



## A. SACHVERHALT

Der Antragsteller beantragt den Anbau eines Bistros mit integrierter Verkaufsstätte u.a. für Backwaren auf dem Grundstück Trierer Straße 201, Gemarkung Imgenbroich, Flur 8, Flurstück 601. Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr.6, 13. Änderung.

In seiner Sitzung am 11.11.2014 wurde dem Bau- und Planungsausschuss im Rahmen der 13. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 6 eine Beschlussvorschlag zur Änderung der textlichen Festsetzungen vorgelegt, nach denen eine Ausnahmeregelung für die geplante Ansiedlung eines Bistros mit Verkauf von Backwaren auf dem Baumarktgrundstück geschaffen werden sollte. Nach den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes war ein Verkauf von Backwaren aufgrund der einzelhandelsbezogenen planungsrechtlichen Festsetzungen nicht zulässig.

Der Ausschuss ist dieser Beschlussempfehlung nicht gefolgt, so dass die Bebauungsplanänderung ohne diese geänderte Festsetzung dem Ausschuss am 09.12.2014 erneut zur Beratung vorgelegt und abschließend in der Ratssitzung am 24.02.2015 als Satzung beschlossen wurde.

Gemäß Ziffer 1.2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 6, 13 Änderung sind somit weiterhin - wie im Ursprungsplan - Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevantes Kernsortiment nicht zulässig und nur Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen bis 100 qm zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt.

Eine klassische Bäckerei mit angegliederter Backstube zur Teigherstellung und Verkauf von Backwaren als Handwerksbetrieb wäre demnach zulässig. Das hier geplante Vorhaben mit Verkauf von nahversorgungsrelevantem Sortiment in Form von u. a. Backwaren ist jedoch nicht als Handwerksbetrieb einzuordnen, weil Teigrohlinge angeliefert werden und keine Herstellung stattfindet. Der Verkaufsraum steht im Vordergrund. Das Bistro mit integriertem Verkauf von Backwaren ist daher nicht zulässig, ein Bistro alleine wäre hingegen planungsrechtlich zulassungsfähig.

## B. FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Keine.

## C. RECHTSLAGE

Gem. § 15 Ziffer 6.43 b der Hauptsatzung der Stadt Monschau entscheidet der Bau- und Planungsausschuss innerhalb des Geltungsbereiches von qualifizierten Bebauungsplänen, wenn Abweichungen von den Festsetzungen bzw. Ausnahmeregelungen beantragt werden.

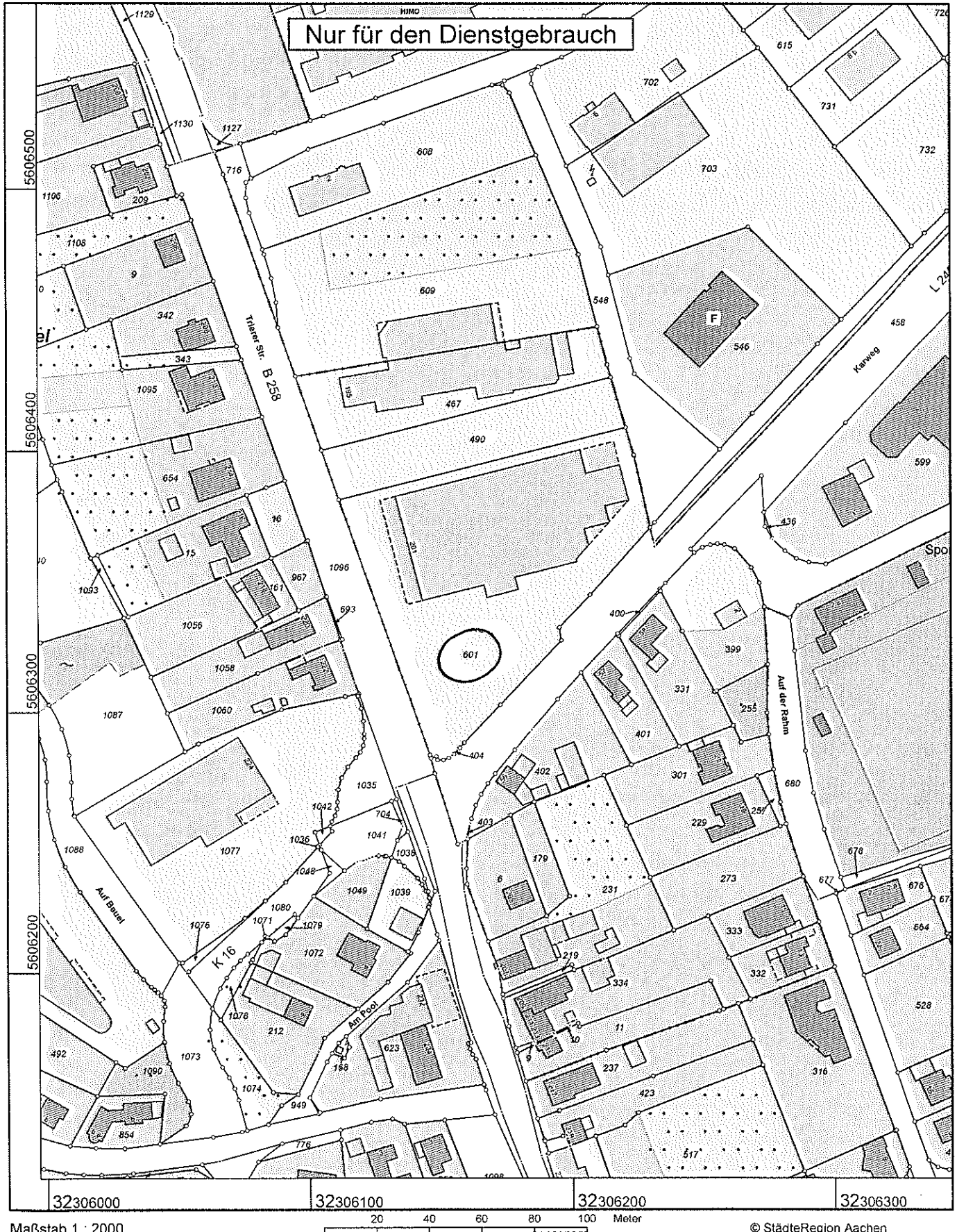
  
(Ritter)

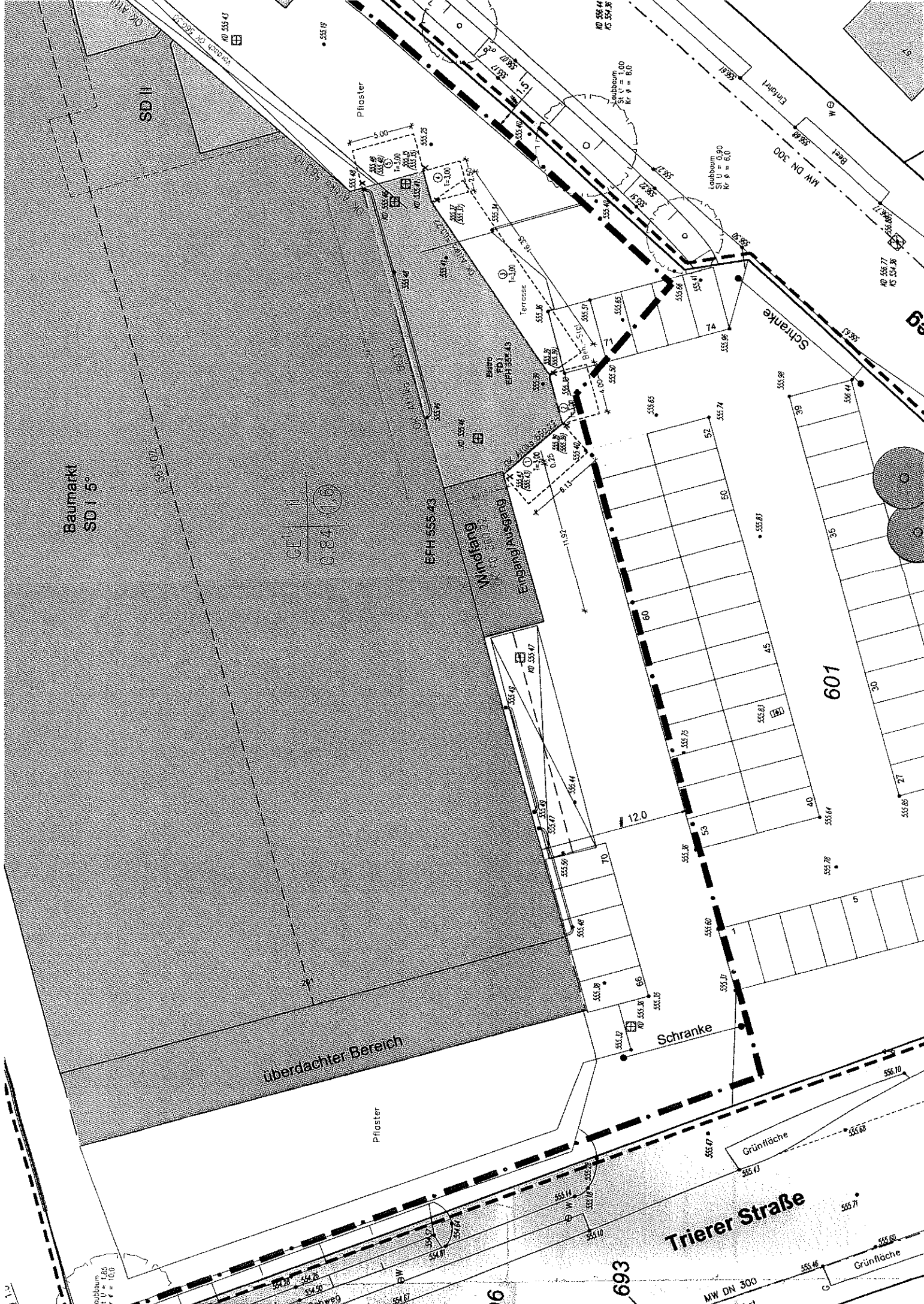
  
ges. Boden 14/01/15

Anlagen:  
Auszug aus der Flurkarte  
Ausschnitt Lageplan  
Ausschnitt Grundriss  
Auszug aus den textlichen Festsetzungen  
Monschauer Sortimentsliste

Flurstück: 601  
Flur: 8  
Gemarkung: Imgenbroich  
Trierer Str. 201, Monschau

Erstellt: 13.08.2015  
Zeichen:





Baumarkt  
SD 1.5

GE 1.1  
0.84  
1.6

EFH 555.43

Wandgang  
Eingang/Ausgang

überdachter Bereich

Pflaster

Pflaster

693

Trierer Straße

Grünfläche

601

Schranke

Schranke

12.0

MW DN 300

Grünfläche

SD II

60

30

27

5

5

555.10

555.60

555.70

555.80

555.90

556.00

556.10

556.20

556.30

556.40

556.50

556.60

556.70

556.80

556.90

557.00

557.10

557.20

557.30

557.40

557.50

557.60

557.70

557.80

557.90

558.00

558.10

558.20

558.30

558.40

558.50

558.60

558.70

558.80

558.90

559.00

559.10

559.20

559.30

559.40

559.50

559.60

559.70

559.80

559.90

560.00

560.10

560.20

560.30

560.40

560.50

560.60

560.70

560.80

560.90

561.00

561.10

561.20

561.30

561.40

561.50

561.60

561.70

561.80

561.90

562.00

562.10

562.20

562.30

562.40

562.50

562.60

562.70

562.80

562.90

563.00

563.10

563.20

563.30

563.40

563.50

563.60

563.70

563.80

563.90

564.00

564.10

564.20

564.30

564.40

564.50

564.60

564.70

564.80

564.90

565.00

565.10

565.20

565.30

565.40

565.50

565.60

565.70

565.80

565.90

566.00

566.10

566.20

566.30

566.40

566.50

566.60

566.70

566.80

566.90

567.00

567.10

567.20

567.30

567.40

567.50

567.60

567.70

567.80

567.90

568.00

568.10

568.20

568.30

568.40

568.50

568.60

568.70

568.80

568.90

569.00

569.10

569.20

569.30

569.40

569.50

569.60

569.70

569.80

569.90

570.00

570.10

570.20

570.30

570.40

570.50

570.60

570.70

570.80

570.90

571.00

571.10

571.20

571.30

571.40

571.50

571.60

571.70

571.80

571.90

572.00

572.10

572.20

572.30

572.40

572.50

572.60

572.70

572.80

572.90

573.00

573.10

573.20

573.30

573.40

573.50

573.60

573.70

573.80

573.90

574.00

574.10

574.20

574.30

574.40

574.50

574.60

574.70

574.80

574.90

575.00

575.10

575.20

575.30

575.40

575.50

575.60

575.70

575.80

575.90

576.00

576.10

576.20

576.30

576.40

576.50

576.60

576.70

576.80

576.90

577.00

577.10

577.20

577.30

577.40

577.50

577.60

577.70

577.80

577.90

578.00

578.10

578.20

578.30

578.40

578.50

578.60

578.70

578.80

578.90

579.00

579.10

579.20

579.30

579.40

579.50

579.60

579.70

579.80

579.90

580.00

580.10

580.20

580.30

580.40

580.50

580.60

580.70

580.80

580.90

581.00

581.10

581.20

581.30

581.40

581.50

581.60

581.70

581.80

581.90

582.00

582.10

582.20

582.30

582.40

582.50

582.60

582.70

582.80

582.90



# **TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN**

## **Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 6**

### **13. Änderung „Baumarkt An der Linde“**

#### **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

##### **1. Art der baulichen Nutzung**

###### **1.1 Gebietsgliederung**

Das Gewerbegebiet nach § 8 Bau NVO 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.

###### **1.3 Einschränkungen der Wohnnutzung**

Für die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 Bau NVO 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)

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

Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
<b>nahversorgungsrelevante Sortimente</b>			
47.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren		
	Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln		
47.73	Apotheken		
47.75	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperplegemittel		
<b>zentrenrelevante Sortimente</b>		<b>nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>	
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
47.49	Geräte der Unterhaltungselektronik		
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und -zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art, Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
aus 47.59	Vorhänge und Gardinen	aus 47.53	Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)	aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)
		47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren		
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel	aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte)
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
47.63	Ton- und Bildträger		

Fortsetzung

Definition Zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
		47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
aus 47.64.2	Sportartikel (Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)	aus 47.64.2	Campingartikel und Campingmöbel
47.65	Spiswaren und Bestelartikel		
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: BBE Handelsberatung GmbH: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Monschau, 2010