

A. SACHVERHALT

Der Vorhabenträger hat nach dem vorliegendem Schreiben und Plankonzept die Absicht, auf dem Grundstück in der Ortschaft Höfen, Hauptstraße, Gemarkung Höfen, Flur 10, Flurstück 215, gegenüber dem ansässigen Autohaus eine Norma-Filiale inklusive Bäckerei mit nah- und zentrenrelevanten Kernsortiment und einer Verkaufsfläche von 1.000 m² sowie einen weiteren Fachmarkt mit einer geschätzten Verkaufsfläche von 800 m² zu errichten. In dem Fachmarkt soll entweder ein „Landhandel“ oder ein Getränkefachmarkt angesiedelt werden, so dass gegebenenfalls weitere zentrenrelevante Sortimente zu berücksichtigen sind. Vorgelagert auf den Grundstücken entlang der Hauptstraße soll eine Ausstellungsfläche des Autohauses errichtet werden. Die Planungen sind aus dem vorgelegtem und der Beschlussvorlage beigefügtem Planentwurf ersichtlich. Eine Auswirkungsanalyse zur Prüfung, ob die geplanten Einzelhandelsentwicklungen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung im Stadtgebiet oder in Nachbarkommunen auslösen bzw. das Vorhaben im Wesentlichen nur begründete Nahversorgungsfunktionen übernimmt, wurde in dem Planungsstadium noch nicht vorgelegt

Das rückwärtige Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist im Flächennutzungsplan der Stadt Monschau als „Landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. Gemäß Darstellungen des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, liegt das Grundstück außerhalb eines festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereiches. Die vorderen Grundstücke entlang der Hauptstraße (Flurstücke 212, 213, 214) liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Höfen Nr. 1, der diese als Dorfgebiet festsetzt.

Die geplanten Einzelhandelsvorhaben in Agglomeration mit einer Verkaufsfläche größer als 800 m² sind als großflächig einzustufen und wären nur innerhalb eines in einem Bebauungsplan festgesetzten Sondergebietes nach § 11 Absatz 3 BauNVO zulässig. Gleichfalls wäre der Flächennutzungsplan mit dem Ziel zu ändern, dort Sonderbauflächen festzulegen.

Eine Einleitung entsprechender Bauleitplanverfahren kann jedoch derzeit nicht in Aussicht gestellt werden, weil der Standort außerhalb eines festgelegten zentralen Versorgungsbereiches und außerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches in nicht integrierter Lage sowohl den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Monschau als auch den Zielen des Landesentwicklungsplans NRW sowie des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln widerspricht und damit auch den Vereinbarungen des STRIKT, an die die Stadt Monschau bei der bauleitplanerischen Ausweisung von Gebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe gebunden ist.

Im Rahmen des begonnenen Verfahrens zur Überarbeitung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln können gegebenenfalls die Darstellungen der Allgemeinen Siedlungsbereiche in Ortsteilen erweitert oder verändert werden. Da Monschau gemäß Bevölkerungsprognosen jedoch keine Wachstumskommune ist, sondern einen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen hat, wird eine Erweiterung des Allgemeinen Siedlungsbereiches für Höfen begründet und durch Reduktion in anderen Ortslagen kompensiert werden müssen. Dies muss im Rahmen der Überarbeitung des Regionalplans und der FNP-Neuaufstellung beraten werden.

Dabei wird für den Fall einer entsprechenden Änderung der Gebietsdarstellung verwaltungsseitig bereits jetzt darauf hingewiesen, dass eine Auswirkungsanalyse bei der Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens auf Grundlage des voraussichtlichen Umsatzes und der vorhandenen, sortimentspezifischen Kaufkraft der Kommune, ein Kundeneinzugsgebiet im Nahbereich nicht als ausreichend darstellen wird und somit bei der

Betrachtung Kunden zumindest aus den benachbarten Ortschaften in den Einzugsbereich mit einfließen werden.

Abschließend bleibt festzuhalten, dass das Vorhaben momentan nicht umsetzbar ist, weil aufgrund der derzeitigen landes- und regionalplanerischen Vorgaben bereits die grundsätzlichen Voraussetzungen zur Aufstellung entsprechender Bauleitpläne nicht vorliegen. Erst im Zuge der Überarbeitung des Regionalplans und Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes kann in Abstimmung mit den maßgebenden Behörden und Einrichtungen darüber diskutiert werden, ob und unter welchen Voraussetzungen Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden können.

B. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Keine.

C. RECHTSLAGE

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



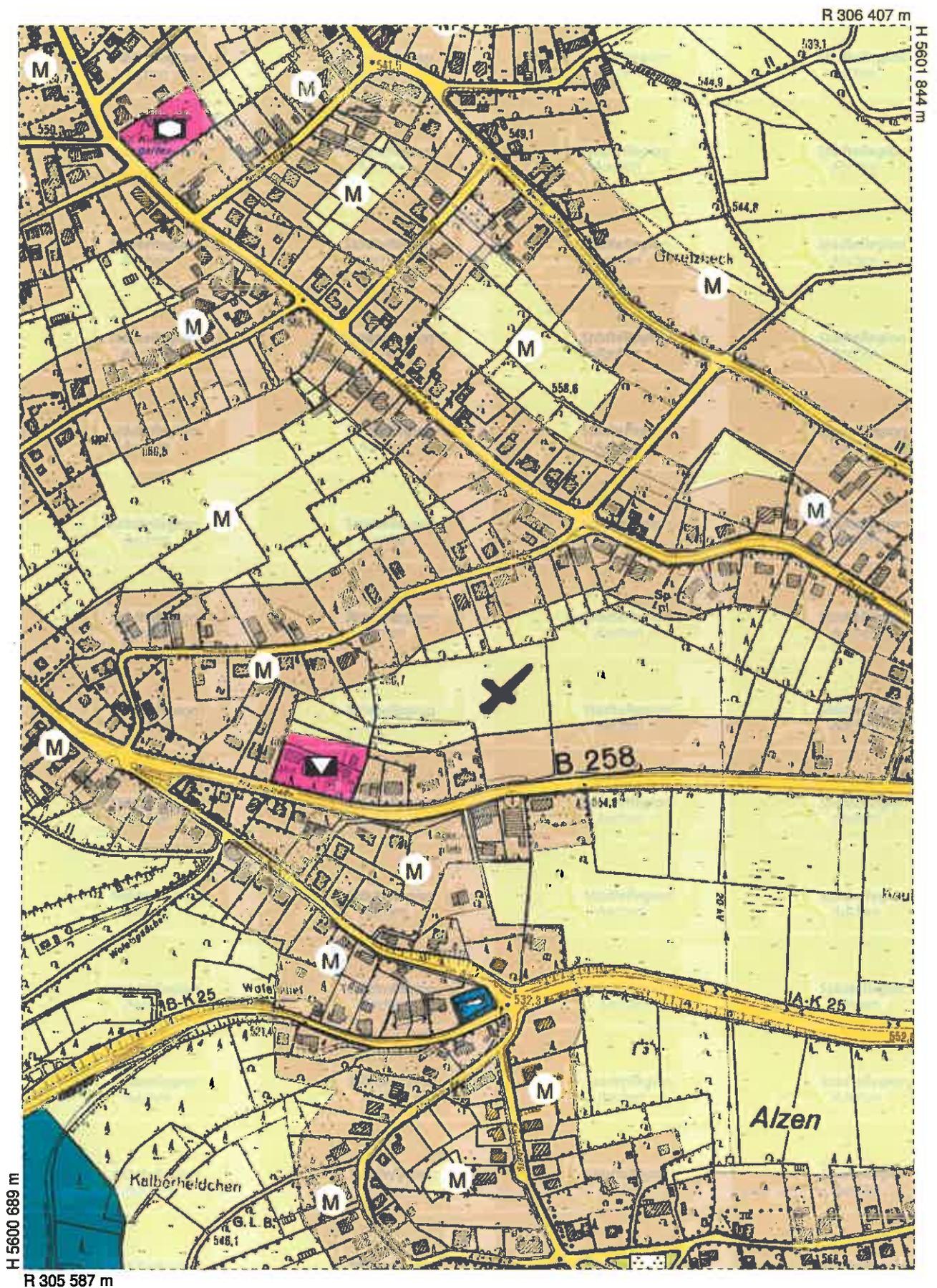
(Ritter)



ges. Boden 6/2/18

Anlagen:

- Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des Regionalplans
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Auszug aus der Flurkarte
- Planentwurf des Antragstellers





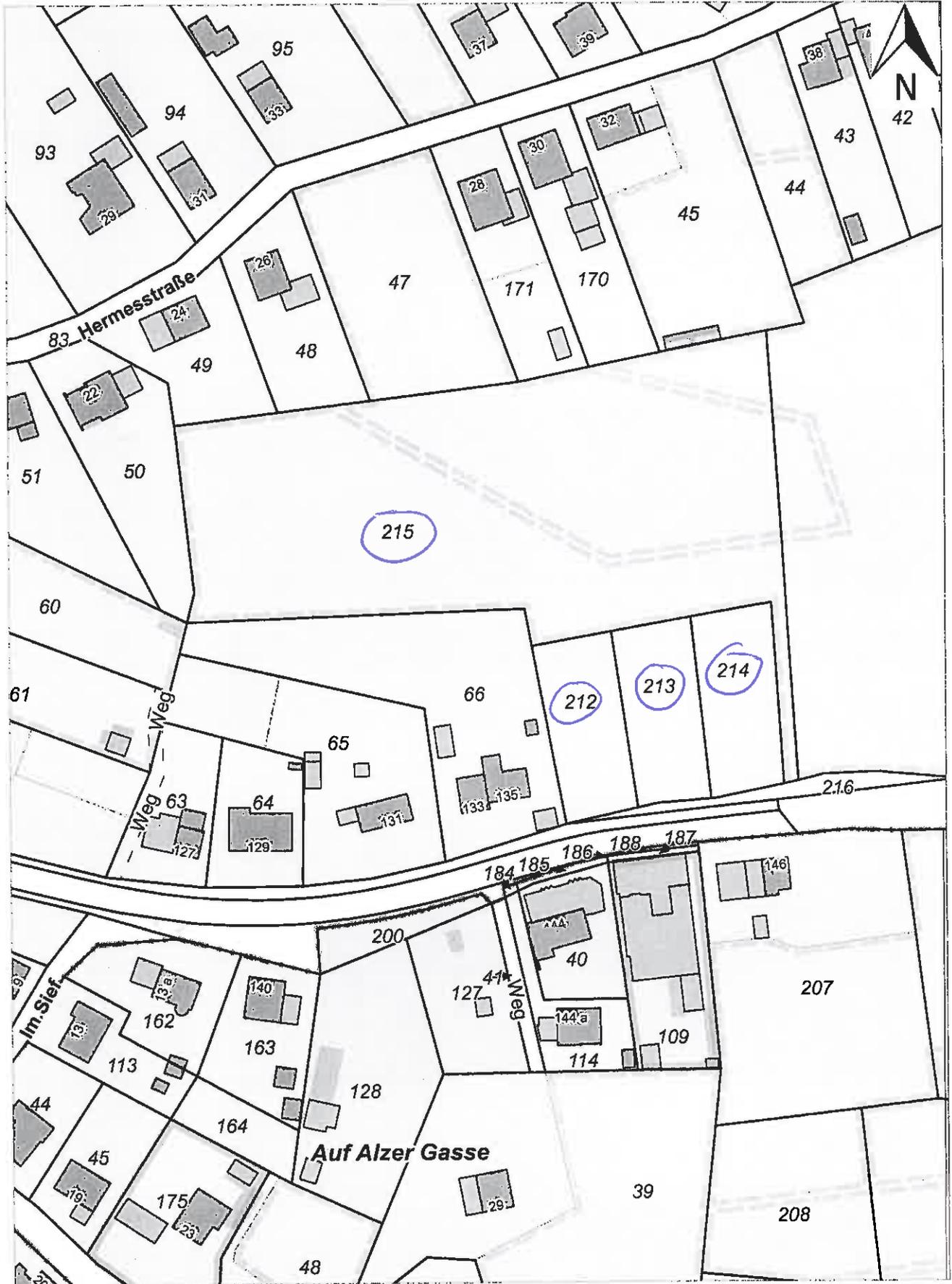
Stadt Monschau

Laufenstr. 84
52156 Monschau

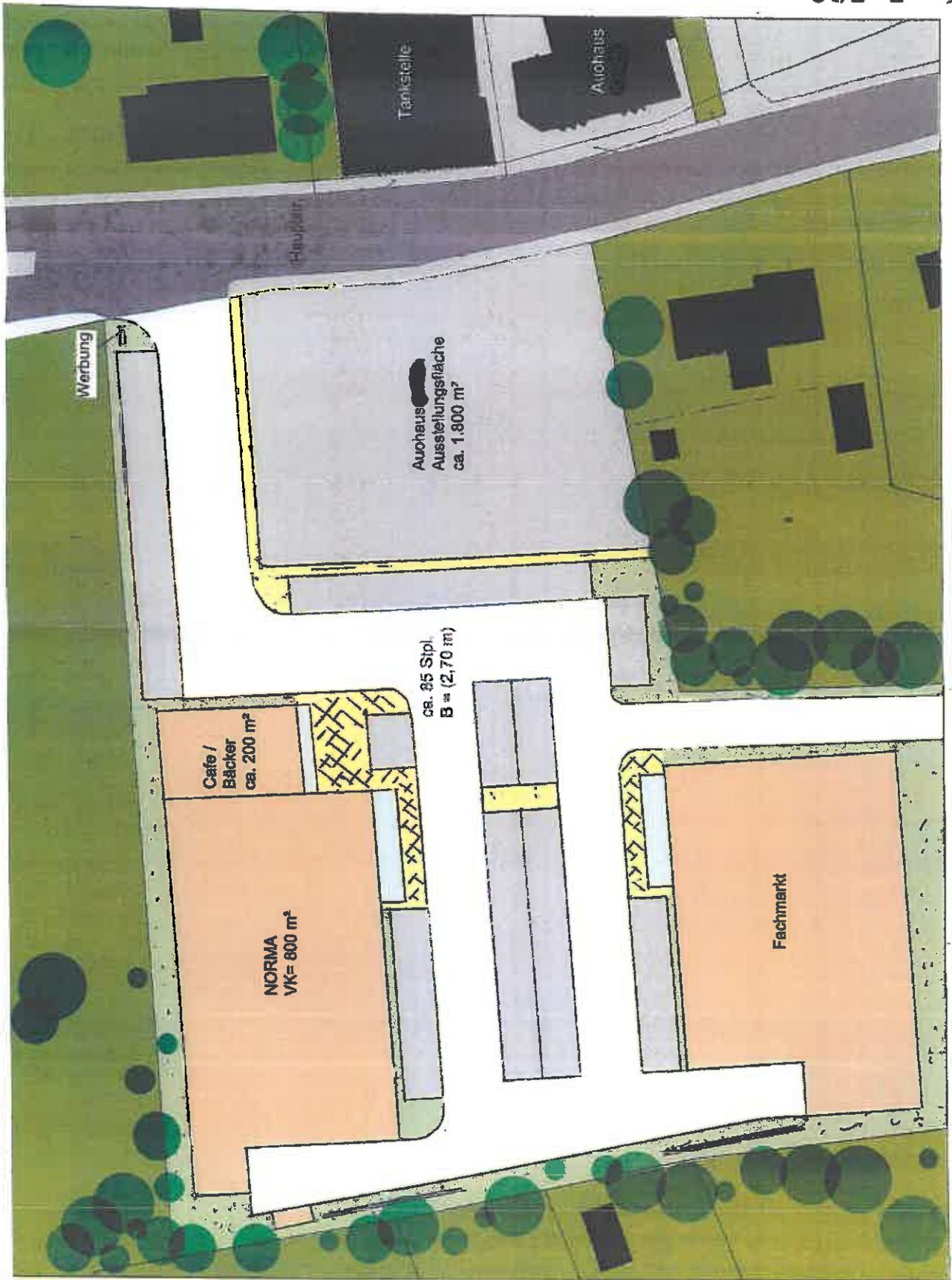
Auszug aus dem GeoPortal

Erstellt: 13.12.2017

Zeichen:



Nahversorgung in Monschau - Höfen



Objekt:
52156 Monschau
HÖFEN

Hauptstr. (137)

V08 20.10.2017
Planung: NORMA