



## **A. SACHVERHALT**

Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück der ehemaligen Gewerbeimmobilie Teppich Essers, die nach Schließung der Filiale einer Folgenutzung zugeführt werden soll. Der Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4 aus dem Jahr 1982 setzt für diesen Bereich Sondergebiet SO2 fest. Innerhalb dieses Sondergebietes ist nur ein Einzelhandelsbetrieb für Bodenbeläge, Dekorationen und branchenzugehörige Materialien zulässig, die Geschossfläche ist auf 1.000 m<sup>2</sup> begrenzt. Insofern ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes keine anderweitige Nutzung zulässig.

Entsprechend der angestrebten Nutzung der Immobilie, der Lage innerhalb eines im Regionalplan des Regierungsbezirkes Köln dargestellten Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) sowie der Lage direkt angrenzend zu dem sich nördlich und östlich anschließenden Gewerbegebiet entlang der Hans-Georg-Weiss-Straße ist Ziel der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes die Ausweisung eines Gewerbegebietes. Dabei werden unter Berücksichtigung der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Monschau, außerhalb der beschlossenen zentralen Versorgungsbereiche Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortiment auszuschließen, Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel, die ansonsten unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit innerhalb eines Gewerbegebietes zulässig wären, wie in den übrigen Bereichen des Gewerbegebietes ausgeschlossen.

Aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes bedingt durch die unmittelbare Lage angrenzend zur Wohnbebauung entlang der Straße „Frohnepfad“ wird der Änderungsbereich als GE1-Gebiet festgesetzt und die Ansiedlung von Betrieben nach Abstandserlass NRW ausgeschlossen. Somit ist davon auszugehen, dass durch die zulässigen Betriebsarten beim bestimmungsgemäßen Betrieb der entsprechenden Anlage keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen durch Schall- und Geruchsimmissionen oder sonstige Immissionen in den umliegenden Wohngebieten entstehen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient somit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Sicherung des Areals als Gewerbegebiet unter Zugrundelegung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere vor dem Hintergrund der angrenzenden Wohnbebauung und den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Die Ziele und Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 4 stimmen nicht mehr mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans überein. Der Flächennutzungsplan soll daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst werden. Dabei wird die bisherige Darstellung Sonderbaufläche – Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel- in Gewerbliche Bauflächen geändert.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan entsprechend dem in der Anlage beigefügten Entwurf zu ändern. Es ist möglich, das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen. Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend und insofern kann gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden und unmittelbar die Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

## **B. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN**

Keine.

### C. ÖKOLOGISCHE AUSWIRKUNGEN

Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt und die daraus resultierenden Maßnahmen sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Flächen zum Erhalt von Gehölzbeständen wurden in die 5. Änderung übernommen und erweitert. Im Übrigen gelten Eingriffe in Natur- und Landschaft in einem Verfahren gem. § 13a BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### D. RECHTSLAGE

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

  
Ritter 

  
ges Boden

**Anlagen:**

- Entwurf des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr.4, 5. Änderung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung
- Artenschutzprüfung
- Gutachterliche Stellungnahme zum Immissionsschutz

# 5. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 4 „Erweiterung Gewerbegebiet“

## Zeichnerische Festsetzungen

Art der beaulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

**GE1**

Gewerbegebiete (§9 BauNVO)

Gebietsgliederung nach Abstandserlass, siehe Textliche Festsetzungen

Maß der beaulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §18 BauNVO)

1 Anzahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

0,8 Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß

GH = 564,0 m Zulässige Gebäudehöhe als Höchstmaß über Normalhöhen-Null ü. NHN im Höhenbezugssystem DHHN2016

Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §922 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 25 BauGB)



Erhalt von Bäumen

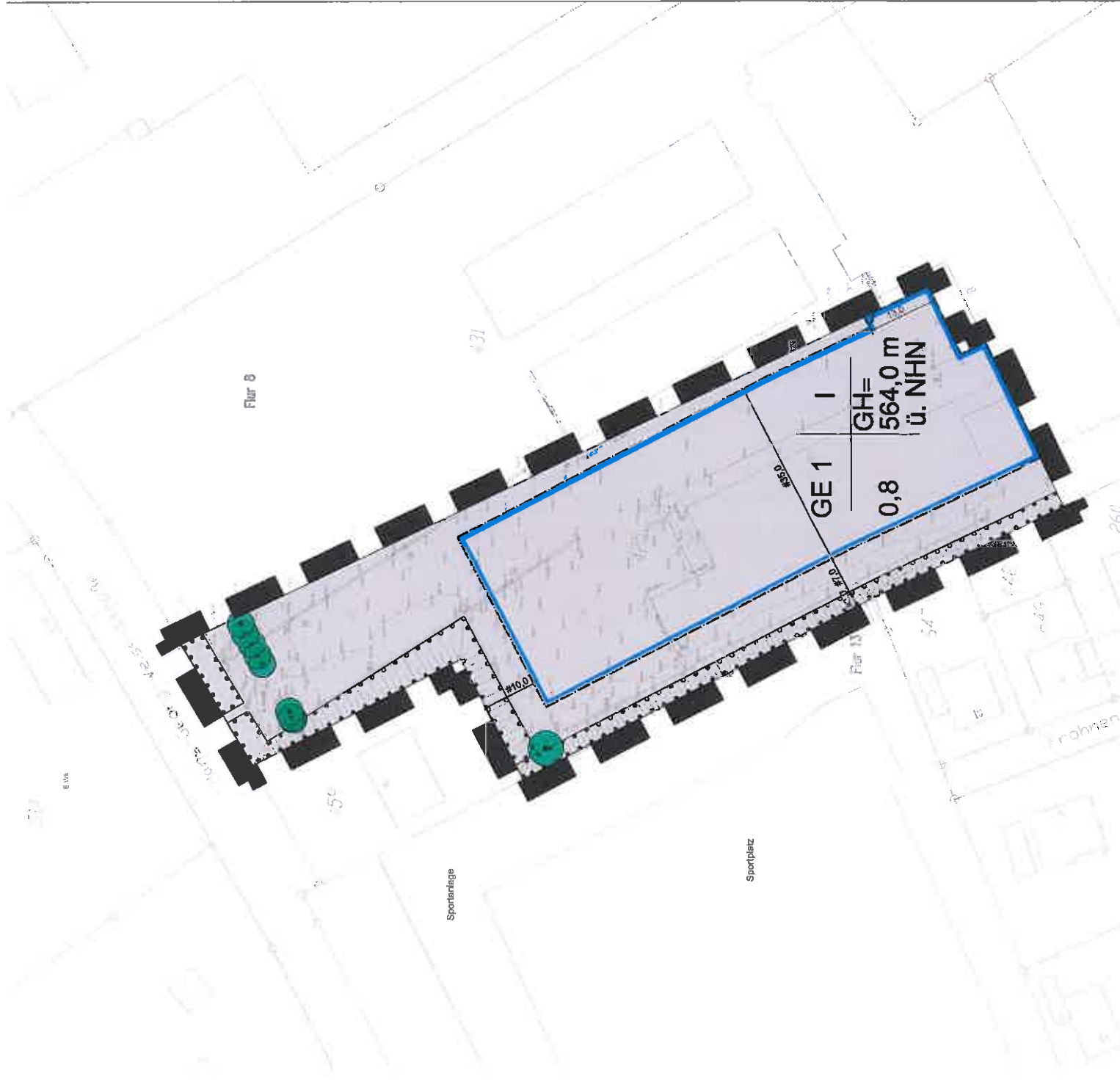
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern §9 (1) Nr.25b BauGB



Sonstige Pflanzzeichen § 9 Abs. 7 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



## STADT MONSCHAU, BEBAUUNGSPLAN IMGENBROICH NR. 4,

### 5. ÄNDERUNG „ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET“

STAND: 07.04.2017

#### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

###### 1.1 Gewerbegebiet (GE 1) gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO

###### (1) Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

###### (2) Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 8 Abs. 3 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

###### (3) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:

- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevantes Kernsortiment entsprechend der dem Bebauungsplan beigefügten Monschauer Sortimentsliste (Anhang 1).  
Gemäß § 31 (1) BauGB i.V.m § 1 (9) BauNVO sind ausnahmsweise solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbebetrieben sowie Dienstleistungsbetrieben stehen. Die Verkaufsfläche darf dabei für Gewerbeeinheiten bis zu 20 % der Geschossfläche des zugeordneten Betriebes, jedoch max. 100 qm betragen.
- Betriebsarten der Abstandsklassen I-VII (Ifd. Nr. 1 – 221) der Abstandsliste 2007 zum RdErl. d. Ministeriums f. Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.6.2007 (MBL. NW S. 659) und Anlagen mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten. Gem. § 31 (1) BauGB sind ausnahmsweise Betriebsarten mit größeren einzuhaltenden Abständen im Einzelfall zulässig, wenn der Nachweis vorliegt, dass durch besondere Maßnahmen (z. B. geschlossene und/oder schalldämmende Bauweise, Betriebsbeschränkungen) die Emissionen so begrenzt werden, dass die von den allgemein zulässigen Betrieben ausgehenden Emissionen nicht überschritten und schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB**

**2.1 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 BauNVO**

Die Höhe der baulichen Anlagen ist als max. zulässige Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (ü NHN) festgesetzt.

Der obere Bezugspunkt ist bei geneigten Dächern der First, bei Flachdächern die Oberkante des Gebäudes.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Kamine, Schornsteine etc. ist zulässig.

**3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN GEM. § 9 (1) NR. 2 BAUGB**

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Anlagen nach § 14 BauNVO zulässig (siehe hierzu allerdings Festsetzung Nr. 6).

**4. FESTSETZUNGEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 (1) NR. 20 BAUGB**

**4.1 M 1: Gebäudekontrolle auf Fledermaus- oder Brutvogelbesatz**

Im Falle einer Fassadensanierung (Fassadenhülle) oder bei Gebäudeabbruch sind die entsprechenden Gebäudeteile max. drei bis vier Wochen vor Beginn der Abrissarbeiten durch eine entsprechend qualifizierte Fachkraft auf Brutvorkommen europäischer Vogelarten und Fledermäuse zu prüfen. Bei einem Nachweis ist je nach Art und Anzahl der Tiere das weitere Vorgehen mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

**4.2 M 2: Ersatzquartiere**

Sollten im Rahmen der Sanierungsarbeiten / Abbrucharbeiten nachgewiesene Brutstätten verschlossen oder aus sonstigen Gründen beseitigt werden, so sind diese entsprechend zu ersetzen.

Pro Brutstätte sind drei neue Brutstätten zu installieren, welche der jeweiligen Art entsprechend auszuwählen und durch eine entsprechend qualifizierte Fachkraft zu installieren sind. Der Genehmigungsbehörde sind die Kenndaten der künstlichen Niststätten mitzuteilen.

**5. BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZTES GEM. § 9 (1) NR. 24 BAUGB**

**5.1 Türe, Tore und zu öffnende Fenster dürfen in den Südwestseiten im Gebäude im Plangebiet nicht errichtet werden mit Ausnahme für Personal- und Sanitärräumen.**

**6. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 25 B BAUGB**

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Erhalt sind die bestehenden Hecken dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, ebenso die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume.

Einfriedungen, soweit bauliche Anlagen, und Böschungsmauern bis 0,2 m über bergseitiger Geländehöhe sind in diesem Bereich zulässig (siehe hierzu auch Festsetzung Nr. 7.1).

Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der Bauordnung NRW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind innerhalb der festgesetzten Flächen nicht zulässig.

Die Gehölze sind nachhaltig zu erhalten und zu pflegen. Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

**B. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN GEM. § 86 LANDESBAUORDNUNG NRW IN VERBINDUNG MIT § 9 ABS. 4 BAUGB**

**7. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND BESONDERE ANFORDERUNGEN AN BAULICHE ANLAGEN**

**7.1 Einfriedungen**

Einfriedungen sind als offene Zaunkonstruktionen bis zu 2,00 m Höhe zulässig. Als offene Zaunkonstruktionen gelten solche mit einem Lochanteil von mindestens 50 % pro m<sup>2</sup> Zaunfläche. Ebenso sind Böschungsmauern bis 0,2 m über bergseitiger Geländehöhe zulässig.

**C. HINWEISE**

**8. HINWEIS AUF DIE EINSEHBARKEIT VON GESETZE, VERORDNUNGEN, ERLASSEN UND DIN-NORMEN**

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

**9. HINWEIS AUF DIE VERSORGUNGSTRÄGER**

Die Versorgungsträger sind frühzeitig zu informieren. Vor Aufnahme von Erdarbeiten sind bei den zuständigen Dienststellen der Versorgungsträger die erforderlichen Lagepläne einzuholen. Auf die Richtlinien des DVGW-Regelwerks GW 125 bei geplanten Anpflanzungen im Trassenbereich von Versorgungsleitungen bzw. Kabel wird hingewiesen.

**D. ANHANG**

**Anhang 1: 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 Fach Einzelhandel mit Nahrungsmitteln		
47.73	Apotheken		
47.75	Industiewaren, brennweite Erzeugnisse und Körperpflegemittel		
<b>zentrenrelevante Sortimente</b>		<b>nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>	
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
aus 47.51	Haushaltswaren (Faus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidwarenbedarf, Handarbeiten sowie Meterware (z. B. Bekleidung und Wäsche)	aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Latenzrosen, Oberdecken)
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und -zubehör, Kleinteilewaren, Bauelemente, Dübel, Beschläge, Schösser 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)
		47.53.1	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. Drechselwaren, 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	Papzatechniken, Unterhaltungszetteldriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
47.63	Ten- und Bildträger		



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 Gebrauchtwaren		
Zentrenrelevante Sortimente gem. Anlage zum § 24 a LEPro NRW			

Quelle: eigene Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

# 5. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 4 „Erweiterung Gewerbegebiet“

Stadt Monschau – Stadtteil Imgenbroich

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 07.04.2017



**PLANUNGSGRUPPE MWM**  
Städtebau • Verkehrsplanung • Tiefbau

Bauassessoren/ Diplom-Ingenieure/ Stadtplaner/ Architekten

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass/ Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	3
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung/ Verfahren	3
1.3	Fachgutachten	3
<b>2.</b>	<b>ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES</b>	<b>4</b>
2.1	Lage und Abgrenzung	4
2.2	Bestand	4
2.3	Umgebung	5
<b>3.</b>	<b>BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG</b>	<b>5</b>
3.1	Landes- und Regionalplanung	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Bestehendes Planungsrecht	6
3.4	Sonstige Planwerke	7
3.4.1	Einzelhandels- und Zentrenkonzept Monschau	7
<b>4.</b>	<b>INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG</b>	<b>9</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung	10
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
4.4	Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	11
4.5	Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung	11
4.6	Gestalterische Festsetzungen	11
<b>5.</b>	<b>SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN</b>	<b>11</b>
5.1	Städtebauliches Umfeld / Nutzungen	11
5.2	Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur	11
5.3	Immissionen	11
5.4	Ortsbild	12
5.5	Naturhaushalt / Ökologie	12
5.5.1	Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	12
5.5.2	Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1	13
5.6	Erfordernisse des Klimaschutzes	13
5.7	Boden / Altlasten / Baugrund	13
5.8	Wirtschaft	13
5.9	Verkehr	13
5.10	Ver- und Entsorgung	14
5.11	Belange des Hochwasserschutzes	14
5.12	Sachgüter / Sonstige Belange	14
<b>6.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>14</b>
<b>7.</b>	<b>ANLAGEN</b>	<b>15</b>

## **1. VORBEMERKUNGEN**

### **1.1 Planungsanlass/ Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung**

Im Stadtteil Imgenbroich der Stadt Monschau, zwischen Hans-Georg-Weiß-Straße, dem Sportplatz Imgenbroich sowie dem Real-Markt ist die Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 4 beabsichtigt.

In diesem Bereich besteht eine Gewerbeimmobilie, die bis zur 2ten Jahreshälfte 2016 als Einzelhandelsfläche für Teppichwaren genutzt wurde. Der Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4 aus dem Jahr 1982 setzt für diesen Bereich Sondergebiet SO2 fest. Innerhalb dieses Sondergebietes ist nur ein Einzelhandelsbetrieb für Bodenbeläge, Dekorationen und branchenzugehörige Materialien zulässig, die Geschossfläche ist auf 1.000 m<sup>2</sup> begrenzt. Die Nutzung wurde aufgegeben, der Eigentümer beabsichtigt, die Immobilien andersartig zu nutzen. Dadurch angestoßen wurde die Änderung des Bebauungsplanes und Anpassung der künftigen Nutzung an die aktuellen städtischen Ziele in diesem Bereich westlich des Gewerbeareals Hans-Georg-Weiß-Straße.

Insbesondere aufgrund der Ergebnisse des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, die Lage im o.g. Gewerbeareal sowie dem Bedarf an weiteren Gewerbegrundstücken ist die Ausweisung als Gewerbegebiet vorgesehen. Der Standort ist durch eine gute Verkehrsanbindung gekennzeichnet.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient somit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Sicherung des Areals als Gewerbegebiet unter Zugrundelegung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere vor dem Hintergrund der angrenzenden Wohnbebauung und den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Ebenfalls ist parallel die Berichtigung des Flächennutzungsplanes, der ebenfalls Sondergebiet darstellt, beabsichtigt.

### **1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung/ Verfahren**

Gem. § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB (Maßnahme der Innenentwicklung, kein UVP-pflichtiges Vorhaben, zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO < 20.000 m<sup>2</sup>) sind hier gegeben.

Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

### **1.3 Fachgutachten**

Die Ergebnisse der folgenden Gutachten sind in die Planung eingestellt und der Begründung als Anlage angefügt:

- Artenschutzrechtl. Prüfung Stufe 1, 5te Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich N. 4, D. Liebert, Büro für Freiraumplanung Alsdorf, März 2017
- Gutachterliche Stellungnahme zur Bewältigung von Schallimmissionskonflikten für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Erweiterung Gewerbegebiet“ der Stadt Monschau, Dr. Szymanski & Partner, Stolberg, April 2017

## 2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

### 2.1 Lage und Abgrenzung

Das ca. 6.400 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Imgenbroich und liegt am südwestlichen Teil des Gewerbeareals Monschau-Imgenbroich, das sich beidseits des Karweges (L 246 /B 399) entwickelt hat. Es umfasst das Flurstück 425, Flur 8 Gemarkung Imgenbroich und wird begrenzt:

- im Norden durch die Hans-Georg-Weiß-Straße,
- im Osten durch das Flurstück 431 (Stellplatzfläche Real-Markt),
- im Süden ebenfalls durch das Flurstück 431 (Eingangsbereich u. Gebäude Real-Markt) sowie
- im Westen durch die Wohnbebauung am Frohnepfad und den bestehenden Sportplatz.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### 2.2 Bestand

Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück der ehemaligen Gewerbeimmobilie Teppich Essers. Das Gebäude ist dabei gem. den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 4 in der südlichen Hälfte des Grundstückes entstanden, die Stellplatzflächen im Norden. Das eingeschossige Gebäude bindet südlich unmittelbar an den Lebensmittelvollsortimenter (Real-Markt) an, die Stellplatzflächen sind versiegelt. Westlich des Gebäudes verläuft ein unbefestigter Weg, an den westlich eine kurze, gehölzbestandene Böschung zum Sportplatz und zur Wohnbebauung um den Frohnepfad anschließt. In diesem Bereich hat sich ein Trampelpfad zum Sportplatz entwickelt. Zur Hans-Georg-Weiß-Straße besteht eine Buchenhecke, hier im nördlichen Teil der Stellplatzfläche befinden sich auch einige großstämmige Buchen. Die Zufahrt zum Grundstück und die Anbindung der Stellplätze erfolgt über das Flurstück 431 (Real-Markt), zur Hans-Georg-Weiß-Straße besteht lediglich eine fußläufige Anbindung.



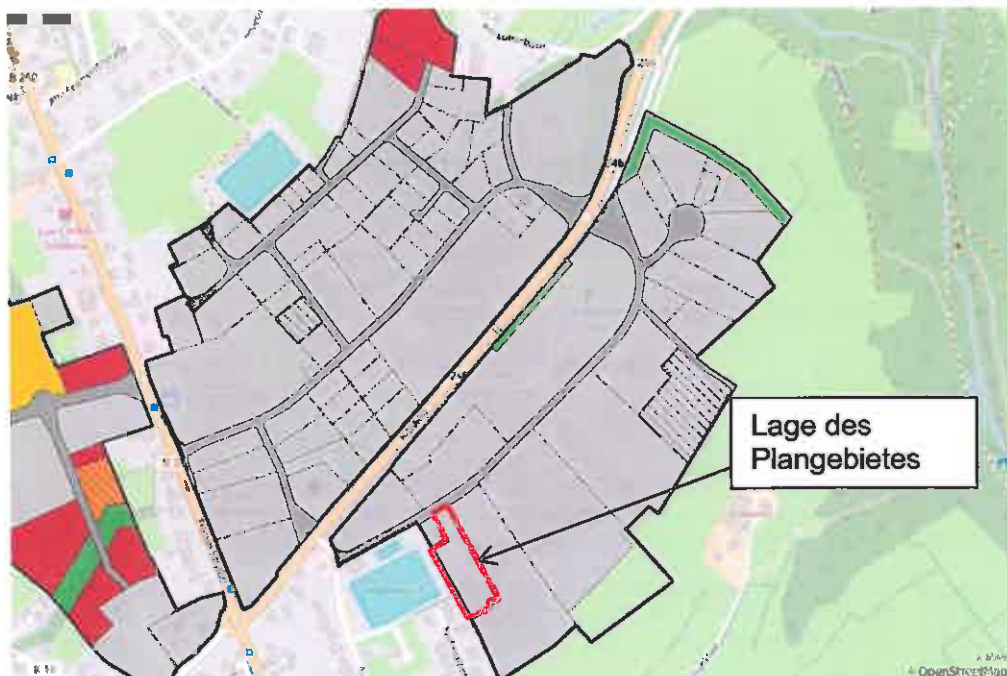
**Foto 1-3:** Bestandsimmobilie, Stellplatzfläche sowie bestehende Böschung mit Gehölzstreifen zur Wohnbebauung

## 2.3 Umgebung

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand des Gewerbeareals Monschau-Imgenbroich, das insbesondere in näherer Umgebung durch moderne und großflächige Gewerbebetriebe geprägt ist. Im Norden grenzt an die Hans-Georg-Weiß-Straße das Umspannwerk Imgenbroich an, östlich und westlich besteht wie bereits beschrieben ein Lebensmittelvollsortimenter mit Verkaufsbäude und Stellplatzflächen.

Nordwestlich unmittelbar an den Änderungsbereich angrenzend befindet sich ein leerstehendes Wohngebäude (Ausweisung im BP Nr. 4 als Gewerbegebiet), weiter der Sportplatz des örtlichen Fußballvereins FC 21 Imgenbroich e.V.

Südlich des Sportplatzes, ebenfalls unmittelbar an den Änderungsbereich angrenzend, besteht die Wohnbebauung um den Frohnepfad (Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet WA). Es handelt sich um freistehende Einfamilienhäuser in eingeschossiger Bauweise. Zum Plangebiet grenzen die Gärten der Wohnhäuser an.



**Abbildung 1: Gewerbegebiet Monschau-Imgenbroich, Auszug aus dem gisTRA, Gewerbeflächen-Informationssystem der Technologieregion Aachen, Quelle <http://www.gistra.de/AGIT-GISTRA/main.xhtml>**

## 3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG

### 3.1 Landes- und Regionalplanung

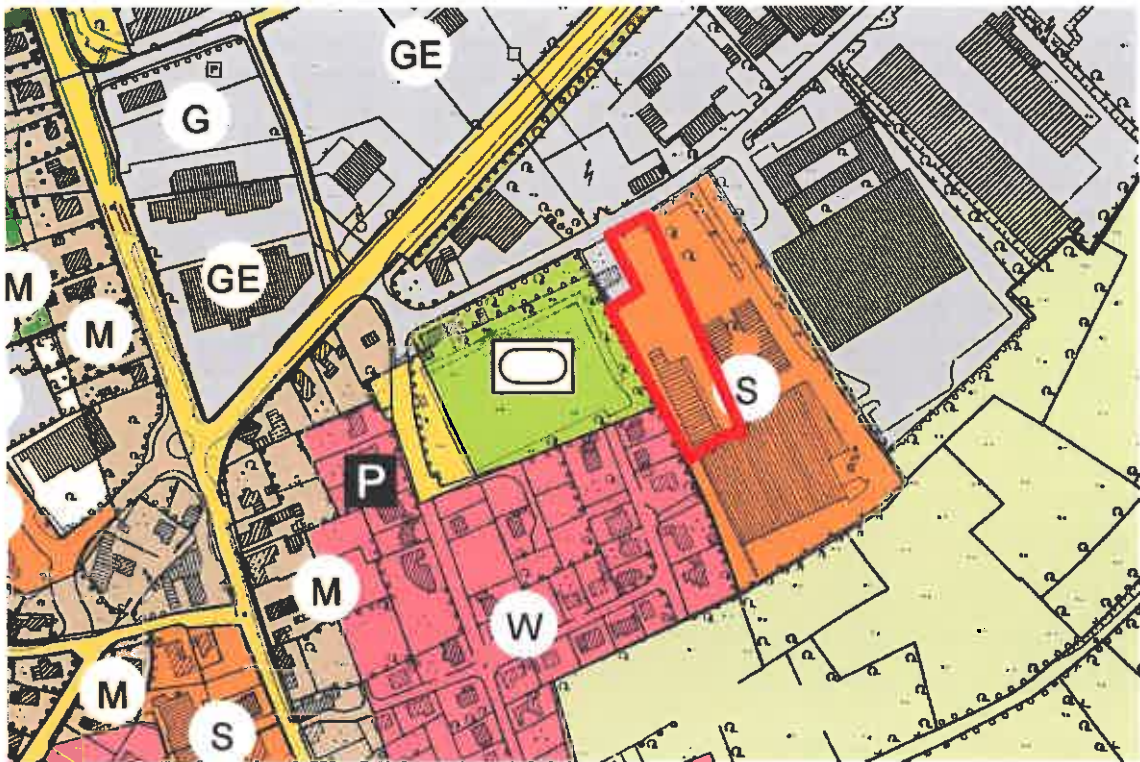
Im Landesentwicklungsplan ist die Stadt Monschau als Mittelzentrum eingestuft.

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen, Stand Mai 2009, ist das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) ausgewiesen. Das verfolgte Planungsziel entspricht somit den landesplanerischen Vorgaben.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Monschau ist der Änderungsbereich Teil der Sonderbaufläche (S).

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge des Planverfahrens nach § 13 a BauGB an die aktuellen Planungsabsichten Gewerbegebiet (GE) im Wege der Berichtigung angepasst.

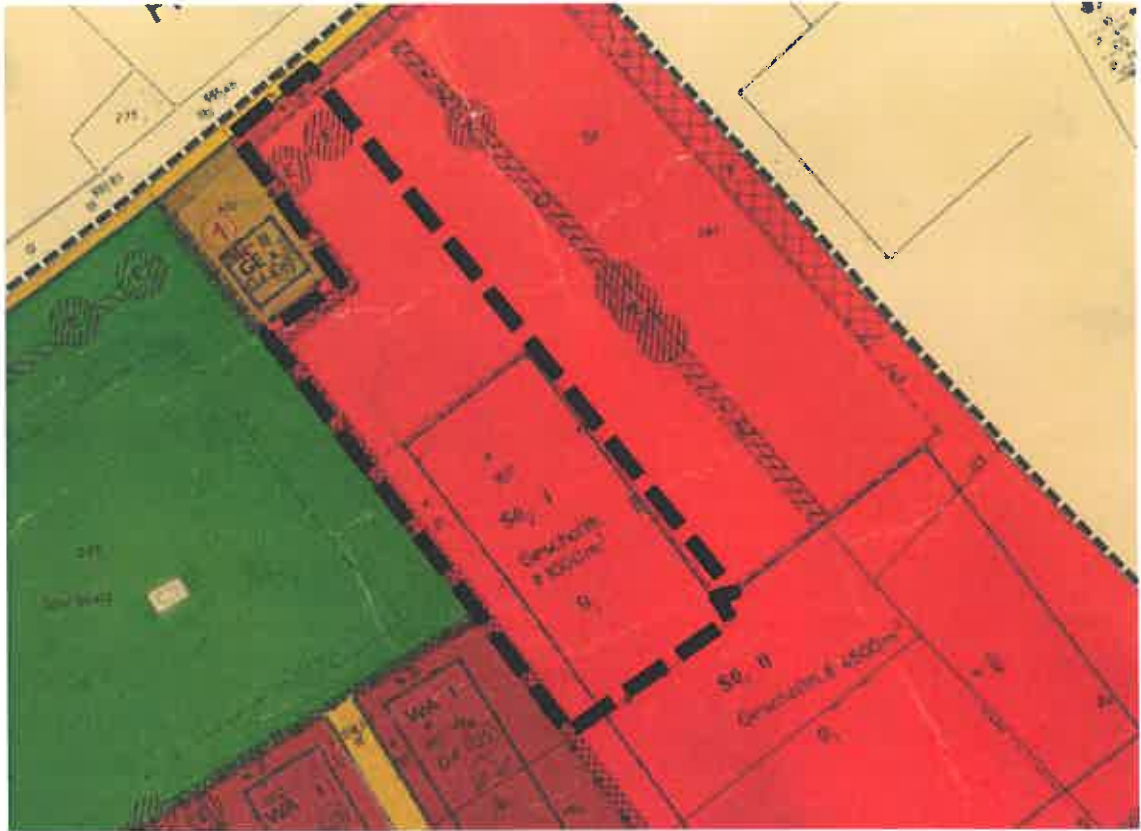


**Abbildung 2:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Monschau,  
Quelle: Stadt Monschau

### 3.3 Bestehendes Planungsrecht

Für den Planbereich besteht der Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4 aus dem Jahr 1982. Er setzt für den Änderungsbereich ein Sondergebiet (SO2) mit einer max. Geschossfläche von 1000 qm fest, ein Vollgeschoss und einer Sonderbauweise mit einer max. Gebäudelänge von 150 m.

Mit Rechtskraft der nun in Aufstellung befindlichen 5. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 4 „Erweiterung Gewerbegebiet“ treten die Regelungen des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 4 in diesem Überdeckungsbereich zurück.



**Abbildung 3:** Festsetzung des rechtswirksamen Bebauungsplanes im Änderungsbereich und im Bereich der angrenzenden Flächen, Quelle: Städtereion Aachen, Inka-Portal der Städtereion

### 3.4 Sonstige Planwerke

#### 3.4.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept Monschau

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Monschau wurde herausgearbeitet, dass der Ortskern von Imgenbroich als mittelzentrales Hauptzentrum mit Versorgungseinrichtungen der Grundversorgung und des spezialisierten Bedarfs fungiert, während die Monschauer Altstadt überwiegend touristische Funktionen übernimmt.

Das Angebot der Nahversorgung und bei den zentrenrelevanten Sortimenten ist quantitativ angemessen, es bestehen allerdings Strukturschwächen im betrieblichen Angebot (u. a. zeitgemäße Warenpräsentation) und in der räumlichen Verteilung. Vom Gutachter wird aufgrund der siedlungsstrukturellen und räumlichen Gegebenheiten eine Konzentration auf den zentralen Versorgungsbereich von Imgenbroich empfohlen. Die Monschauer Altstadt fungiert als Nebenzentrum, das Ergänzungsfunktionen für die Bevölkerung der Stadt und eine Sonderfunktion im Rahmen der touristischen Infrastruktur übernimmt.

Um das Ziel einer weitgehenden Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erreichen, wird der Stadt Monschau mit dem vorliegenden Konzept empfohlen, Ausschlussregelungen für die Standortbereiche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu treffen.

Vor diesem Hintergrund sollten Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher in Gewerbegebieten durch geeignete Bebauungspläne ausgeschlossen werden, sofern sich das Kernsortiment



aus zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten zusammensetzt. Zentrenrelevante Sortimente sollten nur als Randsortimente zulässig sein, die dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment sachlich zugeordnet und diesem im Angebotsumfang deutlich untergeordnet sind.

Ausnahmen sollten nur für Einzelhandelsbetriebe eingeräumt werden, die aufgrund ihres Warensortiments und ihrer begrenzten Verkaufsfläche überwiegend der Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen dienen (z. B. ein Kiosk).

Auch sollten Verkaufsstätten von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben sowie Handwerksbetrieben als „Annexhandel“ zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet, in betrieblichem Zusammenhang errichtet, dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet ist und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.

Den Empfehlungen des Gutachters wird mit den Festsetzungen im Bereich der 5. Änderung Rechnung getragen (siehe Kap. 4.1).

### ***Planungsabsichten im Bereich des Real-Marktes***

In seiner Sitzung am 19.02.2013 fasste der Rat der Stadt Monschau den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 4 „Real-Markt“. Es ist Ziel, für das an das Plangebiet angrenzende Areal des Real-Marktes den Teilausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen aufgrund der Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Monschau zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und Entwicklungsstandorte zu regeln.

## 4. INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Ziel der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes ist die Anpassung der künftigen Nutzung an die aktuellen städtischen Ziele: aufgrund der Ergebnisse des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Monschau, der Lage und Bedarfssituation ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes vorgesehen. Geändert werden Planzeichnung sowie textliche Festsetzungen.

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Planungsanlass erfolgt die Ausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO.

#### ***Gewerbegebiet GE 1***

Die zulässige Nutzung wird entsprechend dem Planungsanlass und den städtischen Entwicklungszielen auf Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke begrenzt.

Ausnahmsweise sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig gem. § 8 Abs. 3 BauNVO.

Aufgrund der städtebaulichen Situation am Eingangsbereich eines Gewerbeareals mit überwiegend hochwertiger Architektur sowie der Lage in Nähe von Sportplatz und Wohngebieten sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Zudem sind - um schädliche Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in der Stadt Monschau sowie auf die Nachbarzentren zu vermeiden - Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel, die ansonsten unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit innerhalb eines Gewerbegebietes zulässig wären, ausgeschlossen.

Aus gleichen Gründen sind Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Betrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, i.d.R. ausgeschlossen. Sie sind nur dann zulässig, wenn ein Betrieb eine im Zusammenhang mit dem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende branchenübliche Verkaufstätigkeit ausübt und die Verkaufs- und Ausstellungsflächen einen deutlich untergeordneten Teil der Geschossfläche einnehmen (sog. Annexhandel).

Neben der Sicherung des Bereichs für die nachgefragten Gewerbegrundstücke bildet die Grundlage für die Ausschlüsse von Einzelhandelsbetrieben das im Jahr 2010 vom Rat der Stadt Monschau beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept, dessen wesentlichen Ergebnisse in Kap. 3.4.1 beschrieben sind.

Um die Verträglichkeit mit der umgebenden Bebauung zu gewährleisten, erfolgen zudem Ausschlüsse gem. Abstandserlass:

#### ***Ausschluss von Abstandsklassen der Abstandsliste 2007***

Aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes bedingt durch die unmittelbare Lage des Änderungsbereiches an einer Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet, WA im Bereich des Frohnepfades) wird der Ausschluss von Betrieben nach Abstandserlass des MUNLV NW vom 06.06.2007 vorgenommen, die durch Emissionen wie Lärm, Geruch, Staub, Erschütterungen etc. die angrenzende Nutzung beeinträchtigen könnten.

Mit Hilfe des Anhang 1 zum Abstandserlass werden die Mindestabstände zwischen Betriebsarten und den schutzwürdigen Wohnbereichen festgelegt. Durch die damit für bestimmte Betriebsarten vorgegebenen und einzuhaltenden Abstände ist davon auszugehen, dass Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch die Betriebe in den umliegenden Wohngebieten ausgeschlossen werden, so dass der Immissionsschutz sichergestellt ist.

Da das Plangebiet unmittelbar an die Wohnbebauung ranreicht, werden alle Abstandsklassen der Abstandsliste 2007 ausgeschlossen.

Abstands- klasse	Abstand in m	lfd. Nr.	zulässig	ausgeschlossen
I	1500	1-4	I, II, III, IV, V, VI, VII	
II	1000	5-22	II, III, IV, V, VI, VII	I
III	700	23-36	III, IV, V, VI, VII	I, II
IV	500	37-80	IV, V, VI, VII	I, II, III
V	300	81-160	V, VI, VII	I, II, III, IV
VI	200	161-199	VI, VII	I, II, III, IV, V
VII	100	200-221	VII	I, II, III, IV, V, VI
	< 100			I, II, III, IV, V, VI, VII

Zum Thema vorbeugender Lärmschutz siehe auch Kap. 4.4 und 5.3.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

##### **Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahlen werden gem. Obergrenzen der BauNVO mit 0,8 festgesetzt.

##### **Zahl der Vollgeschosse / max. zulässige Gebäudehöhe**

Entsprechend der heutigen Situation und der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes ist die Zulässigkeit auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Ergänzend wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 564,0 m ü. NHN festgesetzt, so dass eine der Umgebung und dem Charakter eines Gewerbegebietes angepasste Höhenentwicklung möglich ist und gleichzeitig überdimensionierte Bauten vermieden werden. Die Bestandshöhen im Umfeld des heutigen Gebäudes liegen ungefähr bei 557,0 m ü. HNH.

#### 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

##### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Dabei wird das im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Baufeld in Richtung Nordwesten erweitert, um so eine bestmögliche bauliche Nutzung der Flächen und ausreichend Spielraum zur Gestaltung zur Verfügung zu stellen. Zudem kann durch Anordnung der evtl. künftigen Baukörper ein weiterer Beitrag zum vorbeugenden Immissionsschutz geliefert werden.

#### **4.4 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Ergänzend zu den getroffenen Ausschlüssen gem. Abstandserlass wird festgesetzt, dass Türen, Tore und zu öffnende Fenster in den Südwestseiten im Gebäude im Plangebiet nicht errichtet werden dürfen mit Ausnahme für Personal- und Sanitärräumen. Diese Festsetzung entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan und der heutigen Bestandssituation und sind wesentlicher Beitrag zum vorbeugenden Immissionsschutz.

#### **4.5 Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung**

Entsprechend der Bestandssituation, die sich aufgrund der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes eingestellt hat, erfolgt zum Erhalt der bestehenden Grünelemente und zur Gewährleistung einer Durchgrünung des Gewerbegebietes Imgenbroich die Festsetzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB sowie einiger Einzelbäume.

Ebenso werden Maßnahmen gem. Empfehlungen aus der Artenschutzprüfung festgesetzt. Dabei sind im Falle einer Fassadensanierung bzw. Gebäudeabbruch die entsprechenden Gebäudeteile durch eine entsprechend qualifizierte Fachkraft auf Brutvorkommen europäischer Vogelarten und Fledermäuse zu prüfen. Sollten im Rahmen der Sanierungsarbeiten nachgewiesen Brutstätten verschlossen oder aus sonstigen Gründen beseitigt werden, so sind diese entsprechend zu ersetzen (pro Brutstätte drei neue Brutstätten).

#### **4.6 Gestalterische Festsetzungen**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW zu Einfriedungen sollen die Festsetzungen nach § 9 BauGB ergänzen, um ein homogenes Erscheinungsbild sowie eine Anpassung an die umgebende Bebauung zu gewährleisten. So wird eine städtebauliche, optische Ordnung gesichert.

### **5. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN**

#### **5.1 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen**

Der Änderungsbereich ist Teil des Gewerbegebietes Monschau-Imgenbroich, so dass siedlungsstrukturell eine Fortführung der Nutzungsstrukturen vorbereitet wird und die vorhandene Infrastruktur genutzt werden kann.

#### **5.2 Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur**

Baudenkmäler sind nicht vorhanden, Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

#### **5.3 Immissionen**

Die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist eine zentrale Aufgabe der Bauleitplanung. Im vorliegenden Fall wurde durch Festsetzungen gem. Abstandserlass – Abstandsliste 2007 zum RdErl. d. Ministeriums f. Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.6.2007 dem Vorsorgegrundsatz Rechnung getragen. Zudem wurden Festsetzungen getroffen nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB (siehe Kap. 4.1 und 4.4).

Somit ist davon auszugehen, dass durch die zulässigen Betriebsarten beim bestimmungsgemäßen Betrieb der entsprechenden Anlage keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen durch Schall- und Geruchsmissionen oder sonstige Immissionen in den umliegenden Wohngebieten entstehen.

#### **5.4 Ortsbild**

Beeinträchtigungen des Ortsbildes sind durch die Beschränkung auf ein Vollgeschoss sowie die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe und dem Erhalt der Eingrünung und Gehölze nicht gegeben.

#### **5.5 Naturhaushalt / Ökologie**

Planungsanlass der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist die Nutzungsänderung von einem Sondergebiet in ein Gewerbegebiet. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind bereits erfolgt bzw. waren bereits auf Grundlage des Ursprungsbebauungsplanes zulässig. Darüber hinausgehende Eingriffe werden nicht vorbereitet, im Gegenteil werden im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan aufgrund der heutigen Bestandssituation weitergehende Regelungen zum Erhalt von Gehölzen festgesetzt.

Gem. § 13 a (2) BauGB gelten Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich.

##### **5.5.1 Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB**

Mit der Bebauungsplanänderung ist im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan keine Mehrversiegelung und somit zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Da die bestehenden Gehölze erhalten bleiben, sind auch keine Beeinträchtigungen der Tiere und Pflanzen zu erwarten. Ebenso verhält es sich mit den Auswirkungen auf Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten, entsprechende Festsetzungen zum vorsorgenden Immissionsschutz als auch zur Sicherung der Versorgungssituation in der Stadt Monschau sind berücksichtigt.

Während der Bauphase sind i.d.R. Beeinträchtigungen durch Erdbewegungen, Lagerung von Baumaterialien, Baustellenverkehr etc. auch außerhalb des Bebauungsplangebietes möglich. Die Intensität und der Umfang dieser Beeinträchtigungen sind zum heutigen Zeitpunkt nur bedingt einzuschätzen. Sie sind vorübergehend und in der Regel auf die Bauphase beschränkt. Baubedingte Beeinträchtigungen sind durch gezielte Schutz- und Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden bzw. zu vermindern.

Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht bekannt, Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft werden nicht vorbereitet.

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist gewährleistet.

Sonstige Auswirkungen, die gegen die Verwirklichung der Planung stehen, sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar.

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume (die ggf. in einer Schattenliste der Naturschutzverbände enthalten sind) liegen für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht vor.

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie die Wechselwirkungen bei Berücksichtigung der beschriebenen Festsetzungen nicht erheblich sind.

### **5.5.2 Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1**

Im Vorfeld der Bebauungsplanänderung wurde vom Büro für Landschaftsplanung D. Liebert eine Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1 (ASP 1) durchgeführt, das Gutachten ist als Anlage beigefügt. Die Gebäude und das Umfeld wurden dabei auf Hinweise des Vorkommens planungsrelevanter Tierarten untersucht. Hierbei standen die Artengruppen Fledermäuse und Vögel im Vordergrund. Für sonstige Arten bietet das Gelände keine geeigneten Lebensräume aufgrund der Vorbelastungen aus den bestehenden Nutzungen im Umfeld des Plangebietes. Allerdings könnten ubiquitäre „Allerweltsarten“, die häufig in der Nähe des Menschen anzutreffen sind, den Raum als Fortpflanzungsstätte nutzen.

Im Dach- und Fassadenbereich des Gebäudes konnte im Rahmen der Begehung eine Fortpflanzungsstätte nachgewiesen werden. Ebenso wurden Spuren von ehemaligen Brutvorkommen festgestellt, weitere Hinweise in Form von Nahrungs- und Kotresten (Fledermäuse) wurden nicht festgestellt. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Begehung außerhalb der Kernbrutzeit europäischer Vogelarten stattgefunden hat. Für den Fall, dass die Fassade saniert wird oder sonstige Änderungen vorgenommen werden, erfolgen daher Festsetzungen zur Gebäudekontrolle auf Fledermaus- oder Brutvogelbesatz und zur Herstellung von Ersatzquartieren.

### **5.6 Erfordernisse des Klimaschutzes**

Gemäß der BauGB Novelle 2011 ist Ziel einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung, die Inanspruchnahme neuer Flächen so weit wie möglich zu reduzieren sowie kompakte Siedlungsstrukturen und die Innenentwicklung der Städte zu fördern. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird eine städtebaulich verträgliche Nachnutzung einer Gewerbeimmobilie vorbereitet, so dass dem Grundsatz einer klimagerechten Siedlungsflächenpolitik entsprochen wird.

### **5.7 Boden / Altlasten / Baugrund**

Da es sich beim Plangebiet um einen bereits bebauten Bereich handelt, wurden Bodengutachten nicht erstellt.

Für das Plangebiet sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

### **5.8 Wirtschaft**

Die vorliegende Planung schafft die rechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben und schafft somit langfristig Arbeitsplätze am Standort.

### **5.9 Verkehr**

Das Plangebiet befindet sich an einer leistungsfähigen Erschließungsstraße. Die Zufahrt erfolgt über die angrenzende Stellplatzfläche (Parzelle 431), die entsprechenden Überfahrrechte sind durch Grundbucheintragung gesichert. Wesentliche Beeinträchtigungen des Verkehrsnetzes werden durch die

Bebauungsplanung nicht vorbereitet. Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind mit der hier beschriebenen Bauleitplanung nicht verbunden.

## **5.10 Ver- und Entsorgung**

### ***Versorgung***

Anschlüsse für die Versorgung mit Strom und Wasser stehen am Plangebiet zur Verfügung. Sofern weitere oberirdische Ver- und Entsorgungsanlagen im Zuge der Realisierung erforderlich werden, werden diese in Abstimmung mit den Bedarfsträgern angeordnet.

### ***Entwässerung***

Das Plangebiet ist an das Trennsystem mit Schmutz- und Regenwasserkanal in der Hans-Georg-Weiß-Straße angeschlossen. Oberflächenwässer sind dem Regenwasserkanal zuzuführen.

Laut Vorentwurf des Gebietsentwässerungsplanes (GEP) besteht im Bereich des Kreisverkehrsplatzes L 246 eine Überstaugefahr. Sofern Umbaumaßnahmen am Gebäude / den Parkplatzflächen vorgenommen werden, sollte seitens des Bauherrn eine Rückstaumöglichkeit vorgesehen werden (z.B. Staukanal).

Gemäß Entwässerungssatzung beginnt das öffentliche Kanalnetz an der Grundstücksgrenze. Das auf den Flurstücken 431/425 bestehende Abwassernetz liegt wie der Straßenkörper in der Zufahrt in Privateigentum.

## **5.11 Belange des Hochwasserschutzes**

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Belange des Hochwasserschutzes berührt.

## **5.12 Sachgüter / Sonstige Belange**

Zurzeit sind keine Sachgüter bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

## **6. FLÄCHENBILANZ**

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 6.400 ha auf, die als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Flächen weisen eine Größe von ca. 3.560 m<sup>2</sup> auf, Flächen zum Erhalt sind in Höhe von ca. 745 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Aachen und Monschau, im April 2017

## 7. ANLAGEN

- Artenschutzrechtl. Prüfung Stufe 1, 5te Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich N. 4, D. Liebert, Büro für Freiraumplanung Aisdorf, März 2017
- Gutachterliche Stellungnahme zur Bewältigung von Schallimmissionskonflikten für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Erweiterung Gewerbegebiet“ der Stadt Monschau, Dr. Szymanski & Partner, Stolberg, April 2017
- Abstandsliste 2007 (Anlage gem. Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass), RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007)
- Monschauer Sortimentsliste



DR. SZYMANSKI & PARTNER · BUSCHMÜHLE 10-16 · 52222 STOLBERG

Stadt Monschau  
Planung / Hochbau  
Laufenstraße 84

52156 Monschau

**DR.-ING. SZYMANSKI & PARTNER**

ÖFFENTLICH BESTELLTER U. VEREIDIGTER  
SACHVERSTÄNDIGER FÜR SCHALLSCHUTZ

BUSCHMÜHLE 10-16 · 52222 STOLBERG  
TELEFON: 02 41 / 15 11 78 · FAX: 02 41 / 15 72 78  
EMAIL: [Postkasten@Szymanski-Partner.de](mailto:Postkasten@Szymanski-Partner.de)

Bankverbindung: SPARKASSE AACHEN  
KONTO-NR: 16 039 182 · BLZ 390 500 00

DATUM

03. April 2017

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen:

**Gutachterliche Stellungnahme zur Bewältigung von Schallimmissionskonflikten für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Erweiterung Gewerbegebiet“ der Stadt Monschau**

Zu der vorgelegten Planänderung nehmen wir wie folgt Stellung:

- **Beurteilungsgrundlagen**

Die Stadt Monschau plant im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 eine ca. 6400 m<sup>2</sup> große SO Fläche zu überplanen und zukünftig diese als nach Abstandserlass gegliederte GE Fläche auszuweisen. Der Bebauungsplan Nr. 4 aus dem Jahre 1982 befindet sich im Stadtteil Imgenbroich und liegt am südwestlichen Teil des Gewerbeareals Monschau-Imgenbroich, das sich beidseits des Karweges (L 246 /B 399) entwickelt hat. Genauere Einzelheiten sind der zur Verfügung gestellten Planurkunde (Vorabzug Stand 28.03.2017) in Verbindung mit den Schriftlichen Festsetzungen sowie der Begründung (Stand 27.03.2017) zu entnehmen.

Grundsätzlich ist die Vermeidung von Lärm bei der Planung im Sinne des für den Immissionsschutz geltenden Vorsorgegrundsatzes (z.B. § 50 BImSchG) angemessen zu berücksichtigen. Bei bestehenden Konflikten sind das Verbesserungsgebot und das Verschlechterungsverbot zu beachten. Darüber hinaus sind im Rahmen der Planung auch die Auswirkungen des Planvorhabens im Umfeld des Plangebietes zu untersuchen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Insbesondere die Verkehrsentwicklung kann bei einer entsprechenden Veränderung auch eine gewisse „Fernwirkung“ entwickeln und ggf. anderenorts zu „Verschlechterungen“ führen.

Maßgeblich für die Beurteilung von Immissionskonflikten in der Bauleitplanung sind die Orientierungswerte der DIN 18 005. Darüber hinaus ist in Gewerbegebieten die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit der zu erwartenden gewerblichen Nutzungen im Bezug auf die Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu beurteilen. Andernfalls besteht die Gefahr, dass wegen der nicht gegebenen Vollzugsfähigkeit die Planung als Mangel behaftet eingestuft und damit in einem möglichen Normenkontrollverfahren zurückgewiesen wird.

Im vorliegenden Fall der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 erfolgt ausschließlich eine aus bauordnungsrechtlichen Gründen erforderliche Anpassung der baulichen Nutzung einer Teilfläche. Die vorhandene SO<sub>2</sub> Fläche („Innerhalb dieses Sondergebietes ist nur ein Einzelhandelsbetrieb für Bodenbeläge, Dekorationen und branchenzugehörige Materialien zulässig“) soll zukünftig als GE Fläche ausgewiesen werden. Die möglichen durch die Änderung ausgelösten Immissionskonflikte reduzieren sich im vorliegenden Fall aus sachverständiger Sicht auf die Außenwirkung. Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Nutzungen mit einem erhöhten Schutzanspruch vorgesehen, die eine konkrete Untersuchung erfordern. Eine erhöhte Verkehrsentwicklung im Bereich der Erschließung ist mit der Änderung der zulässigen Nutzung nicht zu erwarten. Ein offensichtlicher Immissionskonflikt liegt in diesem Zusammenhang nicht vor.

Der Änderungsbereich grenzt in Teilen unmittelbar an die Wohnbebauung entlang der Straße Frohnepfad. Bereits um Ursprungsplan aus dem Jahre 1982 wurde dieser offensichtliche Immissionskonflikt durch Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen und Begrenzungen des Emissionsverhaltens der angrenzenden Betriebe behandelt. Die in den Festsetzungen geforderte 6m hohe Lärmschutzwand zum Wohngebiet Frohnepfad wurde nicht umgesetzt. Durch die angepasste Bauweise und optimierte Stellung des Gebäudes in Verbindung mit den emissionsrelevanten Betriebsabläufen konnte die Nutzung über Jahre konfliktfrei betrieben werden.

Unabhängig davon sind die Festsetzungen der Planurkunde zum Emissionsverhalten in der vorliegenden Form aus heutiger Sicht nicht ausreichend bestimmt, da keinerlei Angaben oder Verweise auf den anzuwendenden Berechnungsalgorithmus oder gültige Normen vorliegen. Der Interpretationsspielraum der Festsetzung führt bei einer Anwendung zu rechtlich nicht belastbaren Ergebnissen und ist damit nicht umsetzbar. Bei einer Änderung des Plangebietes ist dieser Mangel entsprechend dem Verbesserungsgebot auf einen heutigen Stand der Methodik zur Konfliktlösung anzupassen.

Zur Bewältigung von Schallimmissionskonflikten stehen der Bauleitplanung grundsätzlich zwei Instrumente zur Verfügung.

- **Festsetzung von Emissionskontingenten**

Eine etwas abstrakte Methode zur Konfliktbewältigung erfolgt durch die Festsetzung von Emissionskontingenten durch Anwendung der DIN 45 691 (Ausgabe Dez. 2006). Vereinfacht dient die Festsetzung von Emissionskontingenten innerhalb eines Plangebiets nur als rechtlich zulässiges Äquivalent zur Festsetzung von anteiligen Immissionspegeln außerhalb des Plangebiets (Immissionskontingent IK) und ermöglicht eine Gliederung des Plangebiets unter schalltechnischen Gesichtspunkten. Ohne eine solche Gliederung kann theoretisch die erste gewerbliche Ansiedlung uneingeschränkt die gesamte zulässige Immissionsbelastung an der schutzbedürftigen Wohnnutzung mit der Folge ausschöpfen, dass alle weiteren Nutzungen durch diese Vorbelastung in ihrem Emissionsverhalten stark eingeschränkt sind (sog. Windhundprinzip).

Bei dem verwendeten Emissionsmodell wird davon ausgegangen, dass die Flächen gleichmäßig emittieren. Die Dimensionierung des Emissionskontingents erfolgt mit der Maßgabe, an allen maßgeblichen Immissionsorten  $j$  durch das festgesetzte Emissionskontingent  $L_{EK}$  den Planwert  $L_{PL,j}$  auszuschöpfen. Bei unterschiedlichen Planwerten bzw. Vorbelastungen lässt sich lagebedingt eine gleichmäßige und vollständige Ausschöpfung an den Immissionsorten oft nicht erreichen. Abhilfe ermöglicht die Vergabe von Zusatzkontingenten  $L_{EK,zus}$  für definierte Richtungssektoren.

Das schalltechnische Potenzial einer Fläche ergibt sich damit unabhängig von einer möglichen Vorbelastung durch bereits genehmigte Nutzungen nur aus der Größe der Fläche in Verbindung mit den pro Quadratmeter festgesetzten Emissionskontingenten für den Tages- bzw. Nachtzeitraum. Die DIN 45 691 behandelt ausdrücklich nicht die Berechnung oder Beurteilung der tatsächlichen Schallausbreitung von Betrieben oder Anlagen. Dies gilt auch für bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Lärmschutzwände.

Im Falle von Festsetzungen im Plangebiet nach DIN 45 691 ist dann im Rahmen einer Baugenehmigung durch eine Immissionsprognose nach TA Lärm für das konkrete Bauvorhaben nachzuweisen, dass die sich aus den Festsetzungen für das Betriebsgrundstück ergebenden zulässigen Immissionsbelastungen eingehalten werden.

- **Abstandserlass**

*Der Abstandserlass soll dazu beitragen, dass der Immissionsschutz bereits im Abwägungsprozess der Bauleitplanung ausreichende Berücksichtigung findet. Durch Gliederung der Nutzungen nach dem sog. Abstandserlass (RdErl. D. Ministeriums f.*

Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.6.2007) ist durch einen jeweils ausreichenden Abstand zwischen dem emittierenden Betrieben und der zu schützenden Wohnnutzung sichergestellt, dass schädliche Umwelteinwirkungen beim zu erwartenden Regelbetrieb nicht zu besorgen sind. Der Erlass enthält insgesamt 7 Abstandsklassen in Abständen von 1500 m bis 100 m. Bei einer der festgesetzten Abstandsklasse entsprechenden Betriebsform ist im Regelfall eine erneute Immissionsschutzrechtliche Beurteilung im Genehmigungsverfahren entbehrlich.

Nach Ziffer 2.2.3 ist der Erlass nicht ohne weiteres auf bestehende Immissionssituationen anwendbar. Ziffer 2.4.2 Abs b) ermöglicht Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB. Beispielsweise können bei ausschließlich aus Lärmgründen eingestuften Anlagen die Abstände reduziert werden, wenn als Schutzziel z.B. nicht reine, sondern allgemeine Wohngebiete den Industrie- und Gewerbegebieten gegenüber berücksichtigt werden sollen. Können die Abstände nicht eingehalten werden, besteht darüber hinaus die Möglichkeit, ausnahmsweise Betriebsarten mit größeren einzuhaltenen Abständen im Einzelfall zu genehmigen, wenn der Nachweis vorliegt (z.B. durch eine gutachterliche Immissionsprognose nach TA Lärm), dass durch besondere Maßnahmen (z. B. geschlossene und/oder schalldämmende Bauweise, Betriebsbeschränkungen) die Emissionen so begrenzt werden, dass die von dem Betrieb ausgehenden Emissionen nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen führen.

- **Beurteilung**

In der vorliegenden 5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Monschau wird der Immissionskonflikt durch Anwendung des sog. Abstandserlasses in Verbindung mit zusätzlichen Baulichen Einschränkungen (*Nr. 4.1*) behandelt. Lagebedingt sind die Betriebsarten der Abstandsklassen I-VII ausgeschlossen und damit Betriebe nur ausnahmsweise bei entsprechendem Nachweis zulässig. Das langjährige konfliktfreie Nebeneinander der SO und WA Flächen lässt den Schluss zu, dass zukünftig Nutzungen mit vergleichbarem Emissionsverhalten wie das der bislang genehmigten gewerblichen Nutzung dieser Fläche immissionsschutzrechtlich genehmigungsfähig sind. Dies gilt insbesondere bei Anwendung der Festsetzungen unter Nr. 4.1 (*Türe, Tore und zu öffnende Fenster dürfen in den Südwestseiten im Gebäude im Plangebiet nicht errichtet werden mit Ausnahme von Personal- und Sanitärräumen*).

Die alternative Überplanung des gesamten Plangebiets (BP-4) mit entsprechenden Festsetzungen zur Lärmkontingentierung ist nach Auffassung der Stadt auf Grund der bestehenden Baugenehmigungen der zahlreichen Betriebe und Anlagen nicht praktikabel.

Die Anwendung der Lärmkontingentierung nur für den Änderungsbereich dient im vorliegenden Fall bei der geringen Größe des Änderungsbereiches (nur ein Nutzer) nicht der Gliederung bzw. der Vermeidung des Windhundprinzips, sondern ausschließlich formal der Konfliktlösung im Vorfeld einer Baugenehmigung. Im Genehmigungsverfahren ist hier der Nachweis der Verträglichkeit nach TA Lärm im gleichen Umfang erforderlich wie bei der ausnahmsweisen Zulässigkeit bei Anwendung des Abstandserlasses.

Im konkreten Fall ist für die nachfolgende Nutzung der GE-Fläche ein Fitnesscenter geplant. Die bauliche Substanz bleibt dabei im Wesentlichen erhalten. Dem Unterzeichner wurde zur Beurteilung der Vollzugsfähigkeit dieser Planung ein Schallgutachten eines anderen Standortes vorgelegt. Auf Grundlage dieses Gutachtens in Verbindung mit eigenen Erfahrungen vergleichbarer Nutzungen ist aus sachverständiger Sicht in der vorliegenden Situation ein genehmigungsfähiger Betrieb grundsätzlich möglich.

Im Rahmen der Bauleitplanung lassen sich bei dem vorliegenden Detaillierungsgrad diese Fragen jedoch nicht verbindlich beantworten. Eine abschließende immissionsschutzrechtliche Beurteilung des konkreten Vorhabens (Fitnesscenter) kann somit erst im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. Hierbei handelt es sich ausdrücklich nicht um eine Verlagerung eines möglichen Immissionskonflikts, sondern um eine zwangsläufige Vorgehensweise.

Durch die Gliederung des Plangebiets nach Abstandserlass sind keine weiteren Festsetzungen zu Lärmschutzbauwerken oder Emissionskontingenten erforderlich. Die geplante gewerbliche Nutzung (Fitnesscenter) ist bei entsprechender Planung mit verhältnismäßigem Aufwand im Bereich der Lärminderung auch bei einer Berücksichtigung der Vorbelastung grundsätzlich genehmigungsfähig. Ein unlösbarer Immissionskonflikt zu bestehenden bzw. zukünftig zulässigen Immissionsorten außerhalb des Änderungsbereiches liegt offensichtlich nicht vor.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Randbedingungen bestehen aus schalltechnischer Sicht gegen die in der 5. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 4 dargestellten Nutzungen keine Bedenken.



Dipl.-Ing. S.Willeke

**D. Liebert**

**BÜRO FÜR FREIRAUMPLANUNG**

BÜRO: Dorfstr. 79

52477 ALS DORF

Telefon: 02404 / 55 78 391 Fax: 02404 / 67 49 31 Mobil: 0173 / 345 22 54

## 5te Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 4

### Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I



**AUFTRAGGEBER:**

Planungsgruppe MWM  
Auf der Hüls 128

52068 Aachen

**AUFTRAGNEHMER:**

D. Liebert  
Büro für Freiraumplanung  
Dorfstr. 79

52477 Alsdorf

**BILDMATERIAL:**

Geo- Datenserver (Stadt Monschau) und Auftragnehmer

---

Version	Datum	Bearbeiter	Status/Bemerkung
1.0	17.03.2017	D. Liebert	Erstellung
1.1	21.03.2017	D. Liebert	Redaktionelle Änderungen / MWM

## INHALT

1	Beschreibung des Vorhabens	4
1.1	Beschreibung des Umlandes	4
2	Fotodokumentation	5
3	Methodik und Ergebnisse	9
4	Festsetzung weiterführender Maßnahmen	10
5	Artenschutzrechtliche Bewertung	11

Anhang:

Formblatt A zur Artenschutzprüfung

Art für Art Bögen: Allerweltsvogelarten



## 1 Beschreibung des Vorhabens

An der Hans-Georg-Weiss-Straße in Monschau - Imgenbroich ist eine Nutzungsänderung in den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes geplant (bisherige Ausweisung Sondergebiet). Bis zur 2ten Jahreshälfte 2016 wurde die Immobilie als Einzelhandelsfläche für Teppichwaren usw. genutzt. Die Bausubstanz befindet sich insgesamt in einem guten Zustand. Einflugmöglichkeiten oder eingestürzte Gebäudeteile sind nicht vorhanden.

Nunmehr soll durch Änderung des Bebauungsplanes eine mit den städtischen Zielen übereinstimmende Nutzung entwickelt werden. Aufgrund der Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, der Lage und dem Bedarf ist die Ausweisung als Gewerbegebiet geplant. Z. Zt. wird geprüft, ob in den Räumlichkeiten ein Fitnesscenter eingerichtet werden kann. Bauliche Veränderungen an der Bausubstanz selbst (Innenausbau ausgenommen) oder an den umliegenden Parkplatzflächen sind nicht vorgesehen. Ferner finden keine Rodungsarbeiten im Bereich der Vegetation statt.

### 1.1 Beschreibung des Umlandes

Das Gebäude selbst besitzt eine Grundfläche von ca. 1.100 qm mit zusätzlichem Vordach an der Fensterfront. Das Gebäude bindet südlich unmittelbar an die bestehende Bausubstanz eines Lebensmittelvollsortimenters (REAL Markt) an. Die Parkplatzflächen des Marktes als auch des hier gegenständlichen Objektes finden sich im östlichen Anschluss. Auch der nördliche Anschlussbereich des Gebäudes dient als Parkplatzfläche und ist umfänglich versiegelt. Westlich des Gebäudes verläuft ein unbefestigter Weg in dessen westlichem Anschluss eine kurze, gehölzbestandene Böschung anschließt, an die sich wiederum die Gärten der privaten Wohnbebauung „Fronhof“ anschließen.

Die Fassade des Gebäudes ist zu ca. 50% aus großflächigen Betonfertigteilen erstellt – die zum Osten weisende Fassadenseite ist umfänglich verglast.

Lediglich die Verkleidung der Flachdachkonstruktion aus Stahlbauelementen sowie die Beton - Unterkonstruktion eines Vordaches vor der Fensterfront im Osten weist Potential für mögliche Lebensräume auf. Hier finden sich Einflugmöglichkeiten, die auf Basis umfangreicher Erfahrungen primär von europäischen (gebäudebrütenden) Vogelarten als Fortpflanzungsstätte genutzt werden. Fledermäuse nutzen Quartiere dieser Art nur in Ausnahmen als Zwischenquartier.

Die im B-Plan festgesetzten Gehölzstrukturen bleiben erhalten.

Neben den bereits erwähnten Gebäudestrukturen, besitzt die Gesamtfläche eine umfängliche Durchgrünung. Vegetationsstrukturen unterschiedlicher Prägung finden sich sowohl zwischen den Verkehrsflächen als auch in den Randbereichen. Die geplante Nutzungsänderung weist jedoch keine Wirkpfade auf, die eine Verschlechterung der bestehenden Situation erkennen lässt.

## 2 Fotodokumentation



Bilder links:

Oben und Mitte:

Fensterfront Ost

Unten:

Parkplatzfläche Nord





**Oben:**

**Unbefestigter Weg im Westen**



**Mitte:**

**Montageöffnung –  
mit Einflugschutz!**



**Unten:**

**Übergang von  
Fensterfassade zu  
geschlossener Fassade  
an der Nordfassade**

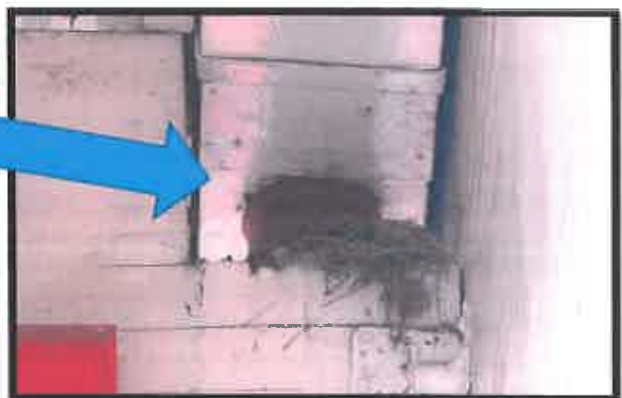
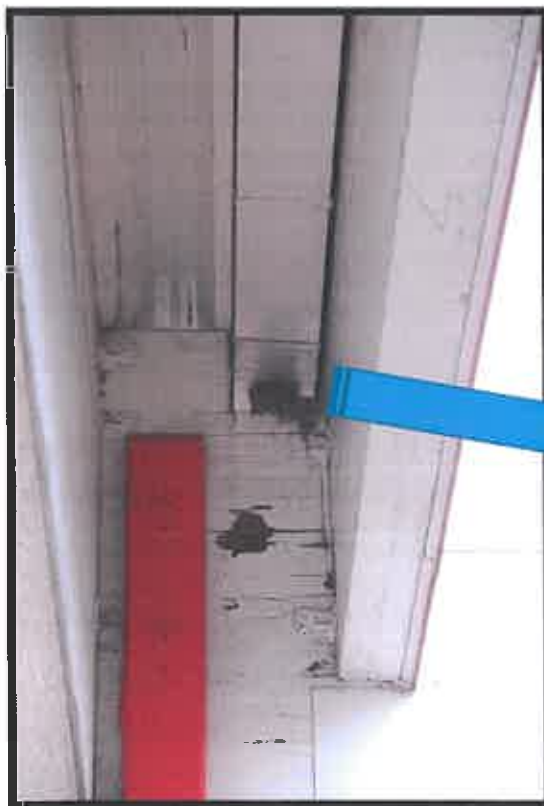


Bild oben:

Unterkonstruktion Vordach

Bild unten:

Brutvorkommen (Nest)





**Oben:**

**Fassadenverkleidung mit  
Einflugmöglichkeit**



**Mitte:**

**Hinweis auf mögliche  
Brutvorkommen**



**Unten:**

**Ehemalige Brutstätte -  
verschlossen**

### 3 Methodik und Ergebnisse

Die Gebäude und das Umfeld wurden auf Hinweise des Vorkommens planungsrelevanter Tierarten untersucht. Hierbei standen die Artengruppen Fledermäuse und Vögel im Vordergrund. Für sonstige Arten bietet das Gelände keine geeigneten Lebensräume.

Es ist festzustellen, dass das gesamte Umland extremen Störungen durch den laufenden Geschäftsbetrieb des Lebensmittelvollsortimenters, den Straßenzug der Hans-Georg-Weiss-Straße sowie weiterer Betriebe und deren Verkehrsströme ausgesetzt ist.

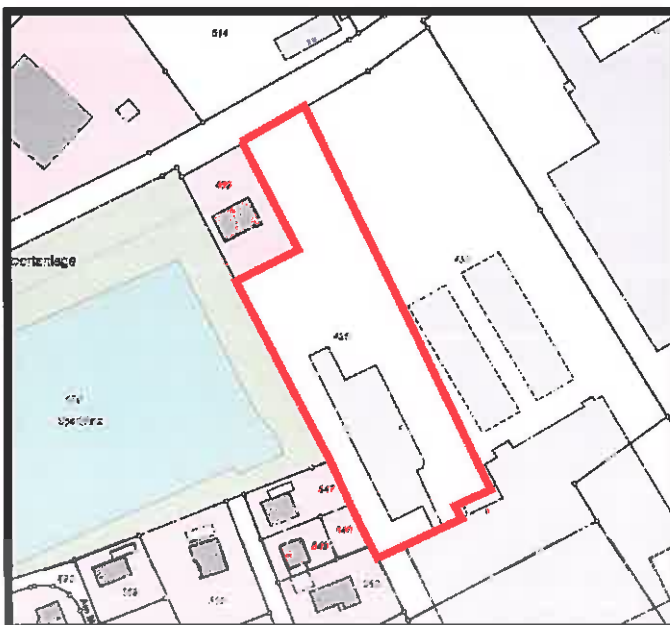
**Der „Lebensraum“ muss für zahlreiche planungsrelevante Arten aufgrund dieser Vorbelastungen bereits als ungeeignet betrachtet werden.**

Ubiquitäre „Allerweltsarten“ jedoch, die häufig in der Nähe des Menschen anzutreffen sind, könnten diesen Raum als Fortpflanzungsstätte nutzen.

Im Dach- und Fassadenbereich des Gebäudes konnte im Rahmen der Begehung zunächst eine Fortpflanzungsstätte nachgewiesen werden. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Begehung ausserhalb der Kernbrutzeiten europäischer Vogelarten stattfand. Für den Fall einer Sanierung von Fassadenteilen erfolgen weitere Festsetzungen.

Im Bereich der Stahlverblendung an der Dachkante weisen Spuren auf ehemalige Brutvorkommen hin. Weitere Hinweise in Form von Nahrungs- oder Kotresten (Fledermäuse) wurden nicht festgestellt.

Abb. 2: betroffener Bereich der Änderung



#### **4 Festsetzung weiterführender Maßnahmen**

Nach Angaben des Bauherrn sind keine Abrissmaßnahmen oder Erweiterungen der Bausubstanz geplant. Sanierungsmaßnahmen an den Außenfassaden – insbesondere Fensterfront Ost, sind jedoch nicht ausschließen. Aufgrund dieser Spezifikation des Verfahrens kann die Gefahr eines Eintretens von Verbotstatbeständen bereits deutlich gemindert – jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Folgende Maßnahmen erfolgen daher fakultativ und sind in Abhängigkeit vom Zeitpunkt möglicher Sanierungsarbeiten zu beachten:

##### **M 1: Gebäudekontrolle auf Fledermaus- oder Brutvogelbesatz**

Im Falle einer Fassadensanierung (Fassadenhülle) sind die entsprechenden Gebäudeteile max. drei bis vier Wochen vor Beginn der Abrissarbeiten durch eine entsprechend qualifizierte Fachkraft auf Brutvorkommen europäischer Vogelarten und Fledermäuse zu prüfen. Bei einem Nachweis ist je nach Art und Anzahl der Tiere das weitere Vorgehen mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen. Nach Möglichkeit sind diese Arbeiten so zu terminieren, dass sie ausserhalb der Kernbrutzeiten europäischer Vogelarten stattfinden.

##### **M 2: Ersatzquartiere**

Sollten im Rahmen der Sanierungsarbeiten nachgewiesene Brutstätten verschlossen oder aus sonstigen Gründen beseitigt werden, so sind diese entsprechend zu ersetzen. Pro Brutstätte sind drei neue Brutstätten zu installieren, welche der jeweiligen Art entsprechend auszuwählen und durch eine entsprechend qualifizierte Fachkraft zu installieren sind. Der Genehmigungsbehörde sind die Kenndaten der künstlichen Niststätten mitzuteilen.

## 5 Artenschutzrechtliche Bewertung

Durch die Festsetzung der Maßnahmen M1 bis M2 lässt sich ein Eintreten von Verbotstatbeständen gem. §44 BNatschG für Fledermäuse und Vögel ausschließen.

Fledermausvorkommen bzw. Hinweise darauf konnten nicht festgestellt werden, einzelne Tiere könnten sich jedoch hinter Fassadenverkleidungen befinden.

Insbesondere bei Arbeiten an der Fassadenhülle sind die festgesetzten Maßnahmen zwingend zu beachten.

Das vorliegende Gutachten wurde nach dem aktuellen Stand der Wissenschaft sowie nach bestem Wissen und Gewissen neutral und objektiv erstattet.

Aufgestellt, Alsdorf im März 2017



D. Liebert

## Literatur und weitere Quellen

Lanuv (2014): Infosystem geschützte Arten in NRW.

[http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de/artenschutz/content/de/arten/arten.php?id=5209&jid=1o2o2&list=mtb\\_raum&template=mtb\\_raum](http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de/artenschutz/content/de/arten/arten.php?id=5209&jid=1o2o2&list=mtb_raum&template=mtb_raum)



**B.) Antragsteller (Anlage „Art-für-Art-Protokoll“)**

<b>Angaben zur Artenschutzprüfung für einzelne Arten</b> <small>(Für alle Arten, die im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung geprüft werden, einzeln bearbeiten!)</small>		
<b>Durch Plan/Vorhaben betroffene Art:</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 5px; font-size: 1.2em;">Allerweltsvogelarten</span>		
<b>Schutz- und Gefährdungsstatus der Art</b>		
<input type="checkbox"/> FFH-Anhang IV-Art  <input checked="" type="checkbox"/> europäische Vogelart	<b>Rote Liste-Status</b> Deutschland <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">*</span> Nordrhein-Westfalen <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">*</span>	<b>Messtischblatt</b>  <span style="border: 1px solid black; padding: 5px; font-size: 1.2em;">54032</span>
<b>Erhaltungszustand in Nordrhein-Westfalen</b> <input checked="" type="checkbox"/> atlantische Region <input type="checkbox"/> kontinentale Region  <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 10px; background-color: green; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <span style="font-size: 0.8em;">günstig</span> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <span style="font-size: 0.8em;">gelb ungünstig / unzureichend</span> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-top: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <span style="font-size: 0.8em;">rot ungünstig / schlecht</span> </div>	<b>Erhaltungszustand der lokalen Population</b> <small>(Angabe nur erforderlich bei evtl. erheblicher Störung (II.3 Nr.2) oder voraussichtlichem Ausnahmeverfahren(III))</small> <input type="checkbox"/> <b>A</b> günstig / hervorragend <input type="checkbox"/> <b>B</b> günstig / gut <input type="checkbox"/> <b>C</b> ungünstig / mittel-schlecht	
<b>Arbeitsschritt II.1: Ermittlung und Darstellung der Betroffenheit der Art</b> <small>(ohne die unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)</small>		
Fortpflanzungs- und Ruhestätten am Gebäude (unter dem Vordach oder in Fassadenverkleidungen) nicht ausgeschlossen.		
<b>Arbeitsschritt II.2: Einbeziehen von Vermeidungsmaßnahmen und des Risikomanagements</b>		
Erfassung im Falle von Sanierungsarbeiten in der Kernbrutzeit.		
<b>Arbeitsschritt II.3: Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände</b> <small>(unter Voraussetzung der unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)</small>		
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet?  <small>(außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhtem Tötungsrisiko oder infolge von Nr. 3)</small> <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja    <input checked="" type="checkbox"/> nein</span> </li> <li>2. Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte?           <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja    <input checked="" type="checkbox"/> nein</span> </li> <li>3. Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?           <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja    <input checked="" type="checkbox"/> nein</span> </li> <li>4. Werden evtl. wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?           <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja    <input checked="" type="checkbox"/> nein</span> </li> </ol>		

### Arbeitsschritt III: Beurteilung der Ausnahmevoraussetzungen

(wenn mindestens eine der unter II.3 genannten Fragen mit „ja“ beantwortet wurde)

1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt?

ja  nein

2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden?

ja  nein

3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben?

ja  nein

# Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

## A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

### Allgemeine Angaben

Plan/Vorhaben (Bezeichnung): 5te Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 4

Plan-/Vorhabenträger (Name): Peter Essers GmbH & Co.KG, Aachen Antragstellung (Datum): 2017

An der Hans-Georg-Weiss-Straße in Monschau – Imgenbroich ist eine Nutzungsänderung in den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes geplant (bisherige Ausweisung Sondergebiet). Bis zur 2ten Jahreshälfte 2016 wurde die Immobilie als Einzelhandelsfläche für Teppichwaren usw. genutzt. Die Bausubstanz befindet sich insgesamt in einem guten Zustand. Einflugmöglichkeiten oder eingestürzte Gebäudeteile sind nicht vorhanden.

Nunmehr soll durch Änderung des Bebauungsplanes eine mit den städtischen Zielen übereinstimmende Nutzung entwickelt werden. Aufgrund der Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentralkonzeptes, der Lage und dem Bedarf, ist die Ausweisung als Gewerbegebiet geplant. Z. Zt. wird geprüft, ob in den Räumlichkeiten ein Fitnesscenter eingerichtet werden kann. Bauliche Veränderungen an der Bausubstanz selbst (Innenausbau ausgenommen) oder an den umliegenden Parkplatzflächen sind nicht vorgesehen. Ferner finden keine Rodungsarbeiten im Bereich der Vegetation statt.

### Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)

Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden?  ja  nein

### Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände

(unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)

Nur wenn Frage in Stufe I „ja“:

Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)?  ja  nein

Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden:

**Begründung:** Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irggäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.

Es werden alle Arten des MTB's, die gefährdeten Vogelarten der regionalen Roten Liste sowie die "Allerweltsvogelarten" berücksichtigt.

### Stufe III: Ausnahmeverfahren

Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:

1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt?  ja  nein
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden?  ja  nein
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben?  ja  nein

### Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

**Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“:**

- Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

**Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“:**

(weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt)

- Für die Erteilung einer Ausnahme sprechen „außergewöhnliche Umstände“. Außerdem wird sich durch die Ausnahme der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern bzw. wird die Wiederherstellung des günstigen Erhaltungszustandes nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

### Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG

**Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“:**

- Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.

Kurze Begründung der unzumutbaren Belastung.