als „Drachenzähne“ bezeichneten ehemaligen Panzersperren sind unter Denkmalschutz gestellt worden.

Das Plangebiet selbst wird ausschließlich durch das hohe Maß landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Angrenzende Gartengrund- stücke weisen meist nur geringe Gehölzbestände auf.

#### Bewertung

Das Orts- und Landschaftsbild im Bebauungsplangebiet ist durch anthropogene Überprägung (Landwirtschaft) vorbelastet. Dem un- ter Denkmalschutz stehenden Westwall sowie den markanten Ein- zelbäumen / Baumreihen kommen eine besondere Bedeutung zu.

#### 9.4.8 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszu- sammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die auf die Teilsegmente der Umwelt und des Naturhaushaltes bezogenen Auswirkungen treffen somit auf ein miteinander vernetztes kom- plexes Wirkungsgefüge.

Vorhabenbedingte Wechselwirkungen sind beispielsweise durch die Bebauung und Befestigung bisher unversiegelter Fläche gegeben.

Biotopstrukturen gehen verloren, Bodenfunktionen werden reduziert und das Mikroklima belastet. Mit einer Verstärkung erheblicher Umweltauswirkungen durch sich negativ auswirkende Wechsel- und Summationswirkungen der vorgenannten Schutzgüter im Plangebiet ist nicht zu rechnen.

#### 9.4.9 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter mit hoher Bedeutung und Empfindlichkeit

Bezogen auf das Schutzgut Mensch liegt eine hohe Bedeutung in der Empfindlichkeit gegenüber Lärm- und Luftemissionen vor.

Bei den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Landschaft und bezogen auf die Schutzgüter Boden und Wasser besteht aufgrund der geplanten Überbauung und Versiegelung eine Empfindlichkeit. Es sind jedoch keine besonders schützenswerte Böden oder Arten betroffen. Wasser- und bodenschutzrechtliche Maßnahmen bestehen für das Plangebiet nicht.

Für das Schutzgut Klima und Luftqualität hat das Plangebiet keine besondere Funktion. Bei Überbauung wird das Mikroklima betroffen.

Die Schutzgüter Kultur und sonstige Sachgüter sind durch die geplante Erschließungsstraße betroffen.

Für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ist das Plangebiet vorbelastet, die Höckerlinie erfüllt prägende Funktion.

### 9.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die prognostizierte Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung wird nachfolgend unter Berücksichtigung der einzelnen Schutzgüter dargestellt.

#### 9.5.1 Schutzgut Mensch

Zentraler planerischer Inhalt ist die Entwicklung der Siedlungsflächen für gewerbliche und Handelsnutzung. Dadurch werden in Teilbereichen zusätzliche Immissionen durch Verkehrs- und Gewerbelärm entstehen, die aber aus schallgutachtlicher Sicht für das Plangebiet unbedenklich sind. Es erfordert im Plangebiet keine besonderen Schallschutzmaßnahmen.

Die Ortsmitte von Imgenbroich ist durch Verkehrslärm erheblich vorbelastet. Ein aktiver baulicher Schallschutz im Rahmen der Lärm- sanierung ist durch die Stadt Monschau aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich. Auch gilt bereits eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h im Ortskernbereich, so dass weitere signifikante Pegelminderungen durch eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit

keit nicht erreicht werden können. Mit der Planung der Entlastungsstraße (Mitfall 3) verfolgt die Stadt Monschau aber grundsätzlich das Ziel der Lärminderung im Bereich Imgenbroich. Die für die verschiedenen Prognosefälle ermittelten Verkehrsdaten zeigen, dass für den maßgeblichen Mitfall 3 (Anbindung des geplanten Gebietes an die B 258 und Anbindung an die K 16 sowie Herausnahme des Abschnittes Hengstbrüchelchen und zusätzliche verkehrsberuhigende Maßnahmen in der Ortsmitte) gegenüber dem Mitfall 1 (ohne Entlastungsstraße) zu einer Entlastung von 22% und damit zu einer Pegelminderung von 1 dB(A) führt. Dabei sind Lkw-Anteile unberücksichtigt, die zu einer weiteren Pegelminderung führen würden. Gegenüber dem Prognose Nullfall (2020) beträgt die Entlastung ca. 12% und führt zu einer Pegelminderung von ca. 0,5 dB(A). Allerdings ist für den Zeitraum, wo die Entlastungsstraße noch nicht umgesetzt ist (unter der Voraussetzung, dass das geplante Gewerbegebiet voll besiedelt ist) eine Pegelerhöhung um 0,5 dB(A) zu erwarten. Diese ist aber für das menschliche Gehör nicht wahrnehmbar.

Für den Mitfall 3 (Entlastungsstraße) werden Fernwirkungen im Bereich der K16 auftreten, die aber aus sachverständiger Sicht grundsätzlich durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen zu kompensieren sind und im Bedarfsfall im weiteren Verfahren detailliert behandelt werden. Durch den Bau von Verkehrsflächen (Entlastungsstraße, Kreisverkehr etc.) treten bei den vorliegenden Emissionen abstandsbedingt direkt angrenzend an die jeweiligen Maßnahmen keine bedenklichen Belastungen durch Verkehrslärm auf, die aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen.

Insgesamt bestehen aus schalltechnischer Sicht, unter der Voraussetzung der absehbaren Realisierung der Entlastungsstraße, gegen die Bauleitplanung keine Bedenken. Die Reduzierung der bisher geplanten Verkaufsflächen für den Lebensmittelvollsortimenter um 300 qm wird das prognostizierte, mögliche Verkehrsaufkommen und damit Lärmimmissionen nicht weiter negativ beeinflussen.

#### 9.5.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft

Durch Überbauung und Versiegelung von bisher unbebauten Flächen geht in dem Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand Fläche mit geringer bis höchstens mittlerer Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Eine Artenschutzrechtliche Relevanz für Amphibien konnte nicht festgestellt werden. Im Untersuchungsgebiet wurden drei bis vier Jagdhabitats von Zwergfledermäusen sowie zwei bis drei der Breitflügelfledermaus entlang der Baumreihen festgestellt. Fledermausquartiere wurden nicht ermittelt. Es sind keine Maßnahmen des Artenschutzes durchzuführen – das freiwillige Anbringen von Fledermauskästen würde diese Artengruppe jedoch allgemein unterstützen.

Durch den geplanten Eingriff wird die Fortpflanzungs- und Ruhestätte des Turmfalkens dauerhaft zerstört. Der Verlust des Turmfalkenhorstes ist durch das Anbringen von drei künstlichen Nisthilfen in der Umgebung zu kompensieren (i. S. von sog. „vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen“). Die Festlegung der Ersatzstandorte sind mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

Durch das Anbringen der Ersatzhorste kann auch die Lage von potenziell neuen Jagdstätten gesteuert werden, der Verlust von ca. 13 ha Nahrungshabitat kann durch das Umland kompensiert werden. Der Verlust von Jagdhabitaten besitzt nur dann eine rechtliche Relevanz, wenn dadurch Individuen getötet (verhungern) würden oder eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Population eintreten würden. Dies wird im vorliegenden Fall gutachtlich ausgeschlossen.

Im Untersuchungsgebiet wurden drei bis vier Jagdhabitats von Zwergfledermäusen sowie zwei bis drei der Breitflügelfledermaus entlang der Baumreihen festgestellt. Fledermausquartiere wurden nicht ermittelt. Das Umland bietet den Arten ausreichend Ersatzhabitats, zudem würde durch die Planung nur ein Teilbereich der Nahrungsstätten zerstört. Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde als CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures – Maßnahmen des Artenschutzes) Fledermauskästen an den neu errichteten Gebäuden oder neuen Gehölzstreifen oder an bestehenden Gehölzen in der Umgebung anzubringen. Dies kann die Artengruppe allgemein unterstützen.

Eine artenschutzrechtliche Relevanz für Amphibien konnte nicht festgestellt werden, ein Vorkommen von nicht planungsrelevanten Arten wie Grasfrosch oder Erdkröte kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Obwohl rein artenschutzrechtlich keine Relevanz für weitere Maßnahmen besteht, sollte eine Begehung im Frühjahr vor Baubeginn durchgeführt werden. Werden hierbei Amphibien festgestellt, die durch das Vorhaben getötet werden könnten, ist ggf. ein Schutzzaun zu installieren. Dies ist eine fakultative (freiwillige) Maßnahme, die mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen ist.<sup>42</sup>

Gutachtlich werden folgende weitere Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorgeschlagen und im Bebauungsplan berücksichtigt:

M 1: Baufeldräumung im Winter

M 2: Baumhöhlenkontrolle vor der Baufeldräumung

M 3: Schonung der Feuchtbrache

---

<sup>42</sup> D. Liebert, Büro für Freiraumplanung: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (ASP): Endbericht Phase II, Erweiterung Gewerbegebiet Imgenbroich – Nordwest, Alsdorf, im August 2011 mit Maßnahmenplan vom 29. März 2012

M 4: Keine nächtlichen Arbeiten

M 5: Minimierung von Emissionen

C 1: Drei Nistkästen für den Gartenrotschwanz

C 2: Drei Nistkästen für den Feldsperling

C 3: Einen Nistkasten für den Waldkauz

C 4: Fünf Kästen für Fledermäuse

Die unvermeidbare Zerschneidung der Höckerlinie wird auf das unbedingt notwendige Maß reduziert und eine jeweils 10 m breite Schutzzone (Grünlandbrache) entlang der Höckerlinie festgesetzt. Im Bebauungsplan werden zur landschaftsgerechten Einbindung der neuen Bauflächen Pflanzmaßnahmen festgesetzt sowie die zu erhaltenen Bäume, Baumgruppen und Strauchbewuchse integriert. Das durch die Planung verbleibende Defizit an Ökologischen Wertpunkten wird im Rahmen des Ökokontos und weiteren Maßnahmen, die mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt werden, vollständig kompensiert. (vgl. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 18 – auch Grundlage des Bebauungsplans Nr. 18-N) Die erforderlichen CEF-Maßnahmen (Anbringen von Nistkästen) wurden bereits umgesetzt.

### 9.5.3 Schutzgut Boden

Durch die mögliche Neuversiegelung geht im Plangebiet Bodenfläche verloren. Die Standorteigenschaften und die Bodenstrukturen werden durch Baumaßnahmen verändert. Die Funktion der Böden als Pflanzenstandort, Lebensraum für Organismen, Grundwasser etc. gehen verloren bzw. werden eingeschränkt. Die Funktionsbeeinträchtigungen des Bodens sind unvermeidbar, jedoch betreffen sie Boden ohne besondere Schutzfunktionen.

### 9.5.4 Schutzgut Wasser

Die Neuversiegelung von Boden führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Durch die Realisierung der Bauleitplanung werden aber keine erheblichen, negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten sein. Ein Eingriff in den Grundwasserstrom wird nicht erfolgen. Die Ableitung der Niederschlagswasser erfolgt über die Randstreifen der Erschließungsstraßen sowie über ein Retentionsfilterbecken im Nordwesten des Plangebietes. Durch die vorgesehene Maßnahme ist die Grundwasserneubildung durch die teilweise Versiegelung nicht negativ oder erheblich beeinflusst, weil das Regenwasser in unmittelbarer Nähe dem Boden wieder zugeführt wird. Der Genehmigungs- und Kostenbescheid für den Bau und Betrieb der Niederschlagswasserbehandlungsanlage wurde

von der Unteren Wasserbehörde, StädteRegion Aachen, mit Schreiben vom 04.09.2014 erteilt.

#### 9.5.5 Schutzgut Klima und Luftqualität

Entsprechend § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Mit der Umsetzung der Planung werden bisher unversiegelte Bereiche bebaut, jedoch werden aufgrund der bereits bestehenden umgebenden Bebauungsdichte sich bei Überbauung weiterer Freiflächen keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Lokalklimas ergeben. Es sind keine klimaökologisch bedeutsamen Flächen und Strukturen betroffen. Eine Zunahme von verkehrsbedingten Luftschadstoffbelastungen ist nicht auszuschließen, eine Überschreitung der einschlägigen Grenzwerte ist nicht zu erwarten. Durch die Errichtung des Gewerbegebietes und des Sondergebietes für einen Lebensmittelvollsortimenter werden Beeinträchtigungen des Kleinklimas nicht erwartet. In vergleichbaren Fällen bei Ansiedlungen von Industrie- und Gewerbegebieten wurde festgestellt, dass nur Abwärmeemissionen im unmittelbaren Umfeld für das Kleinklima relevant sind. Solche Abwärmeemissionen sind aber aufgrund der Struktur der in Monschau-Imgenbroich anzusiedelnden Betriebe nicht zu erwarten. Demnach werden Änderungen der wesentlichen Klimaelemente Temperatur, Feuchte, Sonnenschein, Niederschlag und Wind durch diesen Standort nicht eintreten. Gleichwohl wird aber das Mikroklima verändert werden, da an Stelle unbebauter Fettweiden versiegelte Bauflächen und Erschließungsstraßen treten werden.

Für die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind auch die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e – i zu betrachten. Demnach sind die Vermeidung von Emissionen, die Nutzung von erneuerbaren Energien und die sparsamen und effiziente Nutzung von Energie sowie die Aspekte des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Hier sind insbesondere die mögliche Vermeidung und Verringerung des Ausstoßes von klimabelastenden Stoffen (z. B. Kohlendioxid CO<sub>2</sub> sowie gesundheitsschädlichen Stoffen) zu nennen. Für das Baugebiet ist heute die beabsichtigte Energieversorgung im Detail noch nicht bekannt. Ein konventioneller Anschluss an die vorhandene Infrastruktur ist möglich und vorgesehen. Die Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. Solarenergie) wird durch den Bebauungsplan grundsätzlich nicht verhindert. Die zukünftigen Baukörper werden entsprechend der geltenden Richtlinien der aktuellen Energieeinsparverordnung zu konzipieren sein, so dass davon ausgegangen werden kann, dass der mögliche Ausstoß klimabelastender Stoffe im Plangebiet wesentlich unter den Werten liegen wird, die durch die bisherige gewerbliche Nutzung und vorhandenen



Baustandard (in den benachbarten Baugebieten) verursacht werden.

#### 9.5.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet ist die denkmalgeschützte Höckerlinie durch Bau- maßnahmen betroffen. Der Querschnitt der Erschließungsstraße wird jedoch dabei auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert um den Eingriff so gering wie möglich zu halten. Die Höckerlinie wird zwar durch den Eingriff unterbrochen und an dieser Stelle beseitigt, was als erheblicher Eingriff zu werten ist, aber der Charakter der Höckerlinie wird in seiner Gesamtheit nicht erheblich beeinträchtigt werden. Die Stadt Monschau hat am 23.05.2014 bei der Oberen Denkmalschutzbehörde einen Erlaubnis Antrag zur Querung des Westwalls gemäß § 9 DSchG NW eingereicht.

#### 9.5.7 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist durch die bestehende Bebauung (Gewerbegebiet Imgenbroich, weitere Ortschaften, Verkehrserschließung) bereits vorbelastet. Da es sich um die Entwicklung von Siedlungsflächen handelt, die mit einem Pflanzgürtel in die Landschaft eingebettet werden, sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild insgesamt nicht erheblich. Die ortsbildprägende Höckerlinie ist durch die Zerschneidung betroffen, jedoch ist die Anlage in ihrer Gesamtheit noch als Linie optisch zu erfassen. Zur Einbindung der neuen Siedlungsflächen in die freie Landschaft sind umfangreiche Pflanzmaßnahmen vorgesehen.

### 9.5.8 Zusammenfassende Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen des Planvorhabens

Mit der Planung sind erhebliche Auswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen im Plangebiet nicht zu erwarten.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 18 werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit zusammenfassend beurteilt:

Schutzgut	Zusätzliche Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch und seine Gesundheit	Immissionsbelastung der Haushalte durch Verkehrs- und Gewerbelärm  Immissionsentlastung im Ortskern durch die Entlastungsstraße Kreisverkehr (Mitfall 3), ggf. Immissionsbelastung im Außenbereich K 16 grundsätzlich lösbar	●
Tiere und Pflanzen	Keine Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände, Schaffung von Ersatzhorste für Turmfalken	●
Boden	Beanspruchung von Boden  Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen	●
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildung	●
Kultur- und Sachgüter	Betroffenheit durch Planung	●●
Luft und Luftqualität	Geringfügige Veränderungen	--
Orts- und Landschaftsbild	Veränderungen	●
Wechselwirkungen	Keine Verstärkung erheblicher Umweltauswirkungen	--

●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● weniger erheblich / -- nicht erheblich

Mit der Planung sind die ermittelten weniger *erheblichen* bis erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eine für den Menschen hinsichtlich der Immissionssituation sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, Kultur- und Sachgüter Verbesserungen erreicht werden. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen im Plangebiet ist nicht zu erwarten.

#### 9.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Der derzeitige Zustand der Landschaft im Plangebiet wird durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Weiterhin wird der Landschaftsraum durch das angrenzende Gewerbegebiet Imgenbroich, der Bundesstraße B 258 sowie der Bebauung von Imgenbroich und Konzen charakterisiert. In absehbarer Zeit würde sich vermutlich keine gravierende Nutzungsänderung ergeben, die Fläche würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die Verkehrssituation in Imgenbroich würde sich entsprechend der fachgutachtlichen Bewertung nach dem Prognose – Null Fall entwickeln, die Verkehrsmengen würden allgemein ansteigen. Der Ortskern würde nicht verkehrlich entlastet werden. Eine städtebauliche Aufwertung des Ortszentrums von Imgenbroich und eine Entlastung durch die Planung ist nicht möglich.

#### 9.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen konnten auf Grund des Planungszieles im Zusammenhang mit den örtlichen Gegebenheiten nicht entwickelt werden.

#### 9.8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die durch die Bauleitplanung erkennbaren Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen bei der Realisierung sind gemäß § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen.

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile sind hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen keine erhöhten Anforderungen aufgrund nachteiliger Umweltauswirkungen zu erwarten. Auf Basis der gutachterlichen Untersuchungen zur Lärmsituation im Plangebiet sind im Bebauungsplanverfahren keine Festsetzungen hinsichtlich Lärmschutzmaßnahmen zu treffen. Gleichwohl ist der Ortskernbereich von Imgenbroich heute schon durch Lärmwerte von 70 dB (A) tags und 60 dB (A) nachts erheblich belastet und damit ist die Schwelle zur Sanierung bereits erreicht. Für die betroffenen Eigentümer besteht grundsätzlich die Möglichkeit einer Überprüfung der Anspruchsvoraussetzungen für bauliche Lärmsanierungsmaßnahmen im Rahmen der Lärmsanierung. Diese ist von dem Bebauungsplanvorhaben unabhängig, da die Wirkungen nicht vom Planvorhaben ausgelöst sind. Im Bedarfsfall sind gutachtlich detailliertere Betrachtungen im Außenbereich (außerhalb des Plangebietes) aufzustellen. Aus gutachtlicher Sicht sind aktive und passive Schallschutzmaßnahmen grundsätzlich machbar, so dass erhebliche Wirkungen ausgeschlossen werden können.

Die Gliederung der Gewerbegebiete nach Abstandserlass NRW trägt dem Schutzanspruch der benachbarten Wohnnutzung ausreichend Rechnung.

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung/Flächeninanspruchnahme in dem Baugebiet werden Grundflächenzahlen als Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

Zur Einbindung der neuen Siedlungsfläche sind umfangreiche Ortsrandeingrünungen vorgesehen. Die zulässigen Bauhöhen werden begrenzt.

Die Querung der Höckerlinie wird auf das unbedingt erforderliche Maß minimiert.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen werden entsprechend den Maßgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages sowie der Artenschutzprüfung im Bebauungsplan festgesetzt.

#### 9.9 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung von Beeinträchtigungen

Im Umweltbericht erfolgt eine systematische Abarbeitung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. § 1a BauGB. Umfang und Detaillierung orientieren sich dabei problembezogen an der vorliegenden Planungsaufgabe und dem gegenwärtigen Wissensstand. Wesentliche Verfahrensschritte sind:

- Bestandsaufnahme, Ortsbegehung
- Auswertung vorhandener Untersuchungen und Kartenmaterialien
- Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation
- Qualitative Wirkungsabschätzung für die einzelnen Schutzgüter und ihre Bewertung

Dem Bebauungsplan liegen folgende Gutachten zu Grunde:

- D. Liebert, Büro für Freiraumplanung: Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Erweiterung Gewerbegebiet Imgenbroich – Nordwest“, Entwurf, Alsdorf, im Januar 2011
- D. Liebert, Büro für Freiraumplanung: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (ASP): Endbericht Phase II, Erweiterung Gewerbegebiet Imgenbroich – Nordwest, Alsdorf, im August 2011 mit Maßnahmenplan vom 29. März 2012
- D. Liebert, Büro für Freiraumplanung: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bauvorhaben: Bebauungsplan Nr 18 Monschau – Imgenbroich Nord-West, März 2012/Juni 2012/November 2014

- Dipl.-Geolog. Michael Eckardt: Versickerungsversuche B-Plan 18, Monschau-Imgebroich, Ergebnis der hydrogeologischen Untersuchungen, Zusammenfassung, Aachen, den 03.03.2012
- Dr. Lademann & Partner, Lebensmittelvollversorger Kaufland Monschau, Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhaben, November 2014
- BVS Rödel & Pachan: Verkehrsuntersuchung Monschau Imgenbroich, Anlage eines Kreisverkehrsplatzes an der B 258 zur Anbindung von einem Verknüpfungspunkt für den Busverkehr, einem Gewerbegebiet“, Kamp-Lintfort Januar / März 2011
- Büro StadtVerkehr: Verkehrsgutachten für den Ortskernbereich Imgenbroich in Monschau, Oktober 2011, aktualisiert 20.03.2012
- Büro StadtVerkehr: ÖPNV-Verknüpfungspunkt in Monschau-Imgenbroich und Errichtung der Querspange zwischen B 258 und K 16, Entwurfsplanung und Erläuterungsbericht zur Entwurfsplanung, Hilden, den 29.03.2012
- Dr. Szymanski & Partner: Schallimmissionsprognose zur Bewältigung von Immissionskonflikten in der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 18 „Imgenbroich Nord-West“ in Monschau, Gutachterliche Stellungnahme vom 28. März 2012 und Gutachten vom 26.04.2012, ergänzt mit Schreiben vom 25.06.2012
- Ing.-Büro H. Berg & Partner GmbH: Entwässerungskonzept für den Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18 „Nord-West“, Aachen im März 2012, ergänzt August 2012

Die durch den Straßenverkehr auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen werden nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau, Teil 1 Ausgabe Juli 2002 bzw. Beiblatt 1 zum Teil 1 der DIN 18005, Ausgabe Mai 1987) rechnerisch ermittelt und beurteilt.

Die Berechnungen der Emissionspegel des Straßenverkehrs erfolgen nach der RLS-90 (Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 1990).<sup>43</sup> Den Berechnungen liegen die Angaben aus dem Verkehrsgutachten von Büro StadtVerkehr, Hilden, von März 2012 zu Grunde.

---

<sup>43</sup> 16. BImSchV v- 12. Juni 1990, geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 19.11.2006, geändert durch Verordnung zur Änderung der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV (November 2014)

#### 9.10 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Nach § 4c BauGB müssen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, überwachen (Monitoring). Auf diese Weise können insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden, so dass die Gemeinden in der Lage sind, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Bei dem hier vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans sind die Nutzungen für das Plangebiet SO Großflächiger Lebensmittelvollsortimenter und Gewerbegebiet GE bereits weitgehend bekannt bzw. die Zulässigkeiten festgesetzt. Mögliche erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt können prognostiziert werden und frühzeitig geeignete Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Zur Überwachung können in den nachgeordneten Verfahren der Genehmigungen weitere Maßnahmen vorgesehen werden.

Der Bebauungsplan wird in das allgemeine städtische Monitoring übernommen.

#### 9.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18-N „Nord-West-Neuaufstellung“ ist die Ansiedlung von nicht wesentlich störendem Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie großflächigem Einzelhandel (Lebensmittelvollsortimenter) vorgesehen. Östlich der Trierer Straße im Bereich des HIMO wird derzeit der regionale ÖPNV-Umsteigepunkt errichtet. Die Erschließung des Plangebietes soll über eine direkte Anbindung von der Trierer Straße im Bereich des heutigen HIMO erfolgen. Eine ortsnahe Entlastungsstraße wird von der Trierer Straße bis zur Straße Hengstbrüchelchen geführt. Eine zweite untergeordnete Anbindung ist an die Straße „Auf Beuel“ vorgesehen.

Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter wurden die üblichen Verfahren angewendet. Im Rahmen der Bauleitplanung für Imgenbroich Nord-West wurde ein verkehrlicher Fachbeitrag sowie ein Schallgutachten erarbeitet, worin die Grundlagen der Verkehrserschließung für diesen Bereich entwickelt und abgestimmt wurden und die Auswirkungen möglicher Lärmimmissionen untersucht wurden.

Es werden Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzrechtes und Artenschutzrechtes im Bebauungsplan festgesetzt.

Durch den Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18- N „Nord West - Neuaufstellung“ sind voraussichtlich keine sehr erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die aktuellen Festsetzungen (hier Reduzierung der bisher geplanten Verkaufsflächen für den Lebensmittelvollsortimenter) werden zu keinen sehr erheblichen Auswirkungen führen.

## 10 Flächenbilanz

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche ca. ha</b>	<b>Fläche gesamt</b>
<b>Gewerbegebiet GE 1</b>	<b>5,01</b>	<b>5,01</b>
davon für Flächen gem. § 9 (1) Nr. 25a,b BauGB	0,52	
<b>Gewerbegebiet GE 2</b>	<b>1,33</b>	<b>1,33</b>
davon für Flächen gem. § 9 (1) Nr. 25a,b BauGB	0,14	
<b>Gewerbegebiet gesamt</b>		<b>6,34</b>
<b>SO „Großflächiger Lebensmittelvollsorti- menter“</b>	<b>2,28</b>	<b>2,28</b>
davon für Flächen gem. § 9 (1) Nr. 25a,b BauGB	0,14	0,14
<b>SO gesamt</b>		<b>2,28</b>
<b>Verkehrsflächen</b>		
Öffentliche Erschließung	3,25	
davon für Verkehrsgrün (Böschungen etc.)	0,60	
Öffentliche Bundesstraße	0,42	
Öffentlich ÖPNV	0,48	
<b>Öffentlich gesamt</b>	<b>3,25</b>	
<b>Verkehrsfläche gesamt</b>	<b>3,25</b>	<b>3,25</b>
Ortsrandeingrünung, ö, RBF	0,55	
Ortsrandeingrünung, p	0,28	
Erhaltungsfläche Höckerlinie, öffentlich	0,55	
<b>Grünflächen gesamt</b>	<b>1,38</b>	<b>1,38</b>
<b>Plangebiet gesamt</b>		<b>13,25</b>

**11      Verfahrensübersicht**

- Der 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 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.

**12      Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB**

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 4 BauGB nach Abschluss des Verfahrens eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise beizufügen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Die zusammenfassende Erklärung wird nach Satzungsbeschluss und vor Bekanntmachung des Bebauungsplans erstellt.



### 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, Erweiterung Gewerbegebiet Imgenbroich – Nordwest“, Entwurf, Alsdorf, im Januar 2011
  
- 2) D. Liebert, Büro für Freiraumplanung: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (ASP): Endbericht Phase II, Erweiterung Gewerbegebiet Imgenbroich – Nordwest, Alsdorf, im August 2011 mit Maßnahmenplan vom 29. März 2012
  
- 3) D. Liebert, Büro für Freiraumplanung: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bauvorhaben: Bebauungsplan Nr. 18 Monschau – Imgenbroich Nord-West, März 2012/Juni 2012/November 2014
  
- 4) Dipl.-Geolog. Michael Eckardt: Versickerungsversuche B-Plan 18, Monschau-Imgenbroich, Ergebnis der hydrogeologischen Untersuchungen, Zusammenfassung, Aachen, den 03.03.2012
  
- 5) Dr. Lademann & Partner, Lebensmittelvollversorger Kaufland Monschau, Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhaben, November 2014
  
- 6) BVS Rödel & Pachan: Verkehrsuntersuchung Monschau Imgenbroich, Anlage eines Kreisverkehrsplatzes an der B 258 zur Anbindung von einem Verknüpfungspunkt für den Busverkehr, einem Gewerbegebiet“, Kamp-Lintfort Januar / März 2011
  
- 7) Büro StadtVerkehr: Verkehrsgutachten für den Ortskernbereich Imgenbroich in Monschau, Oktober 2011, aktualisiert 20.03.2012
  
- 8) Büro StadtVerkehr: ÖPNV-Verknüpfungspunkt in Monschau-Imgenbroich und Errichtung der Querspange zwischen B 258 und K 16, Entwurfsplanung und Erläuterungsbericht zur Entwurfsplanung, Hilden, den 29.03.2012

9) Dr. Szymanski & Partner: Schallimmissionsprognose zur Bewältigung von Immissionskonflikten in der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 18 „Imgenbroich Nord-West“ in Monschau, Gutachtliche Stellungnahme vom 28. März 2012

10) Dr. Szymanski & Partner: Gutachten 2012 1356 zu den Auswirkungen von Emissionen verbunden mit den zukünftig zu erwartenden Verkehrsgenerierungen und gewerblichen Aktivitäten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Nord-West“ in Monschau-Imgenbroich vom 26.04.2012, ergänzt mit Schreiben vom 25.06.2012.

11) Ing.-Büro H. Berg & Partner GmbH: Entwässerungskonzept für den Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18 „Nord-West“, Aachen im März 2012/ ergänzt mit Schreiben vom 13.08.2012

#### Anhang

- 1) Sortimentsliste der Stadt Monschau
- 2) Abstandsliste zum Abstandserlass NRW 2007