



**Stadt Monschau**  
**93. Änderung des Flächennutzungsplans**  
**„Einkaufszentrum“**

**Begründung**  
**Teil 1 (Städtebaulicher Teil)**

**ENTWURF**



Erarbeitet durch:

Stadt- und Regionalplanung

Dr. Jansen GmbH

Neumarkt 49

50667 Köln

## INHALT

STADT MONSCHAU	1
93. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	1
BEGRÜNDUNG	1
1 ANLASS, ZIEL UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	1
1.1 Planungsanlass und Erfordernis	1
1.2 Planaufstellungsverfahren	3
1.3 Räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung	3
2 PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION UND RAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1 Lage, Nutzung und Umfeld des Plangebietes	4
2.2 Planungsrecht	5
2.2.1 Vorgaben der Raumordnung	5
2.2.2 Vorgaben der Landesplanung	6
2.2.3 Vorgaben der Regionalplanung	8
2.2.4 Flächennutzungsplan	9
2.2.5 Landschaftsplan und Schutzgebiete	10
2.2.6 Bebauungspläne	10
2.2.7 Artenschutz	11
3 RAHMENVORGABEN	13
3.1 Geologie und Baugrund	13
3.1.1 Gewässer	13
3.2 Altlasten	14
3.3 Denkmalpflege	14
3.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung	14
3.5 Einzelhandelsituation	14
3.5.1 Auswirkungsanalyse	16
4 PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER DARSTELLUNGEN	26
4.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Einkaufszentren“ / SO 2 „Einkaufszentren und Fitness-Center“	27
4.1.1 Monschauer Liste	31
4.2 Verkehrliche Erschließung	32
4.3 Immissionsschutz – Lärmimmissionen	33
5 NATUR UND LANDSCHAFT	34
6 UMWELTBERICHT - ZUSAMMENFASSUNG	35



---

7	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	36
8	STANDORTALTERNATIVEN	37
9	FLÄCHENBILANZ	37
10	VERFAHRENSÜBERSICHT	38
11	VERWENDETE GUTACHTEN	39

#### ABBILDUNGEN

Abbildung 2	Übersicht Geltungsbereich 93. FNP-Änderung	4
Abbildung 3	Übersicht / Luftbild Planungsraum	5
Abbildung 4	Regionalplan (aktuell) Ausschnitt	8
Abbildung 5	Aktueller Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich	9
Abbildung 10	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Monschau Imgenbroich	15

#### Anhang

## 1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

### 1.1 Planungsanlass und Erfordernis

Der Stadtteil Imgenbroich übernimmt Versorgungsfunktionen für die Gesamtstadt und das Monschauer Land. Der Einzelhandelsstandort im Bereich „Auf Beuel“ westlich der Trierer Straße (B 258) mit seiner räumlichen Lage innerhalb des abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereichs von Imgenbroich ist dabei ein wichtiger Bestandteil.

Planerische Zielsetzung der Stadt Monschau ist die städtebauliche und bedarfsgerechte Entwicklung des vorhandenen Einzelhandelsstandorts in Imgenbroich. Zielsetzung ist es dabei, entsprechend den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Monschau (2010) die Angebote für die Entwicklung und Sicherung der Versorgungsfunktion von Imgenbroich im zentralen Versorgungsbereich zu bündeln und zu intensivieren. Die geplanten Vorhaben dienen zum Schutz und zur Stärkung des vorhandenen zentralen Versorgungsbereichs von Imgenbroich auch hinsichtlich der Sicherstellung einer verbrauchernahen Nahversorgung.

§ 1 Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Gemeinden die Bauleitpläne (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Damit legt § 1 Abs. 3 BauGB eine Planungsbefugnis und Planungspflicht der Gemeinde fest. Da die Bauleitplanung ureigenster Ausdruck der gemeindlichen Selbstverwaltung (Planungshoheit) ist, bestimmt die Gemeinde ihr städtebauliches Konzept inhaltlich und in eigener Verantwortung. Welche städtebaulichen Ziele sich eine Gemeinde hierbei setzt, liegt grundsätzlich in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, diejenige ‚Städtebaupolitik‘ zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht (BVerwG, BVerwG, Urteil v. 26.03.2009 – 4 C 21.07 –). Der Gemeinde kommt daher ein weites städtebauliches Ermessen zu. Die Stadt Monschau hat im Jahr 2010 das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept Monschau“ beschlossen, worin Empfehlungen zur Entwicklung des Hauptzentrums Imgenbroich und Empfehlungen zur Profilierung des Einzelhandelsangebotes aufgenommen wurden.

Die Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts beinhalten, innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs eine Intensivierung der Einzelhandelsnutzungen vorzunehmen, indem ungenutzte bzw. mindergenutzte Grundstücke durch zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel belegt werden. Dieser grundsätzlichen Empfehlung wird mit den vorliegenden städtebaulichen Konzept und Zielen, den bestehenden Lidl-Markt zu erweitern und auf bisher unbebauten bzw. mindergenutzten Flächen innerhalb dieses abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs ergänzende Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln, entsprochen.

Des Weiteren werden im vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept Empfehlungen zur Profilierung des Einzelhandelsangebotes für den Ortskern Imgenbroich gegeben. Zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes werden u.a. als sinnvoll angesehen:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Bekleidung / Wäsche
- Sportartikel
- Bücher, Schreib- und Spielwaren
- Apotheke

Die vorliegende städtebauliche Planung entspricht den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts unter Berücksichtigung bereits realisierter Planvorhaben, wie z. B. der Lebensmittelvollsortimenter (Kaufland). Die projektierte Ansiedlung eines Elektrofachmarktes tritt anstelle des bisherigen Elektrofachmarktes im Fachmarktzentrum „Auf Beuel“ auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite. Hier ist ein Elektrofachmarkt mit einer VK 1.000 m<sup>2</sup> planungsrechtlich zulässig, der Fachmarkt hatte aber diesen Standort verlassen.

Unabhängig von der Frage, ob das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010 mittelfristig fortgeschrieben wird, steht doch für die Gemeinde fest, dass der Standort der Planvorhaben auch aktuell dem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen ist. Hierbei handelt es sich sowohl um einen faktischen zentralen Versorgungsbereich als auch um einen von der Gemeinde konzeptionell vorgesehenen zentralen Versorgungsbereich.

Anlass für die vorliegende Bauleitplanung ist die geplante Erweiterung des Lebensmittel-Discounters (Lidl) am Standort „Im Beuel“ und die geplante Ansiedlung weiterer, das Angebot im Zentralen Versorgungsbereich ergänzender Einzelhandelsbetriebe. Hier sind ein Drogeriemarkt, ein Bekleidungsfachmarkt, ein Elektrofachmarkt, ein Backshop mit Café sowie ein Fitness-Center als gewerbliche Sport- und Freizeiteinrichtung vorgesehen. Insofern liegt der Planung ein aktueller Anlass zugrunde, der eine entsprechende planungsrechtliche Sicherung erfordert, damit die Ziele und Vorhaben auch zeitnah umgesetzt werden können. Städtebauliches Ziel ist die Weiterentwicklung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Imgenbroich.

Da die aktuellen Zielsetzungen für den überwiegenden Teil des Plangebiets nicht mit den Darstellungen des gegenwärtig rechtswirksamen Flächennutzungsplans, der hier Gewerbegebiet, Fläche für die Landwirtschaft, Gemischte Baufläche sowie ein Sondergebiet Einzelhandel (für den Bereich Lidl) mit einer Verkaufsflächenbegrenzung von 1.000 m<sup>2</sup> darstellt, übereinstimmen, ist die 93. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich geworden. Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen, dass eine zukunftsfähige Entwicklung und dauerhafte Stabilität des zentralen Versorgungsbereichs von Imgenbroich gewährleistet werden kann. Im Sinne dieser städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde als Ausfluss ihrer gemeindlichen Planungshoheit ist die Planung städtebaulich erforderlich i.S.v. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB.

## 1.2 Planaufstellungsverfahren

Das Aufstellungsverfahren zur 93. Änderung des Flächennutzungsplans wird nach dem Baugesetzbuch BauGB 2017 durchgeführt.

Die 93. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 22 „Einkaufszentrum“ aufgestellt. Dabei sind die Geltungsbereiche der beiden Planverfahren nicht identisch, da für den Bereich eines geplanten Parkplatzes (für die gewerbliche Nutzung „Fitness-Center“) der geltende Flächennutzungsplan ein Gewerbegebiet dargestellt ist. Insofern besteht hier kein Änderungsbedarf im Flächennutzungsplan, da die Zielsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22 für diese Fläche gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind. Durch die geplante Festsetzung einer Parkplatzfläche (BP Nr. 22 im Parallelverfahren) im Bereich der im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebietsfläche wird die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht berührt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung, wie sie sich aus dem Flächennutzungsplan ergibt, wird nicht beeinträchtigt.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 i.V.m. § 1a BauGB wird zu der Flächennutzungsplanänderung eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB stellt einen gesonderten Teil der Begründung (Teil 2) zur Flächennutzungsplanänderung dar.

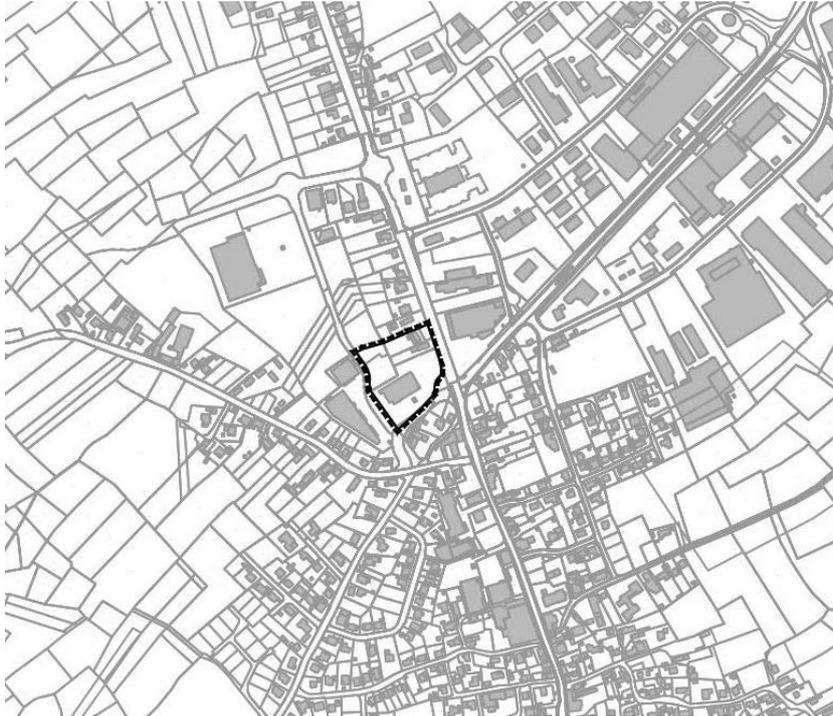
Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die artenschutzrechtlichen Belange bei Eingriffen in die Natur zu prüfen, um erhebliche Beeinträchtigungen von geschützten Tier- und Pflanzenarten frühzeitig zu vermeiden und die ökologische Funktionalität der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten weiterhin zu erfüllen. Zu der Bauleitplanung wurde daher eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP Stufe I und II) nach §§ 42 ff BNatSchG für den Einwirkungsbereich der Planung durchgeführt.

Hinsichtlich der Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bzw. einer landesplanerischen Anpassungsbestätigung erfolgt gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPG) eine Anfrage an die Bezirksplanungsbehörde.

## 1.3 Räumlicher Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

Der räumliche Geltungsbereich der 93. Flächennutzungsplanänderung liegt in der Gemarkung Imgenbroich, Flur 9 und umfasst das Grundstück des heutigen Lidl-Marktes sowie die nördlich angrenzenden, ehemals zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke an der Trierer Straße 218 – 220, die Parkplatzfläche an der Straße „Auf Beuel“ sowie das Niederschlagswasserspeicherbecken.

Abbildung 1 Übersicht Geltungsbereich 93. FNP-Änderung



Quelle: Darstellung auf Grundlage ALK, Stand März 2022

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist dem Übersichtsplan und der Plandarstellung 93. Änderung des Flächennutzungsplans zu entnehmen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,27 ha.

## 2 Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

### 2.1 Lage, Nutzung und Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet und seine engere Umgebung ist durch Einzelhandelsnutzung (Lidl östlich Auf Beuel, Fachmarktzentrum westlich Auf Beuel mit Dänisches Bettenlager, Action (*Anmerkung: ersetzt den bisherigen „Jawoll-Markt“*), Takko und Tedi) gekennzeichnet. Gegenüber dem Plangebiet auf der östlichen Seite der Trierer Straße besteht ein Baumarkt (MOBAU). Die übrige weitere Bebauung an der Trierer Straße (B 258) nördlich des Plangebietes ist durch gemischte Nutzung und Gewerbenutzung geprägt. Die Bereiche an Hengstbrüchelchen (K 16) südlich und westlich des Plangebietes sind vorwiegend durch Wohnnutzung gekennzeichnet.

Die Wohnhäuser im Plangebiet an der Trierer Straße Nr. 218 - 220 sind leergezogen und werden abgebrochen. Nördlich des heutigen Lidl-Marktes befindet sich ein Parkplatz, der von der Straße Auf Beuel angefahren wird. Auch die Zu- und Abfahrt des Lidl-Marktes erfolgt von der Straße Auf Beuel. Von der Trierer Straße wurde eine provisorische Zufahrt zum Lidl-Parkplatz asphaltiert.

Nördlich des bestehenden Parkplatzes Auf Beuel liegt ein Speicherbecken für Niederschlagswasser.

Innerhalb des Plangebietes gibt es Baum- und Strauchstrukturen, die im Rahmen der Umweltprüfung zu diesem Planverfahren bewertet werden. Hierbei sind insbesondere eine Baumreihe zwischen dem bestehenden Lidl-Markt und dem Parkplatz sowie Einzelbäume an den Grundstücksgrenzen zu nennen.

Im weiteren Verlauf der Straße Auf Beuel nach Norden liegt der Standort eines Lebensmittelvollsortimenters (Kaufland) sowie weitere gewerbliche Nutzungen wie z.B. Tankstelle, Schnellrestaurant, Handwerksbetriebe.

Abbildung 2 Übersicht / Luftbild Planungsraum



Quelle: timonline, Bezirksregierung Köln, GEObasis.nrw, Stand: 08.04.202

## 2.2 Planungsrecht

### 2.2.1 Vorgaben der Raumordnung

Das Raumordnungsrecht unterscheidet zwischen den Zielen der Raumordnung und den Grundsätzen der Raumordnung. Gemäß § 3 Nr. 3 ROG handelt es sich bei den Grundsätzen der Raumordnung um „allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums“, die die öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, in die Abwägung einzustellen oder bei der Ermessensausübung zu berücksichtigen haben. Ziele der Raumordnung sind hingegen „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, von Träger der Landesplanung abschließend abgewogene textliche

und zeichnerische Festlegungen in den Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums“.

Der Gesetzgeber stellt mit dem § 1 Abs. 4 BauGB für die kommunale Ebene klar, dass bei der Wahrnehmung der kommunalen Planungshoheit im Rahmen der Aufstellung, Änderung, Ergänzung, und Aufhebung von Bauleitplänen eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung besteht. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans dürfen diesen nicht widersprechen, da ein Widerspruch zur Unwirksamkeit des Planes führt.

In Nordrhein-Westfalen werden die Ziele der Raumordnung über den Landesentwicklungsplan als Raumordnungsplan der Landesplanung und die Regionalpläne der Bezirksregierungen als Raumordnungspläne der Regionalplanung festgelegt.

### 2.2.2 Vorgaben der Landesplanung

Landesplanerische Vorgaben für die Flächennutzungsplanänderung ergeben sich insbesondere aus dem Landesplanungsgesetz (LPIG) und dem seit 6. August 2019 geltenden Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen LEP NRW (ergibt sich aus der LEP-Fassung von 2017 unter Änderungen des LEP NRW 2019). Der Landesentwicklungsplan legt die mittel- bis langfristigen strategischen Ziele zur räumlichen Entwicklung des Landes fest. Nach § 1 Raumordnungsgesetz muss der Landesentwicklungsplan NRW das Landesgebiet NRW als zusammenfassender, überörtlicher und fachübergreifender Raumordnungsplan entwickeln, ordnen und sichern. Dabei sind unterschiedliche Anforderungen an den Raum aufeinander abzustimmen und auftretende Konflikte auszugleichen. Der Landesentwicklungsplan gibt Aussagen zur Raumstruktur und Gliederung des Landes in potentielle Siedlungsräume und zu erhaltene Freiräume sowie zur Sicherung schutzwürdiger Bereiche der natürlichen Lebensgrundlagen. Außerdem werden dort Aussagen zu Festlegungen von raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen und privater Personen sowie von besonderen Entwicklungszentren und Fördergebieten getroffen.

Die Stadt Monschau ist im Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum dargestellt was der Tatsache Rechnung trägt, dass die Stadt Monschau umfassende mittelzentrale Versorgungsfunktionen übernimmt.

Die Landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz sowie die Genehmigung der 93. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 6 Baugesetzbuch durch die Bezirksregierung Köln stellen sicher, dass die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung berücksichtigt werden.

Wesentliche Ziele der Landesplanung für die Entwicklung von großflächigen Einzelhandel, die im Rahmen dieser 93. Flächennutzungsplanänderung insbesondere zum Tragen kommen und sind wie folgt berücksichtigt:

- 6.5-1. Ziel** Standorte des großflächigen Einzelhandels nur im Allgemeinen Siedlungsbereichen  
*Der Geltungsbereich der 93. FNP-Änderung liegt innerhalb des dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB)*
- 6.5-2. Ziel** Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen  
*Der geplante Einzelhandelsstandort mit zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben liegt innerhalb des abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereichs Ortsmitte Imgenbroich.*
- 6.5-3 Ziel** Beeinträchtigungsverbot  
*Die gutachterlichen Ermittlungen und Bewertungen zeigen auf, dass keine wesentlichen Auswirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche auftreten.*
- 6.5-9** Regionale Einzelhandelskonzepte  
*Für die Städteregion Aachen liegt das Städteregionale Einzelhandelskonzept (STRIKT) Fortschreibung 2019 vor. Der Arbeitskreis STRIKT wurde entsprechend der vorliegenden Regularien beteiligt*

Im Übrigen entspricht die vorliegende Planung dem landesplanerischen Ziel einer flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung. So ist im Ziel 6.1-1 des LEP NRW formuliert: *„Die Siedlungsentwicklung ist flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten. Die Regionalplanung legt bedarfsgerecht Allgemeine Siedlungsbereiche und Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen fest...“*

Der Planbereich für die 93. FNP-Änderung befindet sich innerhalb des regionalplanerisch ausgewiesenen, bedarfsgerechten Allgemeinen Siedlungsbereichs, innerhalb dessen Standorte des großflächigen Einzelhandels zulässig sind. Des Weiteren betrifft die Planung Bereiche, die bereits bebaut und/oder im rechtswirksamen FNP der Stadt Monschau als Baufläche (Gewerbliche Baufläche, Gemischte Baufläche) dargestellt sind. Lediglich ein schmaler, isolierter Streifen ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, der jedoch aufgrund der Lage und des Zuschnitts nur eingeschränkt landwirtschaftlich genutzt werden kann (aktuell Grünland). Insofern beschränkt sich die Darstellung der geplanten Sonderbaufläche überwiegend auf bereits bebaute Bereiche und auf solche, die für eine Bebauung vorgesehen sind. Die bauliche Inanspruchnahme dieser Flächen ist

bereits auf Ebene der Regionalplanung (mit Darstellung des ASB) und auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) vorentschieden.

Durch die Mobilisierung von Bauflächen im städtebaulichen Innenbereich und Reaktivierung brachfallender Grundstücke an der Trierer Straße (Nr. 218 – 220) wird dem Grundsatz der Landesentwicklungsplanung, der Innenentwicklung Vorrang einzuräumen, entsprochen.

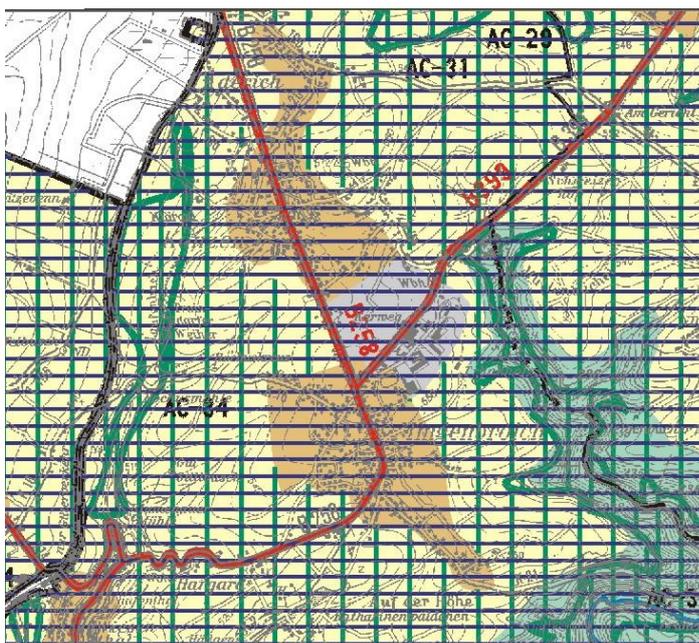
Es ist festzustellen, dass die vorliegende Planung dazu dient, den Versorgungs-, Arbeits-, Sport- und Freizeitbedürfnissen der heute in Monschau lebenden Menschen gerecht zu werden, ohne die Entwicklungsmöglichkeiten künftiger Generationen einzuschränken. Die Stadt Monschau hat die Anfrage nach § 34 LPlG (Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung) bei der Bezirksregierung Köln gestellt. Mit Schreiben vom 23. März 2023 bestätigt die Bezirksregierung Köln, dass keine landesplanerische Bedenken gegen die vorgelegte Planung bestehen.

### 2.2.3 Vorgaben der Regionalplanung

Im aktuell geltenden Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen, 2003, ist der Bereich Imgenbroich Nord-West ungefähr bis zum Bereich der sogenannten „Höckerlinie“ (ehemalige Westwallanlagen) als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Insofern liegt das Plangebiet vollständig innerhalb des regionalplanerisch ausgewiesenen Siedlungsbereichs (ASB).

Der Regionalplan Köln wird derzeit neu aufgestellt. Im aktuell vorliegenden Entwurf des Regionalplans wird die Darstellung des ASB im Bereich Imgenbroich nach Norden erweitert und damit den städtebaulichen Zielen der Stadt Monschau für die bauliche Entwicklung von Imgenbroich Nord-West im Regionalplanentwurf berücksichtigt.

Abbildung 3 Regionalplan (aktuell) Ausschnitt

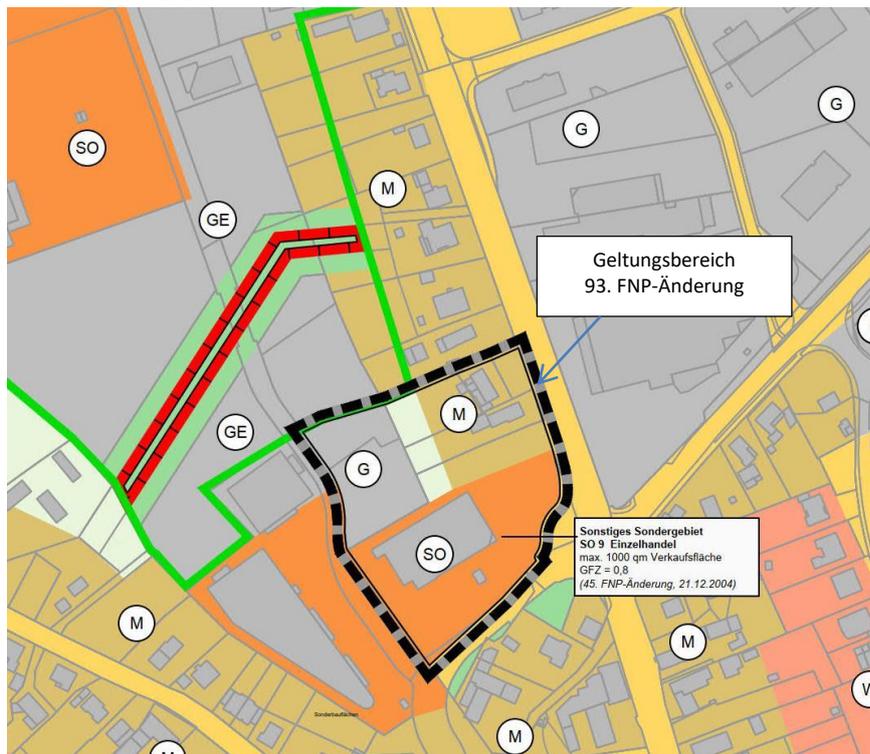


Quelle: Bezirksregierung Köln (Hrsg.): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen, 2003

### 2.2.4 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Monschau stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen, Flächen für die Landwirtschaft, gemischte Bauflächen an der Trierer Straße sowie ein Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel für den Standort Lidl dar. Im Rahmen der 45. Flächennutzungsplanänderung wurden für dieses Sondergebiet „Einzelhandel“ auch die zulässige Verkaufsfläche von max. 1.000 m<sup>2</sup> sowie die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 dargestellt.

Abbildung 4 Aktueller Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich 93. FNP-Änderung



Quelle: Stadt Monschau und eigene Darstellung

### 2.2.5 Landschaftsplan und Schutzgebiete

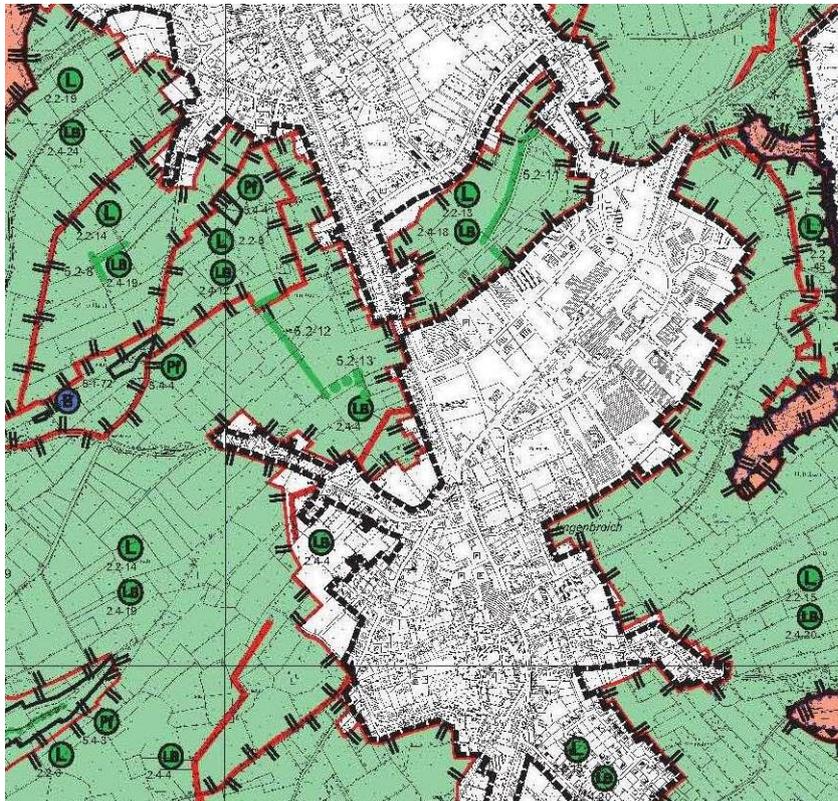
Für den Landschaftsraum im Umfeld von Imgenbroich trifft der Landschaftsplan Nr. VI - Monschau planerische Festsetzungen. Der Geltungsbereich der 93. FNP-Änderung ist nicht von den Festsetzungen des Landschaftsplans betroffen

Im Plangebiet und dessen Einwirkungsbereich bestehen keine Naturschutz- oder Natura-2000-Gebiete (FFH-Gebiete).

Planungsbedingte Beeinträchtigungen der FFH-Gebiete und der Naturschutzgebiete können ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet liegt in keiner Wasserschutzzone. Durch den Bebauungsplan werden keine Belange des Hochwasserschutzes berührt.

Abbildung 9 Landschaftsplan Nr. VI Festsetzungskarte- Monschau – 1. Änderung Festsetzungskarte A, Ausschnitt



Quelle: StädteRegion Aachen, Umweltamt (A 70), April 2022

### 2.2.6 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der 93. FNP-Änderung überlagert teilweise die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Imgenbroich Nr. 12 „Einzelhandel/Kreisverkehr Zentrum“ und 2. Änderung und Imgenbroich Nr. 16 „Fachmärkte“, 1. Änderung.

Diese Bebauungspläne werden im Geltungsbereich zukünftig durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 22 überlagert.

Im Umfeld des Plangebietes der 93. FNP-Änderung wurden in jüngerer Vergangenheit folgende Bebauungsplanverfahren durchgeführt und abgeschlossen:

- B-Plan Imgenbroich Nr. 4 "Real-Markt": Festsetzung Gewerbegebiet, Rechtskräftig seit 03.08.2019
- B-Plan Imgenbroich Nr. 16, 1. Änderung "Fachmärkte": Festsetzung Gewerbegebiete, Sondergebiet Einzelhandel und Dorfgebiete, Rechtskräftig seit 21.04.2009
- B-Plan Imgenbroich Nr. 21 "Neubau Sparkasse": Neubauvorhaben einer Sparkasse an der Trierer Straße/Auf Beuel, rechtskräftig seit 12.03.2022
- B-Plan Imgenbroich Nr. 23 "Markthalle": Bau einer multifunktionalen Markthalle im ZVB Imgenbroich, Satzungsbeschluss vom 22.11.2022
- B-Plan Konzen Nr. 6, 14. Änderung: Reduzierung eines Pflanzstreifens, Satzungsbeschluss 2019, keine abschließende Bekanntmachung

Die B-Pläne Imgenbroich Nr. 18 NN, Teil A und Teil B (nördlich des Westwalls) befinden sich derzeit im Verfahren. Zielsetzung der Bebauungspläne Imgenbroich Nr. 18-NN, Teil A und B sind die planungsrechtliche Sicherung des zwischenzeitlich realisierten großflächigen Nahversorgungsstandorts in Imgenbroich Nord-West, des zwischenzeitlich realisierten Umsteigepunktes für den regionalen Busverkehr sowie die Entwicklung weiterer Gewerbeflächen.

Die Inhalte des bestehenden Planungsrecht im Umfeld des aktuellen Plangebietes sowie die Zielsetzungen der im Verfahren befindlichen Bebauungspläne BP Imgenbroich Nr. 18-NN, Teil A und B, stehen den aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen der Planung für die 93. FNP-Änderung bzw. dem Bebauungsplan Nr. 22 (im Parallelverfahren zu dieser 93. FNP-Änderung) nicht entgegen.

### 2.2.7 Artenschutz

Im Rahmen der Genehmigung des geplanten Vorhabens ist Sorge zu tragen, dass keine artenschutzrechtliche Belange im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eintreten bzw. Beeinträchtigungen von europarechtlich geschützten Arten erfolgen. Zu dieser Bauleitplanung wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP Stufe I und II) durchgeführt.

Im Ergebnis der Artenschutzprüfung Stufe I ist festzuhalten, dass als planungserheblich die Fledermausarten sowie Allerweltsvogelarten anzusehen sind.

Aufgrund des künstlichen Nahrungsangebotes im Bereich des Plangebietes und seinem Umfeld ist von einem gehäuften Individuenvorkommen

dieser Artengruppe auszugehen. Durch Glaselemente an geplanten Gebäuden geht eine erhöhte Gefahr zum Aspekt „Vogelschlag an Glasfassaden“ aufgrund der Effekte „Durchsicht und Spiegelung“ aus. Daher wird im Bebauungsplan Nr. 22 (im Parallelverfahren) auf notwendige Maßnahmen zum Artenschutz hingewiesen.

Für Baum- und Gebäudegebundene Fledermausarten sind aufgrund des vorhandenen Baumbestands mit entsprechenden Höhlen und Spalten sowie durch den geplanten Abbruch von Gebäuden im Plangebiet Beeinträchtigungen dieser Säugetierart möglich. Da das Eintreten der in § 44 BNatSchG definierten Zugriffsverbote nicht ohne weitergehende Untersuchungen für die Artengruppe „Fledermäuse“ ausgeschlossen werden kann, wurden hier vertiefende Untersuchungen zu potenziellen Fledermausvorkommen vorgenommen (ASP II).

Der Fokus der weiterführenden Untersuchungen (Mai, Juni 2022) lag auf der Ermittlung von Fledermausquartieren im Untersuchungsgebiet. Zudem wurde das Artenspektrum der vorkommenden Fledermäuse erfasst.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass im Untersuchungsgebiet ausschließlich die Fledermausarten „Abendsegler“ und „Zwergfledermaus“ sicher nachgewiesen wurden. Die Fledermausaktivität ist an den betreffenden beiden Untersuchungstagen als äußerst gering zu bewerten.

Die Untersuchungen belegen, dass

- Eine Flugroute von besonderer Bedeutung für das Plangebiet ausgeschlossen werden kann
- Ein Jagdhabitat von essentieller Bedeutung innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden kann
- Ein Ersatz der im Plangebiet nachgewiesenen (unbesetzten) Quartiere ohne Winterquartierpotential erforderlich ist
- Vorsorgemaßnahmen zum Erhalt eines angrenzenden Lebensraumes erforderlich sind.

Insgesamt sind mithin folgende Maßnahmen zu beachten:

- Zeitliche Begrenzung zur Baufeldfreimachung (Rodung)
- Minimierungsmaßnahme zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden
- Montage von 10 Stück Fledermausquartieren unter fachlicher Leitung
- Baumhöhlenkontrolle vor der Rodung
- Bauzeitenbeschränkung der Abbrucharbeiten an Wohnhäusern Trierer Straße
- Fledermaus- und Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Ergebnisse und die Festlegung der erforderlichen CEF-Maßnahmen werden im nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren (BP Nr. 22) entsprechend berücksichtigt.

### 3 Rahmenvorgaben

#### 3.1 Geologie und Baugrund

Die Bodenkarte NRW weist für das Plangebiet Braunerde aus Hang-, Hochflächen- und Rinnenlehm sowie stellenweise Kolluvium (Fließerde) aus.

Das Plangebiet liegt nach DIN 4149 in der Erdbebenzone 2 und ist der geologischen Untergrundklasse R zuzuordnen.

##### 3.1.1 Gewässer

###### Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächenwässer vorhanden.

###### Grundwasser

Bereits im Jahr 2006 wurde im Zuge eines Verfahrens für einen angrenzenden B-Plan eine großräumige Untersuchung zur Bodenbeschaffenheit und Grundwasserverhältnissen durchgeführt. Insgesamt wurde dabei der Bereich zwischen der Trierer Straße und der Straße Hengstbrüchelchen durch das Ing.-Büro Dipl.- Geol. Michael Eckhardt, Aachen, mittels Erkundung der Boden- und Grundwasserverhältnisse untersucht um die Möglichkeit der Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser zu beurteilen. Die Ergebnisse dieser Untersuchung wurden im März 2012 ergänzt und aktualisiert. Die Inhalte dieser Untersuchungen haben bis heute Bestand.

Demnach wurden am 30.09.2004 nur in zwei von den insgesamt neun Geländebohrungen in einer Tiefe von 2,38 m bis 2,59 m unter Geländeoberkante angetroffen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Grundwasserspiegel zum Ende des Sommerhalbjahres saisonbedingt tief liegt und dass er im Winterhalbjahr und ca. 0,5 m ansteigen wird. Des Weiteren muss in dem hängigen Gelände mit Schichtenwasser gerechnet werden. Die Wasserstände wurden nach dem Abschmelzen der Schneedecke am 24.02.2012 noch einmal kontrolliert. Der mittlere Flurabstand lag damit bei etwa 2,5 m.

Das Umweltamt der Städteregion Aachen weist darauf hin dass besondere Anforderungen an die Bauausführung zu beachten sind, wie

- Dauerhafte Hausdrainagen unzulässig
- Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtwasserverhältnisse ausgeführt werden.

Im Bebauungsplan Nr. 22 (Parallelverfahren) werden entsprechende Hinweise aufgenommen.

### Schutzgebiet

Das Plangebiet liegt in keiner Wasserschutzzone.

### 3.2 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen bekannt.

### 3.3 Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt. In unmittelbarer Nachbarschaft nördlich zum Plangebiet befindet sich das Baudenkmal „Höckerlinie“, das als Denkmal Nr. AC 081 unter Schutz gestellt ist.

### 3.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet weist eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit (Trierer Straße B 258, L 246, Hengstbrüchelchen K 16) auf und ist auch gut über den ÖPNV angebunden (Bushaltestelle Imgenbroich Nord sowie Zentraler Omnibusbahnhof am HIMO). Durch diesen ÖPNV-Verknüpfungspunkt am HIMO ist die Anbindung der umliegenden Ortschaften und damit die verbrauchernahe Grundversorgung in diesen Ortschaften gewährleistet. Insgesamt ist die Erreichbarkeit des Plangebietes im motorisierten Individualverkehr (MIV), ÖPNV und zur Fuß/per Fahrrad als sehr gut einzustufen.

Der bereits bebaute Teil des Plangebietes ist an die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur des Stadtteils Imgenbroich angebunden. Die weitere Ver- und Entsorgung der baulichen Erweiterungsgebiete erfolgt über Anschluss und Ausbau der vorhandenen technischen Infrastruktur.

Zum Umgang mit der Ableitung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein entsprechendes Konzept erarbeitet. Die anfallenden Niederschlags- und Schmutzwasser sollen über ein Trennsystem aus dem Gebiet abgeleitet werden.

### 3.5 Einzelhandelssituation

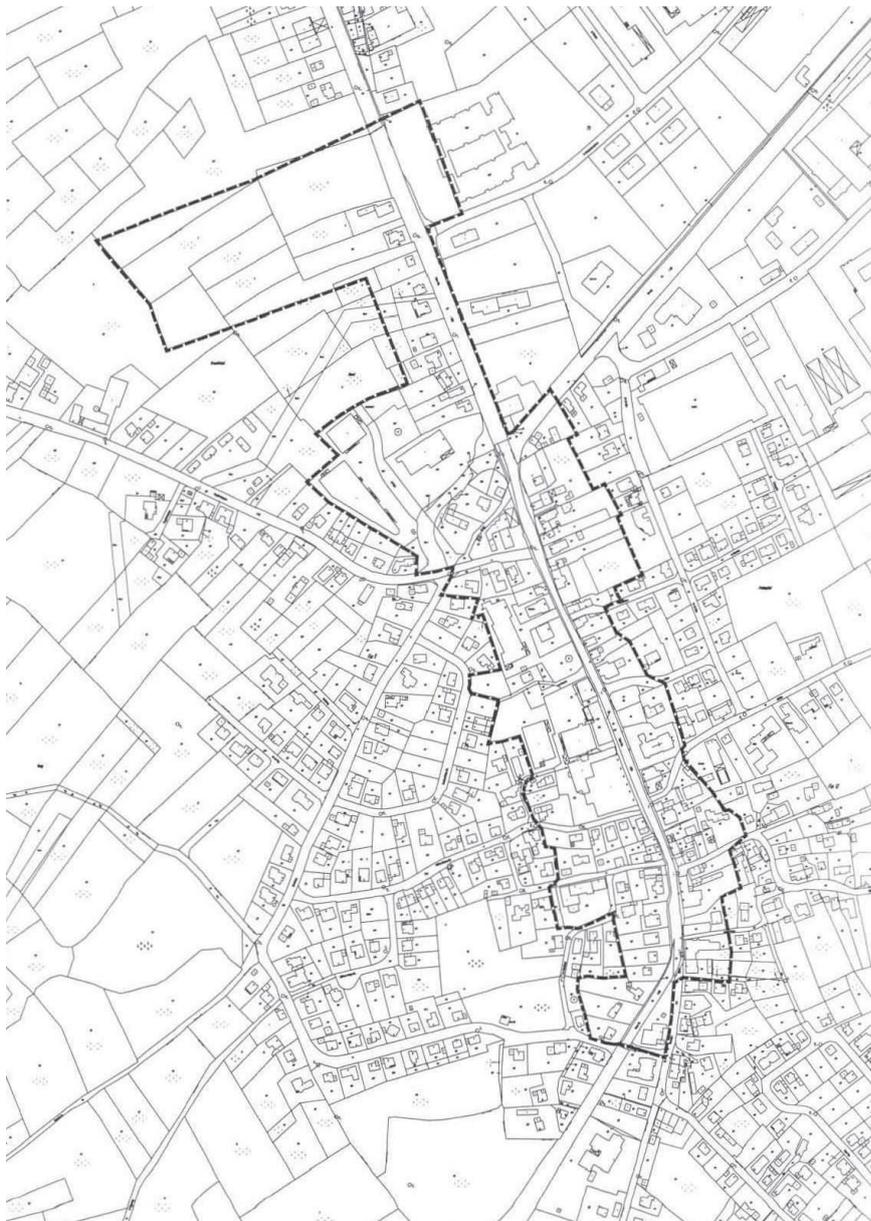
Das geplante Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben am Standort zwischen der Straße „Auf Beuel“ und „Trierer Straße“ basiert auf der Grundlage der Zielsetzungen zur Stadtentwicklung und des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Monschau.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> BBE Handelsberatung GmbH: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Monschau, August 2010

Die Stadt Monschau hat die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs von Imgenbroich aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzepts von 2010 geändert. Da der räumliche Schwerpunkt von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Handel auf der westlichen Seite der Trierer Straße liegt, war und ist es Zielsetzung der Stadt Monschau, die nahversorgungsrelevanten Angebote auf der westlichen Seite der Trierer Straße zu sichern. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs wurde daher im Zusammenhang mit dem ÖPNV-Verknüpfungspunkt im Bereich des HIMO an der Trierer Straße entsprechend neu definiert.

Abbildung 5 Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Monschau Imgenbroich



Quelle: Darstellung Stadt Monschau

Der Standort des geplanten Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben im Rahmen dieser Bauleitplanung entspricht somit den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Monschau. Er befindet

sich innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs von Imgenbroich.

### 3.5.1 Auswirkungsanalyse

Anlass für die Aufstellung dieser Bauleitplanung ist das konkrete Vorhaben, den bestehenden Lidl-Markt zu erweitern und weitere, ergänzende Einzelhandelsnutzungen sowie ein Fitness-Center anzusiedeln. Die geplanten Ansiedlungen liegen innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs von Imgenbroich, gleichwohl sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel, auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung zu ermitteln und zu bewerten. Prüfungsmaßstab hierfür sind die Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6, Nrn. 4, 8a und 11 BauGB. Darüber hinaus ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu prüfen, ob das Vorhaben im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung steht sowie den Aussagen des Städteregionalen Einzelhandelskonzepts Aachen (STRIKT) aus dem Jahr 2019 (Fortschreibung) entspricht.

Entsprechend der Regularien des STRIKT wurde der Arbeitskreis-STRIKT frühzeitig an diesem Bauleitplanverfahren beteiligt.

Zu diesem Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben wurde durch ein Fachbüro ein Verträglichkeitsgutachten vorgelegt. (VGL. DR. LADEMANN & PARTNER, „DIE TRIERER STRAÙE IN MONSCHAU ALS EINZELHANDELSSTANDORT, VERTRÄGLICHKEITSGUTACHTEN ZU EINEM ANSIEDLUNGS- UND ERWEITERUNGSVORHABEN“, HAMBURG, 07.07.2022/03.02.2023). Im Folgenden werden die Ergebnisse und Inhalte der gutachterlichen Prüfung von Dr. Lademann & Partner zusammenfassend dargestellt.

Hinweis: Das vorliegende Verträglichkeitsgutachten mit Stand 03.02.2023 berücksichtigt für den geplanten Elektrofachmarkt eine zulässige max. Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup>. Da die aktuellen Darstellungen der 93. FNP-Änderung (max. 1.000 m<sup>2</sup> für Elektrofachmarkt) unter der gutachtlichen Maximalbetrachtung verbleiben, kann dieses Gutachten als Grundlage der Planung dienen. Die nachfolgenden Ausführungen, Daten und Flächenangaben entsprechen dem vorliegenden Gutachten (Stand 03.02.2023).

### **Ausgangslage**

Folgende Vorhaben sind am Standort vorgesehen:

- Lebensmitteldiscounter (Lidl): Erweiterung von 1.000 m<sup>2</sup> auf 1.474 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Elektrofachmarkt: Neuansiedlung mit rd. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Drogeriefachmarkt (Rossmann): Neuansiedlung mit rd. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Bekleidungsfachmarkt (NKD): Neuansiedlung mit rd. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

- Bäckerei und Café: Neuansiedlung mit rd. 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zzgl. Gastronomie/Sitzbereiche

Insgesamt steigt die Verkaufsfläche am Standort somit von derzeit 1.000 m<sup>2</sup> auf insgesamt 3.824 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Zudem ist im Zuge der Gesamtentwicklung die Ansiedlung eines Fitness-Studios vorgesehen.

Das vorliegende Verträglichkeitsgutachten setzt als Prognosehorizont das Jahr 2024 als mögliches erstes Jahr der Marktwirksamkeit an. Hinsichtlich der Bedeutung des Online-Handels berücksichtigt die vorliegende gutachterliche Untersuchung, dass - je nach Sortiment unterschiedlich - nicht das komplette Nachfragepotenzial für den stationären Einzelhandel zur Verfügung steht. Dies wird sowohl bei der Umsatzmodellierung sowie bei der städtebaulichen Bewertung der zentralen Versorgungsbereiche berücksichtigt. Gleichwohl ist es städtebauliches Ziel und Erfordernis, dem wachsenden Druck des Online-Handels ein attraktives stationäres Angebot in den zentralen Versorgungsbereichen entgegenzuhalten, um auch zukünftig die innerstädtischen Bereiche und zentralen Versorgungslagen lebendig zu erhalten.

#### **Analyse Mikrostandort**

Der Vorhabenstandort weist eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit (Trierer Straße B 258, L 246, Hengstbrüchelchen K 16) auf und ist auch gut über den ÖPNV angebunden (Bushaltestelle Imgenbroich Nord sowie Zentraler Omnibusbahnhof am HIMO). Durch diesen ÖPNV-Verknüpfungspunkt am HIMO ist die Anbindung der umliegenden Ortschaften und damit die verbrauchernahe Grundversorgung in diesen Ortschaften gewährleistet. Insgesamt ist die Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts im motorisierten Individualverkehr (MIV), ÖPNV und zur Fuß/per Fahrrad als sehr gut einzustufen.

Das Vorhabenareal ist derzeit durch großflächigen Einzelhandel (Lidl) geprägt. Des Weiteren gehören zu dem Plangebiet Flächen, die durch Wohnnutzungen, Brachflächen und Stellplatzflächen gekennzeichnet sind.

Das Standortumfeld ist durch mehrere, teils großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt. Hierzu zählen u.a. die Fachmärkte im Bereich Auf Beuel (Bettenmarkt, Action, Tedi, Takko) sowie nördlich ein Kaufland-Verbrauchermarkt. Auf der gegenüberliegenden Seite an der Trierer Straße befindet sich ein Baumarkt (Mobau). Weitere Einzelhandelsbetriebe befinden sich im Verlauf der südlichen Trierer Straße. Neben der Einzelhandelsnutzung ist auch Wohnnutzung im Untersuchungsbereich vorhanden.

Der Vorhabenstandort ist Teil des zentralen Versorgungsbereichs Ortsmitte Imgenbroich.

#### **Vorhabenkonzeption**

Mit der geplanten Erweiterung des Lidl-Marktes und der Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe (Drogerie, Bekleidung, Elektrofachmarkt, Bäckerei) wird die Gesamtverkaufsfläche von derzeit 1.000 m<sup>2</sup> auf rd.

3.824 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ansteigen. Dabei wird der Sortimentsschwerpunkt mit knapp 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auch weiterhin in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel (= nahversorgungsrelevanter Bedarf) liegen. Für das Gesamtvorhaben lässt sich folgende Sortimentsstruktur ableiten:

Branchenmix	VKF m <sup>2</sup>	Status quo	VKF m <sup>2</sup>	Zuwachs	VKF nach Erweiterung m <sup>2</sup>
Nahversorgungsrelevanter Bedarf		900		890	1.790
Bekleidung/Wäsche		20		426	446
Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften		20		78	98
Hausrat/GPK		20		86	106
Elektro/Medien		20		1.237	1.257
Sonst. aperiodischer Bedarf		20		107	127
<b>Gesamt</b>		<b>1.000</b>		<b>2.424</b>	<b>3.824</b>

### Sozioökonomische Rahmendaten

Die Stadt Monschau in der Städteregion Aachen befindet sich direkt an der belgischen Grenze und weist somit Verbindungen zu den belgischen Nachbarstädten auf. Die Stadt Monschau selbst gliedert sich in sieben Ortsteile. Die verkehrliche Hauptanbindung erfolgt über die B 258 (Trierer Straße) als wichtige Nord-Süd-Achse. Als weitere wichtige Verkehrsadern sind die B 256 und die B 51 im südlichen sowie die B 399 im nördlichen Stadtgebiet zu nennen. Des Weiteren ist die Monschauer Straße (N 67) nach Eupen (Belgien) hervorzuheben.

Im Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) ist Monschau als Mittelzentrum ausgewiesen. Monschau kommt damit neben der Eigenversorgung mit Gütern und Dienstleistungen der Grundversorgung auch eine Versorgungsfunktion des Umlands, insbesondere bei den aperiodischen Sortimenten zu.

Anfang 2021 lebten knapp 11.700 Einwohner in Monschau. Für die Stadt Monschau ist seit dem Jahr 2016 eine Abnahme der Bevölkerungszahl mit ca. 1,1% p.a. festzustellen. Auch für die nächsten Jahre ist eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung zu prognostizieren. Für das Jahr 2024 (dem möglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) wird mit einer Bevölkerungszahl von knapp 11.400 Einwohnern gerechnet.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer der Stadt Monschau liegt bei 102,2 und damit auf dem Niveau des Regierungsbezirks Köln (102,1). Im Vergleich zum Schnitt der Städteregion Aachen (94,5) sowie zum Landesdurchschnitt (99,3) liegt sie darüber. Ein wesentlicher Faktor für die Wirtschaftskraft der Stadt Monschau ist der Eifel-Tourismus, insbesondere der Radtourismus mit hohem Anteil an Selbstversorgern.

Insgesamt ist festzustellen, dass die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum keine zusätzlichen Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Monschau bringen. Allerdings wird dies durch den Wirtschaftsfaktor des Tourismus sowohl im Bereich der Übernachtungs- als auch Tagesbesucher überkompensiert. Dazu ist die leicht überdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft positiv zu bewerten, was bei der Wirkungsprognose für das aktuelle Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben berücksichtigt wurde.

### **Einzugsgebiet und Nachfragepotential**

Zur Ermittlung des vorhabenspezifischen Einzugsgebietes ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und dem Agglomerationsumfeld vor allem die Wettbewerbssituation im Raum bedeutend. Die Analyse für den Standort zeigt, dass durch Angebote innerhalb der Stadt Monschau (Zone 1: hier zu nennen Aldi-Markt, Kaufland-Markt, Real, dm-Drogeriemarkt) und außerhalb der Stadt Monschau auf deutschem Gebiet (hier Simmerath und die Gemeinde Roetgen in der Zone 2, Schleiden, Gemünd und Hellenthal) von einer intensiven vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation im Raum insgesamt auszugehen ist. Diese wird sich teilweise limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets des Vorhabens auswirken. Zudem ist die naturräumliche Gegebenheit in der Eifel zu berücksichtigen, wo zum Teil sehr weite Wege zwischen den einzelnen Kommunen zurückgelegt werden müssen.

Auf belgischer Seite ist das Lebensmittel- und Drogerieangebot durch andere Strukturen geprägt. Hier wird aufgrund der deutlichen Preisunterschiede zum belgischen Einzelhandel ein Einkaufstourismus von Belgien nach Deutschland beobachtet.

Aus gutachtlicher Sicht wird insgesamt von einer intensiven vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation im Raum ausgegangen, die sich teilweise auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets beschränkend auswirkt. Das Einzugsgebiet umfasst neben der Stadt Monschau (Zone 1) auch die angrenzenden Gemeinden Simmerath und Roetgen (Zone 2). Für das Jahr 2024 wird das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens insgesamt ca. 35.450 Personen betragen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotential im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit (2024) auf etwa 250,7 Mio Euro zurückgehen, wovon rd. 135,5 Mio Euro auf den nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen und rd. 115,2 Mio Euro auf den aperiodischen Bedarfsbereich entfallen werden.

### **Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur in Einzugsgebiet**

Die Analyse für folgende vorhabenrelevante Sortimente

- Nahversorgungsrelevanter Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren/Gesundheits- und Pflegeartikel)
- Bekleidung/Wäsche
- Elektrobedarf
- Hausrat/Dekoartikel
- Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften

zeigt folgende Wettbewerbs- und Angebotssituation im Einzugsgebiets des Planvorhabens:

Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen: Auf einer Verkaufsfläche von insgesamt gut 25.000 m<sup>2</sup> innerhalb des Einzugsgebiets werden ca. 147,3 Mio Euro Umsatz generiert (ohne aperiodische Randsortimente). Der Schwerpunkt des Angebots entfällt dabei auf die Betriebe innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) Ortskern Imgenbroich sowie auf Betriebe im ZVB Ortskern Simmerath und ZVB Ortskern Roetgen.

Bekleidung/Wäsche: Auf einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 10.440 m<sup>2</sup> innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 27,5 Mio Euro Umsatz generiert. Der Schwerpunkt des Angebots entfällt dabei auf die Betriebe innerhalb des ZVB Ortskern Imgenbroich sowie auf die Betriebe in ZVB Ortskern Simmerath.

Elektrobedarf: Auf einer Verkaufsfläche von insgesamt knapp 2.200 m<sup>2</sup> innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 11,3 Mio Euro Umsatz generiert. Der Schwerpunkt des Angebots entfällt dabei auf die Betriebe innerhalb des ZVB Ortskern Simmerath.

Hausrat/Dekoartikel: Auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 5.200 m<sup>2</sup> innerhalb des Einzugsgebietes werden rd. 11,5 Mio Euro Umsatz generiert. Der Schwerpunkt des Angebots entfällt dabei auf die Betriebe innerhalb des ZVB Ortskern Simmerath.

Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften: Auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 940 m<sup>2</sup> innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 3,2 Mio Euro Umsatz generiert. Der Schwerpunkt des Angebots entfällt dabei auf die Betriebe innerhalb des ZVB Ortskern Simmerath.

### **Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen**

Es wurden alle zentralen Versorgungsbereiche innerhalb des Einzugsgebiets einer gutachtlichen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Analyse unterzogen. Die Analyse der entsprechend der vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzepte der Stadt Monschau und der Gemeinde Simmerath sowie des Städteregionalen Einzelhandelskonzepts Aachen (STRIKT) abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche ergibt folgende Bewertungen:

#### ZVB Innenstadt Monschau

Die Innenstadt von Monschau wird aufgrund des Geschäftsbesatzes in den Hauptlagen sowie der starken touristischen Frequentierung als stabil und funktionsfähig eingestuft. Ein strukturprägender Lebensmittelmarkt ist aber aufgrund der kleinteiligen Baustruktur in der Altstadt nicht vorhanden. Das Angebot im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich wird durch mehrere Bäckereien und Spezialangeboten (Spirituosen, Feinkost) bereitgestellt. Im aperiodischen Bedarf ist der Einzelhandelsbesatz von kleinteiligen, überwiegend inhabergeführten Betrieben (Schwerpunkt Bekleidung/Wäsche) geprägt.

### ZVB Ortsmitte Imgenbroich

Der ZVB Ortsmitte von Imgenbroich strahlt aufgrund der zahlreichen Einzelhandelsangebote im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich mit einigen Magnetbetrieben (z.B. Kaufhaus Victor) auf die gesamte Stadt Monschau sowie auch in die Region aus. Im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich sind neben einem Kaufland-Verbrauchermarkt noch zwei Lebensmittel-discounter sowie ein Drogeriemarkt als strukturprägende Betriebe vorhanden. Insgesamt ist der zentrale Versorgungsbereich als stabil und voll funktionsfähig einzustufen.

### ZVB Ortsmitte Simmerath

Der zentrale Versorgungsbereich Ortsmitte von Simmerath wird insgesamt als städtebaulich-funktional stabil bewertet. Drei strukturprägende Lebensmittelbetriebe sowie zwei Drogeriemärkte prägen das Angebot im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich. Zudem hält die Ortsmitte von Simmerath ein umfassendes Angebot im mittel- als auch langfristigen Bedarf vor. In den vergangenen Jahren wurde der Zentrumsbereich zudem städtebaulich aufgewertet und somit gestärkt.

### ZVB Ortsmitte Roetgen

Der zentrale Versorgungsbereich Ortsmitte von Roetgen wird seiner grundzentralen Versorgungsfunktion gerecht und kann als städtebaulich-funktional stabil bewertet werden. Das Angebot im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich wird maßgeblich durch vier strukturprägende Lebensmittelbetriebe sowie einem Drogeriemarkt gewährleistet. Dabei profitieren die Betriebe vor allem an der stark befahrenen Bundesstraße von einer hohen Frequentierung.

## **Vorhaben- und Wirkungsprognose**

Gutachtlich wird festgestellt, dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche für die untersuchten Bedarfsbereiche insgesamt ausgeschlossen werden kann. Vielmehr wird es durch die Verortung des Vorhabens innerhalb des ZVB Ortskern Imgenbroich per Saldo zu einer Stärkung kommen. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben insgesamt sowie in den einzelnen sortimentspezifischen Betrachtungen eindeutig gerecht.

Entsprechend der gutachterlichen Berechnungen wird unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 15 %, die überwiegend mit Einkaufstouristen aus Belgien erzielt werden, der einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 5.100 Euro/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche insgesamt rd. 19,4 Mio Euro betragen. Davon werden rd. 12,0 Mio Euro auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf entfallen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Vorhaben nicht um eine komplette Neuansiedlung handelt. Somit ist in der Wirkungsanalyse nicht der komplette Vorhabenumsatz prüfungsrelevant, sondern nur der Zusatzumsatz der aus der Verkaufsflächenerweiterung

des Lidl-Discounters und den „neuen“ Märkten (Rossmann, NKD, Elektrofachmarkt, Bäcker) resultiert. Der bestehende Lidl-Markt erzielt derzeit auf einer Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> einen Umsatz von 7,2 Mio Euro, wovon 6,7 Mio Euro auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf entfallen. Der mit der Vorhabenrealisierung einhergehende Umsatzzuwachs (inkl. Streuumsätze) wird im worst-case-Fall gemäß gutachterlicher Berechnung insgesamt rd. 12,2 Mio Euro betragen, wovon ca. 5,3 Mio Euro auf den nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich entfallen. Einen weiteren Schwerpunkt stellt das Segment Elektro/Medien mit rd. 5,2 Mio Euro.

Im Rahmen der Wirkungsprognose wird untersucht, wie sich der ermittelte Mehrumsatz auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Es wird dabei davon ausgegangen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2024 realisiert und umgesetzt ist.

Die prospektiven Umsatzverteilungswirkungen in den betreffenden Segmenten stellen sich wie folgt dar:

Nahversorgungsrelevanter Bedarf: Es werden Umsatzverteilungswirkungen durch das Planvorhaben im Durchschnitt von 4 % erwartet, dabei sind die höchsten Auswirkungen aufgrund der räumlichen Nähe mit max. 6 % für den Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Ortsmitte Imgenbroich zu erwarten. Gleichwohl wird durch die Entwicklung des Standorts der ZVB per Saldo weiter gestärkt.

Bekleidung/Wäsche: Hier werden Umsatzverteilungswirkungen im Durchschnitt von 3 % erwartet, wovon die höchsten Auswirkungen mit rd. 3,2 % auf den ZVB Ortsmitte Imgenbroich eintreten werden. Gleichwohl wird durch die Entwicklung des Standorts der ZVB per Saldo weiter gestärkt.

Elektrobedarf: Die Umsatzverteilungswirkungen durch das Vorhaben an der Trierer Straße in Monschau-Imgenbroich belaufen sich nach den gutachterlichen Prognosen im Segment Elektrobedarf auf durchschnittlich rd. 17 %. Der ZVB Ortskern Simmerath ist mit rd. 12% von dem Vorhaben im Segment Elektrobedarf tangiert.

Hausrat/Dekoartikel: Es werden Umsatzverteilungswirkungen durch das Planvorhaben im Durchschnitt von 2,3 % erwartet, dabei sind die höchsten Auswirkungen mit rd. 1,7% prospektiv für den ZVB Ortsmitte Simmerath zu erwarten. In den weiteren untersuchten Standortlagen sind die absoluten Umsatzrückgänge im Segment Hausrat/Dekoartikel so gering (<0,1 Mio Euro), dass sie rechnerisch nicht mehr darstellbar sind.

Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften: Die Umsatzverteilungswirkungen durch das geplante Vorhaben sind nach den gutachterlichen Prognosen so gering, dass diese rechnerisch nicht mehr darstellbar sind (< 0,1 Mio. Euro). Im gesamten Einzugsgebiet ergibt sich prospektiv eine Umsatzverteilung von insgesamt rd. 3,1 %.

### **Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung**

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Verschiedentlich steht hier eine Faustformel von 10% Umsatzumverteilung in Rede. Allerdings hat die Rechtsprechung klargestellt, dass es sich hierbei nicht um einen allgemeingültigen Schwellenwert handelt, sondern es eine Frage des Einzelfalls ist, ob ungeachtet einer Überschreitung der 10%-Grenze in bestimmten Teilsortimenten im Rahmen der Gesamtbetrachtung davon auszugehen ist, dass die Auswirkungen nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen führen bzw. schützenswerte Strukturen der verbrauchernahen Versorgung nachhaltig schädigt (vgl. BVerwG, Beschl. v. 03.08.2011 – 4 BN 15.11 –; OVG NRW, Urt. v. 02.10.2013 – 7 D 18/13.NE –). Da das Planungsrecht keinen Konkurrentenschutz vorsieht, haben Umsatzumverteilungen für sich genommen keine Bedeutung; vielmehr erlangen diese erst dann Bedeutung, wenn sie in landesplanerisch und städtebaulich relevante negative Folgen umschlagen. Gemessen an diesem Maßstab sind solche Folgen vorliegend aber nicht zu erwarten, wie die Untersuchung des Gutachterbüros Dr. Lademann & Partner der absatzwirtschaftlich ermittelten Umverteilungsquoten in den untersuchten Segmenten auf ihre städtebauliche und versorgungsstrukturelle Relevanz an den untersuchten Standortlagen im Untersuchungsraum zeigt.

Die absatzwirtschaftlich ermittelten Umverteilungsquoten in den untersuchten Segmenten werden auf ihre städtebauliche und versorgungsstrukturelle Relevanz gutachtlich wie folgt bewertet:

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche können im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich im Segment Bekleidung/Wäsche, im Segment Hausrat/Dekoartikel und im Segment Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften ausgeschlossen werden.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche können im Segment Elektrobedarf noch ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung eines Elektrofachmarktes (VK 1.200 m<sup>2</sup>) im Plangebiet würden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen zwar spürbar sein, dennoch können „mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche und der sonstigen Lagen im Segment Elektrobedarf angesichts der Höhe der Auswirkungen

noch ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ausgeschlossen werden. Gleichwohl wird aus gutachterlicher Sicht darauf hingewiesen, dass eine Begrenzung der Verkaufsfläche für einen Elektrofachmarkt auf 1.000 m<sup>2</sup> im Rahmen der Abwägung erfolgen müsste, sollte sich die Notwendigkeit der Begrenzung der Umverteilungsquote mit Blick auf den ZVB Simmerath ergeben.

An dieser Stelle sei klargestellt, dass das Gutachten die Reduzierung auf 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Elektrofachmarkt nicht empfiehlt, da eine Begrenzung der Umsatzumverteilungsquote auf 10 % im vorliegenden Einzelfall aus den gutachterlich nachvollziehbar dargelegten Gründen gerade nicht für notwendig erachtet wird.

Gleichwohl hat der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau in seiner Sitzung am 18. April 2023 beschlossen, die maximal zulässige Verkaufsfläche für den geplanten Elektrofachmarkt auf 1.000 m<sup>2</sup> zu begrenzen. Dies ist in den vorliegenden Darstellungen der 93. Flächennutzungsplanänderung (Stand April 2023) berücksichtigt.

Die Umverteilungsquoten im Elektrosegment, die sich aus der Reduzierung der Verkaufsfläche für den Elektrofachmarkt von 1.200 m<sup>2</sup> auf 1.000 m<sup>2</sup> ergeben, wurden von Dr. Lademann & Partner in der Stellungnahme vom 20.04.2023 wie folgt angegeben:

Umverteilungsquote Zone 1: Rückgang von 17% auf 14,1%

Umverteilungsquote Zone 2: Rückgang von rd. 12,3% auf rd. 10,2 %

dabei ZVB Simmerath: Rückgang von 12,1% auf 10,0%

dabei ZVB Roetgen: in beiden Varianten rechnerisch nicht nachweisbar.

Insofern sind die Umverteilungsquoten im Elektrosegment mit der Reduzierung der Verkaufsfläche erwartungsgemäß niedriger, sodass das Vorhaben an diesem Standort auch weiterhin als verträglich einzustufen ist.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche für die untersuchten Bedarfsbereiche ausgeschlossen werden kann. Vielmehr wird eine Stärkung des Zentralen Versorgungsbereichs Ortsmitte Imgenbroich durch das Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben erwartet. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben insgesamt sowie in den einzelnen sortimentspezifischen Betrachtungen eindeutig gerecht.

### **Bewertung des Vorhabens**

Bei der Ermittlung und Bewertung möglicher Auswirkungen des Einzelhandelsvorhabens sind die Bestimmungen der Landesplanung Nordrhein-Westfalen, hier insbesondere aus dem Landesentwicklungsplan 2019, sowie der Regionalplanung für den Regierungsbezirk Köln (Regionalplan, Teilabschnitt Aachen, Stand 2016) von Bedeutung. Des Weiteren sind die

Maßgaben des Städteregionalen Einzelhandelskonzepts Aachen (STRIKT) aus dem Jahr 2019 (Fortschreibung) zu berücksichtigen.

Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans (LEP NRW) aus dem Jahr 2019 zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe (sind zu beachten. Folgende Kriterien für die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsvorhaben sind dabei von Bedeutung und werden wie folgt entsprochen:

- Das Vorhaben entspricht dem **Ziel 6.5-1 (Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen)**, da der Standort entsprechend der Darstellungen des Regionalplans im Allgemeinen Siedlungsbereich verortet ist.
- Das Vorhaben entspricht dem **Ziel 6.5-1 (Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen)**, da der Vorhabenstandort sich innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs Ortsmitte von Monschau-Imgenbroich befindet
- Das Vorhaben entspricht dem **Ziel 6.5-3 (Beeinträchtigungsverbot)**, da wesentliche Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum ausgeschlossen werden können.

Insgesamt wird das Vorhaben den Vorgaben des LEP NRW gerecht. Des Weiteren wurde gutachterlich dargelegt, dass das Vorhaben mit den Zielsetzungen des Städteregionalen Einzelhandelskonzepts (STRIKT) aus dem Jahr 2019 (Fortschreibung) kompatibel ist.

Der Arbeitskreis STRIKT wurde sehr frühzeitig zu diesem Bauleitplanverfahren in einem moderiertem Abstimmungsverfahren beteiligt.

### Fazit

Aufgabe der vorliegenden Untersuchung war insbesondere die Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel im Untersuchungsraum im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung. Prüfungsmaßstab hierfür waren § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB im Hinblick auf mögliche negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung. Darüber hinaus war gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu prüfen, ob das Vorhaben im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung steht.

Die gutachterlichen Ermittlungen und Bewertungen zeigen auf, dass „mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten

marktfähiger Betriebe kann ebenfalls ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtungsverbot wird das Vorhaben insgesamt sowie in den einzelnen sortiments-spezifischen Betrachtungen eindeutig gerecht.

Das Vorhaben ist daher aus gutachterlicher Sicht verträglich und zulässig. Zudem wird dadurch ein bestehender Einzelhandelsstandort in einem zentralen Versorgungsbereich per Saldo sowie letztlich die verbraucher-nahe Versorgung in Monschau deutlich aufgewertet und zukunftsfähig abgesichert. (VGL.: DR. LADEMANN & PARTNER, „DIE TRIERER STRAßE IN MONSCHAU ALS EINZELHANDELSSTANDORT, VERTRÄGLICHKEITSGUTACHTEN ZU EINEM ANSIEDLUNGS- UND ERWEITERUNGSVORHABEN“, HAMBURG, 07.07.2022/03.02.2023 SOWIE STELLUNGNAHME VOM 20.04.2023).

#### **4 Planinhalt und Begründung der Darstellungen**

Im Flächennutzungsplan ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB). Im Flächennutzungsplan können insbesondere die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen), nach der besonderen Art ihrer Nutzung (Baugebiete) sowie nach dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung dargestellt werden (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Mit der vorliegenden 93. Änderung des Flächennutzungsplans werden die Darstellungen von gewerblichen Bauflächen, Flächen für die Landwirtschaft, Gemischte Bauflächen sowie Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ in Sonstiges Sondergebiete SO „Einkaufszentren“ sowie SO „Einkaufszentren und Fitness-Center“ geändert.

Als Sondergebiete sind solche Bereiche darzustellen, die sich von den Baugebietskategorien nach den §§ 2 bis 10 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wesentlich unterscheiden. Für Sondergebiete kann auch ein Mix verschiedener Nutzungen festgelegt werden, sofern dieser Nutzungsmix nicht auch durch eine andere Gebietskategorie gemäß §§ 2 bis 10 BauNVO definiert ist.

Für die jeweiligen Sonstigen Sondergebiete werden im Rahmen der 93. FNP-Änderung auch die zulässigen Verkaufsflächen sowie Betriebstypen und das allgemeine Maß der baulichen Nutzung dargestellt, da das geplante Sondergebiet hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung eine Bedeutung für das gesamte Stadtgebiet und darüber hinaus hat.

Die Darstellung eines gegliederten Sondergebietes begründet sich insbesondere durch die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Monschau, entsprechend den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, die Einzelhandelsnutzungen auf ungenutzten bzw. mindergenutzten Grundstücken innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs zu intensivieren und durch zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zu belegen. (VGL. KAP. 6.3 EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT MONSCHAU,

2010). Dies dient zur Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs auch hinsichtlich der Sicherstellung einer verbrauchernahen Nahversorgung. Der zentrale Versorgungsbereich von Imgenbroich ist derzeit als stabil und voll funktionsfähig einzustufen. Dies steht aber nicht der planerischen Zielsetzung entgegen, das Einzelhandelsangebot im ZVB Imgenbroich entsprechend der Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zu intensivieren sowie zu attraktivieren und somit auch für zukünftige Entwicklungen stabil zu entwickeln und funktionsfähig zu erhalten.

#### 4.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Einkaufszentren“ / SO 2 „Einkaufszentren und Fitness-Center“

Der Geltungsbereich der 93. FNP-Änderung umfasst den heutigen Lidl-Standort zwischen der Straße Auf Beul und der Trierer Straße, der bereits mit der 45. FNP-Änderung als Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ dargestellt und über den Bebauungsplan Nr. 12 als Sondergebiet für Einzelhandel festgesetzt ist. Da die nördlichen Erweiterungsflächen dieses Einzelhandelsstandorts ebenfalls fast ausschließlich für Einzelhandel genutzt werden sollen, ist die Darstellung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO begründet.

Für den Bereich besteht ein städtebauliches Gesamtkonzept, das die Erweiterung des vorhandenen Lebensmittel-Discounters und ergänzende weitere Einzelhandelsbetriebe wie ein Drogeriemarkt, Bekleidungsmarkt, einen Elektrofachmarkt sowie eine Bäckerei mit Café vorsieht. In dem Einkaufsbereich „Auf Beuel“ war bis vor einiger Zeit ein Elektrofachmarkt mit einer genehmigten VK von 1.200 m<sup>2</sup> ansässig. Diese Nutzung soll nun im aktuell geplanten Einkaufszentrum mit einer max. VK 1.000 m<sup>2</sup> zulässig werden. Ein Fitness-Center (geplant im Obergeschoss des Gebäudekomplexes) bietet ein ergänzendes gewerbliches Sport- und Freizeitangebot an diesem Standort. Die für die im Erdgeschoss angesiedelte Einzelhandelsnutzung notwendigen Stellplätze werden in einer mittig-zentralen Anlage den Märkten zugeordnet. Insofern sind die geplanten Einzelhandelsnutzungen und Angebote einander räumlich zugeordnet und aufeinander bezogen. Die Kriterien für ein „Einkaufszentrum“ sind demnach gemäß geltender Rechtsprechung erfüllt.

Die Stellplätze für die geplante gewerbliche Nutzung „Fitness-Center“ werden nördlich (im aktuellen FNP als Gewerbegebietsflächen dargestellt) vorgesehen und sind nicht mehr Bestandteil der 93. FNP-Änderung. Dies ist vor dem Hintergrund, dass das Fitness-Center nicht Teil des Einzelhandelsangebotes am Standort ist und auch alleine oder in Kombination mit anderen Nutzungen (die nicht dem Einzelhandel zuzuordnen sind) am Standort bestehen würde, begründet. Im Übrigen ist der Nachweis der erforderlichen Stellplätze im Bauordnungsrecht verankert und daher im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.

Hinsichtlich der dargestellten absoluten Verkaufsflächenunter und -obergrenzen sei vorab angemerkt, dass die Entwicklung der Sondergebietsfestsetzungen aus diesen Darstellungen im Bebauungsplan die neuere

Rechtsprechung des BVerwG (BVerwG, Urt. v. 17.10.2019 – 4 CN 8.18 –; Urt. v. 25.01.2022 – 4 CN 5.20 –) zu der Zulässigkeit von Verkaufsflächenobergrenzen berücksichtigen wird. Grundsätzlich gibt es drei Möglichkeiten, um den Anforderungen dieser Rechtsprechung gerecht zu werden. Zum einen können Verkaufsflächenzahlen festgesetzt werden; diese Festsetzungstechnik wird allerdings durch das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen kritisch gesehen (OVG NRW, Urteil v. 28.10.2020 – 10 D 43/17.NE –, (juris, Rn. 97)). Zum anderen kann der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts Genüge getan werden, indem die wesentlichen Grundstücke in dem jeweiligen Sondergebiet vor Satzungsbeschluss über den jeweiligen Bebauungsplan vereinigt werden, so dass im jeweiligen Sondergebiet nur ein vorhabengeeignetes Baugrundstück zur Verfügung steht und die Anforderungen des Gerichts an rechtmäßige grundstücksbezogene Verkaufsflächenobergrenzen erfüllt werden. Schließlich können auch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche oder die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort sicherstellen, dass die Regelungen zur Verkaufsfläche im Ergebnis nur für ein Einkaufszentrum gelten (BVerwG, Urteil v. 25.01.2022 – 4 CN 5.20 –, (juris, Rn. 21)). So kann durch die Beschreibung der Art der baulichen Nutzung mittels Verkaufsflächenobergrenzen in Kombination mit den Verkaufsflächenuntergrenzen und den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche und/oder durch die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort sichergestellt werden, dass in dem jeweiligen Gebiet – wie von der Plangeberin aus städtebaulichen Gründen gewünscht – nur jeweils ein Vorhaben verwirklicht werden kann. Dass die Festsetzungen des aus dem vorliegenden Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplans dann gleichwohl von Einkaufszentren im Plural sprechen, ist unschädlich, da die Verwendung des Plurals in einem solchen Fall lediglich der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts Rechnung trägt, welche die numerische Kontingentierung in einer Sondergebietsfestsetzung zur Art der baulichen Nutzung auf „einen“ Betrieb mangels Rechtsgrundlage verworfen hat (hierzu OVG Rheinland-Pfalz, Urteil v. 28.04.2021 – 8 C 10535/19 –, (juris, Rn. 61)).

#### Sonstiges Sondergebiet SO1 „Einkaufszentren“

Vorgesehen ist, die heutige Verkaufsfläche des Lidl-Marktes von 1.000 m<sup>2</sup> auf 1.474 m<sup>2</sup> zu erweitern. Zudem soll das Angebot im Zentralen Versorgungsbereich im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Segment durch einen Drogeriemarkt mit max. 700 m<sup>2</sup> ergänzt werden. Zu Sicherstellung der planerischen Zielsetzung in der Bauleitplanung wird daher im Rahmen der 93. FNP-Änderung ein Sonstiges Sondergebiet SO1 „Einkaufszentren“ mit einer jeweils zulässigen Gesamtverkaufsfläche ein Einkaufszentrum von mind. 1.800 m<sup>2</sup> und max. 2.180 m<sup>2</sup> dargestellt. Innerhalb des jeweiligen Einkaufszentrums sind Lebensmitteldiscounter mit min. 1.000 m<sup>2</sup> und max. 1.480 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig und Drogeriemärkte mit insgesamt max. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Hierbei ist anzumerken, dass im vorliegenden Verträglichkeitsgutachten die geplante Lidl-Markt-Erweiterung mit der tatsächlich geplanten Verkaufsfläche (VK) von

1.474 m<sup>2</sup> berücksichtigt wurde. Im Rahmen der Bauleitplanung wird dieser Wert auf die volle Dezimalstelle aufgerundet, daher erklärt sich die Darstellung von max. 1.480 m<sup>2</sup> VK für einen Lebensmitteldiscounter im vorliegenden Flächennutzungsplan. Die Differenz von 6 m<sup>2</sup> zwischen dem aktuell geplanten Vorhaben und den Darstellungen in der Bauleitplanung wird aber nicht zu relevanten Auswirkungen bei der Umsetzung der Planung führen.

Die Festlegung der Mindestverkaufsfläche begründet sich mit der städtebaulichen Zielsetzung, die Grundversorgung in dem Einkaufszentrum auch weiterhin zu konzentrieren und zu gewährleisten. Mit der Mindestverkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup> für das Einkaufszentrum insgesamt wird dabei dem bestehenden Lebensmittel-Discounter (mit 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie der geplanten Ansiedlung eines Drogeriemarktes Rechnung getragen.

Die Darstellungen einer maximal zulässigen Obergrenze der Verkaufsflächen für das jeweilige Einkaufszentrum insgesamt (max. 2.180 m<sup>2</sup>) sowie für die einzelnen Betriebe (Lebensmitteldiscounter max. 1.480 m<sup>2</sup>, Drogeriemärkte mit insgesamt max. 700 m<sup>2</sup>) innerhalb des jeweiligen Einkaufszentrums begründen sich aus dem vorliegenden

- Städtebaulichen Konzept zur Sicherung und Entwicklung dieses Einzelhandelsstandorts und den daraus resultierenden Flächenpotentialen sowie
- der Zielsetzung der Stadt Monschau, das Beeinträchtigungspotenzial für die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung zu begrenzen.

Die gutachterlichen Ermittlungen und Bewertungen (vgl. Kap. 3.5.1) des vorliegenden Verträglichkeitsgutachten zu dem geplanten Vorhaben zeigen auf, dass Beeinträchtigungen und Auswirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung und der zentralen Versorgungsbereiche mit der Begrenzung der zulässigen Verkaufsflächen ausgeschlossen werden können.

Für das Sonstige Sondergebiet SO 1 „Einkaufszentren“ wird darüber hinaus auch das allgemeine Maß der zulässigen baulichen Nutzung dargestellt: innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist eine Geschossfläche GF von 3.300 m<sup>2</sup> (maximal) zulässig. Dies begründet sich mit der städtebaulichen Zielsetzung, an diesem Standort auch nur ein Einkaufszentrum mit der zulässigen Gesamtverkaufsfläche von max. 2.180 m<sup>2</sup> zu ermöglichen und somit einer unerwünschten, dem Standort nicht angemessenen baulichen Verdichtung sowie möglichen schädlichen städtebaulich-strukturellen Auswirkungen bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung entgegenzusteuern.

#### Sonstiges Sondergebiet SO2 „Einkaufszentren + Fitness-Center“

In diesem Teil des sonstigen Sondergebietes ist die Neuansiedlung eines Elektrofachmarktes sowie eines Bekleidungsfachmarktes (hier: NKD) und

eines Backshops mit Café vorgesehen. Entsprechend der geplanten Betriebsgrößen und den städtebaulichen Strukturen (Dimensionierung Baukörper, Erschließung, Freiflächen) wird daher im Rahmen der 93. FNP-Änderung die zulässige Gesamtverkaufsfläche von max. 1.450 m<sup>2</sup>, jedoch mindestens 1.200 m<sup>2</sup> für Einkaufszentren dargestellt. Darin werden für Elektrofachmärkte mit insgesamt max. 1.000 m<sup>2</sup>, Fachmärkte für Bekleidung/Textilien mit insgesamt max. 400 m<sup>2</sup> sowie Backshops mit Cafés mit insgesamt max. 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche dargestellt.

Die Darstellungen einer maximal zulässigen Mindestgröße und Obergrenze der Verkaufsflächen für die Einkaufszentren jeweils insgesamt (min. 1.200m<sup>2</sup>, max. 1.450 m<sup>2</sup>) und für die einzelnen Betriebe innerhalb des jeweiligen Einkaufszentrums (Elektrofachmärkte insgesamt max. 1.000 m<sup>2</sup>, Bekleidungsfachmärkte insgesamt max. 400 m<sup>2</sup>, Backshops / Cafés insgesamt max. 50 m<sup>2</sup>) sowie dem Maß der baulichen Nutzung (GF 2.250 m<sup>2</sup>) für die Einzelhandelsnutzung begründen sich aus dem vorliegenden städtebaulichen Konzept und den Zielsetzungen der Stadt Monschau. Hier soll durch die entsprechenden Darstellungen bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung einer unerwünschten, dem Standort nicht angemessenen baulichen Verdichtung und/oder möglichen schädlichen städtebaulichen-strukturellen Auswirkungen entgegen gewirkt werden. Mit Hinweis auf die gutachterlichen Ermittlungen und Bewertungen (vgl. Kap. 3.5.1) im Rahmen des vorliegenden Verträglichkeitsgutachten kann bestätigt werden, dass Beeinträchtigungen und Auswirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung und der zentralen Versorgungsbereiche mit den dargestellten Verkaufsflächen ausgeschlossen werden können.

Während mit der Darstellung im Flächennutzungsplan das zulässige Maß der baulichen Nutzung für Fitness-Center offen bleiben kann, werden im Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 22, der im Parallelverfahren zu dieser 93. FNP-Änderung aufgestellt wird, weitergehende Festsetzungen über zulässige Nutzungen und das zulässige Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Demnach sind in dem Sondergebiet SO 2 „Einkaufszentren + Fitness-Center“ neben den Einzelhandelsbetrieben auch Fitness-Center zulässig. Die zulässige Gesamtgeschossfläche in dem SO-Gebiet beträgt bei einer zulässigen zweigeschossigen Bauweise dann 4.500 m<sup>2</sup>. Somit wird hier die Nutzung durch Fitness-Center im Obergeschoss sowie zugehörige Dienstleistungen, Büro- und Verwaltungsnutzungen berücksichtigt. Da mit den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan die Einzelhandelsnutzungen nur im Erdgeschoss zulässig sein sollen, ist auch das im FNP dargestellte zulässige Maß der baulichen Nutzung (GF=2.250 m<sup>2</sup>) für die zulässige Gesamtverkaufsfläche berücksichtigt.

In den Sondergebieten SO 1 „Einkaufszentren“ und SO 2 „Einkaufszentren + Fitness-Center“ werden innerhalb des jeweiligen Einkaufszentrums auch Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sein. Dabei sind von der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche eines solchen Betriebes nicht mehr als 10% für branchenübliche zentrenrelevante Randsortimente entsprechend der Sortimentsliste der Stadt Monschau

zulässig. Diese Darstellung erfolgt, um mögliche zukünftige Umstrukturierungen im Einkaufszentrum bereits heute planerisch zu berücksichtigen. Die Regelung, dass branchenübliche zentrenrelevante Randsortimente entsprechend der Monschauer Sortimentsliste auf max. 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche zulässig sind, stellt sicher, dass keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur innerhalb der Stadt Monschau und den Nachbargemeinden auftreten. Aufgrund der zulässigen max. Gesamtverkaufsflächen in den jeweiligen Einkaufszentren (max. 2.180 m<sup>2</sup>, max. 1.450 m<sup>2</sup>) können die zulässigen Randsortimente auch keine Größenordnung erreichen, die schädliche Auswirkungen vermuten lassen. Die Festlegungen entsprechen außerdem den Maßgaben des Einzelhandel- und Zentrenkonzepts der Stadt Monschau sowie den Leitlinien des Städteregionalen Einzelhandelskonzepts (STRIKT) Aachen. Auch das Verträglichkeitsgutachten von Dr. Lademann & Partner stellt fest, dass die alternative Nutzung des Standorts für nicht-zentrenrelevante Betriebe im Einklang mit den landesplanerischen Kriterien steht. (VGL.: DR. LADEMANN & PARTNER, „DIE TRIERER STRAÙE IN MONSCHAU ALS EINZELHANDELSSTANDORT, VERTRÄGLICHKEITSGUTACHTEN ZU EINEM ANSIEDLUNGS- UND ERWEITERUNGSVORHABEN“, HAMBURG, 07.07.2022/03.02.2023).

#### 4.1.1 Monschauer Liste

Um die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Monschau sowie der benachbarten Städte und Gemeinden nicht zu beeinträchtigen, sind die geführten Sortimente von Einzelhandelsbetrieben zur Beurteilung städtebaulicher Auswirkungen von großer Bedeutung. Daher werden für die vorliegende Bauleitplanung insbesondere die Verkaufsflächen zentrenrelevanter Warengruppen bei den einzelnen Vorhaben begrenzt.

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie eine geringe Fläche beanspruchen, häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden, viele Innenstadtbesucher anziehen, selbst als Frequenzbringer gelten oder kleinteilige Güter sind, die problemlos ohne Pkw abtransportiert werden können.

Nicht zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie große Flächen benötigen, nicht problemlos ohne Auto transportiert werden können (sperrige Güter), eine geringe Flächenproduktivität haben, aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend außerhalb der Zentren angeboten werden oder die zentralen Standorte nicht prägen. Daher werden von diesen keine negativen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur befürchtet.

Die planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels ist nur in Kombination mit der Entwicklung und Verabschiedung einer ortsspezifischen Auflistung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente möglich. Diese ortsspezifische Differenzierung berücksichtigt den Status quo in den Zentren wie auch deren perspektivische Entwicklung. Demnach ist die Sortimentsliste zur Feinsteuerung im Rahmen der Bauleitplanung wichtig.

Um die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Städte und Gemeinden nicht zu beeinträchtigen, sind die Sortimente geplanter Einzelhandelsprojekte bei der Bewertung möglicher Auswirkungen zu beachten. Aufgrund der Rechtsprechung reicht ein allgemein gehaltener Hinweis oder eine übergeordnete Sortimentsliste für die Region nicht aus und wäre rechtsfehlerhaft. Solche Vorgaben können als Auslegungshilfe genutzt werden, müssen aber auf die spezifischen Besonderheiten einer Stadt oder Gemeinde zugeschnitten werden, wobei der Bestand in den Zentren, aber auch die städtebauliche Entwicklungskonzeption zu berücksichtigen sind. Erst mit Vorliegen der spezifischen „Monschauer Liste“ kann die Bauleitplanung oder kann im Baugenehmigungsverfahren über zulässige, begrenzt zulässige oder nicht zulässige Vorhaben entschieden werden.

Die vom Rat der Stadt Monschau am 14.12.2010 beschlossene Sortimentsliste der nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Monschau wird daher als Anlage 1 der 93. Änderung des Flächennutzungsplans beigelegt.

#### 4.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die Anbindung an das vorhandene Straßennetz sichergestellt. Die Anbindung des Plangebietes erfolgt derzeit über die Straße auf Beuel.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, in dem die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums auf den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehr analysiert und bewertet werden. Hierzu wurden im Wesentlichen folgende Prüfungen und Nachweise durchgeführt:

- Erhebung der verkehrlichen Bestandssituation auf den angrenzenden Straßen, Ermittlung der Verkehrsabläufe in den Spitzenstunden und die Kennwerte für die erforderlichen Umweltgutachten (hier: Schallschutz)
- Ermittlung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Planfall Stand März 2023) sowie zeitliche und räumliche Verteilung der Ziel- und Quellverkehre
- Berechnung der Verkehrsqualitäten für den betroffenen Kreisverkehr B 248 in den Spitzenstunden (Bestand und Planfall)
- Überprüfung der äußeren Anbindung und innere Erschließung der geplanten Parkplätze

Die Prüfung und Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen kommt zu folgendem Ergebnis:

Bei Errichtung einer Zu-/Abfahrt des Einkaufszentrums an die Trierer Straße B 258 wird eine bauliche Trennung auf der B 258 empfohlen, so dass die Zu-/Abfahrt nur als „rechts-rein/rechts-raus“ –Beziehung

gestaltet werden kann. Dies wird im Übrigen auch für die Zufahrt des gegenüber des Plangebietes liegenden Baumarktes empfohlen.

Bei einer Umsetzung des neuen Erschließungs- und Stellplatzkonzepts für das Einkaufszentrum wird der Kreisverkehr nur von etwas mehr als der Hälfte aller Zielverkehre (55%) zusätzlich belastet. Bei einer baulichen Trennung auf der B 258 wären es für den Quellverkehr mit 65% geringfügig mehr.

Es wird erwartet, dass die geplante neue Anbindung des Einkaufszentrums an die Trierer Straße B 258 zu Entlastungen in der nördlichen Kreisverkehrszufahrt führt. Weitere Entlastungseffekte sind bei Verlagerungen der Ziel- und Quellverkehre zu/von dem benachbarten Baumarkt aufgrund einer baulichen Trennung auf der B 258 zu erwarten.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass mit Umsetzung des geplanten Einkaufszentrums die Verkehrsqualitätsstufen weiterhin eine gute (QSV B) bis sehr gute (QSV A) Qualitätsstufe haben werden und dass das Verkehrsaufkommen durch die geplanten neuen Nutzungen in Summe als verträglich einzustufen sind. Die Gesamtqualität des Verkehrsablaufs an dem Kreisverkehr bleibt weiterhin gut (QSV B).

(VGL.: BSV BÜRO FÜR STADT- UND VERKEHRSPANUNG DR.-ING. REINHOLD BAIER GMBH: „VERKEHRSGUTACHTEN IM RAHMEN DES B-PLANVERFAHRENS FÜR EIN FACHMARKTZENTRUM IN MONSCHAU-IMGEBROICH, AACHEN, MÄRZ 2023

Die gutachterlich skizzierte Lösung und vorgeschlagenen Maßnahmen einer baulichen Trennung auf der B 258 werden im Weiteren mit dem Straßenbaulastträger (hier: Landesbetrieb Straßenbau NRW) abgestimmt und ggf. entsprechende vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Straßenbaulastträger und der Stadt Monschau als Plangeberin zur Umsetzung der Maßnahmen getroffen.

Hinweis: Das vorliegende Verkehrsgutachten mit Stand März 2023 berücksichtigt bei der Analyse des zusätzlichen Verkehrsaufkommen den Planfall mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.650 m<sup>2</sup> für das SO 2, worin ein Elektrofachmarkt mit max. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgesehen war. Da die aktuellen Darstellungen im FNP zur Gesamtverkaufsfläche im SO 2 (max. 1.450 m<sup>2</sup> im SO 2, davon max. 1.000 m<sup>2</sup> für den Elektrofachmarkt) unter der gutachtlich untersuchten Maximalbetrachtung verbleiben, kann das vorliegende Gutachten als Grundlage der Planung dienen. Die gutachtlichen Ergebnisse und Empfehlungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

#### 4.3 Immissionsschutz – Lärmimmissionen

Um möglichen Konflikten hinsichtlich Lärmimmissionen vorzubeugen, werden bereits Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (hier Bebauungsplan Nr. 22) die schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens untersucht.

Die Berechnungen zeigen, dass in großen Teilen des Plangebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete unterschritten, also eingehalten werden. Lediglich im Nahbereich der Trierer Straße sowie der K 16 werden die Orientierungswerte um bis zu 5 dB überschritten. Im Bebauungsplan Nr. 22 (Parallelverfahren) wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 berechnet und dargestellt, und erforderlichen planungsrechtlichen Festsetzungen über passive Schallschutzmaßnahmen getroffen.

Die Untersuchungen der Geräuscheinwirkungen in der Nachbarschaft der geplanten Einzelhandelsnutzungen, welche im Zusammenhang mit dem Betrieb zu erwarten sind, zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der genannten Randbedingungen in allen Bereichen unterschritten, also eingehalten werden. Auch das Maximalkriterium der TA Lärm wird erfüllt. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Planungen im Einklang mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz weitergeführt werden können. (VGL. GRANER+PARTNER INGENIEURE, SCHALLTECHNISCHES PROGNOSEGUTACHTEN, BEBAUUNGSPLAN IMGENBROICH NR. 22 „EINKAUFSZENTRUM“, BERGISCH-GLADBACH, STAND 24.03.023).

Hinweis: Das vorliegende schalltechnische Prognosegutachten mit Stand März 2023 berücksichtigt den Planfall mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.650 m<sup>2</sup> für das SO 2, worin ein Elektrofachmarkt mit max. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgesehen war. Da die aktuellen Darstellungen im FNP zur Gesamtverkaufsfläche im SO 2 (max. 1.450 m<sup>2</sup> im SO 2, davon max. 1.000 m<sup>2</sup> für den Elektrofachmarkt) unter der gutachtlich untersuchten Maximalbetrachtung verbleiben, kann das vorliegende schalltechnische Gutachten als Grundlage der Planung dienen. Die gutachtlichen Ergebnisse und Empfehlungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

## 5 Natur und Landschaft

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 22 im Parallelverfahren zu dieser 93. Flächennutzungsplanänderung wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Die umweltrelevanten Belange und Schutzgüter werden im landschaftspflegerischen Fachbeitrag erfasst und hinsichtlich ihrer Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet. Die Auswirkungen der Planungen werden aufgezeigt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit gewichtet. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft werden über festgesetzte Maßnahmen kompensiert. Ein verbleibendes Defizit wird über das Ökoko-Konto der Stadt Monschau und weiteren geeigneten Maßnahmen kompensiert werden. Die Maßnahmen werden im weiteren Verfahren abgestimmt und im Bebauungsplan Nr. 22 (Parallelverfahren) berücksichtigt.

## 6 Umweltbericht - Zusammenfassung

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht darzulegen. Im Umweltbericht sind zudem die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen darzustellen.

Im Hinblick auf eine sachgerechte Abwicklung der Umweltprüfung wurden die Umweltbelange in Form eines Umweltberichts im Sinne der Anforderungen gemäß § 2a BauGB konkretisiert. Unter Berücksichtigung planerisch vorgesehener Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wurden die verbleibenden wesentlichen bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen des geplanten Vorhabens auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern ermittelt und beschrieben, soweit dies auf den Ebenen der Planung möglich war. Diese Inhalte werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auf ihre Aktualität überprüft und fortgeschrieben.

Der vorliegende Umweltbericht behandelt die Umweltauswirkungen, die durch die 93. FNP-Änderung planerisch vorbereitet und sich aus der konkreten Umsetzung des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 22 B ergeben. Der Bericht gibt hierbei den aktuellen Planungsstand und Verfahrenstand wieder. Im Rahmen des fortschreitenden Bauleitplanverfahrens, insbesondere der Offenlegung gemäß §§ 3 und 4 BauGB, können sich grundsätzlich weitere Angaben, Anregungen und Hinweise zu den planungsrelevanten Schutzgütern ergeben, die in die Fortschreibung des Umweltberichtes einfließen.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist im Bauleitplanverfahren in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

### Das Ergebnis der Umweltprüfung ist zusammenfassend wie folgt:

Planerisches Ziel der Bauleitplanung ist die Sicherung und Entwicklung des bestehenden Nahversorgungsstandorts Lidl sowie die intensiviertere Entwicklung der übrigen, bis dato noch untergenutzten Flächen innerhalb des abgegrenzten Versorgungsbereichs im Plangeltungsbereich.

Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter wurden die üblichen Verfahren angewendet. Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein verkehrlicher Fachbeitrag sowie ein Schallgutachten erarbeitet, worin die Grundlagen der Verkehrserschließung für diesen Bereich entwickelt und abgestimmt wurden und die Auswirkungen möglicher Lärmmissionen untersucht wurden.

Es werden Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzrechtes im Bebauungsplan Nr. 22 (Parallelverfahren) festgesetzt. Es werden auf Grundlage der vorliegenden Artenschutzprüfung Schutz-, Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz aufgenommen, die im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens zu beachten sind.

Die gemäß Anlage zur § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB durchzuführende Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die durch das Planvorhaben ausgelösten Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung / Tiere, Pflanzen, Lebensräume, biologische Vielfalt / Fläche / Wasser / Landschaftsbild / Klima, Luft, Klimawandel weniger erheblich sind. Die Wirkungen für den Boden werden durch den Verlust von bisher unversiegelten Böden (Fettweide) als erheblich eingestuft. Die Auswirkungen auf Kulturgüter, kulturelles Erbe, Sachgüter sind im Plangebiet nicht relevant. Die Festsetzungen werden zu keinen sehr erheblichen Auswirkungen führen. Es sind keine erheblichen kumulativen Auswirkungen im Hinblick auf Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern und innerhalb einzelner Schutzgüterfunktionen gegeben.

## 7 Auswirkungen der Planung

Die zu erwartenden Auswirkungen der Bauleitplanung auf Umwelt, Natur und Landschaft werden ausführlich im Umweltbericht dargestellt, der eigenständiger Teil der Begründung ist.

Insgesamt ist festzustellen, dass – ausgenommen das Schutzgut Boden – insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Weitere (schädliche) Auswirkungen des Vorhabens können für folgende Bereiche ausgeschlossen werden:

Schädliche Umwelteinwirkungen im **Sinne des § 3 des BImSchG** können aufgrund der Art und Lage des Planvorhabens weitestgehend ausgeschlossen werden, bzw. werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung hierzu ggf. entsprechende Festsetzungen zu treffen sein, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet und seinem Einwirkungsbereich sicherzustellen. (Lärmschutz)

Auswirkungen auf die **infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr** liegen nicht vor, da die ordnungsgemäße verkehrliche Anbindung des Vorhabens gewährleistet werden kann bzw. das vorhandene Verkehrsnetz nach seiner Konzeption und Leistungsfähigkeit für die Umsetzung des Vorhabens geeignet ist.

Auswirkungen auf die **Versorgung der Bevölkerung** sind mit Umsetzung des Vorhabens entsprechend der gutachterlichen Bewertungen (VGL. LADEMANN & PARTNER) nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die Entwicklung **zentraler Versorgungsbereiche** in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden können aufgrund der geplanten, zulässigen Betriebsgrößen und Sortimentsstrukturen ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf das **Orts- und Landschaftsbild** werden als nicht erheblich bewertet, da im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die zulässigen Bauhöhen und Bereiche für die zulässige Bebauung detailliert festgesetzt werden. Darüber hinaus befindet sich das Vorhaben zum größten Teil innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs.

## 8 Standortalternativen

Planerisches Ziel der Stadt Monschau ist die Sicherung und Entwicklung des bestehenden Nahversorgungsstandorts Lidl sowie die intensiviertere Entwicklung der übrigen, bis dato noch untergenutzten Flächen innerhalb des abgegrenzten Versorgungsbereich für die Ortsmitte Imgenbroich.

Aufgrund dieser Zielsetzung, den bestehenden Standort zu sichern und innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Imgenbroich zu entwickeln, können alternative Standorte für dieses Vorhaben nicht aufgezeigt werden.

## 9 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche ca. m <sup>2</sup>	Fläche ca ha
<b>SO Sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum“</b>		
SO1 „Einkaufszentrum“	7.804,57	0,78
SO2 „Einkaufszentrum+ Fitness-Center“	4.920,97	0,49
<b>Geltungsbereich - gesamt</b>	<b>12.725,54</b>	<b>1,27</b>

## 10 Verfahrensübersicht

- Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Monschau hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde vom ..... bis zum ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Bau- und Planungsausschusses des Rates der Stadt Monschau hat in der Sitzung vom ..... die Durchführung der frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB beschlossen.  
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden sowie den Trägern öffentlicher Belange gemäß 4 (1) BauGB erfolgte vom ..... bis .....
- Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Monschau hat in der Sitzung vom ..... beschlossen, den Entwurf 93. FNP-Änderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Dies erfolgte in der Zeit vom ..... bis zum ..... Gleichzeitig erhielten auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme.
- Die 93. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Monschau ist durch Beschluss des Rates vom ..... festgestellt worden.
- Die 93. Änderung des Flächennutzungsplans wurde durch Verfügung der Bezirksregierung Köln vom ..... gemäß § 6 BauGB genehmigt.
- Die Erteilung der Genehmigung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht worden. Mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist wurde die 93. Änderung des Flächennutzungsplans wirksam.

## 11 Verwendete Gutachten

Während des Aufstellungsverfahrens wurden die folgenden Gutachten/Stellungnahmen erstellt, deren Ergebnisse in die Planung und Abwägung der Belange einfließen. Diese sind als Anlage der Begründung angefügt.

- 1) D. Liebert, Büro für Freiraumplanung: „Bebauungsplan Nr. 22 „Einkaufszentrum“ und 93. Änderung FNP, Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I und II“, Alsdorf, 02.05.2022 /10.11.2022
  
- 2) D. Liebert, Büro für Freiraumplanung: „LBP – B-Plan Imgenbroich Nr. 22 „Einkaufszentrum“ und 93. Änderung des Flächennutzungsplans“, Alsdorf, 28.03.2023
  
- 3) Graner&Partner Ingenieure: Schalltechnisches Prognosegutachten, Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 22 „Einkaufszentrum“, Bergisch-Gladbach, Stand 24.03.2023
  
- 4) BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH: „Verkehrsgutachten im Rahmen des B-Planverfahrens für ein Fachmarktzentrum in Monschau-Imgenbroich, Aachen, März 2023
  
- 7) Dr. Lademann & Partner: „Die Trierer Straße in Monschau als Einzelhandelsstandort, Verträglichkeitsgutachten zu einem Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben“, Hamburg, 07.07.2022/03.02.2023 und Stellungnahme vom 20.04.2023

### Anhang

- 1) Sortimentsliste der Stadt Monschau