



**7 LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der Erlaubnisantrag ist bereits am 23.05.2014 gestellt worden. Die Hinweise und Empfehlungen betreffend des Erlaubnisantrages und Ausgleichsmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen und im Weiteren geprüft, sind aber nicht unmittelbar Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und damit der Abwägung.

**8 Straßen NRW**

Der Stellungnahme wird in Teilen gefolgt. Es wird ein Hinweis auf die Bestimmungen des § 9 FStrG im Bebauungsplan aufgenommen.

**9 Wasserverband Eifel-Rur**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

**10 Bezirksregierung Köln, Dez. 33**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

**11 IHK Aachen**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt

**12 StädteRegion Aachen**

**A 70 – Umweltamt**

- Allgemeiner Gewässerschutz

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

- Immissionsschutz

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

**A 61 – Amt für Immobilienmanagement und Verkehr**

- Straßenverkehrliche und straßenbaurechtliche Sicht

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen den Anregungen nicht entgegen. Weitere Abstimmungen zum Bau der Entlastungsstraße werden mit der StädteRegion erfolgen.

- Ausbau der Entlastungsstraße

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Weitere Abstimmungen mit der StädteRegion werden erfolgen. Die Stadt Monschau wird ggf. eine entsprechende Verwaltungsvereinbarung mit der StädteRegion abschließen.

- Radverkehr

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen den Anregungen nicht entgegen. Weitere Abstimmungen zum Ausbau der Entlastungsstraße werden mit der StädteRegion erfolgen

**13 Baumeister Rechtsanwälte in anwaltlicher Vertretung für die Gemeinde Simmerath**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt

**14 Bezirksregierung Köln, Dez. 35.4**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt

**15 Landwirtschaftskammer NRW**

Die Stadt Monschau hat und wird adäquate Ersatzflächen bereitstellen bzw. Entschädigungszahlungen leisten.

**B) Öffentlichkeit**

**1 RWP Rechtsanwälte in anwaltlicher Vertretung der Mandanten**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt

**2 RWP Rechtsanwälte in anwaltlicher Vertretung der Mandantin**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt

b) den Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18-N „Nord-West“ – Neuaufstellung gem. § 10 BauGB als Satzung

## A. SACHVERHALT

Gegen den Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18 „Nord-West“ wurde durch eine Nachbargemeinde ein Normenkontrollantrag gemäß § 47 VwGO bei dem Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen in Münster eingereicht. Mit Beschluss vom 9.09.2014 hat der Senat dem Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung der klagenden Gemeinde stattgegeben. Der Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18 „Nord-West“ ist damit bis zu einer Entscheidung im Normenkontrollverfahren außer Vollzug gesetzt.

Aufgrund von Wirksamkeitsbedenken wurde der Bebauungsplan daher nochmals insgesamt aufgearbeitet und eine Neuaufstellung durchgeführt. In seiner Sitzung am 09.12.2014 beschloss der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Monschau die Aufstellung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 18-N „Nord-West“ – Neuaufstellung. Gleichzeitig beschloss der Ausschuss, unter Verzicht auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, auf Grundlage des vorgelegten Bebauungsplanentwurfes die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Im Rahmen dieser Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurden die bisher ermittelten und empfohlenen Verkaufsflächengrößen auf Grund des nunmehr feststehenden Betreibers des Lebensmittelvollsortimenters und im Hinblick auf konkrete tatsächliche Kaufkraftströme im Sinne einer sachgerechten realitätsnahen Betrachtung des worstcase nochmals überprüft und festgesetzt.

Die wesentlichen Unterschiede der gutachterlichen Bewertung von Dr. Lademann & Partner im Vergleich zu dem vorherigen Gutachten der GMA liegen in

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

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung des zentralörtlichen Versorgungsauftrags sowie der zentralen Versorgungsbereiche bei der ermittelten Verkaufsflächen-Obergrenze von 2.700 qm (bzw. 2.320 qm periodischer Bedarf mit Nahrungs- und Genussmitteln, Drogerieartikeln, Zeitschriften und 380 qm aperiodischer Bedarf mit Randsortimenten, die nicht mit dem Kernsortiment in einer gewissen Verwandtschaftsbeziehung stehen) ausgeschlossen werden kann. Eine Vorkassenzone von ca. 300 qm ist weiterhin möglich, da von diesen Strukturen keine messbaren Auswirkungen ausgehen.

Selbst im Falle einer von der Klägerseite angenommenen höheren Flächenleistung von 4.800 € je qm, die hier gemessen an den Standort und marktspezifischen Voraussetzungen in Monschau gleichwohl nicht realistisch erzielbar sind, ergäbe sich nach vorliegender gutachterlichen Bewertung eine Umverteilungsquote von 9,5 %. Diese hilfswise Berechnung zeigt, dass sich damit keine signifikant andere Umsatzumverteilung ergäbe, die zu einer Unverträglichkeit führen würde.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erfolgte in der Zeit vom 22.12.2014 bis zum 28.01.2015 einschließlich. Dabei wurde die vom Oberverwaltungsgericht bemängelte Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses korrigiert. Die eingegangenen Stellungnahmen sind als Anlage beigefügt und werden mit dem ebenfalls beiliegenden Abwägungsvorschlägen gewertet. Nach der öffentlichen Auslegung vorgenommene Ergänzungen der Hinweise sind durch Kursivschrift kenntlich gemacht. Eine erneute Offenlage ist aufgrund dessen nicht erforderlich, da die Festsetzungen sowie die rechtliche Grundlage nicht geändert wird bzw. die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Ergänzung der Stellungnahme entspricht.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18-N „Nord-West“ - Neuaufstellung zu fassen und hiernach den Bebauungsplan durch Bekanntmachung Inkrafttreten zu lassen.

## B. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Die Kosten für die städtebaulichen Leistungen werden nach Stundenaufwand abgerechnet und von der Stadt Monschau getragen. Die übrigen Kosten für die Erstellung der Auswirkungsanalyse sowie die fachgutachterliche und anwaltliche Beratung trägt der Vorhabenträger.

## C. ÖKOLOGISCHE AUSWIRKUNGEN

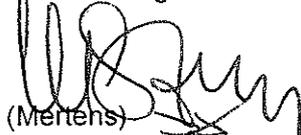
Die mit dieser Bauleitplanung begründeten nachteiligen ökologischen Eingriffe werden mit Umsetzung der Planung durch geeignete Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sowie festgesetzten und bereits durchgeführten ökologischen Ersatzmaßnahmen außerhalb des Gebietes (Ökokonto) vollständig ausgeglichen.

## D. RECHTSLAGE

Gem. § 41 Satz 2 Buchstabe g) GO NRW obliegt dem Rat die Alleinzuständigkeit für abschließende Satzungsbeschlüsse auf der Grundlage des Baugesetzbuches.

Nach § 15 Ziffer 6.7 der Hauptsatzung der Stadt Monschau bereitet der Planungsausschuss die Beschlüsse des Rates bei Entscheidungen der Gemeinde nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches, die nicht nach dem Gesetz in andere Zuständigkeiten fallen, Geschäfte der laufenden Verwaltung oder seine eigene Zuständigkeit gemäß Hauptsatzung sind, vor.

In Vertretung



(Mertens)

Mitzeichnung Kämmerer



(Boden)

### ANLAGEN (Digital auf CD-Rom)

Abwägungsvorschlag und eingegangene Stellungnahmen aus der Beteiligung gem. §§ 3 II und 4 II BauGB  
Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18- N „Nord-West“ Neuaufstellung (Planverkleinerung zusätzlich als Ausdruck)  
Textliche Festsetzungen (zusätzlich als Ausdruck)  
Monschauer Sortimentsliste  
Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht  
Abstandsliste  
Fachgutachten

1. Artenschutzrechtliche Vorprüfung
2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung: Endbericht Phase II
3. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
4. Hydrogeologische Untersuchung
5. Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines An siedlungsvorhabens (Lebensmittelvollversorgers) in Monschau-Imgenbroich
6. Verkehrsuntersuchung Monschau-Imgenbroich- Anlage eines Kreisverkehrs zur Anbindung eines Verknüpfungspunktes für den Busverkehr, einem Gewerbegebiet
7. Verkehrsgutachten für den Ortskernbereich Monschau-Imgenbroich
8. ÖPNV-Verknüpfungspunkt in Monschau-Imgenbroich und Errichtung der Querspange zwischen der B258 und K 16 - Erläuterungsbericht zur Entwurfsplanung
9. Schallimmissionsprognose und Gutachten zu den Auswirkungen von Emmissionen
10. Entwässerungskonzept