

Noch Beschlussvorschlag:

b) die 5. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 4 „Erweiterung Gewerbegebiet“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

c) gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Grundlage der Berichtigung ist die 5. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 4 „Erweiterung Gewerbegebiet“

A. SACHVERHALT

In seiner Sitzung am 25.04.2017 fasste der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 4 „Erweiterung Gewerbegebiet“. 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.

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 m² 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 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.05.2017 bis zum 12.06.2017 einschließlich. Es gingen die in der Anlage beigefügten Stellungnahmen ein und werden mit dem ebenfalls beigefügten Abwägungsvorschlag 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. 4, 5. Änderung „Erweiterung Gewerbegebiet“ zu fassen und hiernach den Bebauungsplan mit der öffentlichen Bekanntmachung Inkrafttreten zu lassen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Monschau ist der Bereich des Bebauungsplanes entsprechend der vorherigen Gebietsart ebenfalls als Sonderbaufläche (S) – Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel- ausgewiesen und die Ziele und Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 4 stimmen nun nicht mehr mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans überein. Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes wird nach § 13 a BauGB durchgeführt und somit wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst. Dabei wird die bisherige Darstellung Sonderbaufläche – Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel- in Gewerbliche Bauflächen geändert.

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. § 41 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe g) GO NRW obliegt dem Rat die Alleinzuständigkeit für abschließende Beschlüsse im Flächennutzungsplanverfahren und abschließende Satzungsbeschlüsse auf der Grundlage des Baugesetzbuches.

Nach § 15 Ziffer 6.7 der Hauptsatzung der Stadt Monschau bereitet der Bau- und Planungsausschuss die Beschlüsse des Rates bei Entscheidungen der Gemeinde nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches, die nicht nach dem Gesetz in andere Zuständigkeiten fallen, vor. Da aufgrund der einzuhaltenden Offenlagefristen eine rechtzeitige Einladung und Vorberatung in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 20.06.2017 nicht erfolgen konnte, soll aus zeitlichen Gründen die Entscheidung direkt im Rat getroffen werden.


Ritter


ges. Boden

Anlagen:

- Eingegangene Stellungnahmen
- Abwägungsvorschlag
- Entwurf des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr.4, 5. Änderung (Planausschnitt)
- Textliche Festsetzungen
- Begründung
- Artenschutzprüfung
- Gutachterliche Stellungnahme zum Immissionsschutz
- 78. Änderung (Berichtigung) des Flächennutzungsplanes (Planausschnitt)
- Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes



**StädteRegion
Aachen**

StädteRegion Aachen • Postfach 500451 • 52088 Aachen

Stadt Monschau
FB I.1 – Planung/ Hochbau
Herrn Dicks
Laufenstr. 84
52156 Monschau

Der Städteregionsrat

**5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, Imgenbroich „Erweiterung Gewerbegebiet
Ihr Schreiben vom 03.05.2017**

Sehr geehrter Herr Dicks,

gegen das vorgelegte Verfahren bestehen seitens der StädteRegion Aachen Bedenken.

A 70 – Umweltamt
Allgemeiner Gewässerschutz:
Es bestehen keine Bedenken.

Alle anfallenden Abwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

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

Immissionsschutz:
Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen gegen das Planvorhaben Bedenken.

Begründung:
Ziel der Planung ist die Ausweisung eines GE-Gebietes im Bereich des bisherigen SO-Gebietes um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb eines Fitnesscenters zu schaffen.

Unmittelbar an das Plangebiet grenzt ein WA-Gebiet an.
Zum Schutz vor Konflikten (durch Lärm) sollen Betriebe der Abstandsklassen I – VII ausgeschlossen werden, was für Gewerbegebiete generell untypisch ist.

A 85
Regionalentwicklung und Europa

Dienstgebäude
Zollernstraße 10
52070 Aachen

Telefon Zentrale
0241 / 5198 – 0

Telefon Durchwahl
0241 / 5198 – 2165

Telefax
0241 / 5198 – 82165

E-Mail
Nicole.Friederichs@
staedteregion-aachen.de

Auskunft erteilt
Frau Friederichs

Zimmer
C 139

Aktenzeichen

Datum:
07.06.2017

Telefax Zentrale
0241 / 53 31 90

Bürgertelefon
0800 / 5198 000

Internet
<http://www.staedteregion-aachen.de>

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

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

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

Die bisherige Nutzung des Plangebietes durch einen Einzelhandelsbetrieb für Bodenbeläge, Dekorationen und branchenzugehörige Materialien ist nicht vergleichbar mit dem Betrieb eines Fitnesscenters. Erfahrungen mit bestehenden Fitnesscentern zeigen, dass insbesondere durch die Betriebszeiten (24h/d), Klimaanlage, Musikanlagen – welche im Sommer bei geöffneten Fenstern betrieben werden –, An- und Abfahrverkehr der Kunden, erhebliche Lärmbelastigungen hervorgerufen werden.

Die mir vorliegende Gutachterliche Stellungnahme zur Bewältigung von Schallimmissionskonflikten für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Erweiterung Gewerbegebiet“ der Stadt Monschau vom 03.04.2017 räumt diese Bedenken nicht aus.

Ich empfehle, auch im Interesse des Betreibers, noch im Bauleitplanverfahren die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens detailliert zu prüfen.

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

Natur und Landschaft:

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken, wenn der Punkt 4.5 „Belange von Natur und Landschaft/Grünordnung“ der Begründung eingehalten wird. Gemäß der artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe 1 (Stand: März 2017, Büro D. Liebert) sind entsprechend die Maßnahmenvorschläge M 1 und M 2 zu beachten. Eine qualifizierte Fachkraft hat die Maßnahmen zu überwachen und mir nach Abschluss einen kurzen Ergebnisbericht vorzulegen.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



(Roelen)

EINGANG PER MAIL
09.06.2017

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

Stadt Monschau
Rathaus
Laufenstr. 84
52156 Monschau

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

Auskunft erteilt
Nils Jagnow
Telefon: 0241 4460-234
Telefax: 0241 4460-148
E-Mail: dienst@aachen.ihk.de

Unser Zeichen
jg/schz

**Ihre Zeichen/
Ihre Nachricht vom**
TÖB IMG 4_5. Änd
03.05.2017

Aachen,
9. Juni 2017

Bauleitplanung

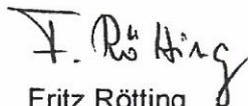
**hier: 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Erweiterung Gewerbegebiet“, Mon-
schau**

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer
Aachen



Fritz Rötting
Geschäftsführer



EINGANG PER MAIL
08.06.2017 DX

Unitymedia NRW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Stadt Monschau
FB I.1 – Planung, Hochbau
Herr Stephan Dicks
Laufenstr. 84
52156 Monschau

Bearbeiter(in): Frau Weise
Abteilung: Zentrale Planung
Direktwahl: +49 561 7818-180
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: 264953

Datum
08.06.2017

Seite 1/1

Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4, 5. Änderung "Erweiterung Gewerbegebiet"

Sehr geehrter Herr Dicks,

vielen Dank für Ihre Informationen. Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.
Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

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

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia



regionetz

regionetz GmbH
Zum Hägelkreuz 16
52249 Eschweiler
Fon 024 03 701-0
Fax 024 03 701-5000
www.regionetz.de
info@regionetz.de

regionetz GmbH | Postfach 1467 | 52234 Eschweiler

Stadt Monschau
FB I. 1 Planung, Hochbau
Herr Stephan Dicks
Laufenstr. 84
52156 Monschau

24. Mai 2017

Dirk Offermanns
TP-P
Telefon 02403 701-1248
Telefax 02403 701-1248
dirk.offermanns@regionetz.de

**Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4, 5. Änderung „Erweiterung
Gewerbegebiet“
hier: Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für Ihre Information und teilen Ihnen hierzu mit, dass unsererseits gegen die Aufstellung bzw. Änderung des o.g. Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken bestehen.

Wir weisen darauf hin, dass bestehende Versorgungs- und Anschlussleitungen entsprechend der Richtlinien zu sichern und die Mindestabstände einzuhalten sind. Außerdem machen wir darauf aufmerksam, dass entsprechend der Richtlinien (DVGW-Regelwerk GW 125) bei geplanten Anpflanzungen von Baumgruppen im Trassenbereich von Versorgungsleitungen bzw. Kabel seitens des Veranlassers Schutzmaßnahmen erfolgen müssen und durch Anpassung der Straßenkappen entstehende Kosten vom Veranlasser im vollen Umfang zu tragen sind.

Bestandspläne erhalten Sie über unsere Internetplanauskunft. Diese finden Sie auf der Homepage der regionetz GmbH unter Onlineservice / Leitungsauskunft. Spätestens vor der Bauausführung sind gültige Bestandspläne aller Versorgungsarten der regionetz sowie der betriebsgeführten Unternehmen und eine Leitungsschutzzeitanweisung über unsere Internetplanauskunft (s.o.) einzuholen.

Wir bitten Sie, uns auch weiterhin an den laufenden Verfahren zu beteiligen.

Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße
regionetz GmbH


i. A. Frank Ney


i. A. Dirk Offermanns



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

Stadt Monschau
Laufenstr. 84
52156 Monschau

Körperschaft des
öffentlichen Rechts

- Flussgebietsmanagement -

Auskunft erteilt:

Arno Hoppmann

Verwaltungsgebäude:
Eisenbahnstraße 5
52353 Düren

Telefon: 02421 494 - 1312
Telefax: 02421 494 - 1019
E-Mail: arno.hoppmann@wver.de
Internet: www.wver.de


(Gewässer und Talsperren)

402.10-020-0105
BLPL__14261

Ihr Zeichen
TÖB IMG 4_5.Änd

Ihre Nachricht vom
03.05.2017

Unser Zeichen
4.02 Hop/NZ 14261

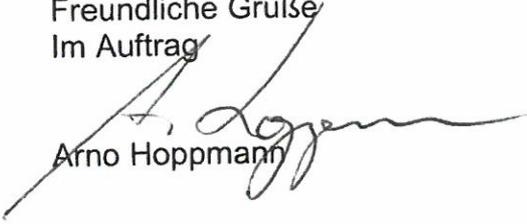
Datum
19.05.2017

**5. Änderung Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4 „Erweiterung Gewerbegebiet“
hier: Stellungnahme des Wasserverbandes Eifel - Rur**

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Wasserverbandes Eifel – Rur bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Freundliche Grüße
Im Auftrag


Arno Hoppmann

Stadt Monschau
Die Bürgermeisterin
Rathaus
Laufenstr. 84
52156 Monschau



Bearbeiter: Frau Dr. Hantl
Durchwahl: 897-430
E-Mail: hantl@gd.nrw.de
Datum: 17. Mai 2017
Gesch.-Z.: 31.130/3335/2017

**Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4, 5 Änderung „Erweiterung Gewerbegebiet“
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**
Ihr Schreiben vom 3. Mai 2017, Zeichen TÖB IMG 4_5.Änd.

Sehr geehrte Damen und Herren,

folgende Hinweise liegen aus ingenieurgeologischer Sicht zu o.g. Planfläche vor:

Baugrunduntersuchung

Gemäß des Auskunftssystems der Bodenkarte im Maßstab 1 : 50.000¹ liegt das Plan-
gebiet über einem anthropogen aufgebracht Boden, der jetzt versiegelt ist. Den
weiteren Baugrund bildet Tonsteinverwitterungslehm über devonischem Festgestein
(Tonstein / Untere Rurberg-Schichten).

- Ich empfehle, den Baugrund und die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen zu bewerten.

1. Auskunftssystem der BK 50 NRW:

Unter http://www.gd.nrw.de/zip/g_bk50hinw.pdf sind Hinweise zur kostenfreien
Nutzungsmöglichkeit dieser Karte als WMS-Version (TIM online Kartenserver) abrufbar.
Unter dem Link „Dienst hinzuladen“ bitte <http://www.wms.nrw.de/gd/bk050?> einfügen. Hrsg.:
Geologischer Dienst NRW.

Erdbebengefährdung

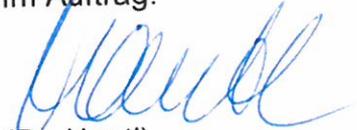
Zum o. g. Vorgang wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Bau-
bestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erd-
bebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

- Die Gemarkung *Imgenbroich* der Stadt Monschau ist der Erdbebenzone **2** und geologischer Untergrundklasse **R** zuzuordnen.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Die Erdbebengefährdung wird in der weiterhin geltenden DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der *Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen* (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag:



(Dr. Hantl)

**LVR-Dezernat Gebäude- und Liegenschaftsmanagement,
Umwelt, Energie, RBB**
LVR-Fachbereich Kaufmännisches Immobilienmanagement,
Haushalt, Gebäudeservice



Qualität für Menschen



LVR - Dezernat 3 - 50663 Köln

Stadt Monschau
-z.Hd. Frau Carl-
Laufenstraße 84
52156 Monschau

Datum und Zeichen (Bitte stets angeben)
17.05.2017

Herr Ludes
Tel 0221 809-4228
Fax 0221 8284-0264
Torsten.Ludes@lvr.de

Bebauungsplan Imgenbroich Nr.4,5.Änd.-Erweiterung Gewerbegebiet-
Ihr Schreiben vom 03.05.2017/ ihr Zeichen: TÖB IMG 4_5.Änd

Sehr geehrte Frau Carl,

hiermit möchte ich Sie innerhalb meiner Stellungnahme darüber informieren, dass keine Betroffenheit bezogen auf Liegenschaften des LVR vorliegt und daher keine Bedenken gegen die o. g. Maßnahme geäußert werden.

Diese Stellungnahme gilt nicht für das Rheinische Amt für Denkmalpflege in Pulheim und für das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn; es wird darum gebeten, deren Stellungnahmen gesondert einzuholen.

Ich bedanke mich vielmals und verbleibe

Mit freundlichen Grüßen
Die Direktorin des Landschaftsverbandes Rheinland
Im Auftrag


(Ludes)



Wir freuen uns über Ihre Hinweise zur Verbesserung unserer Arbeit. Sie erreichen uns unter der Telefonnummer 0221 809-2255 oder senden Sie uns eine E-Mail an Anregungen@lvr.de

LVR – Landschaftsverband Rheinland
Dienstgebäude in Köln-Deutz, Landeshaus, Kennedy-Ufer 2
Pakete: Ottoplatz 2, 50679 Köln
LVR im Internet: www.lvr.de
USt-IdNr.: DE 122 656 988, Steuer-Nr.: 214/5811/0027

Bankverbindung:
Helaba
IBAN: DE84 3005 0000 0000 0600 61, BIC: WELADEDXXX
Postbank
IBAN: DE95 3701 0050 0000 5645 01, BIC: PBNKDEFF370



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

Stadt Monschau
Planung, Hochbau
Laufenstr. 84
52156 Monschau

Regionalniederlassung Vile-Eifel

Kontakt: Frau Hess
Telefon: 02251-796-210
Fax: 0211-87565-1172210
E-Mail: marlis.hess@strassen.nrw.de
Zeichen: 21000/40400.020/1.13.03.07(173/17)
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 15.05.2017

Bebauungsplan Imgenbroich 4, 5. Änderung „Erweiterung Gewerbegebiet“; Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB
Hier: Ihr Schreiben vom 03.05.2017; Az: TÖB IMG 4_5.Änd

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen seitens der Straßenbauverwaltung grundsätzlich keine Bedenken, sofern verkehrsintensive Nutzungen (Logistik, Tankstellen usw.) ausgeschlossen werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Marlis Hess



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

Kreisstelle

Aachen

Mail: aachen@lwk.nrw.de

Düren

Mail: dueren@lwk.nrw.de

Euskirchen

Mail: euskirchen@lwk.nrw.de

Rütger-von-Scheven-Str. 44

52349 Düren

Tel.: 02421 5923-0, Fax -66

www.landwirtschaftskammer.de

Auskunft erteilt: Frau Lock / ho

Durchwahl: 16

Fax : 66

Mail : susanne.lock@lwk.nrw.de

17_092_ Stadt Monschau_BP Imgenbroich Nr. 4_5_Änd. Erweiterung
Gewerbegebiet.docx

Düren 12.05.2017

Stadt Monschau
FB I.1 – Planung, Hochbau
z. Hd. Herrn Stephan Dicks
Rathaus
Laufenstr. 84
52156 Monschau

Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4, 5. Änderung „Erweiterung Gewerbegebiet“

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 04.04.2017 – AZ: TÖB IMG 4_5. Änd.

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Dicks,

zum o.a. Vorhaben nehmen wir als Fachbehörde wie folgt Stellung:

Es bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Lock

Teil von innogy

Westnetz GmbH • Neue Jülicher Straße 60 • 52353 Düren

Stadt Monschau
FB I. 1 – Planung/Hochbau
Stephan Dicks
Laufenstr. 84
52156 Monschau

Regionalzentrum Westliches Rheinland

Ihre Zeichen	TÖB IMG 4_5. And
Ihre Nachricht	03.05.2017
Unsere Zeichen	DRW-V-WP-DN/Ma
Name	Helmut Maaßen
Telefon	02421 47 2920
Telefax	02421 47 2032
E-Mail	helmut.maassen@westnetz.de



Düren, 9. Mai 2017

Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4, 5. Änderung "Erweiterung Gewerbegebiet"

Sehr geehrte Herr Dicks,

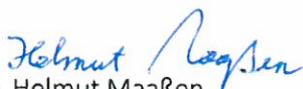
diese Stellungnahme betrifft nur das von uns betreute Nieder- und Mittelspannungsnetz bis zur 35-kV-Spannungsebene und ergeht auch im Auftrag und mit Wirkung für die innogy Netze Deutschland GmbH als Eigentümerin des Nieder- und Mittelspannungsnetzes.

Gegen die oben angeführten Planungen der Stadt Monschau bestehen unsererseits keine Bedenken, da keine von uns betreuten Versorgungsanlagen betroffen sind.

Mit freundlichen Grüßen

Westnetz GmbH


i. V. Jürgen Weitmann


i. A. Helmut Maaßen

Stephan Dicks - Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4, 5. Änderung "Erweiterung Gewerbegebiet"

Von: "Becker, Oliver" <Oliver.Becker@lvr.de>
An: "'stephan.dicks@stadt.monschau.de'" <stephan.dicks@stadt.monschau.de>
Datum: 15.05.2017 07:30
Betreff: Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4, 5. Änderung "Erweiterung Gewerbegebiet"

Sehr geehrte Dame und Herren,

ich bedanke mich für die Übersendung der Planunterlagen im Rahmen der TÖB-Beteiligung zu den o.g. Planungen.

Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich.

Ich verweise daher auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und bitte Sie, folgenden Hinweis in die Planungsunterlagen aufzunehmen: Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, **Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: [02425/9039-0](tel:0242590390), Fax: [02425/9039-199](tel:024259039199)**, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Oliver Becker

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland

Endenicher Straße 133
53115 Bonn
Tel [0228/9834-187](tel:02289834187)
Fax [0221/8284-0778](tel:022182840778)

oliver.becker@lvr.de
www.lvr.de

Von: "Hunscheidt, Hans" <hans.hunscheidt@bezreg-koeln.nrw.de>
An: "Stephan.dicks@stadt.monschau.de" <Stephan.dicks@stadt.monschau.de>
CC: Nußbaum, Martin<martin.nussbaum@bezreg-koeln.nrw.de>
Datum: Donnerstag, 11. Mai 2017 14:42
Betreff: Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4, 5. Änderung - "Erweiterung Gewerbegebiet"

Ihr Schreiben vom 03.05.2017, Az.: TÖB IMG 4_5.Änd
Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4, 5. Änderung - "Erweiterung Gewerbegebiet"

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Dicks,
gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht des Dezernates 54
- Gewässerentwicklung und Hochwasserschutz- keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Hans Hunscheidt

--

Bezirksregierung Köln
Dezernat 54 - Gewässerentwicklung und Hochwasserschutz
50606 Köln

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



**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und
Dienstleistungen der Bundeswehr**

Infra I 3 – 45-60-00 / ohne

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen
der Bundeswehr • Postfach 29 63 • 53019 Bonn

Stadt Monschau
FB I.1 – Planung, Hochbau
Laufenstr. 84
52156 Monschau

Aktenzeichen
Infra I 3 – 45-60-00 / ohne

Bearbeiter/-in
Herr Laute

Bonn,
9. Mai 2017

BETREFF **BBP - Bebauungsplan „BBP Nr. 4, 5. Änderung“;**
hier: Stellungnahme der Bundeswehr

BEZUG Ihr Schreiben vom 03. Mai 2017. Ihr Zeichen: TÖB IMG 4_5.Änd.

Sehr geehrte Damen und Herren,

im o. g. Verfahren gibt die Bundeswehr bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage folgende Stellungnahme ab:

Gegen die im Betreff genannte Maßnahme hat die Bundeswehr keine Bedenken bzw. keine Einwände.

Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m nicht überschreiten.

Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfalle mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zuzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Laute



Infrastruktur
Wir. Dienen. Deutschland.

EINGANG
PER MAIL 03.05.2017

Fontainengraben 200, 53123 Bonn
Postfach 29 63, 53019 Bonn
Telefon: +49 (0)228 5504 - 5293
Telefax: +49 (0)228 5504 - 5763
Bw: 3402 - 5293
BAIUDBwTOEB@bundeswehr.org

Stadt Monschau

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

Ergebnisse aus der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Lfd. Nr.	Behörden / Träger öffentlicher Belange	Kurzinhalt der Stellungnahme	Stellungnahme bzw. Abwägung	Beschlussvorschlag
01	Westnetz, Düren Schreiben vom 03.05.2017	<p>Diese Stellungnahme betrifft nur das von der Westnetz betreute Nieder- und Mittelspannungsnetz bis zur 35-kV-Spannungsebene und ergeht auch im Auftrag und mit Wirkung für die innogy Netze Deutschland GmbH als Eigentümerin des Nieder- und Mittelspannungsnetzes.</p> <p>Gegen die oben angeführten Planungen der Stadt Monschau bestehen keine Bedenken, da keine von uns betreuten Versorgungsanlagen betroffen sind.</p>	entfällt	Kein Beschluss erforderlich.
02	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn Schreiben vom 09.05.2017	<p>Im o.g. Verfahren gibt die Bundeswehr bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Gegen die genannte Maßnahme hat die Bundeswehr keine Bedenken bzw. keine Einwände.</p> <p>Hierbei wird davon ausgegangen, dass bauliche Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m nicht überschreiten. Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfalle mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung zur Prüfung zuzuleiten.</p>	<p>Im Plangebiet ist lediglich eine eingeschossige Bebauung mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 564,0 m ü. NHN (ca. 7,0 m über heutigem Gelände) festgesetzt.</p> <p>Größere Bauhöhen sind nicht geplant und wären ansonsten Angelegenheit der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

03	Bezirksregierung Köln Dezernat 54 - Gewässerentwicklung und Hochwasserschutz, Köln	Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht des Dezernates 54 - Gewässerentwicklung und Hochwasserschutz- keine Bedenken.	entfällt	Kein Beschluss erforderlich.
04	Schreiben vom 11.05.2017 Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen Kreisstelle Aachen/Düren/Euskirchen, Düren	Es bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.	entfällt	Kein Beschluss erforderlich.
05	Schreiben vom 12.05.2017 LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Bonn Schreiben vom 15.05.2017	Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalsschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Boden- denkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich. Ich verweise daher auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und bitte Sie, folgenden Hinweis in die Planungsunterlagen aufzunehmen: Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für	Der Anregung wird wie folgt Rechnung getragen: es erfolgt eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen um den Hinweis, dass bei auftretenden archäologischen Funden die Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu informieren ist.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ein Hinweis im Bebauungsplan ergänzt.

06	<p>Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Ville- Eifel, Euskirchen</p> <p>Schreiben vom 15.05.2017</p>	<p>Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.</p> <p>gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen seitens der Straßenbauverwaltung grundsätzlich keine Bedenken, sofern verkehrshochintensive Nutzungen (Logistik, Tankstellen usw.) ausgeschlossen werden.</p>	<p>Ziel der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes im vorher als Sondergebiet für Einzelhandel ausgewiesenen Bereich.</p> <p>Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung und den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist im vorliegenden Entwurf eine Vielzahl von Ausschlüssen vorgesehen, so z.B. auch der Ausschluss von Betriebsarten der Abstandsklassen I-VII (lfd. Nr. 1 – 221) der Abstandsliste 2007, unter die auch größere Logistikunternehmen (lfd. Nr. 159 - Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen) fallen.</p> <p>Aufgrund der Lage des Plangebietes am Rande des Gewerbeareals Monschau-Imgenbroich und der hierfür ausgebauten Erschließung (Hans-Georg-Weiß-Straße) ist ein Ausschluss weiterer Nutzungen, z.B. Tankstellen, städtebaulich nicht begründet. Die Zufahrt erfolgt gebündelt im Bereich des Real-Marktes (Rechtsabbiegespur Hans-Georg-Weiß-Straße). Eine unmittelbare Anbindung an die Hans-Georg-Weiß-Straße ist durch Festsetzungen zum Erhalt der bestehenden Gehölze ausgeschlossen. Der Kreuzungsbereich Hans-Georg-Weiß-Straße / Karweg (L 246) ist entsprechend leistungsfähig ausgebaut. Leistungsfähigkeitsprobleme sind auf Ebene der Bauleitplanung nicht erkennbar. Falls erforderlich, werden im Einzelfall weitergehende Bestimmungen auf Ebene der nachfolgenden Genehmigungsplanung veranlasst.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
----	--	--	---	--

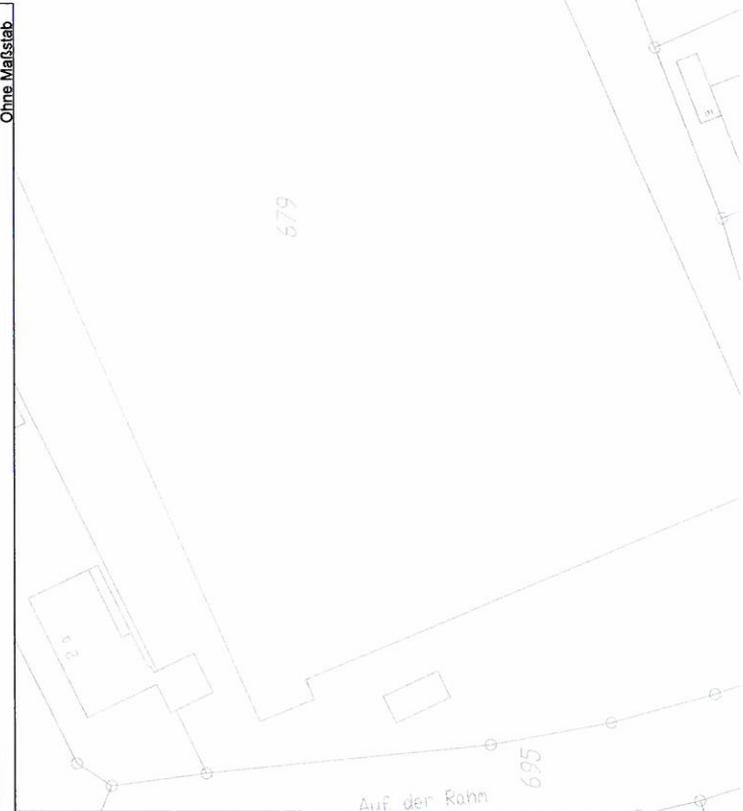
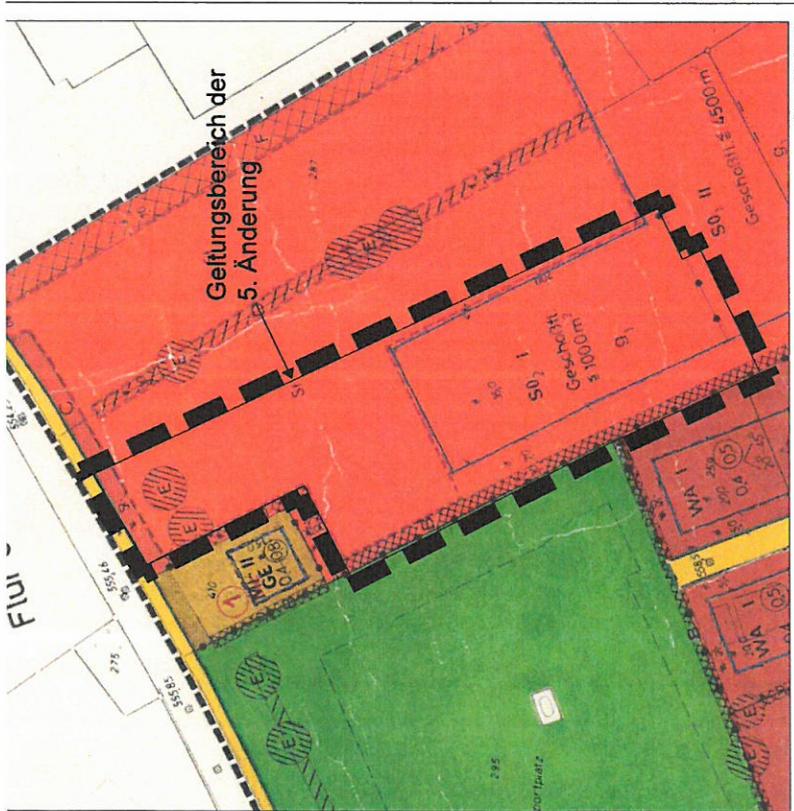
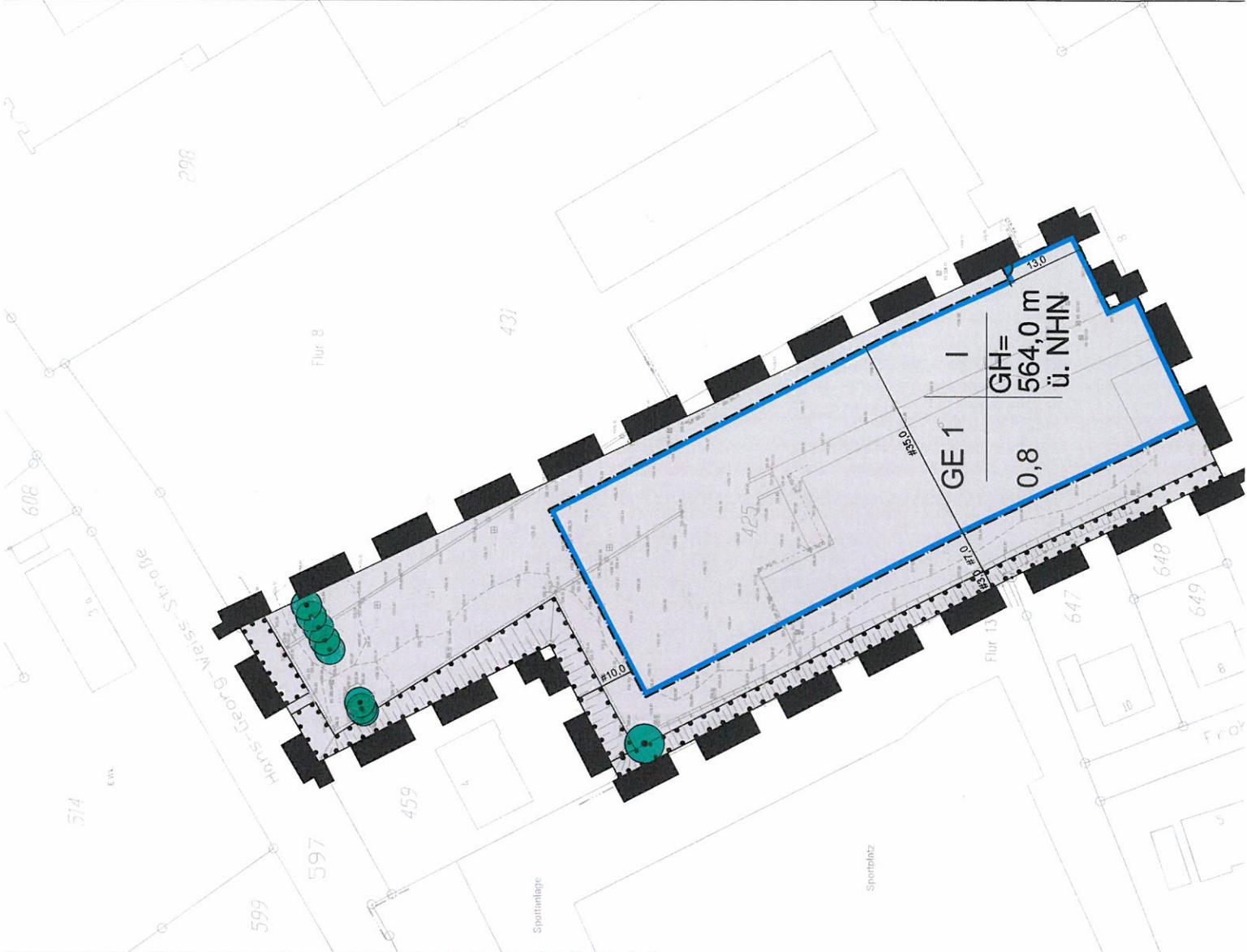
07	LVR-Dezernat Gebäude- und Liegenschaftsmanagement, Umwelt, Energie, RBB, Köln Schreiben vom 17.05.2017	Es liegt keine Betroffenheit bezogen auf Liegenschaften des LVR vor und daher werden keine Bedenken gegen die o. g. Maßnahme geäußert. Diese Stellungnahme gilt nicht für das Rheinische Amt für Denkmalpflege in Pulheim und für das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn; es wird darum gebeten, deren Stellungnahmen gesondert einzuzuholen.	Entfällt. Rheinisches Amt für Denkmalpflege und Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege wurden beteiligt.	Kein Beschluss erforderlich.
08	Geologischer Dienst NRW, Krefeld Schreiben vom 17.05.2017	Folgende Hinweise liegen aus ingenieur-geologischer Sicht zu o.g. Planfläche vor: Baugrunduntersuchung Gemäß des Auskunftssystems der Bodenkarte im Maßstab 1: 50.000 (Auskunftssystem der BK 50 NRW) liegt das Plangebiet über einem anthropogen aufgetragten Boden, der jetzt versiegelt ist. Den weiteren Baugrund bildet Tonsteinverwitterungslehm über devonischem Festgestein (Tonstein / Untere Rurberg-Schichten). Es wird empfohlen, den Baugrund und die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen / zu bewerten. Erdbebengefährdung Zum o. g. Vorgang wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erd-bebengebieten“ zu berücksichtigen ist. Die Gemarkung Imgenbroich der Stadt Monschau ist der Erdbebenzone 2 und geologischer Untergrundklasse R zuzuordnen.	Die Informationen werden der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt, die Informationen zur Erdbebengefährdung zusätzlich in den textlichen Festsetzungen unter der Kategorie Hinweise ergänzt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ein Hinweis im Bebauungsplan ergänzt.
		Auf die Berücksichtigung der Bedeutungs-		

09	<p>Wasserverband Eifel-Rur, Düren</p> <p>Schreiben vom 19.05.2017</p>	<p>kategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.</p> <p>Die Erdbebengefährdung wird in der weiterhin geltenden DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden.</p> <p>Seitens des Wasserverbandes Eifel - Rur bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p>	<p>entfällt</p>	Kein Beschluss erforderlich.
10	<p>Regionetz GmbH Eschweiler</p> <p>Schreiben vom 24.05.2017</p>	<p>Es bestehen gegen die Aufstellung bzw. Änderung des o.g. Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass bestehende Versorgungs- und Anschlussleitungen entsprechend der Richtlinien zu sichern und die Mindestabstände einzuhalten sind. Außerdem machen wir darauf aufmerksam, dass entsprechend der Richtlinien (DVGW-Regelwerk GW 125) bei geplanten Anpflanzungen von Baumgruppen im Trassenbereich von Versorgungsleitungen bzw. Kabel seitens des Veranlassers Schutzmaßnahmen erfolgen müssen und durch Anpassung der Straßenkappen entstehende Kosten vom Veranlasser im vollen Umfang zu tragen sind.</p> <p>Bestandspläne erhalten Sie über unsere Internetplanauskunft. Diese finden Sie auf der Homepage der regionetz GmbH unter Onlineservice / Leitungsauskunft.</p>	<p>Entfällt.</p> <p>Ein Hinweis auf die Versorgungsträger und die Richtlinien des DVGW-Regelwerkes GW 125 ist bereits in der Planfassung enthalten.</p>	Kein Beschluss erforderlich.

	<p>Spätestens vor der Bauausführung sind gültige Bestandspläne aller Versorgungsarten der regionetz sowie der betriebsgeführten Unternehmen und eine Leitungsschutzzeitanweisung über unsere Internetplanauskunft (s.o.) einzuholen. Wir bitten Sie, uns auch weiterhin an den laufenden Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>gegen das vorgelegte Verfahren bestehen seitens der StädteRegion Aachen Bedenken. A 70 - Umweltamt</p> <p>Allgemeiner Gewässerschutz: Es bestehen keine Bedenken. Alle anfallenden Abwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.</p> <p>Immissionsschutz: Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen gegen das Planvorhaben Bedenken. Begründung: Ziel der Planung ist die Ausweisung eines GE-Gebietes im Bereich des bisherigen SO-Gebietes um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb eines Fitnesscenters zu schaffen.</p> <p>Unmittelbar an das Plangebiet grenzt ein WA-Gebiet an. Zum Schutz vor Konflikten (durch Lärm) sollen Betriebe der Abstandsklassen I - VII ausgeschlossen werden, was für Gewerbegebiete generell untypisch ist.</p>	<p>Die Bedenken werden begründet zurückgewiesen.</p> <p>Zu Allgemeiner Gewässerschutz: Die Beschreibung der Entwässerung ist in der Planfassung bereits enthalten.</p> <p>Zu Immissionsschutz: Ziel der Bebauungsplanänderung ist nicht die Errichtung eines Fitnesscenters, sondern die Ausweisung eines Gewerbegebietes in einem als Sondergebiet für den Einzelhandel ausgewiesenen Bereich. Im Plangebiet besteht eine Gewerbeimmobilie, die bis zur 2ten Jahreshälfte 2016 als Einzelhandelsfläche für Teppichwaren genutzt wurde. 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</p>	<p>Allgemeiner Gewässerschutz Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Immissionsschutz Der Stellungnahme wird nicht gefolgt</p>
11	<p>StädteRegion Aachen A85 Regionalentwicklung u. Europa Schreiben 07.06.2017</p>			

	<p>Die bisherige Nutzung des Plangebietes durch einen Einzelhandelsbetrieb für Bodenbeläge, Dekorationen und branchenzugehörige Materialien ist nicht vergleichbar mit dem Betrieb eines Fitnesscenters. Erfahrungen mit bestehenden Fitnesscentern zeigen, dass insbesondere durch die Betriebszeiten (24h/d), Klimaanlagen, Musikanlagen - welche im Sommer bei geöffneten Fenstern betrieben werden -, An- und Abfahrverkehr der Kunden, erhebliche Lärmbelästigungen hervorgerufen werden.</p>	<p>eine gute Verkehrsbindung 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. Der Ausschluss der Abstandsklassen I – VII gem. Abstandserlass 2007 ist vor dem Hintergrund der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung und dem im Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG verankerten Vorsorgeprinzip gerechtfertigt, um über den Lärm hinausgehende Beeinträchtigungen wie z.B. Staub, Geruch und Erschütterungen zu vermeiden. Der Ausschluss stellt ein gängiges Festsetzungsinstrument dar. Gewerbebetriebe, die nicht unter den Abstandserlass fallen sowie Betriebe für die der Nachweis erbracht wird, dass die Emissionen entsprechend begrenzt werden, sind weiterhin zulässig. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) lässt für die hier vorgesehene Nutzung („eingeschränktes“ Gewerbe ohne Wohnen) keine andere Gebietskategorie zu.</p> <p>Die geplante Nutzung Fitnesscenter ist nicht Inhalt der vorliegenden Bauleitplanung, wenn auch diese Nachnutzung vom Grundstückseigentümer zurzeit geprüft wird. In der beigefügten gutachterlichen Stellungnahme wird lediglich darauf hingewiesen (u.a. als Information für den Grundstückseigentümer), dass eine Konfliktlösung auf Ebene der nachfolgenden Detailplanung möglich ist. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist entsprechend ein Immissionsgutachten vorzulegen. Da die beschriebene Nutzung Fitnesscenter nicht Inhalt der vorliegenden Bauleitplanung ist, sind die</p>
--	--	--

		<p>Die vorliegende Gutachterliche Stellungnahme zur Bewältigung von Schallimmissionskonflikten für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Erweiterung Gewerbegebiet“ der Stadt Monschau vom 03.04.2017 räumt diese Bedenken nicht aus.</p> <p>Ich empfehle, auch im Interesse des Betreibers, noch im Bauleitplanverfahren die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens detailliert zu prüfen.</p> <p>Natur und Landschaft: Gegen die Planung bestehen keine Bedenken, wenn der Punkt 4.5 „Belange von Natur und Landschaft/Grünordnung“ der Begründung eingehalten wird. Gemäß der artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe 1 (Stand: März 2017, Büro D. Liebert) sind entsprechend die Maßnahmenvorschläge M 1 und M 2 zu beachten. Eine qualifizierte Fachkraft hat die Maßnahmen zu überwachen und mir nach Abschluss einen kurzen Ergebnisbericht vorzulegen.</p>	<p>hierzu geäußerten Bedenken gegenstandslos.</p> <p>Zu Natur und Landschaft: Die Maßnahmenvorschläge der Artenschutzprüfung sind als textliche Festsetzungen aufgenommen und somit verbindlich für die nachfolgenden Planungsschritte.</p>	<p>Natur und Landschaft Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
12	<p>unitymedia NRW GmbH Kassel</p> <p>Schreiben vom 08.06.2017 IHK Aachen</p>	<p>Gegen die o. a. Planung bestehen keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p>	Entfällt.	Kein Beschluss erforderlich.
13	<p>Schreiben vom 09.06.2017</p>	<p>Da der vorgesehene Planentwurf die Belange der gewerblichen Wirtschaft entweder gar nicht berührt oder - wo es der Fall ist - hinreichend berücksichtigt, bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer Aachen keine Bedenken.</p>	Entfällt.	Kein Beschluss erforderlich.



STADT MONSCHAU, BEBAUUNGSPLAN IMGENBROICH NR. 4,

5. ÄNDERUNG „ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET“

STAND: 19.06.2017

HINWEIS: Ergänzungen nach der Offenlage sind in roter Schrift und kursiv ausgeführt.

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 (lfd. Nr. 1 – 221) der Abstandsliste 2007 zum RdErl. d. Ministeriums f. Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.6.2007 (MBI. 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 BUNDESMISSIONSSCHUTZGESETZTES GEM. § 9 (1) NR. 24 BAUGB

- 5.1 Türen, 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 LANDESBYBAUORDNUNG 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 m² 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.

10. SONSTIGE HINWEISE

Bodendenkmale

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Erdbebengefährdung

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 2 und geologischer Untergrundklasse R zuzuordnen.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich 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
nahversorgungsrelevante Sortiment			
47.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren		
	Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln		
47.73	Apotheken		
47.75	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel		
zentrenrelevante Sortimente		nicht-zentrenrelevante Sortimente	
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und -zubehör, 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 47.53	Vorhänge und Gardinen	aus 47.53	Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)	aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)
		47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren		
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel	aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für dem 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		

Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
		47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
aus 47.64.2	Sportartikel (Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)	aus 47.64.2	Campingartikel und Campingmöbel
47.65	Spielwaren und Bastelartikel		
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
		47.76.1	Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
		47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		
47.79	Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchsgütern		
	Zentrenrelevante Sortimente gem. Anlage zum § 24 a LEPro NRW		

Quelle: 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 / 19.06.2017

HINWEIS: Ergänzungen nach der Offenlage sind in *roter Schrift und kursiv* ausgeführt.



PLANUNGSGRUPPE **MWM**
Städtebau • Verkehrsplanung • Tiefbau

Bauassessoren/ Diplom-Ingenieure/ Stadtplaner/ Architekten

Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Planungsanlass/ Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	3
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung/ Verfahren	3
1.3	Fachgutachten	3
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	4
2.1	Lage und Abgrenzung	4
2.2	Bestand	4
2.3	Umgebung	5
3.	BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG	5
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
4.	INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	9
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
5.	SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN	11
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	14
5.9	Verkehr	14
5.10	Ver- und Entsorgung	14
5.11	Belange des Hochwasserschutzes	15
5.12	Sachgüter / Sonstige Belange	15
6.	FLÄCHENBILANZ	15
7.	ANLAGEN	16

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 m² 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 m²) 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 m² 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 Verkaufsgebäude 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.

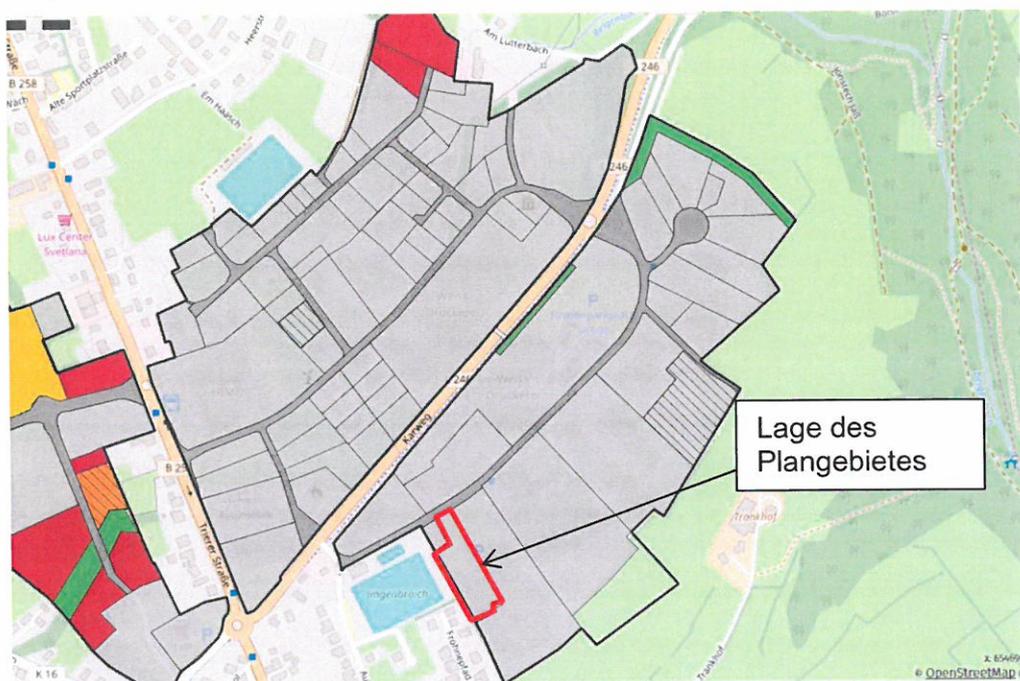


Abbildung 1: Gewerbegebiet Monschau-Imgenbroich, Auszug aus dem gisTRA, Gewerbeflächen-Informationssystem der Technologieregion Aachen, Quelle <http://www.gistra.de/AGIT-GISTRA/main.xhtml>

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.

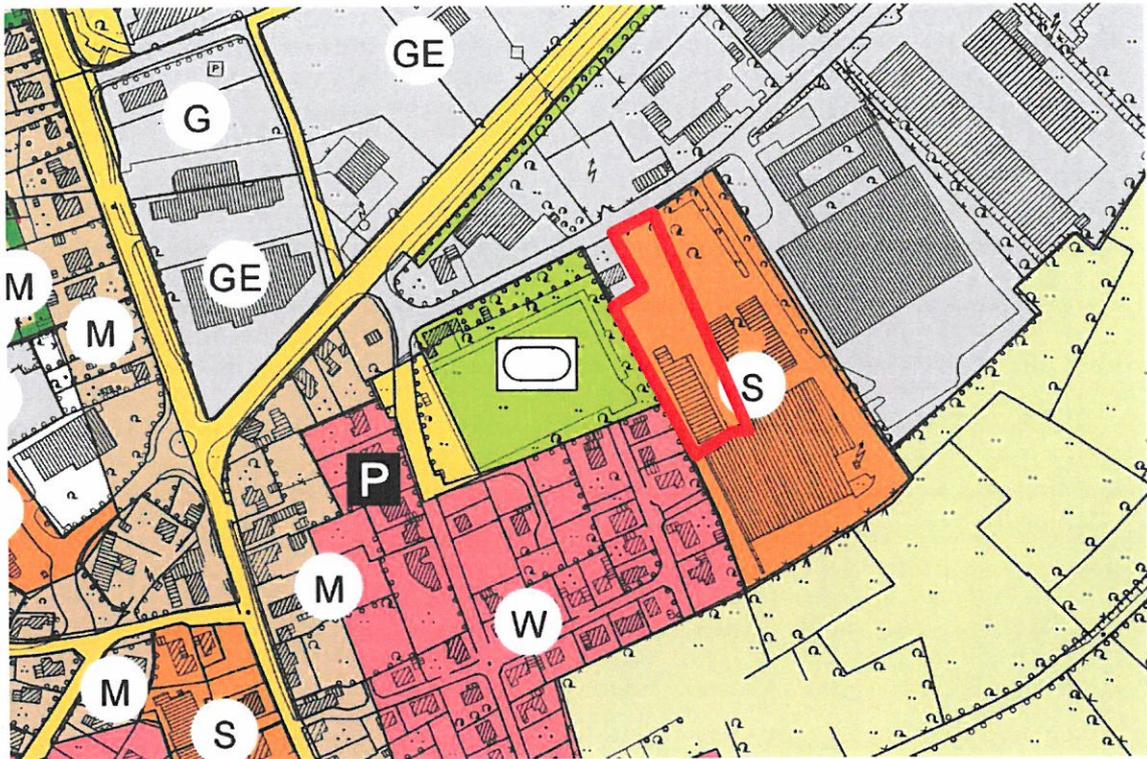


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Monschau,
Quelle: Stadt Monschau

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: Städteregion Aachen, Inkas-Portal der Städteregion

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 Vergnügungstätten 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 Geruchsimmissionen 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.

Gem. der Stellungnahme des Geologischen Dienstes im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB liegen folgende Informationen für das Plangebiet vor:

Baugrunduntersuchung

Gemäß des Auskunftssystems der Bodenkarte im Maßstab 1: 50.000 (Auskunftssystem der BK 50 NRW) liegt das Plangebiet über einem anthropogen aufgetragenen Boden, der jetzt versiegelt ist. Den weiteren Baugrund bildet Tonsteinverwitterungslehm über devonischem Festgestein (Tonstein / Untere Rurberg-Schichten). Es wird empfohlen, den Baugrund und die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen / zu bewerten.

Erdbebengefährdung

Zum o. g. Vorgang wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Die Gemarkung Imgenbroich der Stadt Monschau ist der Erdbebenzone 2 und geologischer Untergrundklasse R zuzuordnen.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

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 m² auf, Flächen zum Erhalt sind in Höhe von ca. 745 m² festgesetzt.

Aachen und Monschau, im April / Juni 2017

7. ANLAGEN

- 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
- 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

D. Liebert

BÜRO FÜR FREIRAUMPLANUNG

BÜRO: Dorfstr. 79

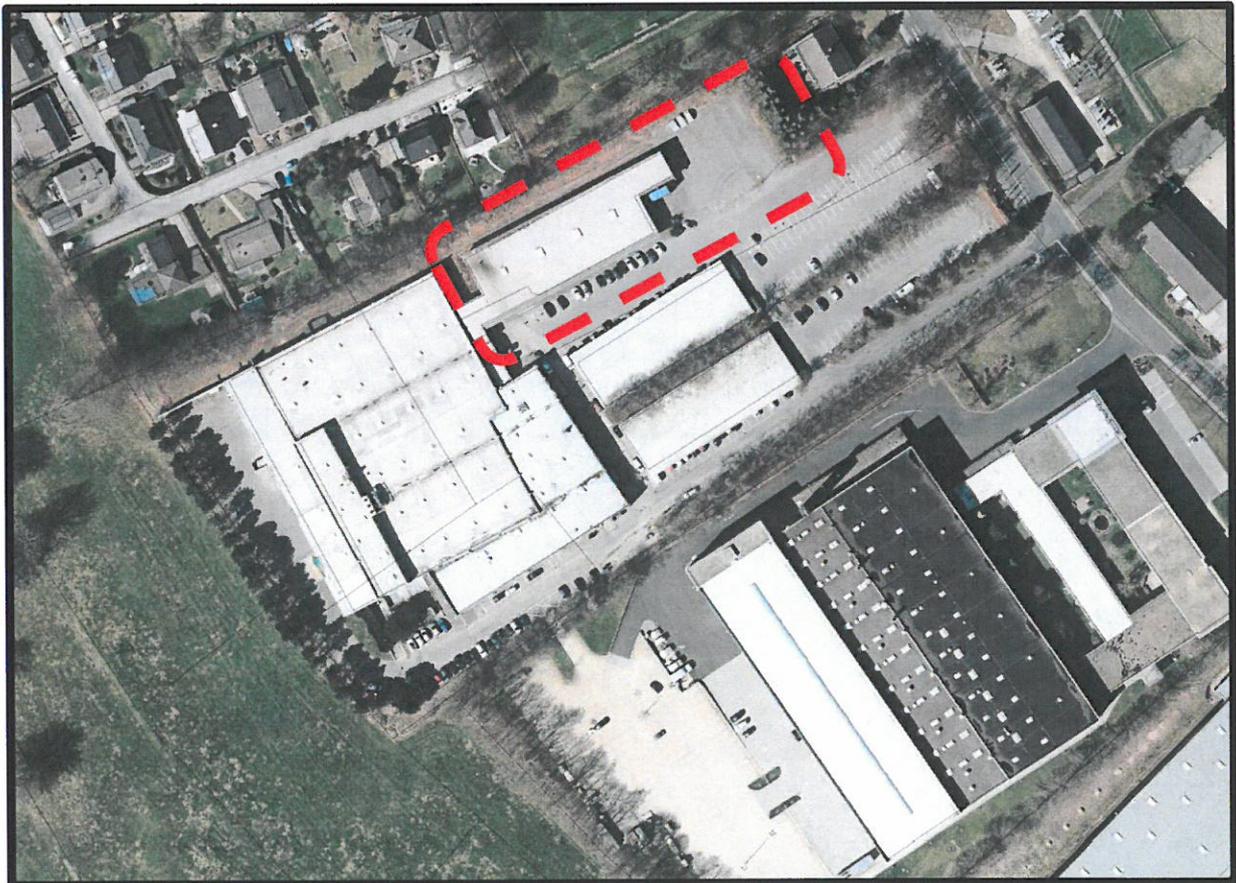
52477 ALSDORF

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

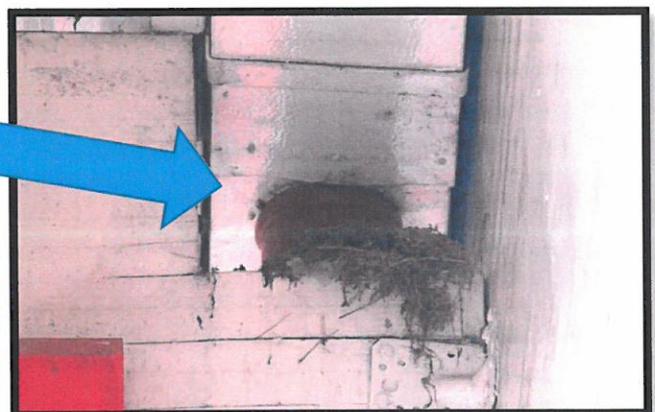
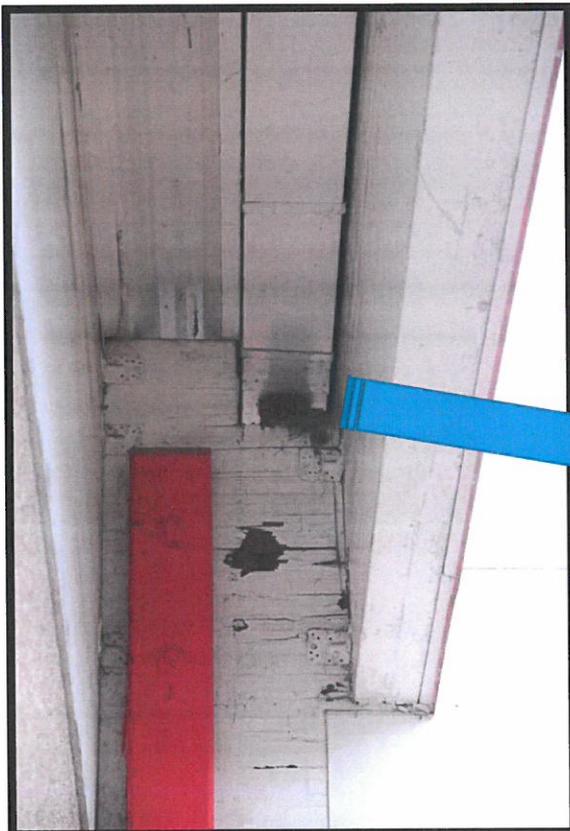


Bild oben:

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.

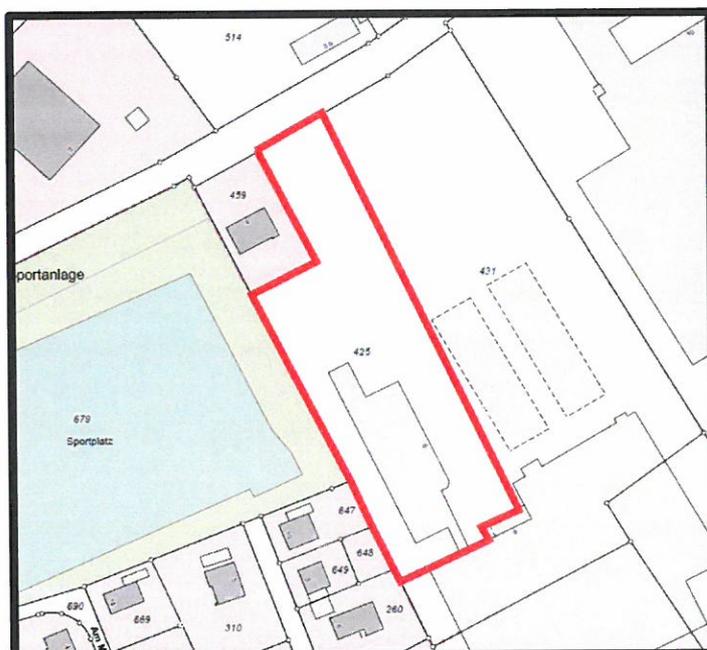
Der „Lebensraum“ muss für zahlreiche planungsrelevante Arten aufgrund dieser Vorbelastungen bereits als ungeeignet betrachtet werden.

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

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

Angaben zur Artenschutzprüfung für einzelne Arten (Für alle Arten, die im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung geprüft werden, einzeln bearbeiten!)		
Durch Plan/Vorhaben betroffene Art: Allerweltsvogelarten		
Schutz- und Gefährdungsstatus der Art		
<input type="checkbox"/> FFH-Anhang IV-Art <input checked="" type="checkbox"/> europäische Vogelart	Rote Liste-Status Deutschland * Nordrhein-Westfalen *	Messtischblatt 54032
Erhaltungszustand in Nordrhein-Westfalen <input checked="" type="checkbox"/> atlantische Region <input type="checkbox"/> kontinentale Region grün günstig gelb ungünstig / unzureichend rot ungünstig / schlecht	Erhaltungszustand der lokalen Population (Angabe nur erforderlich bei evtl. erheblicher Störung (II.3 Nr.2) oder voraussichtlichem Ausnahmeverfahren(III)) <input type="checkbox"/> A günstig / hervorragend <input type="checkbox"/> B günstig / gut <input type="checkbox"/> C ungünstig / mittel-schlecht	
Arbeitsschritt II.1: Ermittlung und Darstellung der Betroffenheit der Art (ohne die unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)		
Fortpflanzungs- und Ruhestätten am Gebäude (unter dem Vordach oder in Fassadenverkleidungen) nicht ausgeschlossen.		
Arbeitsschritt II.2: Einbeziehen von Vermeidungsmaßnahmen und des Risikomanagements		
Erfassung im Falle von Sanierungsarbeiten in der Kernbrutzeit.		
Arbeitsschritt II.3: Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (unter Voraussetzung der unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)		
1. Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet? (außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhtem Tötungsrisiko oder infolge von Nr. 3) <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		
2. Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte? <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		
3. Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt? <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		
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? <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		

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 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 Parkplatzebenen 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 Irrgäste 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.

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
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 m² 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.

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.

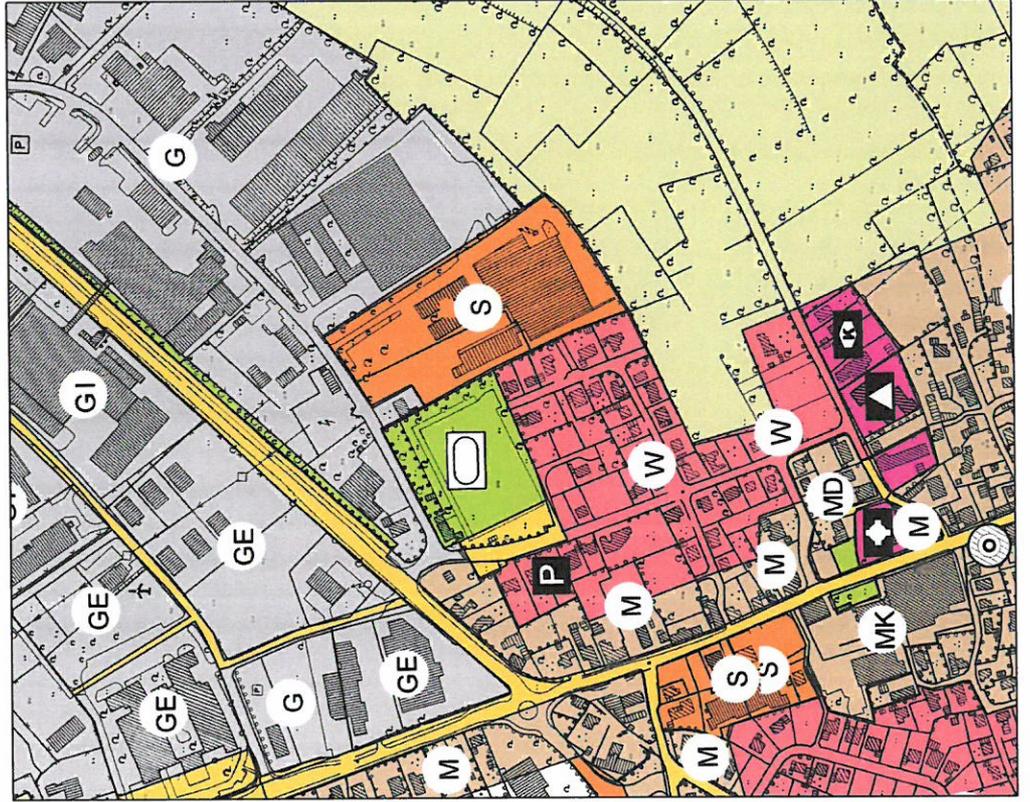
Das schalltechnische Potenzial einer Fläche ergibt sich damit unabhängig von einer möglichen Vorbelastung durch bereits genehmigte Nutzungen nur aus der Größe der Fläche in Verbindung mit den pro Quadratmeter festgesetzten Emissionskontingenten für den Tages- bzw. Nachtzeitraum. Die DIN 45 691 behandelt 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.

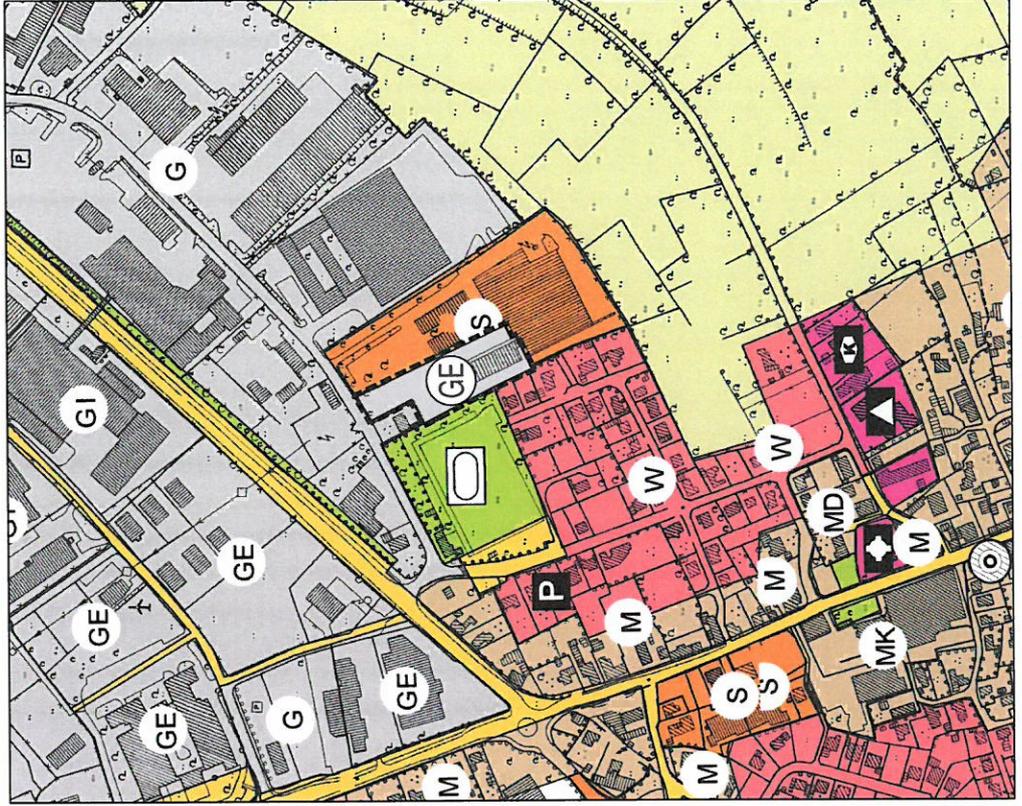
- **Abstandserlass**

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.

Flächennutzungsplan
Stadt Monschau
Stadtteil Imgenbroich



78. Änderung
(Berichtigung nach § 13a BauGB)



Flächennutzungsplan
Stadt Monschau
Stadtteil Imgenbroich

M 1:5.000
Grenze Änderungsbereich

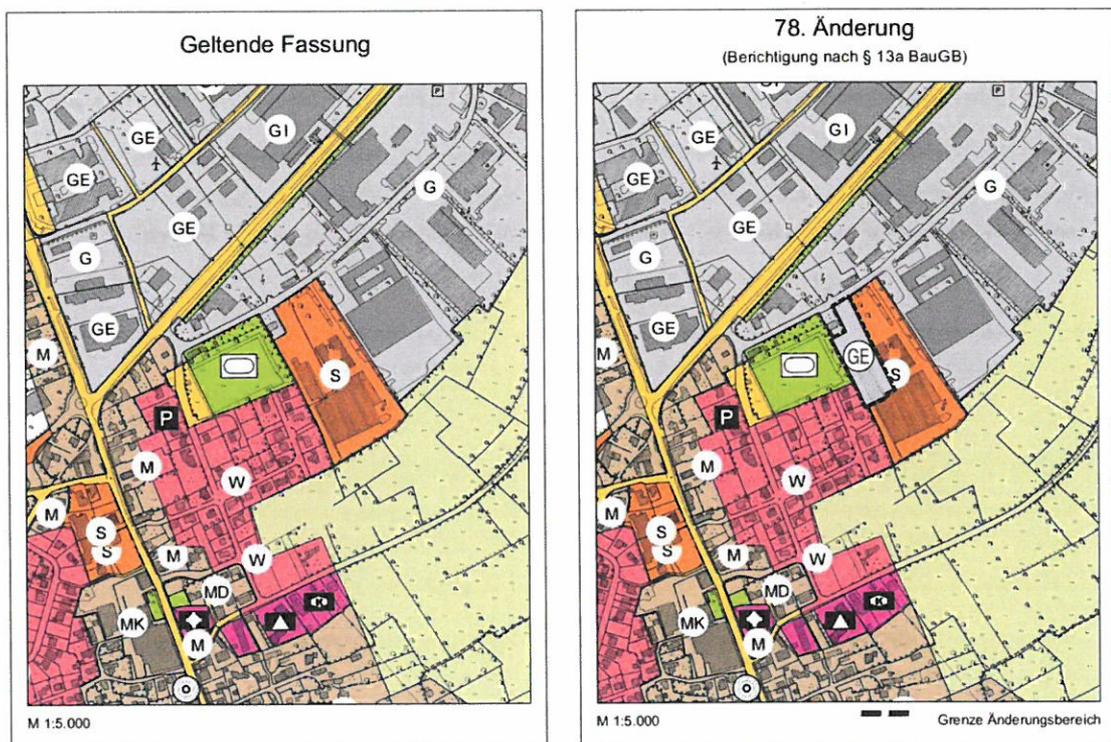
78. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Gewerbegebiet Imgenbroich

Stadt Monschau – Stadtteil Imgenbroich

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Stand: 07.04.2017

Berichtigung nach § 13a BauGB



PLANUNGSGRUPPE **MWM**

Städtebau • Verkehrsplanung • Tiefbau

Bauassessoren/ Diplom-Ingenieure/ Stadtplaner/ Architekten

Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Planungsanlass/ Ziel und Zweck der Planänderung	3
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung	3
1.3	Fachgutachten	3
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	4
2.1	Lage und Abgrenzung	4
2.2	Bestand	4
2.3	Umgebung	5
3.	BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG	5
3.1	Landes- und Regionalplanung	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Sonstige Planwerke	6
3.3.1	Einzelhandels- und Zentrenkonzept Monschau	6
4.	INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	7
5.	SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN	7
5.1	Städtebauliches Umfeld / Nutzungen	7
5.2	Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur	7
5.3	Immissionen	7
5.4	Naturhaushalt / Ökologie	8
5.4.1	Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	8
5.4.2	Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1	8
5.5	Erfordernisse des Klimaschutzes	9
5.6	Boden / Altlasten / Baugrund	9
5.7	Wirtschaft	9
5.8	Verkehr	9
5.9	Ver- und Entsorgung	9
5.10	Belange des Hochwasserschutzes	9
5.11	Sachgüter / Sonstige Belange	9
6.	FLÄCHENBILANZ	10
7.	ANLAGEN	10

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass/ Ziel und Zweck der Planänderung

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. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 6.400 qm.

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 m² 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.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Monschau ist der Bereich ebenfalls als Sonderbaufläche (S) ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan ist daher anzupassen an die aktuellen Planungsabsichten. Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes wird aufgrund der Lage und Größe nach § 13a BauGB durchgeführt. Somit erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Form der Berichtigung nach § 13a BauGB.

Die in Aufstellung befindliche vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung 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.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung

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

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Lage und Abgrenzung

Das ca. 6.400 m² 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. Im Norden grenzt an die Hans-Georg-Weiß-Straße das Umspanwerk Imgenbroich an, östlich und westlich besteht wie bereits beschrieben ein Lebensmittelvollsortimenter mit Verkaufsgebäude und Stellplatzflächen. Diese Nutzungen sind als Gewerbliche Bauflächen (G) bzw. Sonderbauflächen (S) im zurzeit wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesen.

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

Südlich des Sportplatzes, ebenfalls unmittelbar an den Änderungsbereich angrenzend, besteht die Wohnbebauung um den Frohnepfad (Wohnbaufläche).

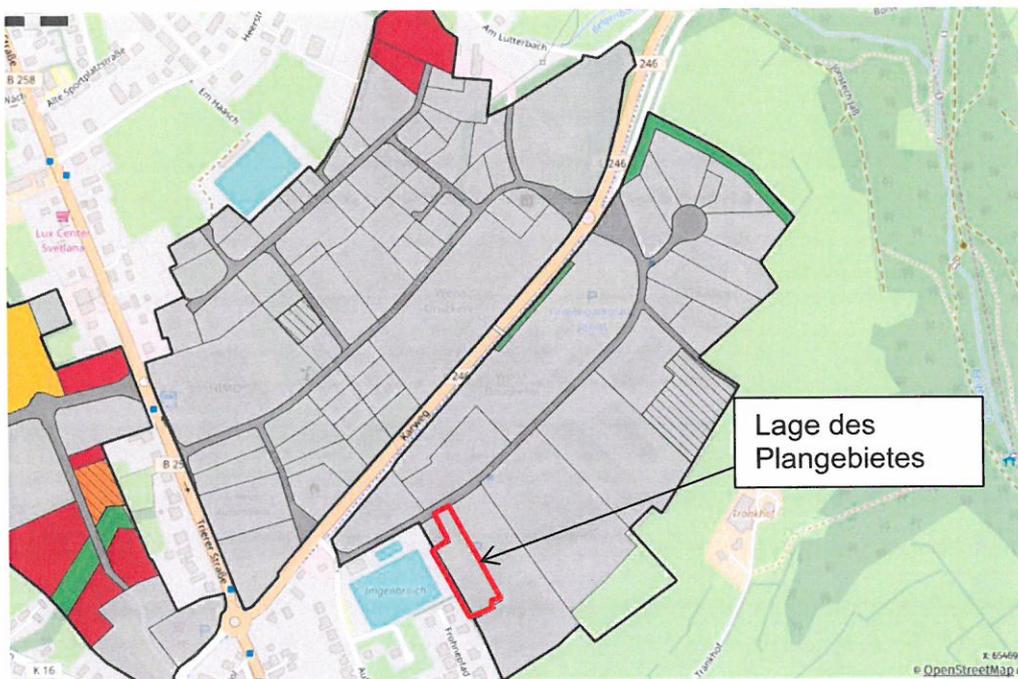


Abbildung 1: Gewerbegebiet Monschau-Imgenbroich, Auszug aus dem gisTRA, Gewerbeflächen-Informationssystem der Technologieregion Aachen, Quelle <http://www.gistra.de/AGIT-GISTRA/main.xhtml>

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).

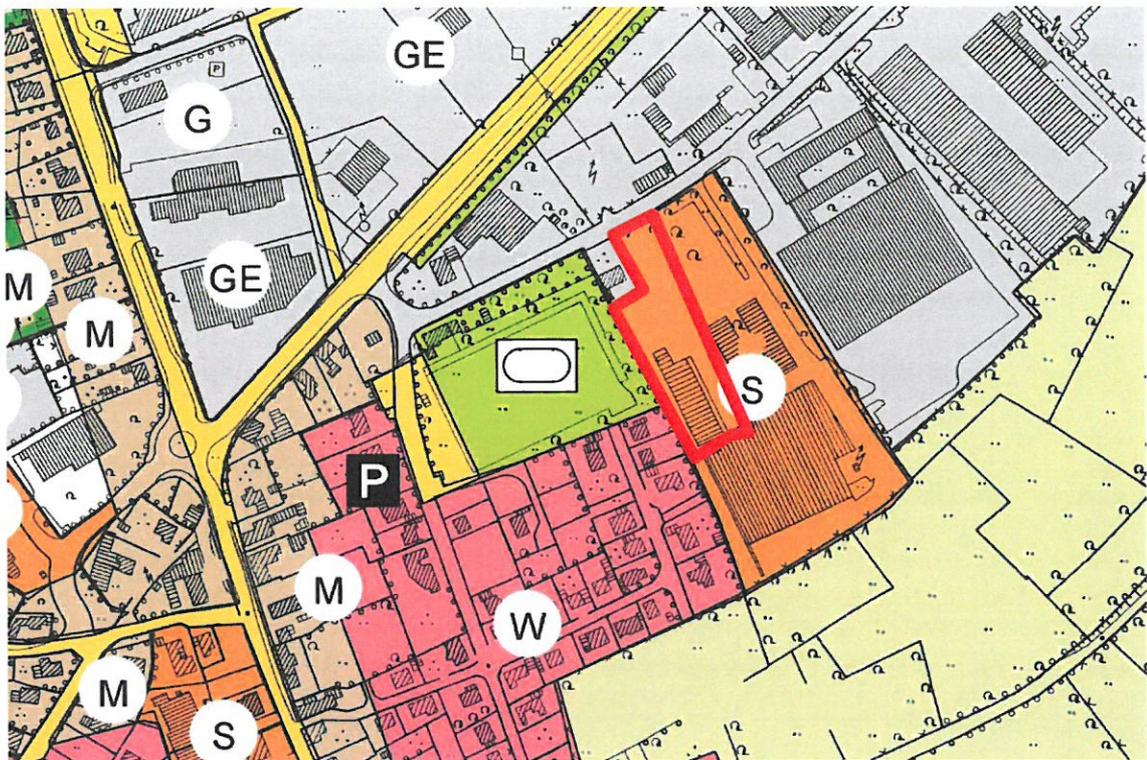


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Monschau,
Quelle: Stadt Monschau

3.3 Sonstige Planwerke

3.3.1 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 der Berichtigung des Flächennutzungsplanes mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes Rechnung getragen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden die Empfehlung durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt.

Sonstige Planwerke sind von der Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen.

4. INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Ziel der vorliegenden Änderung 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 (GE) vorgesehen statt der Darstellung Sonderbaufläche (S) Zweckbestimmung Großflächige Einzelhandelsbetriebe.

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 werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung 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.

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 Naturhaushalt / Ökologie

Planungsanlass der vorliegenden Planänderung ist die Nutzungsänderung einer Sonderbaufläche in ein Gewerbegebiet. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind bereits erfolgt bzw. waren bereits auf Grundlage des bestehenden Baurechts zulässig. Darüber hinausgehende Eingriffe werden nicht vorbereitet.

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

5.4.1 Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Mit der Planänderung ist im Vergleich zum bestehenden Baurecht keine Mehrversiegelung und somit zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Ebenso verhält es sich mit den Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind durch die Planänderung aufgrund der Festsetzungen auf Ebene der Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

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 Planänderung nicht erheblich sind.

5.4.2 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

5.5 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 Planänderung wird eine städtebaulich verträgliche Nachnutzung einer Gewerbeimmobilie vorbereitet, so dass dem Grundsatz einer klimagerechten Siedlungsflächenpolitik entsprochen wird.

5.6 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.

5.7 Wirtschaft

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

5.8 Verkehr

Das Plangebiet befindet sich an einer leistungsfähigen Erschließungsstraße. Wesentliche Beeinträchtigungen des Verkehrsnetzes werden durch die Planung nicht vorbereitet. Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sind mit der hier beschriebenen Bauleitplanung nicht verbunden.

5.9 Ver- und Entsorgung

Eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des Bereiches ist sichergestellt.

5.10 Belange des Hochwasserschutzes

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Belange des Hochwasserschutzes berührt.

5.11 Sachgüter / Sonstige Belange

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

6. FLÄCHENBILANZ

Grundlage der Planung ist die Änderung einer ca. 6.400 qm großen Sonderbaufläche (S) in ein Gewerbegebiet (GE).

Aachen und Monschau, im April 2017

7. ANLAGEN

- Artenschutzrechtl. Prüfung Stufe 1, 5te Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich N. 4, D. Liebert, Büro für Freiraumplanung Alsdorf, März 2017