



b) über die während der Offenlage gem. §§ 3 II und 4 II BauGB eingegangenen Stellungnahmen auf Grundlage des der Vorlage beigefügten Abwägungsvorschlages wie folgt:

1. Behörden und Träger öffentlicher Belange

1.1 Landesbetrieb Straßenbau NRW

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

1.2 Städteregion Aachen

A 70 - Umweltamt Natur und Landschaft

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

A 63 – Amt für Bauaufsicht und Wohnraumförderung

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

A61 – Immobilienmanagement und Verkehr

Die Stellungnahme wird berücksichtigt

2. Öffentlichkeit

Es sind keine Anregungen und Bedenken eingegangen.

c) gem. § 4a (3) BauGB die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchzuführen.

## A. SACHVERHALT

In der Sitzung am 25.02.2014 beschloss der Planungsausschusses des Rates der Stadt Monschau, auf Antrag des Grundstückseigentümers, die 13. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 6 „Baumarkt an der Linde“.

Nach Beschluss des Ausschusses erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 14.03.2014 bis zum 14.04.2014. Es gingen die in der Anlage beigefügten Stellungnahmen ein. Das Ergebnis von Prüfung und Wertung der einzelnen Stellungnahmen ist aus dem beigefügten Abwägungsvorschlag ersichtlich.

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung beschloss der Planungsausschuss des Rates der Stadt Monschau in seiner Sitzung am 06.05.2014, die Entwürfe der 13. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 6 „Baumarkt an der Linde“ gem. §§ 3 II und 4 II BauGB offen zu legen. Die Öffentlichkeit als auch die Behörden wurden in der Zeit vom 23.06.2014 bis zum 23.07.2014 an dem Planverfahren beteiligt.

Die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage gemäß §§ 3 II und 4 II BauGB sind als Anlage beigefügt und werden mit den ebenfalls beiliegenden Abwägungsvorschlägen gewertet.

Die in der Sitzung am 11.11.2014 vorgelegte Fassung ist dahin gehend geändert worden, dass die Ausnahmeregelung für die Zulässigkeit eines Einzelhandelsbetriebs in Form eines Bistros mit geplantem Verkauf von Backwaren aus eigener Herstellung nun nicht mehr zulässig ist.

Durch die erneute Erweiterung der Ausstellungsfläche auf dem Gelände des Baumarktes ist eine erneute Änderung der Baugrenzen erforderlich.

Aufgrund der Änderungen ist eine erneute Offenlage gem. § 4a (3) BauGB erforderlich.

Die im Entwurf festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,84, die das Höchstmaß lt. BauNVO um 0,04 geringfügig überschreitet, dient der gestaffelten Verdichtung zwischen Ortskern Imgenbroich und Gewerbegebiet. Damit verbunden ist die Perspektive, das Areal innerhalb der vorhandenen Erschließung möglichst effizient zu nutzen. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 ist aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt sowohl über den Karweg (L246) als auch über die Trierer Straße (B258). Zusammen mit dem Landesbetrieb Straßen NRW, der Polizei und der Städteregion Aachen – A61 und der Stadt Monschau wird bis zum Satzungsbeschluss ein Konzept mit entsprechendem Verkehrszeichenplan erarbeitet.

Im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages wird der Vorhabenträger verpflichtet der Städteregion Aachen einen schriftlichen Nachweis über die Abbuchung der Ökopunkte vorzulegen. Ebenfalls wird die Verkehrstechnische Erschließung mit der entsprechenden Kostenübernahme vertraglich geregelt. Der Vertrag wird bis zum Satzungsbeschluss erstellt.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, die 13. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 6 entsprechend dem in der Anlage beigefügten Entwurf zu beschließen und auf Grundlage dieses Entwurfes eine erneute Offenlage gem. § 4a (3) BauGB durchzuführen.

## B. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Der Vorhabenträger trägt die Kosten für die städtebaulichen Leistungen.

## C. ÖKOLOGISCHE AUSWIRKUNGEN

Die mit dieser Bebauungsplanaufstellung begründeten nachteiligen ökologischen Eingriffe werden durch geeignete Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

## D. RECHTSLAGE

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

  
(Ritter) 

### Anlagen:

eingegangene Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag gem. §§ 3 I und 4 I  
eingegangene Stellungnahmen und Abwägungsvorschlag gem. §§ 3 II und 4 II  
Bebauungsplan Imgenbroich Nr.6, 13. Änderung  
Begründung  
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

# ABWÄGUNGSVORSCHLAG

ZU DEN STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN SOWIE DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. §§ 3 I UND 4 I  
BAUGB ZUR

## BEBAUUNGSPLAN Imgenbroich NR. 6 – 13. Änderung „Baumarkt An der Linde“

### Beschluß zur Offenlage

#### 1. BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

##### 1.1 Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird darauf, dass die Anpflanzungen so vorzunehmen sind, dass keine Sichtbehinderungen zu anderen Verkehrsteilnehmern entstehen.

Im Bereich der Anbindung an die B 258/ L 246 ist durch entsprechende Regelungensicherzustellen, dass die Sichtfelder entsprechend der Richtlinien im Bereich der Einmündung dauerhaft von Bewuchs und Baukörpern freigehalten werden. Sollte die unter Ziffer 3.2.3 „Erschließung“ der Begründung aufgeführten verkehrlichen Maßnahmen fehlschlagen, so gehen mögliche Nachbesserungen zu Lasten der Stadt Monschau.

##### Stellungnahme:

*Die mit der vorliegenden Planung einhergehenden Anpflanzungen sind gegenüber der Ursprungsplanung deutlich reduziert und somit weit weniger störend auf Sichtdreiecke als die bisherigen Festsetzungen.*

*Mögliche Nachbesserungen zu fehlgeschlagenen Verkehrlichen Regelungen werden nicht von der Stadt Monschau getragen.*

*Mit Satzungsbeschluß wird eine städtebauliche Regelung zum Umgang mit der Grundstückserschließung mit dem Vorhabenträger zur Kostenübernahme vereinbart.*

##### 1.2 Städteregion Aachen

Gegen das Verfahren bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.  
Im Einzelnen werden folgende Anregungen und Hinweise gemacht:

##### **A70 - Umweltamt, allgemeiner Gewässerschutz**

Alle anfallenden Abwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

##### Stellungnahme:

*Das Plangebiet ist bereits entwässerungstechnisch an die öffentliche Kanalisation angeschlossen und alle Schmutzwasser werden dort eingeleitet.*

### **Immissionsschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich unter „Textliche Festsetzungen – Kapitel A 1.1“ vermutlich ein redaktioneller Fehler eingeschlichen hat. Für die Betriebsarten der Abstandsklassen VII sind die (Nr 1-221) zu nennen und nicht die (Nr 1-212).

#### Stellungnahme:

*Der redaktionelle Fehler wird entsprechend korrigiert.*

### **Natur und Landschaft**

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Tabelle B unter Punkt 3.3.4 der Begründung nicht mit der Tabelle B des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages übereinstimmt. Sie ist auszutauschen.

Weiter ist auch der Landschaftsbehörde der Nachweis über die Abbuchung der Ökopunkte aus dem Ökokonto der Gemeinde Roetgen in schriftlicher Form vorzulegen.

#### Stellungnahme:

*Die Tabelle wird ausgetauscht.*

*Im Rahmen der städtebaulichen Regelung wird der Vorhabenträger bei Satzungsbeschluss verpflichtet, der Unteren Landschaftsbehörde der Städteregion Aachen einen schriftlichen Nachweis über die Abbuchung der Ökopunkte vorzulegen.*

### **A63 – Amt für Bauaufsicht und Wohnraumförderung**

Es bestehen gegen die vorliegende Planung keine Bedenken, es wird jedoch ausdrücklich auf Folgendes hingewiesen:

- ° In Ziffer 5. (Externer Ausgleich) zu „A Planerische Festsetzungen“ wird mehrmals auf das Ökokonto der Gemeinde Roetgen Bezug genommen.
- ° Die baurechtlich ungenehmigten Bauten/Nutzungen des Baumarktes werden durch die beabsichtigte Änderungsplanung nicht allesamt baugenehmigungsfähig (und müssten zurückgebaut werden).

#### Stellungnahme:

- ° *Es ist tatsächlich beabsichtigt, das mit der vorliegenden Planung entstehende Ausgleichsdefizit über das Ökokonto der Gemeinde Roetgen auszugleichen.*
- ° *Die Planung wird entsprechend so geändert, dass alle zZt vorhandenen Anlagen genehmigungsfähig sind.*

### **A61 – Immobilienmanagement und Verkehr**

Aus straßenbaurechtlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.

Es wird auf die günstigen Voraussetzungen der Lage des Baumarktes innerhalb der geschlossenen Ortschaft für den Fahrradverkehr und auf § 51 Landesbauordnung hingewiesen. Es wird angeregt, zur Förderung des Fahrradverkehrs geeignete Flächen für das Fahrradparken im Bebauungsplan auszuweisen.

Auch sollen in Verhandlungen mit dem Investor die Installation hochwertiger Fahrradhalter vereinbart werden.

Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen unter Berücksichtigung nachstehender Anmerkungen gegen das Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Erschließung des Gebietes ist auf Basis eines abgestimmten Verkehrszeichenplanes zwischen Stadt, Polizei und Landesbetrieb Straßen NRW vorgesehen.

Eine rechtzeitige Einbeziehung des für die Verkehrsplanung zuständigen A61 der Städteregion Aachen wird erwartet.

Der Verkehrszeichenplan sind neben den amtlichen Verkehrszeichen auch die erforderlichen Fahrbahnmarkierungen mit Abmessungen einzutragen, ebenfalls die Zufahrten des Baumarktes.

Es wird auf die Busbucht an der B 258 hingewiesen genauso wie auf die Einhaltung der Sichtdreiecke und die Vermeidung von Rückstau durch Linksabbiegeverkehr.

Stellungnahme:

Straßenbaurecht:

*Eine Festsetzung zu Stellplätzen für Fahrräder greift zu sehr in die individuelle Planung des konkreten Bauvorhabens ein und ist deshalb auch in der für einen konkreten Bauantrag relevanten Landesbauordnung geregelt.*

Straßenverkehrsrecht:

*Innerhalb der konkreten Abstimmung des Verkehrszeichenplanes wird auch das A61 der Städteregion Aachen frühzeitig beteiligt.*

### **1.3 Geologischer Dienst NRW**

Es bestehen keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet die Erdbebenzone 2/geologische Untergrundklasse R gem.DIN 4149:2005-04 anzusetzen ist. Dies ist bei der Planung, Bemessung und Ausführung von Bauwerken zu berücksichtigen ebenso wie die einschlägigen Regelwerke.

Stellungnahme:

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der in der Planung enthaltene Hinweis die zusätzlichen Regeln der Technik zum Erdbebenschutz ergänzt.*

### **1.4 Wasserverband Eifel-Rur**

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet bisher ein wesentlich kleinerer Versiegelungsgrad aufgewiesen wird als im geplanten Zustand. Durch die Erhöhung der Versiegelung werden höhere Abflusssmengen entstehen, die einen Effekt auf den bestehenden Kanal und die angeschlossenen Sonderbauwerke haben.

Es sollte auf Grundlage des aktuellen Kanalnetz nachweises die Unschädlichkeit der erhöhten Einleitungen in den Kanal durch einen Nachweis nach ATV-A 128 (Mischverhältnis, Entlastungsgrößen) belegt werden.

Stellungnahme:

Im Rahmen der Errichtung des Baumarktes wurde die Kanalisation durch das Fachplanungsbüro überprüft. Hierbei wurden die angeschlossenen Flächen sowie die Prognoseflächen, einschließlich des neuen Baumarktes, berücksichtigt.

Die Ansätze für den Schmutz- und Fremdwasserabfluss wurden aus dem alten Generalentwässerungsplan (GEP 2000) übernommen.

Die Berechnung ergab eine hydraulische Überlastung des Kanals bei Anschluß aller Prognoseflächen. Es wurde ebenfalls ermittelt, dass bei Ansatz von max. 30 % der Prognoseflächen keine Überlastung (Auslastung < 100 %) im Kanalnetz vorhanden ist.

Dementsprechend wurde für das Grundstück Baumarkt „An der Linde“ die max. zul. Angeschlossene Fläche bzw. max. zul. Einleitungsabfluß in den Mischwasserkanal berechnet. Dieser beträgt 40 l/s.

Das darüber hinausgehende Regenwasser wird in einer Rückhalteinlage (Rigole) auf dem Grundstück zurückgehalten.

Damit ist gesichert, dass die Kanalisation „Am Handwerkerzentrum“ durch die Bebauungsplanänderung nicht hydraulisch überlastet wird.

Der vom WVER geforderte Nachweis nach ATV-A 128 für das Regenrückhaltebecken „Am Lutterbach“ wurde nicht geführt. Hierzu fehlen die Eingangsdaten für das Einzugsgebiet. Da das RÜB vom WVER betrieben wird, müssten diese demselben beim WVER vorliegen.

## 2. ÖFFENTLICHKEIT

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Körperschaft des  
öffentlichen Rechts

- Flussgebietsmanagement -

Auskunft erteilt:  
Herr Hoppmann

Verwaltungsgebäude:  
Eisenbahnstraße 5  
52353 Düren

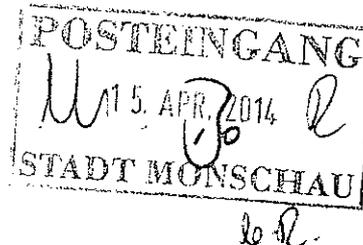
Telefon: +49 (02421) 494 1312  
Telefax: +49 (02421) 494 1019  
E-Mail: [Arno.Hoppmann@WVER.de](mailto:Arno.Hoppmann@WVER.de)  
Internet: [www.wver.de](http://www.wver.de)

  
(Gewässer und Talsperren)

402.10-020-0105  
BLPL\_10855

Wasserverband Eifel-Rur • Postfach 10 25 64 • 52325 Düren

Stadt Monschau  
Rathaus  
Laufenstr. 84  
52156 Monschau



Ihr Zeichen  
TÖB IMG 6\_13.Änd

Ihre Nachricht vom  
05.03.2014

Unser Zeichen  
4.02 Hop/NZ 10855

Datum  
14.04.2014

### 13. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 6 – Baumarkt an der Linde hier: Stellungnahme des Wasserverbandes Eifel - Rur

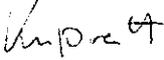
Sehr geehrte Damen und Herren,

das Gebiet, das in der Bebauungsplan-Änderung neu ausgewiesen wird, weist bisher einen wesentlich kleineren Versiegelungsgrad auf, als im geplanten Zustand. Durch die Erhöhung der Versiegelung werden höhere Abflussmengen entstehen, die einen Effekt auf den bestehenden Kanal und die angeschlossenen Sonderbauwerke haben.

Auf Grundlage des aktuellen Kanalnetznachweises sollte die Unschädlichkeit der erhöhten Einleitungen in den Kanal durch einen Nachweis nach ATV-A 128 (Mischverhältnis, Entlastungsgrößen) belegt werden.

Mit freundlichen Grüßen

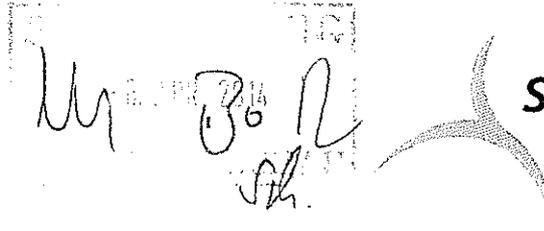
Im Auftrag

  
Kniprath

---

Verbandsrat: Paul Larue, Vorsitzender • Vorstand: Prof. Dr.-Ing. Wolfgang Firk

Sparkasse Düren, Kto. 169 060, BLZ 395 501 10, IBAN DE66 3955 0110 0000 1690 60, Swift-Bic SDUEDE33XXX  
Commerzbank Aachen, Kto. 250420000, BLZ 390 800 05, IBAN DE02 3908 0005 0250 4200 00, Swift-Bic DRESDEFF390  
Deutsche Bank Düren, Kto. 811118900, BLZ 395 700 61, IBAN DE50 3957 0061 0811 1189 00, Swift-Bic DEUTDEDK395



**StädteRegion  
Aachen**

StädteRegion Aachen • Postfach 500451 • 52088 Aachen

Stadt Monschau  
FB 1.1 - Planung/ Hochbau  
Frau Carl  
Postfach 80  
52153 Monschau

**Der Städteregionsrat**

**A 85**  
Regionalentwicklung und  
Europa

**Dienstgebäude**  
Zollerstraße 10  
52070 Aachen

**Telefon Zentrale**  
0241 / 5198 - 0

**Telefon Durchwahl**  
0241 / 5198 - 2670

**Telefax**  
0241 / 5198 - 82670

**E-Mail**  
Claudia.strauch@  
staedteregion-aachen.de

**Auskunft erteilt**  
Frau Strauch

**Zimmer**  
C 136

**Aktenzeichen**

**Datum:**  
07.04.2014

**Telefax Zentrale**  
0241 / 53 31 90

**Bürgertelefon**  
0800 / 5198 000

**Internet**  
[http://www.  
staedteregion-aachen.de](http://www.staedteregion-aachen.de)

**Bankverbindungen**  
Sparkasse Aachen  
BLZ 390 500 00  
Konto 304 204  
SWIFT AACSD33  
IBAN DE2139050000  
0000304204

**Postgirokonto**  
BLZ 370 100 50  
Konto 1029 86-508 Köln  
SWIFT FBKDEFF  
IBAN DE5237010050  
0102986508

**Erreichbarkeit**  
Buslinien 1, 3, 7, 11, 13,  
14, 21, 27, 33, 34, 37,  
46, 56, 57, 77, 163 bis  
Haltestelle Normaluhr.  
Ca. 5 Minuten Fußweg  
vom Hauptbahnhof.

**13. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 6 „Baumarkt an der Linde“**

Ihr Schreiben vom 05.03.2014

Sehr geehrte Frau Carl,

gegen das vorgelegte Verfahren bestehen seitens der StädteRegion Aachen keine grundsätzlichen Bedenken

Im Einzelnen werden folgende Anregungen und Hinweise gemacht.

**A 70 - Umweltamt**

**Allgemeiner Gewässerschutz:**

Alle anfallenden Abwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Heinen unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2297 zur Verfügung.

**Immissionsschutz:**

Hinweis:

Bei den textlichen Festsetzungen im Kapitel A 1.1. hat sich vermutlich ein redaktioneller Fehler eingeschlichen. Für die Betriebsarten der Abstandsklassen VII sind die (Nr. 1 - bis 221) zu nennen und nicht die (Nr. 1 - bis 212).

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Willekens unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2151 zur Verfügung.

#### **Natur und Landschaft:**

Gegen die 13. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 6 – Baumarkt an der Linde – bestehen aus meiner Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Ich weise jedoch darauf hin, dass die Tabelle B unter Punkt 3.3.4 der Begründung nicht mit der Tabelle B des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages übereinstimmt. Sie ist daher auszutauschen.

Des Weiteren ist auch der unteren Landschaftsbehörde der StädteRegion Aachen der Nachweis über die Abbuchung der Ökopunkte aus dem Ökokonto der Gemeinde Roetgen in schriftlicher Form vorzulegen.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Petermann unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2684 zur Verfügung.

#### **A 63 Amt für Bauaufsicht und Wohnraumförderung**

Zur beabsichtigten Änderungsplanung bestehen diesseits keine Bedenken; es wird jedoch ausdrücklich auf Folgendes hingewiesen:

- In Ziffer 5. (Externer Ausgleich) zu „A Planerische Festsetzungen“ wird mehrmals auf das Ökokonto der Gemeinde Roetgen Bezug genommen.
- Die baurechtlich ungenehmigten Bauten/Nutzungen des Baumarktes werden durch die beabsichtigte Änderungsplanung nicht alleinstimmig baugenehmigungsfähig (und müssten zurückgebaut werden).

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Winters unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2431 zur Verfügung.

#### **A 61 Immobilienmanagement und Verkehr**

Aus **straßenbaurechtlicher** Sicht bestehen gegen das o.g. Vorhaben keine Bedenken.

Die Lage des geplanten Baumarkts innerhalb der geschlossenen Ortschaft bietet günstige Voraussetzungen zur Anfahrt mit dem Fahrrad insbesondere aus den Ortsteilen Imgenbroich und Konzen. Erfahrungsgemäß wird das Fahrrad für kleinere Besorgungen auch bei der Fahrt zum Baumarkt genutzt. Nach § 51 der Landesbauordnung sollen bei der Errichtung bzw. wesentlichen Änderung von baulichen Anlagen u.a. Fahrradabstellplätze hergestellt werden.

Zur Förderung des Radverkehrs wird daher angeregt, gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB geeignete Flächen auf dem Grundstück für das Fahrradparken im B-Plan festzusetzen oder über eine textliche Festsetzung zu regeln. Die

Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) geben hierzu Richtwerte.

Es wird angeregt, in Verhandlungen mit dem Investor die Installation hochwertiger Fahrradhalter für die Fahrradstellplätze zu vereinbaren, die ein stabiles, komfortables und sicheres Abstellen der Fahrräder gewährleisten.

Aus **straßenverkehrsrechtlicher** Sicht bestehen gegen das o.g. Vorhaben unter Berücksichtigung nachstehender Anmerkungen keine grundsätzlichen Bedenken.

Für die Erschließung des Gebietes ist gemäß Ziffer 3.2.3 die Abstimmung eines Verkehrszeichenplanes zwischen der Stadt Monschau, der Polizei und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW vorgesehen.

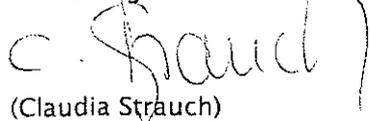
Die Erteilung einer Verkehrsanordnung zur Ausweisung amtlicher Verkehrszeichen nach der Straßenverkehrsordnung obliegt dem A 61 der StädteRegion Aachen. Eine rechtzeitige Einbindung des A 61.1 bei der Entscheidungsfindung zur Verkehrsführung wird erwartet.

Im zu erstellenden Verkehrszeichenplan sind neben den amtlichen Verkehrszeichen in einem Lageplan auch die erforderlichen Fahrbahnmarkierungen mit Angabe der Abmessungen einzutragen. Für die vorgesehenen Zufahrten des Baumarktes an die L 246 und B 258 sind insbesondere für linksein- bzw. ausfahrende Fahrzeuge verkehrssichere Verkehrsanbindungen erforderlich. Die Zufahrt auf der B 258 liegt unmittelbar hinter einer Busbucht. Die erforderliche Freihaltung von Sichtdreiecken ist zu gewährleisten. Ferner sind Rückstaubildungen im Zuge der L 246 und B 258 durch linksabbiegende Verkehre von der L 246 bzw. B 258 zum Baumarkt zu vermeiden.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Crombach unter der Tel.-Nr. 0241/5198-3703 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



(Claudia Strauch)



Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen  
Regionalniederlassung Vile-Eifel  
Postfach 120161 53874 Euskirchen

Stadt Monschau  
Planung, Hochbau  
Laufenstr. 84  
52156 Monschau

**Regionalniederlassung Vile-Eifel**

Kontakt: Frau Hess  
Telefon: 02251-796-210  
Fax: 0211-87565-1172210  
E-Mail: marlis.hess@strassen.nrw.de  
Zeichen: 21000/40400.020/1.13.03.07(091/14)  
(Bei Antworten bitte angeben.)  
Datum: 27.03.2014

Bebauungsplan Nr. 6, 13. Änderung Imgenbroich „Baumarkt an der Linde“; Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB

Hier: Ihr Schreiben vom 05.03.2014, Az: TÖB IMG 6\_13.Ä

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen seitens der Straßenbauverwaltung grundsätzlich keine Bedenken.

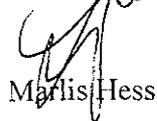
Die Anpflanzungen sind so vorzunehmen, dass keine Sichtbehinderungen zu anderen Verkehrsteilnehmern entstehen.

Im Bereich der Anbindung an die B 258/ L 246 ist durch entsprechende Regelungen sicherzustellen, dass die Sichtfelder entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen –RAL- Abschnitt 6.6 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen im Bereich der Einmündung dauerhaft von Bewuchs und Baukörpern freigehalten werden.

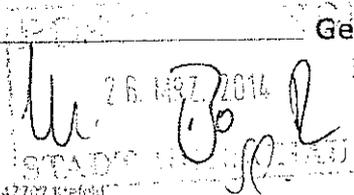
Sollten die unter Ziffer 3.2.3 „Erschließung“ der Begründung aufgeführten verkehrlichen Maßnahmen fehlschlagen, so gehen auch die Nachbesserungen zu Lasten der Stadt Monschau.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Marlis Hess



Landesbetrieb - Postfach 10 07 63 D-47707 Krefeld

Landesbetrieb  
De-Greif-Straße 195  
D-47803 Krefeld  
Fon +49(0)21 51 8 97-0  
Fax +49(0)21 51 8 97-5 05  
poststelle@gd.nrw.de  
Westdeutsche Landesbank  
Girozentrale  
Kto. 4 005 617  
Blz. 300 500 00

Stadt Monschau  
Rathaus  
Laufenstr. 84  
52156 Monschau

Bearbeiter: Frau Dr. Hantl  
Durchwahl: 897-430  
E-Mail: hantl@gd.nrw.de  
Datum: 25. März 2014  
Gesch.-Z.: 31.130/1822/2014

**13. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 6 „Baumarkt an der Linde“**  
**Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 I BauGB**  
Ihr Schreiben vom 5. März 2014, Zeichen TÖB IMG 6\_13. Änd.

Sehr geehrte Damen und Herren

für o. g. Plangebiet liegt folgender Hinweis zur Bewertung der **Erdbebengefährdung** vor:

Für bauliche Anlagen des üblichen Hochbaus ist im Planungsgebiet (Gemarkung *Imgenbroich* der Stadt Monschau) die **Erdbebenzone 2 / geologische Untergrundklasse R** gem. DIN 4149:2005-04 anzusetzen.

Bei der Planung, Bemessung und Ausführung von Bauwerken sind zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung die Bestimmungen der einschlägigen Regelwerke zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

(Dr. Hantl)

PROBEN  
B. APR. 2014  
N.

Landwirtschaftskammer  
Nordrhein-Westfalen

Kreisstellen Aachen/Düren/Euskirchen  
Rütger-von-Scheven-Straße 44 · 52349 Düren

Stadt Monschau  
Stadtverwaltung  
-FB I.1 – Planung, Hochbau-  
Laufenstr. 84

52156 Monschau

**Kreisstelle**

Aachen  
Mail: aachen@lwk.nrw.de  
 Düren  
Mail: dueren@lwk.nrw.de  
 Euskirchen  
Mail: euskirchen@lwk.nrw.de  
Rütger-von-Scheven-Str. 44  
52349 Düren  
Tel.: 02421 5923-0, Fax -66  
www.landwirtschaftskammer.de  
Auskunft erteilt: Herr Keller  
Durchwahl: 28  
Fax : 66  
Mail : elmar.keller@lwk.nrw.de  
Ihr Schreiben: TÖB IMG 6\_13.Änd  
vom. 05.03.2014  
13\_241\_BP Nr 6\_Imgenbroich.docx  
Düren 03.04.2014

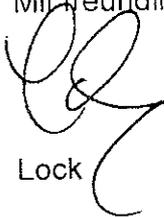
**13. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 6**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o.g. Vorhaben nimmt die Landwirtschaftskammer NRW als Fachbehörde wie folgt  
Stellung:

Es bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen



Lock

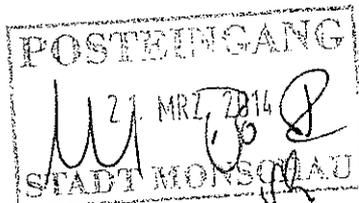
Qualitätsmanagementsystem zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2008

Konten der Hauptkasse der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen:

WGZ-Bank Münster BLZ 400 600 00 Konto-Nr. 403 213 IBAN: DE97 4006 0000 0000 4032 13, BIC/SWIFT: GENO DE MS  
Volksbank Bonn Rhein-Sieg eG BLZ 380 601 86 Konto-Nr. 2 100 771 015 IBAN: DE27 3806 0186 2100 7710 15, BIC/SWIFT: GENO DE D1 BRS  
Ust.-Id.-Nr. DE 126118293 Steuer-Nr 337/5914/0780



Bezirksregierung Köln, 50606 Köln



Stadtverwaltung Monschau

Postfach 80  
52153 Monschau

**13. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 6,  
„Baumarkt an der Linde“**

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß BauGB**

**Ihr Schreiben vom 05.03.2014, Az.: TÖB IMG 6\_13.Änd**

Die mir zur Stellungnahme vorgelegten Unterlagen werden wieder zurückgesandt.

Diese wurden in dem mir von Ihnen vorgegebenen Rahmen überprüft.

Aus der Sicht des Arbeits- und technischen Öffentlichkeitsschutzes bestehen dagegen keine Bedenken; auch werden keine Anregungen eingebracht.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

(Braun)

Datum: 18. März 2014

Seite 1 von 1

Aktenzeichen:

55.7.8093-P-9/14-Bu

Auskunft erteilt:

Herr Braun, H.

hermann.braun@bezreg-

koeln.nrw.de

Zimmer: 2214

Telefon: (0221) 147 - 3104

Fax: (0221) 147 - 4329

Robert-Schuman-Str. 51,

52066 Aachen

DB bis Aachen Hbf,

Linien 11, 21, 46, SB63

Richtung Burtscheid bis Siegel

Telefonische Sprechzeiten:

mo. - do.: 8:30 - 15:00 Uhr

Besuchertag:

donnerstags: 8:30 - 15:00 Uhr

(weitere Termine nach Vereinbarung)

Landeskasse Düsseldorf:

Helaba

BLZ 300 500 00.

Kontonummer 965 60

IBAN:

DE3430050000000096560

BIC: WELADED

Hauptsitz:

Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln

Telefon: (0221) 147 - 0

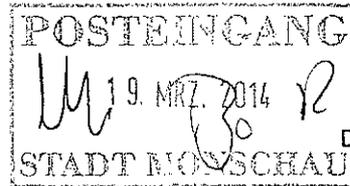
Fax: (0221) 147 - 3185

poststelle@brk.nrw.de

www.bezreg-koeln.nrw.de



Mobility  
Networks  
Logistics



Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region West,  
Deutz-Mülheimer-Straße 22-24, 50679 Köln

Stadt Monschau  
Die Bürgermeisterin  
FB I. 1 Planung, Hochbau  
Frau Sabine Carl  
Postfach 80  
52153 Monschau

Deutsche Bahn AG  
DB Immobilien  
Region West  
Deutz-Mülheimer-Straße 22-24  
50679 Köln  
www.deutschebahn.com

Karl-Heinz Sandkühler  
Telefon 0221 -141 - 3797  
Telefax 069 -265 - 49333  
Karl-heinz.sandkuehler@deutschebahn.com  
Zeichen FRI-W-L(A) TÖB-KÖL-14-8834 (Sa 14919)

12.03.2014

Ihr Zeichen: TÖB IMG 6\_13.Änd

/ Ihre Nachricht vom 05.03.2014

### 13. Änderung des BP Nr. 6 "Baumarkt an der Linde" in Monschau

Sehr geehrte Frau Carl,  
sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zur o. g. Verfahren:

Nach Prüfung der uns übermittelten Unterlagen bestehen unsererseits keine Anregungen oder Bedenken bezüglich der oben genannten Bauleitplanung.

Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

i.V.  i.A.  
Bönner Sandkühler

Deutsche Bahn AG  
Sitz Berlin  
Registergericht  
Berlin-Charlottenburg  
HRB 50 000  
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Prof. Dr. Utz-Hellmuth Feicht

Vorstand:  
Dr. Rüdiger Grube,  
Vorsitzender

Gerd Becht  
Dr.-Ing. Helke Hanagarth  
Dr.-Ing. Volker Kefer  
Dr. Richard Lutz  
Ulrich Weber

# RWE

RWE Deutschland AG, Neue Jülicher Straße 60, 52353 Düren

Stadt Monschau  
FB I. 1 – Planung/Hochbau  
Frau Carl  
Postfach 80  
52153 Monschau

Regionalservice  
Regionalzentrum Westliches Rheinland

Grundsatz-/Ausführungsplanung /  
Dokumentation

Ihre Zeichen TÖB IMG 6\_13.Änd  
Ihre Nachricht 07.02.2014  
Unsere Zeichen DRW-V-WP/Rö  
Name Guido Röseler  
Telefon (02421) 47- 2423  
Telefax (02421) 47- 2034  
E-Mail guido.roeseler@westnetz.de



Düren, 17. März 2014

**Bauleitplanung der Stadt Monschau  
13. Änderung des BP Imgenbroich Nr. 6  
Geltungsbereich: Baumarkt An der Linde**

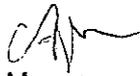
Sehr geehrte Frau Carl,

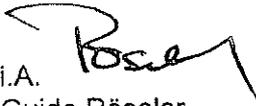
unsere Stellungnahme erfolgt bezogen auf das Nieder- und Mittelspannungsnetz.

Gegen die oben angeführten Planungen der Stadt Monschau bestehen unsererseits keine Bedenken, da keine in unserem Eigentum stehenden Versorgungsleitungen von den Planungen der Stadt Monschau berührt werden.

Mit freundlichen Grüßen

RWE Deutschland  
Aktiengesellschaft

i.A.   
Anke Meyer

i.A.   
Guido Röseler

RWE Deutschland  
Aktiengesellschaft

Kruppstraße 5  
45128 Essen

T +49 201 12-08  
F +49 201 12-25699  
I www.rwe.com

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Dr. Rolf Martin Schmitz

Vorstand:  
Dr. Arndt Neuhaus  
(Vorsitzender)  
Bernd Böddeling  
Dr. Heinz-Willi Mölders  
Dr. Joachim Schneider  
Dr. Bernd Wdera

Sitz der Gesellschaft:  
Essen  
Eingetragen beim  
Amtsgericht Essen  
Handelsregister-Nr.  
HR B 14457

Bankverbindung:  
Deutsche Bank Essen  
BLZ 360 700 50  
Kto.-Nr. 234 3754  
BIC DEUTDEDE  
IBAN DE45 3607 0050  
0234 3754 00

Ust.-IdNr. DE 1920 00 514

VORWEG GEHEN

Von: "Hunscheidt, Hans" <hans.hunscheidt@bezreg-koeln.nrw.de>  
An: "sabine.carl@stadt.monschau.de" <sabine.carl@stadt.monschau.de>  
Datum: 17.03.2014 15:38  
Betreff: 13. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 6 "Baumarkt an der Linde"

13. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 6 "Baumarkt an der Linde"

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Zuständigkeit von Dezernat 54 der Bezirksregierung Köln (Obere Wasserbehörde) sehe ich durch die Änderung des o.g. Bebauungsplanes nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Hans Hunscheidt

--

Bezirksregierung Köln  
Dezernat 54 - Gewässerentwicklung und Hochwasserschutz  
50606 Köln

Dienstgebäude: Robert-Schuman-Str. 51,  
52066 Aachen  
Telefon: + 49 (0) 221 - 147 - 4068  
Telefax: + 49 (0) 221 - 147 - 2879  
mailto:hans.hunscheidt@bezreg-koeln.nrw.de  
http://www.bezreg-koeln.nrw.de



unitymedia  
kabel bw

Unitymedia NRW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Stadt Monschau – Die Bürgermeisterin  
Frau Sabine Carl  
Laufenstr. 84  
52156 Monschau

Bearbeiter(in):

Ableitung: Zentrale Planung

Direktwahl:

E-Mail: [ZentralePlanungND@umkbw.de](mailto:ZentralePlanungND@umkbw.de)

Vorgangsnummer: 109439

Datum  
26.03.2014

Seite 1/1

**Az.: TÖB IMG 6\_13.Änd**  
**13. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 6 "Baumarkt an der Linde"**

Sehr geehrte Frau Carl,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Im Planbereich befinden sich keine Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH.  
Deshalb haben wir keine Einwände gegen die o. a. Planung.

Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia Kabel BW

### **Änderung der Adresdaten bei Unitymedia Kabel BW**

Bitte richten Sie Ihre Anfragen ab sofort an folgende Adressen:

eMail: [ZentralePlanungND@umkbw.de](mailto:ZentralePlanungND@umkbw.de) oder

Postanschrift: Unitymedia NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

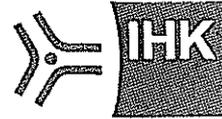
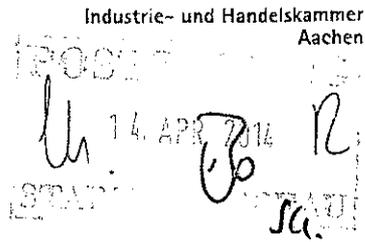
Unitymedia NRW GmbH

Postanschrift: Unitymedia NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Handelsregister: Amtsgericht Köln | HRB 55984 | Sitz der Gesellschaft: Köln | USt-ID DE 813 243 353

Geschäftsführer: Lutz Schüler (Vorsitzender) | Jon Garrison | Dr. Herbert Leifker | Frank Meywerk | Winfried Rapp

[www.unitymedia.de](http://www.unitymedia.de)



IHK Aachen | Postfach 10 07 40 | D-52007 Aachen

Stadt Monschau  
Rathaus  
Laufenstraße 84  
52156 Monschau

Theaterstraße 6-10  
D-52062 Aachen  
<http://www.aachen.ihk.de>

**Auskunft erteilt**  
Nils Jagnow  
Telefon: 0241 4460-234  
Telefax: 0241 4460-148  
E-Mail: [dienst@aachen.ihk.de](mailto:dienst@aachen.ihk.de)

**Unser Zeichen**  
jg/koe

**Ihre Zeichen/  
Ihre Nachricht vom**  
TÖB IMG 6\_13.Änd.  
05.03.2014

Aachen,  
10. April 2014

**Bauleitplanung**

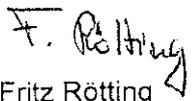
hier: **13. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 6 „Baumarkt an der Linde“**

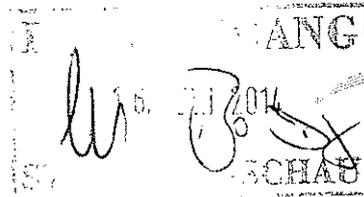
Sehr geehrte Damen und Herren,

da der vorgesehene Planentwurf die Belange der gewerblichen Wirtschaft entweder gar nicht berührt oder - wo es der Fall ist - hinreichend berücksichtigt, bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer Aachen keine Bedenken.

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer  
Aachen

  
Fritz Rötting  
Geschäftsführer



**StädteRegion  
Aachen**

StädteRegion Aachen • Postfach 500451 • 52088 Aachen

**Der Städteregionsrat**

Stadt Monschau  
FB I.1 - Planung/ Hochbau  
Herrn Dicks  
Postfach 80  
52153 Monschau

**A 85**  
Regionalentwicklung und  
Europa

Dienstgebäude  
Zollenstraße 10  
52070 Aachen

Telefon Zentrale  
0241 / 5198 - 0

Telefon Durchwahl  
0241 / 5198 - 2670

Telefax  
0241 / 5198 - 82670

E-Mail  
Claudia.strauch@  
staedteregion-aachen.de

Auskunft erteilt  
Frau Strauch

Zimmer  
C 136

Aktenzeichen

Datum:  
14.07.2014

Telefax Zentrale  
0241 / 53 31 90

Bürgertelefon  
0800 / 5198 000

Internet  
[http://www.  
staedteregion-aachen.de](http://www.staedteregion-aachen.de)

Bankverbindungen  
Sparkasse Aachen  
BLZ 390 500 00  
Konto 304 204  
SWIFT AACSD E 33  
IBAN DE2139050000  
0000304204

Postgirokonto  
BLZ 370 100 50  
Konto 1029 86-508 Köln  
SWIFT PBNKDEFF  
IBAN DE5237010050  
0102986508

Erreichbarkeit  
Buslinien 1, 3, 7, 11, 13,  
14, 21, 27, 33, 34, 37,  
46, 56, 57, 77, 163 bis  
Haltestelle Normaluhr.  
Ca. 5 Minuten Fußweg  
vom Hauptbahnhof.

13. Änderung des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 6 - Baumarkt  
An der Linde  
Ihr Schreiben vom 05.06.2014

Sehr geehrter Herr Dicks,

gegen das vorgelegte Verfahren bestehen seitens der StädteRegion Aachen  
keine Bedenken, sofern nachfolgende Anregungen und Hinweise beachtet  
werden.

**A 70 - Umweltamt**  
Natur und Landschaft:

Gegen die 13. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 6 - Bau-  
markt an der Linde - bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Ich weise jedoch darauf hin, dass die Angaben zum auszugleichenden  
Restdefizit in der Begründung nicht mit den Angaben im Landschaftspfle-  
gerischen Fachbeitrag übereinstimmen.

Des Weiteren ist der Unteren Landschaftsbehörde der StädteRegion Aachen  
der Nachweis über die Abbuchung der Ökopunkte (16.353 Ökopunkte ge-  
mäß Sporbeck-Verfahren) in schriftlicher Form vorzulegen.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Petermann unter der Tel.-Nr. 0241/5198-  
2684 zur Verfügung.

**A 63 - Amt für Bauaufsicht und Wohnraumförderung**

Zu dem vorgelegten Bauleitplan gebe ich bauaufsichtlich folgende Hinweise  
ab:

1. Die vorhandenen Stellplätze sind für die neu hinzu gekommenen  
Verkaufs- u. Lagerflächen nicht ausgelegt. Im Baugenehmigungs-  
verfahren ist der tatsächliche Stellplatzbedarf neu darzulegen.

2. Außerhalb der Baugrenzen sind Lager- u. Ausstellungsflächen unzulässig.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Winters unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2431 zur Verfügung.

#### **A 61 – Immobilienmanagement und Verkehr**

Aus straßenbaurechtlicher Sicht bestehen gegen o.g. Vorhaben keine Bedenken.

Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht besteht mit Bezug auf die Stellungnahme vom 07.04.2014 das Erfordernis, für die Erschließung des Baumarktes eine Verkehrsregelung abzustimmen.

Der Baumarkt wurde zwischenzeitlich bereits, ohne verkehrsrechtliche Abstimmung mit den nach der Straßenverkehrsordnung zu beteiligenden Dienststellen eröffnet, und mit Zufahrten an das öffentliche Verkehrsnetz (L 246 und B 258) angebunden.

Zur Erteilung der erforderlichen Verkehrsordnung gemäß Straßenverkehrsordnung durch die StädteRegion Aachen fand am 04.07.2014 ein Ortstermin mit Vertretern der Polizei, der Stadt Monschau und dem beauftragten Architektur + Planungsbüro Krings statt.

Im Ortstermin wurden die erforderlichen verkehrsrechtlichen Maßnahmen abgestimmt, die das Planungsbüro in einem Verkehrszeichenplan einträgt.

Als Verkehrsregelungsmaßnahmen wurden Rechtsein- und -ausfahrgebote aus dem Baumarktgelände zur L 246 und B 258 und die Markierung einer Linksabbiegespur auf der B 258 vorgeschlagen. Der Landesbetrieb Straßenbau NRW als zuständiger Straßenbaulastträger wird im Nachgang zum Ortstermin gebeten zu den vorgesehenen Verkehrsregelungen eine Stellungnahme abzugeben.

Hiernach erfolgt abschließend die Erteilung einer Verkehrsordnung zur Ausweisung der Verkehrszeichen.

Außerdem bitte ich um Berücksichtigung der folgenden Anregung, die bereits in der in der o. g. Stellungnahme vom 04.07.2014 mitgeteilt wurde:

Die Lage des geplanten Baumarkts innerhalb der geschlossenen Ortschaft bietet günstige Voraussetzungen zur Anfahrt mit dem Fahrrad, insbesondere aus den Ortsteilen Imgenbroich und Konzen. Erfahrungsgemäß wird das Fahrrad für kleinere Besorgungen auch bei der Fahrt zum Baumarkt genutzt.

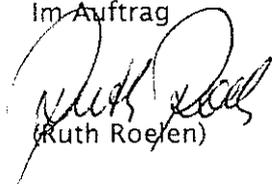
Nach § 51 der Landesbauordnung sollen bei der Errichtung bzw. wesentlichen Änderung von baulichen Anlagen u.a. Fahrradabstellplätze hergestellt werden. Zur Förderung des Radverkehrs wird daher angeregt, gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB geeignete Flächen auf dem Grundstück für das Fahrradparken im B-Plan festzusetzen oder über eine textliche Festsetzung zu regeln. Die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) geben hierzu Richtwerte.

Es wird angeregt, in Verhandlungen mit dem Investor die Installation hochwertiger Fahrradhalter für die Fahrradstellplätze zu vereinbaren, die ein stabiles, komfortables und sicheres Abstellen der Fahrräder gewährleisten.

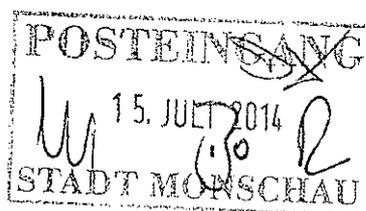
Für Rückfragen steht Ihnen Herr Crombach unter der Tel.-Nr. 0241/5198-3703 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



(Ruth Roelen)



**Straßen.n w.**

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen  
Regionalniederlassung Vile-Eifel  
Postfach 120161 · 53874 Euskirchen

**Regionalniederlassung Vile-Eifel**

Stadt Monschau  
Planung, Hochbau  
Laufenstraße 84  
52156 Monschau

Kontakt: Frau Hess  
Telefon: 02251-796-210  
Fax: 0211-87565-1172210  
E-Mail: marlis.hess@strassen.nrw.de  
Zeichen: 21000/40400.020/1.13.03.07(203/14)  
(Bei Antworten bitte angeben.)  
Datum: 14.07.2014

Bebauungsplan Nr. 6, 13. Änderung „Baumarkt An der Linde“; Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB  
Hier: Ihr Schreiben vom 05.06.2014; Az: IMG 6\_13. Änd. Baumarkt An der Linde

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen seitens der Straßenbauverwaltung grundsätzlich keine Bedenken.

Die in der Festsetzung des Bebauungsplanes unter Buchstabe A, Ziffer 2. Garagen und Nebenanlagen als zulässig aufgeführten Sicherheitseinfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 3,0 m und Zufahrten und Zugänge entlang der Erschließungsstraßen können aus Sicht des Landesbetriebes entlang der B 258 und L 246 nur in enger Abstimmung/ Zustimmung mit der Straßenbauverwaltung errichtet oder hergestellt werden. Grundsätzliche Voraussetzung sind die Einhaltung der erforderlichen Sichtdreiecke und keine Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundes- oder Landesstraße. Sollten dennoch Maßnahmen durchgeführt werden, behält sich der Landesbetrieb vor, Schadensersatzansprüche Dritter an die Stadt Monschau weiterzuleiten.

Für die unter Buchstabe A, Ziffer 4 genannten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gelten die vorgenannten Bedingungen. Die Bepflanzungen dürfen nicht in den Verkehrsraum der bundes- oder Landesstraße hineinragen.

Im Bereich der Anbindung an die B 258 oder L 246 ist durch entsprechende Regelungen sicherzustellen, dass die Sichtfelder entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen –RAL– Abschnitt 6.6 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen im Bereich der Einmündung dauerhaft von Bewuchs und Baukörpern freigehalten werden.

Die unter Buchstabe B, Ziffer 5 „Satzung über Werbeanlagen“ ist nur an innerörtlich gelegenen Streckenabschnitten von Bundes- oder Landesstraßen anzuwenden. Bei außerhalb von Ortschaften gelegenen Strecken ist Folgendes zu beachten:

In Bezug auf die Errichtung von Werbeanlagen incl. Fahnenmaste, Pylone, Werbebanner u. ä. sind § 9 FStrG und § 28 StrWG i. V. m. § 25 StrWG zu beachten. Die Werbeanlagen sind nur an der

Straßen.NRW-Betriebssitz · Postfach 10 16 53 · 45816 Gelsenkirchen ·  
Telefon: 0209/3808-0  
Internet: www.strassen.nrw.de · E-Mail: kontakt@strassen.nrw.de

Landesbank Hessen-Thüringen · BLZ 30050000 · Konto-Nr 4005815  
IBAN: DE2030050000004005815 · BIC: WELADED33  
Steuernummer: 319/5972/0701

Regionalniederlassung Vile-Eifel

Jülicher Ring 101 - 103 · 53879 Euskirchen  
Postfach 120161 · 53874 Euskirchen  
Telefon: 02251/796-0  
kontakt.ml.vc@strassen.nrw.de

# ABWÄGUNGSVORSCHLAG

ZU DEN STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN SOWIE DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. §§ 3 II UND 4 II  
BAUGB ZUR

## BEBAUUNGSPLAN Imgenbroich NR. 6 – 13. Änderung „Baumarkt An der Linde“

### Beschluss zur erneuten Offenlage

#### 1. BEHÖRDEN UND SONSTIGE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

##### 1.1 Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird darauf, dass die Anpflanzungen so vorzunehmen sind, dass keine Sichtbehinderungen zu anderen Verkehrsteilnehmern entstehen.

Im Bereich der Anbindung an die B 258/ L 246 ist durch entsprechende Regelungensicherzustellen, dass die Sichtfelder entsprechend der Richtlinien im Bereich der Einmündung dauerhaft von Bewuchs und Baukörpern freigehalten werden. Sollte die unter Ziffer 3.2.3 „Erschließung“ der Begründung aufgeführten verkehrlichen Maßnahmen fehlschlagen, so gehen mögliche Nachbesserungen zu Lasten der Stadt Monschau.

In Bezug auf Werbeanlagen außerhalb von Ortschaften gelegenen Werbeanlagen wird auf § 9 FStrgG und § 28 StrWG i.V. mit § 25StrWG zu beachten.

##### Stellungnahme:

*Die mit der vorliegenden Planung einhergehenden Anpflanzungen sind gegenüber der Ursprungsplanung deutlich reduziert und somit weit weniger störend auf Sichtdreiecke als die bisherigen Festsetzungen.*

*Mögliche Nachbesserungen zu fehlgeschlagenen verkehrlichen Regelungen werden nicht von der Stadt Monschau getragen.*

*Mit Satzungsbeschluss wird eine städtebauliche Regelung zum Umgang mit der Grundstückerschließung mit dem Vorhabenträger zur Kostenübernahme vereinbart. Es handelt sich um ein innerörtliches Grundstück.*

##### 1.2 Städteregion Aachen

Gegen das Verfahren bestehen keine Bedenken, sofern nachfolgende Anregungen und Hinweise beachtet werden:

##### **A70 - Umweltamt, Natur und Landschaft**

Die Angaben zum auszugleichenden Restdefizit in der Begründung stimmen nicht mit den Ermittlungen im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag überein. Des Weiteren ist der Städteregion Aachen der Nachweis der Abbuchung der Ökopunkte (16.353 Ökopunkte gemäß Sporbeck-Verfahren).

##### Stellungnahme:

*Die Begründung wird korrigiert.*

*Im Rahmen der städtebaulichen Regelung wird der Vorhabenträger bei Satzungsbeschluss verpflichtet, der Unteren Landschaftsbehörde der Städteregion Aachen einen schriftlichen Nachweis über die Abbuchung der Ökopunkte vorzulegen.*

### **A63 – Amt für Bauaufsicht und Wohnraumförderung**

Es werden folgende Hinweise gemacht:

1. Die vorhandene Stellplätze sind für die neu hinzugekommenen Verkaufs- und Lagerflächen nicht ausgelegt.  
Im Baugenehmigungsverfahren ist der tatsächliche Stellplatzbedarf nachzuweisen.
2. Außerhalb der Baugrenzen sind Lager- und Ausstellungsflächen unzulässig.

#### Stellungnahme

*Die Baugrenzen werden entsprechend so geändert, dass alle zzt vorhandenen Anlagen genehmigungsfähig sind.*

### **A61 – Immobilienmanagement und Verkehr**

Aus straßenbaurechtlicher Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.

Es wird auf die fehlende verkehrsrechtliche Abstimmung vor Eröffnung des Baumarktes hingewiesen.

Unter Beteiligung von Vertretern des A61, Polizei, Stadt Monschau und Büro Krings wurden in einem Ortstermin am 04.07.2014 die erforderlichen Verkehrsrechtlichen Maßnahmen abgestimmt, die durch das Büro Krings in einen Verkehrszeichenplan fixiert werden.

Darüber hinaus wird nochmals um Aufnahme eines Hinweises gebeten, daß die günstigen Voraussetzungen der Lage des Baumarktes innerhalb der geschlossenen Ortschaft für den Fahrradverkehr und auf § 51 Landesbauordnung bietet. Es wird angeregt, zur Förderung des Fahrradverkehrs geeignete Flächen für das Fahrradparken im Bebauungsplan auszuweisen.

Auch sollen in Verhandlungen mit dem Investor die Installation hochwertiger Fahrradhalter vereinbart werden.

#### Stellungnahme:

##### Straßenbaurecht:

*Eine Festsetzung zu Stellplätzen für Fahrräder greift zu sehr in die individuelle Planung des konkreten Bauvorhabens ein und ist deshalb auch in der für einen konkreten Bauantrag relevanten Landesbauordnung geregelt.*

##### Straßenverkehrsrecht:

*Der Verkehrszeichenplan wird abschließend den beteiligten Behörden im Rahmen der erneuten Offenlage vorgelegt.*

## **2. ÖFFENTLICHKEIT**

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.



# Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 6

## 13. Änderung

### „Baumarkt An der Linde“

Verfahrensstand:  
Beschluss zur erneuten Offenlage

Sitzungsvorlage für den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau  
am 09.Dezember 2014

**Inhalt:**

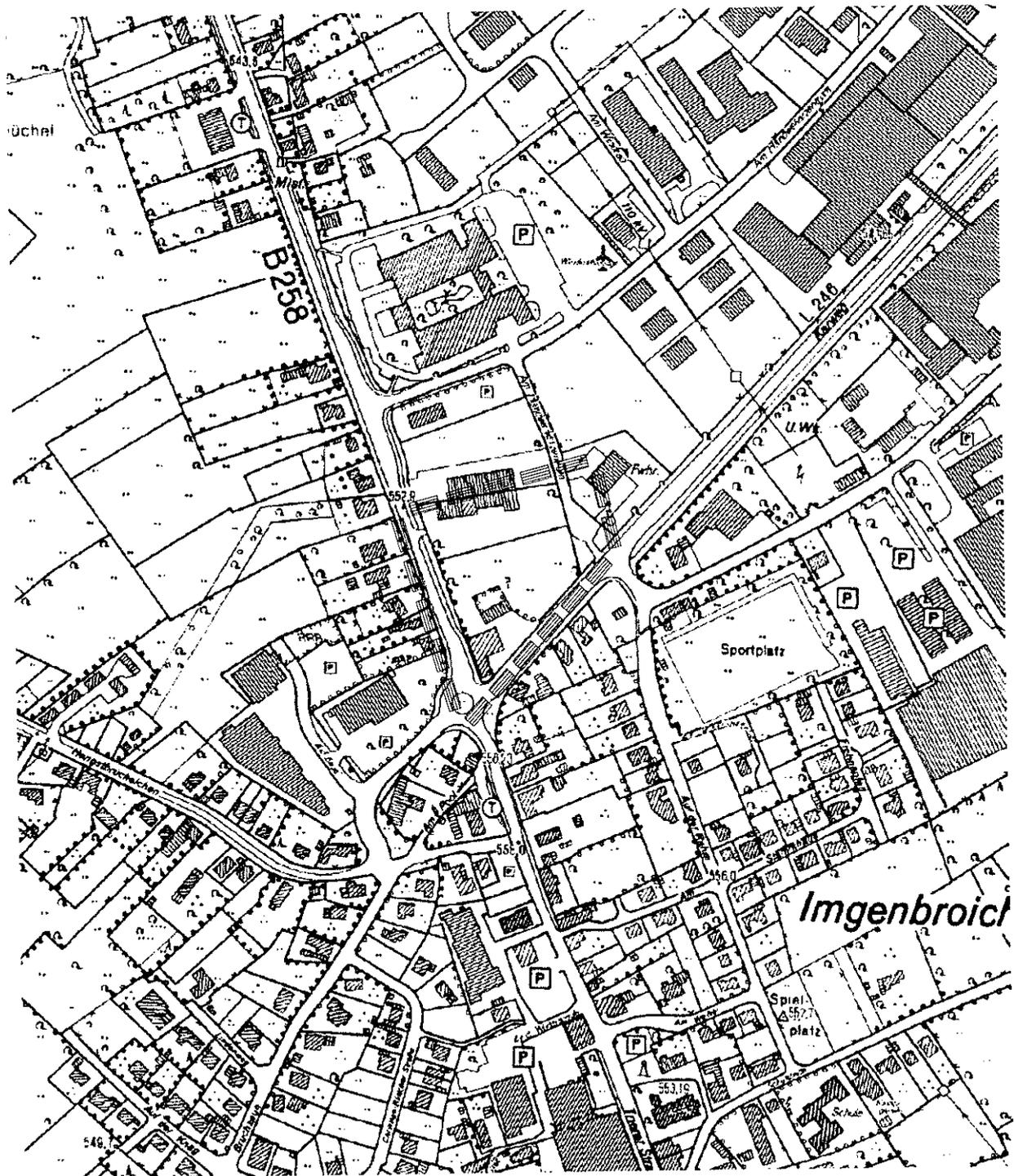
1. Übersichtsplan
2. Planzeichnung: Bisherige Festsetzungen Bebauungsplan Imgenbroich Nr.6
3. Planzeichnung: Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr.6 – 13. Änderung
4. Planzeichenerklärung
5. Textliche Festsetzungen
6. Begründung
7. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag



# Stadt Monschau Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 6 – 13. Änderung „Baumarkt An der Linde“

Verfahrensstand: Beschluss zur erneuten Offenlage

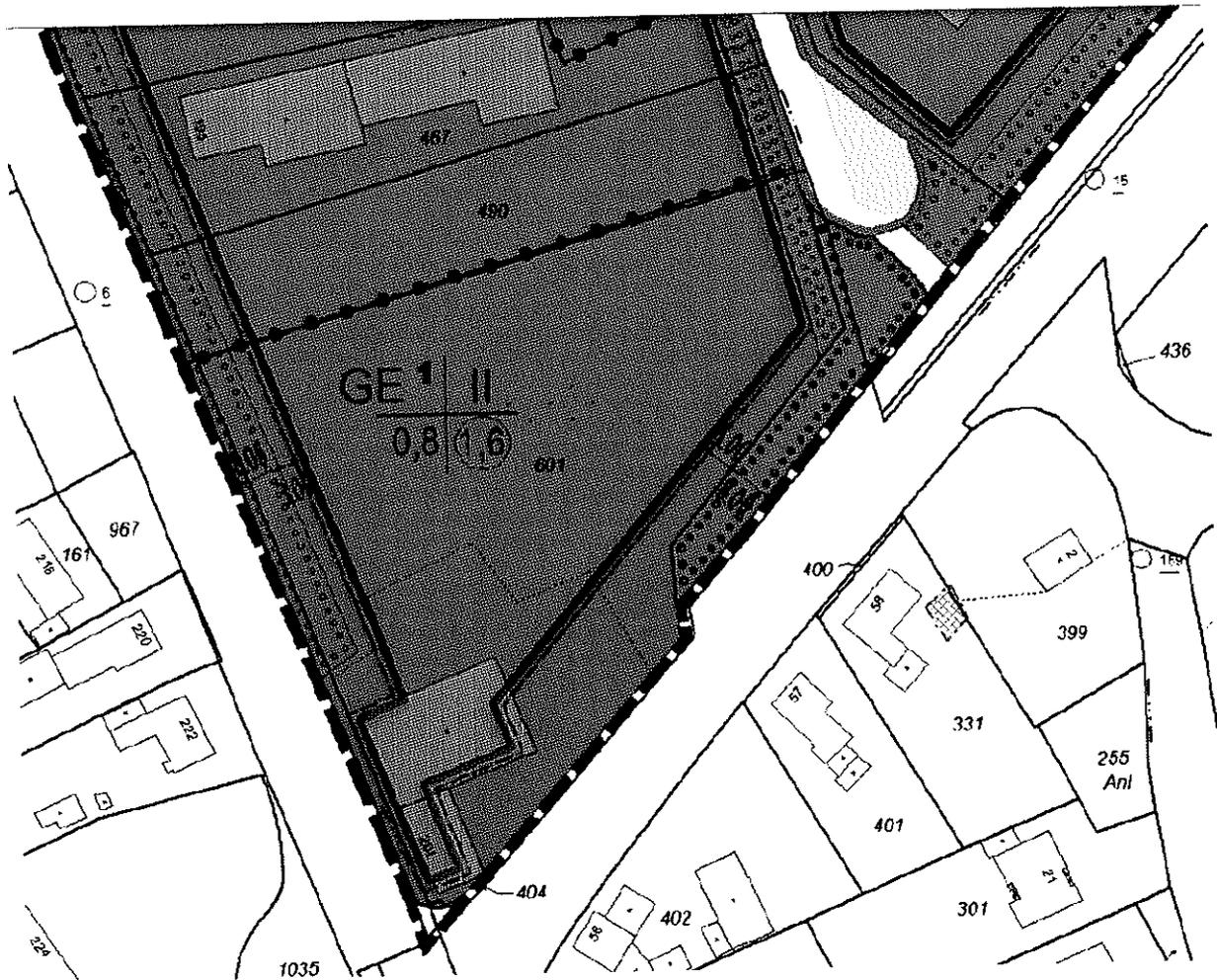
## 1. Übersichtsplan





**Stadt Monschau**  
**Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 6 – 13. Änderung**  
**„Baumarkt An der Linde“**

Verfahrensstand: Beschluss zur erneuten Offenlage

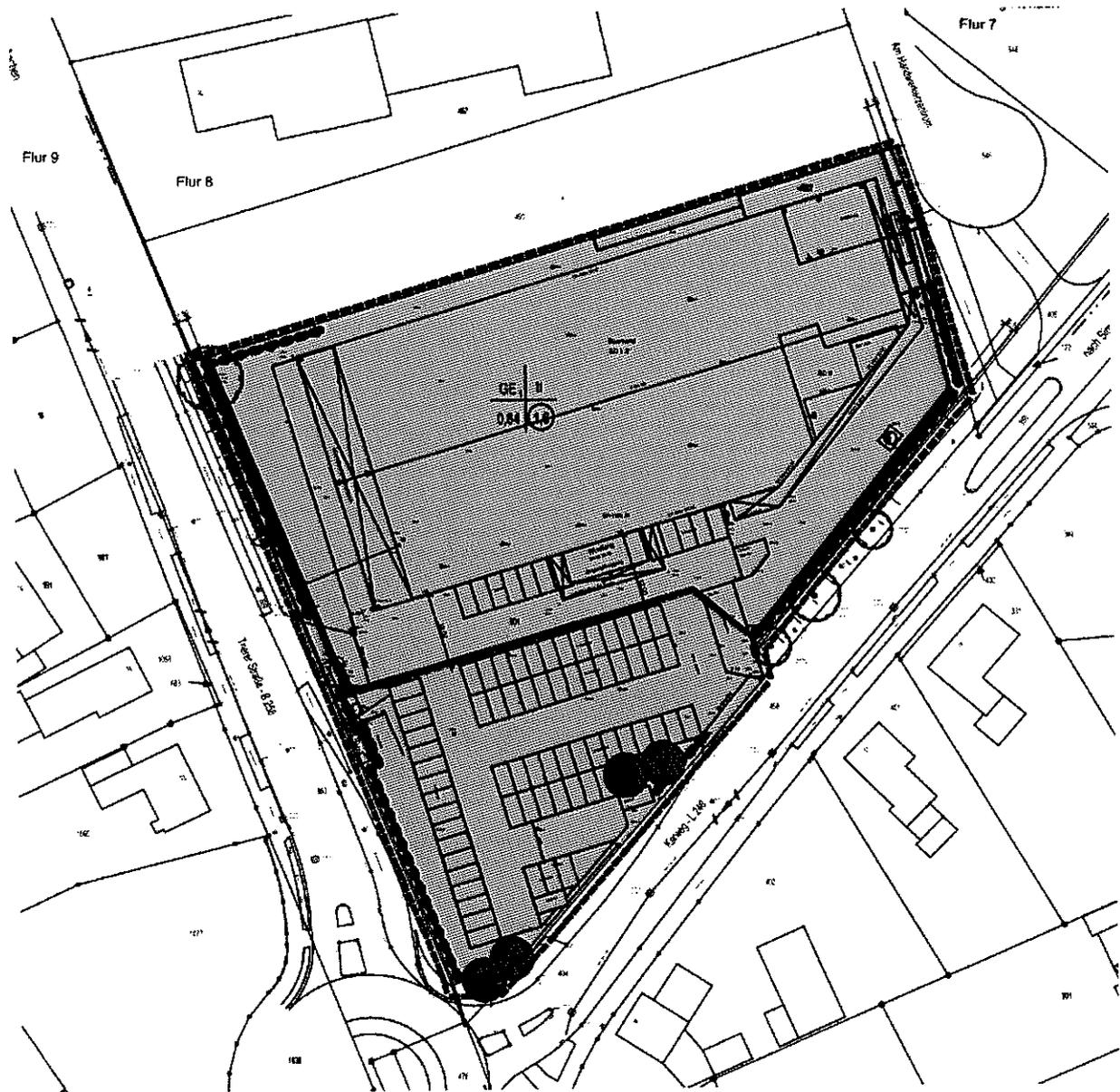




# Stadt Monschau Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 6 – 13. Änderung „Baumarkt An der Linde“

Verfahrensstand: Beschluss zur erneuten Offenlage

## 2. Planverkleinerung zeichnerische Festsetzungen



(unmaßstäblich)



# Stadt Monschau Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 6 – 13. Änderung „Baumarkt An der Linde“

Verfahrensstand: Beschluss zur erneuten Offenlage

---

## 4. Planzeichenerklärung

### Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)  
mit Nutzungseinschränkung  
(siehe auch textliche Festsetzung)

### Maß der baulichen Nutzung

|      |  |
|------|--|
| 0,84 | Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß    |
| 1,6  | Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß |
| II   | Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß    |

### Baugrenze, Bauweise

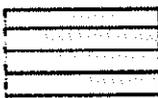
(§ 9 Abs. 1 nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



Baugrenzen

### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung  
und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung:



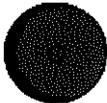
Elektrizität

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. Flächen f. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

(§ 9 Abs. 1 nr. 25 u. Abs. 6 BauGB)



Anpflanzen: Rotbuchenschnitthecke, s. auch Textl. Festsetzungen



Anpflanzen: Linde



Erhalten:  
Linde

### Sonstige Planzeichen



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



# Stadt Monschau Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 6 – 13. Änderung „Baumarkt An der Linde“

Verfahrensstand: Beschluss zur erneuten Offenlage

---

## 5. Textliche Festsetzungen

Inhalt:

### A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
  - 1.1 Gebietsgliederung
  - 1.2 Nutzungseinschränkungen gem. § 1 Abs. 9 BauNVO
  - 1.3 Einschränkungen anderer Nutzungen
  - 1.4 Einschränkungen des Einzelhandels
2. Garagen und Nebenanlagen
3. Höhe baulicher Anlagen
4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

### B Hinweise

1. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
2. Umgang mit Abwasser
3. Bodendenkmale
4. Geologie
5. Satzung über Werbeanlagen
6. Externer Ausgleich Biotopwertdefizit



# Stadt Monschau

## Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 6 – 13. Änderung

### „Baumarkt An der Linde“

Verfahrensstand: Beschluss zur erneuten Offenlage

---

#### A Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1. Art der baulichen Nutzung

###### 1.1 Gebietsgliederung

Das Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO wird gem. § 1 Abs. 4 Bau NVO in Anlehnung an den Abstandserlass NRW in Nutzungszonen gegliedert. In der festgesetzten Nutzungszone 1 (GE 1) sind die in der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NW vom 06.06.2007 (MBL. NW S. 659) aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklassen I – VII und Betriebe mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten nicht zulässig.

In der Nutzungszone 1 können auch unter bestimmten Voraussetzungen im Einzelfall Betriebsarten des nächst größeren Abstandes der Abstandsliste (in der Nutzungszone 1 Betriebsarten der Abstandsklassen VII) oder Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zugelassen werden wenn der fachgutachterliche Nachweis erbracht wird, dass durch besondere Maßnahmen (z. B. Bauweise, Betriebsbeschränkungen etc.) die Emissionen soweit begrenzt werden, dass die von den allgemein zulässigen Betrieben ausgehenden Emissionen nicht überschritten und schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

Eine Ablichtung der o. a. Abstandsliste ist der Begründung beigelegt.

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

Innerhalb des Gewerbegebietes GE1 sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 Bau NVO folgende Arten der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art nicht zulässig

- Recyclinganlagen und vergleichbare Anlagen zur Lagerung, Sortierung und Verarbeitung von Abfällen
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevantes Kernsortiment entsprechend der dem Bebauungsplan beigelegten Monschauer Sortimentsliste.

Generell zulässig sind – abweichend von der vorstehenden Festsetzung – Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt oder einen eindeutigen Branchenbezug aufweist. Diese Verkaufsflächen dürfen eine Größe von 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Gemäß § 1 Abs. 6 und Abs. 9 Bau NVO sind Spielhallen, Sex-Shops, Sex-Kinos, Peep-Shows und Striptease-Shows innerhalb des Gewerbegebietes nicht zulässig.



## Stadt Monschau Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 6 – 13. Änderung „Baumarkt An der Linde““

Verfahrensstand: Beschluss zur erneuten Offenlage

---

### 1.3 Einschränkungen der Wohnnutzung

Für die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, dass durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen folgender Innenraumpegel eingehalten wird: nachts 35 dB(A)

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB(A) übersteigen. Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr.

Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immissionsrichtwerten „Außen“ auszugehen:

tagsüber 65 dB(A)  
nachts 60 dB(A)

Der erforderliche Nachweis ist dem zuständigen Bauordnungsamt mit dem Bauantrag vorzulegen.



# Stadt Monschau Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 6 – 13. Änderung „Baumarkt An der Linde“

Verfahrensstand: Beschluss zur erneuten Offenlage

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<br>Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln  |   |   |
| 47.73   | Apotheken   |   |   |
| 47.75   | Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel   |   |   |
| <b>zentrenrelevante Sortimente</b>                          |   | <b>nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>      |   |
| 47.41   | Daterverarbeitungsgeräte, 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, Kleisenwaren, 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   |   |   |



# Stadt Monschau Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 6 – 13. Änderung „Baumarkt An der Linde“

Verfahrensstand: Beschluss zur erneuten Offenlage

| 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

## 2. Garagen und Nebenanlagen

Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzten Flächen der nicht überbaubaren Flächen sind Garagen und alle sonstigen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Bau NVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der Bauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig.

Innerhalb dieser Flächen sind jedoch zulässig:

- Sicherheitseinfriedungen, jedoch nur bis zu einer Gesamthöhe von 3,0 m. Die Sicherheitseinfriedung ist jeweils hinter der Bepflanzung auf der jeweiligen Grundstücksinnenseite anzuordnen. Ausgenommen von der grundstücksinnenseitigen Anordnung sind Einzäunungen zum Schutz der Bepflanzungen.
- Zufahrten und Zugänge entlang der Erschließungsstraßen

## 3. Höhenlage baulicher Anlagen

Die Firsthöhe / Gesamthöhe der baulichen Anlagen darf 16,5 m nicht überschreiten. Gemessen wird die Höhe zwischen Oberkante des fertig gestellten Erdgeschoss-Fußbodens des ersten Vollgeschosses und der Firstlinie. Ausnahmsweise ist eine Höhe bis zu 25,0 m zulässig für Schornsteine, Aufzugsschächte und solche Gebäudeteile, deren Aufriss eine Breite von 5,0 m nicht überschreitet.



# Stadt Monschau Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 6 – 13. Änderung „Baumarkt An der Linde“

Verfahrensstand: Beschluss zur erneuten Offenlage

---

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) sind mit Rotbuchenschnitthecken (*Fagus sylvatica*), mindestens 3 Pflanzen je laufenden Meter, Qualität: 2 x verpflanzt mit oder ohne Ballen, Höhe mindestens 80-100 cm zu bepflanzen.

Nachfolgende Nebenbestimmungen sind für alle Gehölzpflanzungen zu beachten:

- Die Pflanzung ist unmittelbar nach Aufnahme der Nutzung / Bezugsfertigkeit in der dann laufenden oder darauf folgenden Pflanzperiode Herbst / Frühjahr durchzuführen.
- In der Anwuchs-Phase sind die Gehölze bei Trockenheit ausreichend zu wässern.
- Pflanzausfälle sind laufend jährlich zu ersetzen.
- Die Beendigung der Pflanzmaßnahme ist der Unteren Landschaftsbehörde zwecks Abnahme telefonisch oder schriftlich mitzuteilen.

## B Hinweise

1. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag  
Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag.
2. Umgang mit Abwasser  
Das anfallende Abwasser ist dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen.
3. Bodendenkmale  
Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Gemeinde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren.
4. Geologie  
Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse R (R= Gebiete mit felsartigem Untergrund, DIN 4149). Die einschlägigen Regelwerke sind zu beachten.
5. Satzung über Werbeanlagen  
Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gilt eine Satzung über Werbeanlagen.



**Stadt Monschau**  
**Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 6 – 13. Änderung**  
**„Baumarkt An der Linde““**

**Verfahrensstand: Beschluss zur erneuten Offenlage**

---

**6.Externer Ausgleich**

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine externe Ausgleichsmaßnahme, die über das Öko-Konto eines privaten Grundstückseigentümers ausgeglichen wird.

Der zu diesem Bebauungsplan gehörende Landschaftspflegerische Fachbeitrag hat einen Wert von 5451 Biotopwertpunkten nach der Berechnungsgrundlage" Arbeitshilfe für die Bauleitplanung" des Landes NRW ermittelt, die von dem Biotopwertpunkte-Konto nach Umsetzung der Planung abzubuchen sind ( 16.353 Ökopunkte nach Sporbeck). Der Nachweis ist der Städteregion Aachen in schriftlicher Form vorzulegen.

Monschau, 09.Dezember 2014

---

Margareta Ritter  
Bürgermeisterin



# Stadt Monschau Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 6 – 13. Änderung „Baumarkt An der Linde“

Verfahrensstand: Beschluss zur erneuten Offenlage

---

## 6. Begründung

### Inhalt:

#### **BEGRÜNDUNG**

1. **Allgemeine Vorgaben**
  - 1.1 Verfahrensstand
  - 1.2 Lage und Größe des Plangebietes
  - 1.3 Bestehende Situation
  - 1.4 Vorhandenes Planungsrecht
2. **Ziel und Zweck der Planung**
  - 2.1 Allgemeines
  - 2.2 Städtebauliche Konzeption
3. **Begründung der Planinhalte**
  - 3.1 Bauliche Nutzung
    - 3.1.1 Art der baulichen Nutzung
    - 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung
    - 3.1.3 Baugrenzen
    - 3.1.4 Garagen u. Nebenanlagen
  - 3.2 Ver- und Entsorgung
    - 3.2.1 Übergeordnete technische Ver- und Entsorgung
    - 3.2.2 Schmutz- und Oberflächenwässer gem. § 51 a LWG
  - 3.3 Ökologie und Begründung
    - 3.3.1 Allgemeines
    - 3.3.2 Pflanzung von Sträuchern
    - 3.3.3 Sicherung des erforderlichen Ausgleichs
    - 3.3.4 Ergebnisse des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages
6. **Bodenordnung**
7. **Strukturdaten**
8. **Kosten**
9. **Hinweise**
  - 9.1 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
  - 9.2 Umgang mit Abwasser
  - 9.3 Bodendenkmale
  - 9.4 Geologie
  - 9.5 Satzung für Werbeanlagen
  - 9.6 Externer Ausgleich Biotopwertdefizit



# Stadt Monschau Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 6 – 13. Änderung „Baumarkt An der Linde“

Verfahrensstand: Beschluss zur erneuten Offenlage

---

## A BEGRÜNDUNG

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 9. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. 6. 2005 (BGBl. I S. 1818) m. W. v. 1. 7. 2005

Weitere Grundlagen der Planzeichnung und der Festsetzungen:

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 4. 1993 (BGBl. I S. 466)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV '90)** i. d. F. vom 18. 12. 1990 (BGBl. I 1991 S. 58, BGBl. III 213-1-6)
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW)** vom 1. 3. 2000 (GV NRW S. 926) in der zurzeit geltenden Fassung in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

### 1. Allgemeine Vorgaben

#### 1.1 Verfahrensstand

Aufgrund der Antragstellung des Baumarktbetreibers des Baumarktes im Gewerbegebiet im Zentrum der Ortslage Imgenbroich an die Stadt Monschau wurde der vorliegende Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 6 – 13. Änderung erarbeitet und soll im normalen Bauleitplanverfahren zur Rechtskraft gebracht werden

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde im Planungsausschuss der Stadt Monschau am 28.01.2014 vorgestellt und zur Aufstellung beschlossen.

Gleichzeitig wurde der Beschluss zur Frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden gefasst.

#### 1.2 Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am Zentrum der Ortslage Imgenbroich. Es wird begrenzt im

- Norden durch Parzelle 490, Flur 8, Gemarkung Imgenbroich
- Süden durch Parzelle 458, Flur 8, Gemarkung Imgenbroich
- Westen durch Parzelle 880, Flur 9, Gemarkung Imgenbroich
- Osten durch Parzelle 548, Flur 7 Gemarkung Imgenbroich
- 

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 0,83 ha.

#### 1.3 Bestehende Situation

Das Areal wurde vor kurzer Zeit einer baulichen Nutzung durch einen Baumarkt zugeführt.

Die bis dahin auf dem Gelände befindlichen Gebäude und baulichen Anlagen wurden zu diesem Zweck abgerissen.



# Stadt Monschau

## Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 6 – 13. Änderung „Baumarkt An der Linde“

Verfahrensstand: Beschluss zur erneuten Offenlage

---

Mit dem Baumarkt, der in seiner Ausdehnung den heutigen Anforderungen an ein Warensortiment in Abstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Monschau folgt sind gleichzeitig die notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen entstanden.

Die bislang im Rechtsplan festgesetzten Pflanzstreifen entlang der westlichen, südlichen und östlichen Plangebietsgrenzen in einer Größenordnung von 931 m<sup>2</sup> sind, wie auch bei der Vornutzung nicht realisiert worden. Innerhalb dieses Pflanzstreifens ist das Anpflanzen einer freiwachsenden Wildstrauchhecke in einer Breite von 5,00 – 8,00 m vorgesehen.

Die Nutzungen umliegend des Plangebietes gestalten sich wie folgt im

- Norden durch die Außenverkaufsfläche eines Autohandels
- Süden durch die L 246 „Karweg“
- Westen durch die B 258 „Trierer Straße“
- Osten durch die Gemeindestraße „Am Handwerkerzentrum“.

### 1.4 Vorhandenes Planungsrecht

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Monschau stellt für den gesamten Bereich des Bebauungsplanentwurfes „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Der rechtsgültige Bebauungsplan sieht für den Planbereich „Gewerbegebiet“ vor. In diesem Gewerbegebiet sind entlang der Hauptverkehrsstraßen Pflanzstreifen in einer Breite von 5,00 bzw. 8,00 m festgesetzt.

Baugrenzen, die sich noch an dem abgebrochenen Gebäudealtbestand orientieren, beschreiben ein Baufenster, die Geschossigkeit ist mit zwei Geschossen begrenzt. Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl orientieren sich mit GRZ 0,8 und GFZ 1,6 an den laut Baunutzungsverordnung (Bau NVO) ausgewiesenen Höchstmaßen.

## 2. Ziel und Zweck der Planung

### 2.1 Allgemeines

Im Bereich des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 6 – 13. Änderung „Baumarkt An der Linde“ wird angestrebt, bislang entlang der Hauptverkehrsstraßen ausgewiesene Pflanzflächen für Wildgehölz-Pflanzungen so zu verändern, dass der städtebauliche Zusammenhang von Plangebiet und südlich gelegenen innerörtlichem Zentrum der Ortslage Imgenbroich erkennbar wird und die starke Abgrenzung durch einen massiven Pflanzstreifen in Breite und Höhe vermieden wird. Dabei soll die Nachverdichtung zum dicht bebauten Ortskern durch eine Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0.84 (GRZ) unterstützt werden.



# Stadt Monschau Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 6 – 13. Änderung „Baumarkt An der Linde“

Verfahrensstand: Beschluss zur erneuten Offenlage

---

## 2.2 Städtebauliche Konzeption

Im Mittelpunkt der Planung steht die Absicht, das Plangebiet mit seiner gewerblichen Nutzung an das Ortszentrum anzubinden und über die Entnahme städtebaulicher Grünelemente (Wildgehölz-Streifen) eine visuelle und räumliche Vernetzung der zentrumsnahen Gewerbeflächen zu schaffen.

Darüber hinaus soll durch die leichte Anhebung der Grundflächenzahl (GRZ) eine gestaffelte Verdichtung der Bebauung zum innerörtlichen Altbestand zum sich weiter nördlich anschließenden Gewerbegebiet Imgenbroich/Konzen ermöglicht werden

Mit der Festsetzung der einfriedenden Rotbuchenschnitthecken entlang der Bundesstraße B258 – „Trierer Straße“ und der L 246 „Karweg“ wird ein, für die Region typisches Grüngestaltungselement eingesetzt, welches im Zusammenhang im näheren Umfeld bereits vorhandenen Schnittheckenpflanzungen ein einheitliches Straßenbild ergibt, jedoch die Einsehbarkeit in keinem Maße einschränkt .

## 3. Begründung der Planinhalte

### 3.1 Bauliche Nutzung

#### 3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der in der näheren Umgebung vorhandenen Gebietsnutzung, der angestrebten Nutzung im Plangebiet, der Darstellung im Flächennutzungsplan und der bisherigen Ausweisung wird für das Plangebiet „Gewerbegebiet“ festgesetzt.

Zur Einhaltung der im Abstandserlass NRW geregelten Abstände von imitierenden Betrieben sind innerhalb des Gewerbegebietes Nutzungszonen ausgewiesen. Diese entsprechen den bisherigen Ausweisungen. Die getroffenen Nutzungseinschränkungen sind der Sortimenten-Liste des Einzelhandels- u. Zentren-Konzeptes Monschau 2010 entnommen.

Zum Schutz vor schädlichen Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 Bau NVO werden, wie im bisherigen Bebauungsplan, Einschränkungen des Einzelhandels getroffen welche auf Grundlage der Sortimenten-Liste des Einzelhandels- und Zentren-Konzeptes der Stadt Monschau 2010 basieren.

#### 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Definiert wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Anzahl der Geschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen.

Die Gebäudehöhen werden in Form von festgesetzten maximalen Gebäude- und Firsthöhen festgesetzt, um städtebaulichen Zielvorstellungen zu einer möglichst homogenen Gestaltungsqualität zu verhelfen. Sie ist aus dem Rechtsplan nachrichtlich übernommen. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,84 die das Höchstmaß lt. Bau NVO um 0,04 geringfügig überschreitet dient der gestaffelten Verdichtung zwischen Ortskern Imgenbroich und Gewerbegebiet. Damit verbunden ist die Perspektive, das Areal innerhalb der vorhandenen Erschließung möglichst effizient zu nutzen. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 ist aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.



# Stadt Monschau

## Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 6 – 13. Änderung

### „Baumarkt An der Linde“

Verfahrensstand: Beschluss zur erneuten Offenlage

---

#### 3.1.3 Baugrenzen

Um innerhalb der festgesetzten Baufenster einen gewissen Spielraum innerhalb der Fassaden und Baukörper zu ermöglichen, wurden Baugrenzen festgesetzt. Diese verlaufen parallel zu den Plangebietsgrenzen und im südlichen Bereich staffeln sie sich auf.

Sie orientieren sich an der neuen Situation. Die Heranführung der Baugrenze bis 1.50 m an die Straßenbegrenzungslinie zur Gemeindestraße „Am Handwerkerzentrum“ hin soll in diesem Bereich die Bauflächen ausweiten und damit den städtebaulichen Zielen Rechnung zu tragen.

#### 3.1.4 Garagen und Nebenanlagen

Die Festsetzungen zu Regelungen für Garagen und Nebenanlagen sind nachrichtlich aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen und sollen so die bisherigen Zielvorstellungen der städtebaulichen Planung fortsetzen.

### 3.2 Ver- und Entsorgung und Erschließung

#### 3.2.1 Übergeordnete technische Ver- und Entsorgung

Die übergeordnete technische Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt.

#### 3.2.2 Schmutz- und Oberflächenwässer gem. § 51 a LWG

Die Schmutzwässer und die belasteten Oberflächenwässer werden bereits an das vorhandene öffentliche Kanalsystem der Stadt Monschau im Mischwasserkanal der Kläranlage zugeführt.

Da es sich eben deshalb nicht um erstmals bebaute Grundstücke handelt, ist eine Überprüfung der Ableitung der unbelasteten Oberflächenwässer gem. § 51 a LWG nicht durchzuführen.

#### 3.2.3 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt sowohl über den Karweg (L246) als auch über die Trierer Straße (B258).

Zur Zeit wird zusammen mit der Stadt Monschau und dem Landesbetrieb Straßen NRW ein Konzept mit entsprechendem Verkehrszeichenplan erarbeitet, in dem in Abstimmung mit der Polizei gemeinsam die Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum bis zum Satzungsbeschluss festgelegt werden.

### 3.3 Ökologie und Begründung

#### 3.3.1 Allgemeines

Grundlage von Umfang und Qualität der Pflanzmaßnahmen innerhalb u. außerhalb des Bebauungsplangebietes stellt der durch das Büro Krings – Architektur + Stadtplanung – erstellte Landschaftspflegerische Fachbeitrag dar. Das hier geplante Gewerbegebiet verändert zumindest faktisch die Gestalt und die Nutzung der Flächen und stellt somit einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.



# Stadt Monschau Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 6 – 13. Änderung „Baumarkt An der Linde“

Verfahrensstand: Beschluss zur erneuten Offenlage

Gem. § 4 Abs. 4 LGNW ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Die Auswirkungen dieser Planungen auf den Naturhaushalt und das Ausgleichspotential durch Begrünungsmaßnahmen werden entsprechend der Berechnungen aus dem zu diesem Bebauungsplan gesondert erstellten Fachbeitrag beurteilt. Das Ausmaß des ermittelten Eingriffs bestimmt den Umfang an Kompensationsmaßnahmen, welche im Plangebiet selbst ausgeglichen werden. Im Bebauungsplan werden die Kompensationsmaßnahmen in Form von textlichen und zeichnerischen Festsetzungen bestimmt.

### 3.3.2 Pflanzung von Sträuchern

Grundlage für die Berechnung des Ausgleichsbedarfs ist ein landschaftspflegerisches Maßnahmenkonzept, basierend auf dem Entwurf vom 28.01.2014.

### 3.3.3 Sicherung des erforderlichen Ausgleichs

Durch den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag sind die Kompensationsmaßnahmen im Gebiet ermittelt. Über die zeichnerischen und Textlichen Festsetzungen sind die Maßnahmen im Gebiet abgesichert.

Über den schriftlichen Nachweis des Ökopunktegebers über Ausgleich des im Plangebiet durch die vorliegende Planung entstehende Ausgleichsdefizits wird eine Absicherung des Ökobilanz gewährleistet.

### 3.3.4 Ergebnisse des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages

Die errechneten Flächenwerte ergeben in der Gesamtbilanz ein Defizit von 5056 Biotopwertpunkten:

Tab. A - Ausgangszustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Rechtsplans Imgenbroich-Konzern Nr.6 – 9.Änderung „Neues Gewerbegebiet“

| 1   | 2                                    | 3  | 4                        | 5   | 6                     | 7                           | 8                                   |
|---|--------------------------------------|--|--------------------------|---|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| Flächen-Nr<br>(s. Plan Ausgangssituation) | Code<br>(lt. Biotop-typenwert-liste) | Biototyp<br>(lt. Biototypenwertliste)                    | Fläche (m <sup>2</sup> ) | Grundwert<br>A<br>(lt. Biotop-typenwertliste) | Gesamtkorrekturfaktor | Gesamtwert<br>(Sp 5 x Sp 6) | Einzel-flächenwert<br>(Sp 4 x Sp 7) |
| 1   | 1.1                                  | max. versiegelte Gebäude- u Außenfläche (8284 x GRZ 0,8) | 7353                     | 1   |                       | 0                           | 0                                   |
| 2   | 8.1                                  | Gehölzstreifen Bestand 5,00-8,00 m                       | 931                      | 8   | 1,0                   |                             | 7448                                |
| Gesamtflächenwert A:                      |                                      |  |                          |   |                       |                             | 7448                                |



**Stadt Monschau**  
**Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 6 – 13. Änderung**  
**„Baumarkt An der Linde“**

Verfahrensstand: Beschluss zur erneuten Offenlage

Tab. B - Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 6 – 13. Änderung „Baumarkt An der Linde“

| 1  | 2                                 | 3   | 4                        | 5                                     | 6                     | 7                        | 8                                |
|--|-----------------------------------|---|--------------------------|---------------------------------------|-----------------------|--------------------------|----------------------------------|
| Flächen-Nr (s. Plan Zustand gem. Festsetzungen des B-Planes) | Code (lt. Biotop-typenwert-liste) | Biototyp (lt. Biototypenwertliste)                            | Fläche (m <sup>2</sup> ) | Grundwert (lt. Biotop-typenwertliste) | Gesamtkorrekturfaktor | Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6) | Einzel-flächenwert (Sp 4 x Sp 7) |
| 1  | 1.1                               | max. versiegelte Gebäude- u. Außenfläche (8284 x GRZ o,96 )   | 7972                     | 0                                     | 1                     | 0                        | 0                                |
| 3  | 8.1                               | Gehölzstreifen-Rotbuchenschnitthecke- Planung < 5,00 m Breite | 312                      | 8                                     | 0,8*                  | 6,4                      | 1997                             |
| Gesamtflächenwert B:   |                                   |   |                          |                                       |                       |                          | 1997                             |

\* Korrekturfaktor, da Pflanzstreifen < 5,00 m

**Bilanz Plangebiet**

|  |       |
|--|-------|
| C. Bilanz Plangebiet (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A) | -5451 |
|--|-------|

**4. Bodenordnung**

Die im Gebiet vorhandenen Flächen sind im Besitz eines Eigentümers. Es sind deshalb keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

**5. Strukturdaten**

| Fläche (m <sup>2</sup> ) | Größe,              | Anteil, |
|--------------------------|---------------------|---------|
| GE                       | 8284 m <sup>2</sup> | 100%    |



# Stadt Monschau Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 6 – 13. Änderung „Baumarkt An der Linde““

Verfahrensstand: Beschluss zur erneuten Offenlage

---

## 7. Kosten

Die Planungskosten werden von dem Eigentümer des Areals getragen.

## 8. Hinweise

### 7.1 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag, erstellt durch das Planungsbüro Krings, ist Grundlage der ermittelten Daten über Eingriff und Ausgleich in den Naturhaushalt und Bestandteil des Bebauungsplanes. Er ist den Unterlagen beigelegt.

### 7.2 Umgang mit Abwasser

Alle anfallenden Abwässer sind der öffentlichen Kanalisation, die im Rahmen des Ausbaus der Straße alle Grundstücke im Plangebiet erfasst, zuzuleiten.

### 7.3 Bodendenkmale

Da im Bereich des Plangebietes bisher keine Untersuchungen hinsichtlich Bodendenkmäler vorgenommen und bislang auch keine Funde festgestellt wurden, ist bei Auftreten archäologischer Bodenfunde die Gemeinde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren.

### 7.4 Geologie

Da sich das Plangebiet im Bereich der Erdbebenzone 2 befindet und dies für die statische Auslegung eines Gebäudes relevant ist, erfolgt hierzu ein Hinweis.

### 7.5 Satzung für Werbeanlagen

Für den Bereich des Plangebiets gilt eine Ortssatzung zur Gestaltung und Nutzung von Werbeanlagen die berücksichtigt werden muss.

### 7.6 Externer Ausgleich für Eingriff in Natur und Landschaft

Weil es zu diesem Bebauungsplan gehört ein externer Ausgleich gehört, der den mit der Planung entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft ausgleichen soll erfolgt ein Hinweis zur Sicherung über das Öko-Konto eines privaten Grundstückseigentümers und den Nachweis hierüber.

Monschau, den 09.Dezember 2014

---

Margareta Ritter  
Bürgermeisterin



**Stadt Monschau**  
**Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum**  
**Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 6 – 13. Änderung**  
**„Baumarkt An der Linde“**

---

# **Stadt Monschau**

**Landschaftspflegerischer Fachbeitrag**

**zum**

**Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 6 – 13. Änderung**

**„Baumarkt an der Linde“**

11. November 2014



**KRINGS**

Architektur + Stadtplanung  
52156 Monschau – Trierer Straße 48-50  
Tel.: 02472 - 970 1330 | 0171-4118786



**Stadt Monschau**  
**Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum**  
**Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 6 – 13. Änderung**  
**„Baumarkt An der Linde“**

---

**Inhalt:**

1. Lage u. Grösse des Plangebietes
2. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes
3. Vorhandenes Planungsrecht
4. Bewertung von Eingriffen in Natur u. Landschaft
  - 4.1 Tabelle A - Ausgangszustand des Untersuchungsraumes (z. Zt. § 34 BauGB)
  - 4.2 Tabelle B - Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes Konzen Nr. 8
  - 4.3 Tabelle C - Gesamtbilanz Plangebiet
5. Auswertung der Tabellen u. Ersatzmaßnahmen
  - 5.1 Ersatzmaßnahmen im Plangebiet, die als grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen sind
6. Anlagen (Planunterlagen)
  - 6.1 Bestandsplan zu Tabelle A Plangebiet
  - 6.2 Massnahmen lt. Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Tabelle B



# Stadt Monschau

## Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 6 – 13. Änderung „Baumarkt An der Linde“

---

### 1. Lage u. Grösse des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Ortslage Imgenbroich. Es wird begrenzt im

- Norden durch Parzelle 490, Flur 8, Gemarkung Imgenbroich, Außenverkaufsfläche eines Autohandels
- 
- Süden durch Parzelle 458, Flur 8, Gemarkung Imgenbroich L 246 „Karweg“
- Westen durch Parzelle 880, Flur 9, Gemarkung Imgenbroich B 258, „Trierer Straße“
- Osten durch Parzelle 548, Flur 7, Gemarkung Imgenbroich, „Gemeindestraße, AmHandwerkerzentrum“

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 0,83 ha.

### 2. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Das Areal wurde vor kurzer Zeit einer baulichen Nutzung durch einen Baumarkt zugeführt.

Die bis dahin auf dem Gelände befindlichen Gebäude und baulichen Anlagen wurden zu diesem Zweck abgerissen.

Mit dem Baumarkt, der in seiner Ausdehnung den heutigen Anforderungen an ein Warensortiment in Abstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Monschau folgt sind gleichzeitig die notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen entstanden.

Die bislang im Rechtsplan festgesetzten Pflanzstreifen entlang der westlichen, südlichen und östlichen Plangebietsgrenzen in einer Größenordnung von 931 m<sup>2</sup> sind, wie auch bei der Vornutzung nicht realisiert worden. Innerhalb dieses Pflanzstreifens ist das Anpflanzen einer freiwachsenden Wildstrauchhecke in einer Breite von 5,00 – 8,00 m vorgesehen.

Nach Dafürhalten des Betreibers und im Hinblick auf die Außendarstellung der zum Zweck des Einzelhandel dienenden Immobilie schadet ein Pflanzstreifen, der die Einsehbarkeit durch die bislang massiv festgesetzte Bepflanzung dem wirtschaftlichen Betrieb dieses Baumarktes.

Hierfür spricht, daß auch in der umliegenden Nachbarbebauung der dort ebenfalls ausgewiesene Pflanzstreifen nicht umgesetzt wurde.

### 3. Vorhandenes Planungsrecht

Der rechtsgültige Bebauungsplan Imgenbroich und Konzen Nr. 6 – 9. Änderung „Neues Gewerbegebiet“ sieht für den gesamten Planbereich Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung vor.

Entlang der westlichen, der östlichen und der südlichen Plangebietsgrenzen sind Gewerbegebietsrandeingrünungen in einer Breite von 5,00 – 8,00 m festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes sind Baugrenzen festgesetzt, die sich weitestgehend an den Parzellen grenzen und im Bereich des nördlich des Plangebietes liegenden Kreisverkehrs den ursprünglichen Gebäudeaufbau umschreiben.

### 4. Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Die Bewertung erfolgt nach der von der Landesregierung herausgegebenen Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“.

Die im Plangebiet vorhandene Situation ist unmaßgeblich für die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft. Herangezogen für diese werden ausschließlich die Veränderungen gegenüber den z. Zt. rechtsgültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Imgenbroich und Konzen Nr.6 – 9. Änderung „Neues Gewerbegebiet“.



**Stadt Monschau**  
**Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum**  
**Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 6 – 13. Änderung**  
**„Baumarkt An der Linde“**

**4.1 Tabelle A – Ausgangszustand des Untersuchungsraumes**  
**gemäß den Festsetzungen des Rechtsplans Imgenbroich-Konzen Nr.6 –**  
**9.Änderung „Neues Gewerbegebiet“**

| 1   | 2                                    | 3   | 4                           | 5   | 6                     | 7                           | 8                                   |
|---|--------------------------------------|---|-----------------------------|---|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| Flächen-Nr<br>(s. Plan Ausgangssituation) | Code<br>(lt. Biotop-typenwert-liste) | Biototyp<br>(lt. Biototypenwertliste)   | Fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | Grundwert<br>A<br>(lt. Biotop-typenwertliste) | Gesamtkorrekturfaktor | Gesamtwert<br>(Sp 5 x Sp 6) | Einzel-flächenwert<br>(Sp 4 x Sp 7) |
| 1   | 1.1                                  | max. versiegelte Gebäude- u Außenfläche (8284 x GRZ 0,8)<br>Gehölzstreifen lt Festsetzung des bisherigen Bebauungsplanes 5,00-8,00m | 7353                        | 0   | 1                     | 0                           | 0                                   |
| 2   | 8.1                                  |   | 931                         | 8   | 1,0                   | 8,0                         | 7448                                |
| Gesamtflächenwert A:                      |                                      |   |                             |   |                       |                             | 7448                                |

**4.2 Tabelle B – Zustand des Untersuchungsraumes nach Realisierung der Planung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Konzen Nr. 6 – 13.Änderung „Baumarkt An der Linde“**

| 1   | 2                                    | 3  | 4                           | 5  | 6                     | 7                           | 8                                   |
|---|--------------------------------------|--|-----------------------------|--|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------------|
| Flächen-Nr<br>(s. Plan Zustand gem. Festsetzungen des B-Planes) | Code<br>(lt. Biotop-typenwert-liste) | Biototyp<br>(lt. Biototypenwertliste)  | Fläche<br>(m <sup>2</sup> ) | Grundwert<br>(lt. Biotop-typenwertliste) | Gesamtkorrekturfaktor | Gesamtwert<br>(Sp 5 x Sp 6) | Einzel-flächenwert<br>(Sp 4 x Sp 7) |
| 1   | 1.1                                  | max. versiegelte Gebäude- u. Außenfläche (8284 x GRZ 0,96)<br>Gehölzstreifen – Rotbuchenschnitthecke – Planung < 5,00 m Breite | 7972                        | 0  | 1                     | 0                           | 0                                   |
| 2   | 8.1                                  |  | 312                         | 8  | 0,8*                  | 6,4                         | 1997                                |
| Gesamtflächenwert B:  |                                      |  |                             |  |                       |                             | 1997                                |

\* Korrekturfaktor, da Pflanzstreifen < 5,00 m

**4.3 Tabelle C – Gesamtbilanz Plangebiet**

|  |       |
|--|-------|
| C. Bilanz Plangebiet (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A) | -5451 |
|--|-------|



# Stadt Monschau

## Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 6 – 13. Änderung „Baumarkt An der Linde“

### 5. Auswertung der Tabellen u. Ersatzmaßnahmen

Innerhalb des Plangebietes sind zum Ausgleich von Eingriff in Natur und Landschaft Massnahmen ergriffen worden, die das bisherige faktische und mit der Ausweisung des künftigen Bebauungsplanes entstehende Defizit von 5451 Biotopwertpunkten nicht ausgleichen. Aus diesem Grunde werden diese Biotopwertpunkte über ein zur Verfügung stehendes Kontingent des Ökokontos der Nachbargemeinde Roetgen finanziell vom Vorhabenträger ausgeglichen.

Da dieses Ökokonto einem anderen Berechnungs-System ( Froelich+Sporbeck) folgt, sind die in diesem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelten Ökopunkte mit einem Umrechnungsfaktor 4 zu ermitteln.

Die abzubuchende Summe vom Konto beläuft sich demnach auf  $5451 \times 3 = 16.353$  Biotopwertpunkte nach Froelich+Sporbeck.

Mit Satzungsbeschluß des Bebauungsplans Imgenbroich Nr.6 – 13.Änderung „Baumarkt An der Linde“ ist umgehend die Abbuchung der Ökopunkte fällig, ein Nachweis in schriftlicher Form ist der Stadt Monschau vorzulegen.

Ersatzmaßnahmen in und außerhalb des Plangebietes, die als grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen sind:

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sind mit Rotbuchenschnitthecken (*Fagus sylvatica*), mindestens 3 Pflanzen je laufenden Meter, 2 x verpflanzt mit oder ohne Ballen, Höhe mindestens 80 – 100 cm (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) zu bepflanzen.

Nachfolgende Nebenbestimmungen sind für alle Gehölzpflanzungen zu beachten:

- Die Pflanzung ist unmittelbar nach Aufnahme der Nutzung / Bezugsfertigkeit in der dann laufenden oder darauf folgenden Pflanzperiode Herbst / Frühjahr durchzuführen.
- In der Anwuchsphase sind die Gehölze bei Trockenheit ausreichend zu wässern.
- Pflanzausfälle sind laufend jährlich zu ersetzen.
- Die Beendigung der Pflanzmaßnahme ist der Unteren Landschaftsbehörde zwecks Abnahme telefonisch oder schriftlich mitzuteilen.

### 6. Anlagen (Planunterlagen)

6.1 **Bestandsplan zu Tabelle A - Plangebiet**  
(entsprechend der Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 3 – 4. Änderung)

6.2 **Maßnahmen lt. Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Tabelle B**