



**Stadt Monschau  
Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 22  
„Einkaufszentrum“**

**Begründung  
Teil 1 (Städtebaulicher Teil)**

**ENTWURF**



Erarbeitet durch:

Stadt- und Regionalplanung

Dr. Jansen GmbH

Neumarkt 49

50667 Köln

## INHALT

STADT MONSCHAU	1
BEBAUUNGSPLAN IMGENBROICH NR. 22	1
BEGRÜNDUNG	1
1 ANLASS, ZIEL UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	1
1.1 Planungsanlass und Erfordernis	1
1.2 Planaufstellungsverfahren	2
1.3 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22	2
2 PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION UND RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1 Lage, Nutzung und Umfeld des Plangebietes	3
2.2 Fachplanungen	4
2.3 Planungsrecht	5
2.3.1 Regionalplan	5
2.3.2 Flächennutzungsplan	6
2.3.3 Bebauungspläne	7
2.3.4 Landschaftsplan und Schutzgebiete	10
2.3.5 Artenschutz	11
2.4 Geologie und Baugrund	13
2.4.1 Grundwasser	13
2.4.2 Versickerungseigenschaften	14
2.5 Altlasten, Kampfmittel	14
2.6 Denkmalpflege	14
2.7 Ver- und Entsorgung, Entwässerungskonzept	14
2.8 Verkehrliche Erschließung	18
2.9 Lärmimmissionsschutz	22
2.10 Einzelhandelssituation	26
2.10.1 Auswirkungsanalyse	28
2.11 Eigentumsverhältnisse	38
3 PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	38
3.1 Sonstiges Sondergebiet	38
3.1.1 Zulässige Nutzungen	40
3.1.2 Monschauer Liste	47
3.2 Maß der baulichen Nutzung	48
3.3 Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksflächen	49
3.4 Nebenanlagen	50
3.5 Verkehrliche Erschließung	50
3.6 Grünordnerische Festsetzungen	51



---

3.7	Immissionsschutz – Lärmimmissionen	52
4	NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG	53
5	NATUR UND LANDSCHAFT	54
5.1	Rechtsgrundlage	54
5.2	Belange des Umweltschutzes – Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	55
5.2.1	Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen im gesamten Untersuchungsgebiet	55
5.3	Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	56
6	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN – GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	58
6.1	Einfriedungen	58
6.2	Sonnenkollektoren, Photovoltaik	58
6.3	Gründächer	58
7	HINWEISE IM BEBAUUNGSPLAN	58
8	KLIMA UND KLIMAAANPASSUNG	61
8.1	Globalklima	61
8.2	Stadtklima	61
8.3	Klimaanpassung	62
9	UMWELTPRÜFUNG – UMWELTBERICHT GEMMÄß ANLAGE ZU § 2 (4) UND § 2A BAUGB	63
9.1	Allgemein verständliche Zusammenfassung	64
10	FLÄCHENBILANZ	65
11	VERFAHRENSÜBERSICHT	66
12	VERWENDETE GUTACHTEN	67

## ABBILDUNGEN

Abbildung 1	Städtebauliches Konzept „Einkaufszentrum“	1
Abbildung 2	Übersicht Geltungsbereich BP Nr. 22	3
Abbildung 3	Übersicht / Luftbild Planungsraum	4
Abbildung 4	Regionalplan Ausschnitt	6
Abbildung 5	Aktueller Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich	7
Abbildung 6	Übersicht Geltungsbereiche Bebauungspläne	8
Abbildung 7	Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 12 „Einzelhandel / Kreisverkehr-Zentrum“ (Ausschnitt)	9
Abbildung 8	Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 16 „Fachmärkte“, 1. – Änderung (Ausschnitt)	10
Abbildung 9	Landschaftsplan Nr. VI Festsetzungskarte-Monschau – 1. Änderung Festsetzungskarte A, Ausschnitt	11
Abbildung 10	Lageplan Entwässerung Variante Freispiegel	16
Abbildung 11	Lageplan Entwässerung Variante Stauraum	17
Abbildung 12	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Monschau Imgenbroich	27
Abbildung 13	Übersicht Lage in Monschau Imgenbroich	57
Abbildung 14	Übersicht Ausgleichsfläche Flurstück. Nr. 166, Teilfläche 3.500 m <sup>2</sup>	57

## Anlagen

## 1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

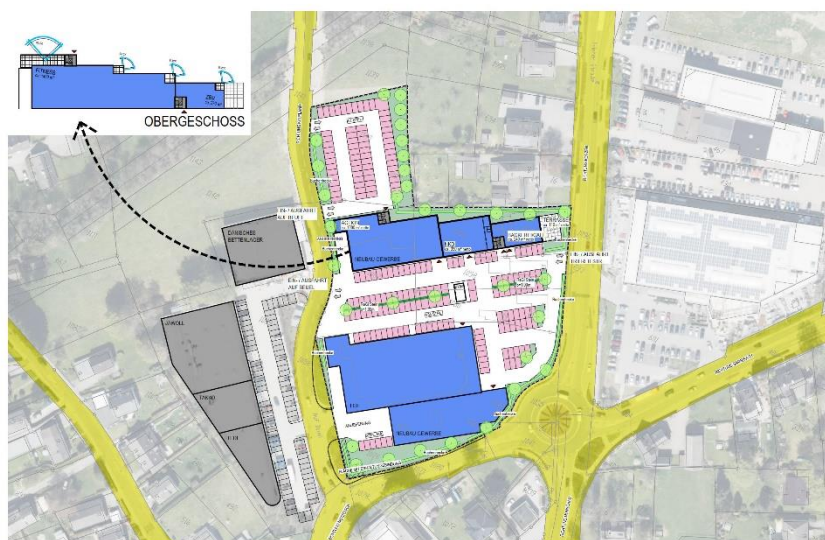
### 1.1 Planungsanlass und Erfordernis

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 die Angebote für die Entwicklung und Sicherung der Versorgungsfunktion von Imgenbroich im zentralen Versorgungsbereich zu bündeln und zu intensivieren.

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 sowie ein Fitness-Center als gewerbliche Sport- und Freizeiteinrichtung vorgesehen. Aufgrund aktueller Entwicklungen am Einzelhandelsstandort „Auf Beuel“ wird der bis dato geplante „Non-Food-Discounter“ nicht mehr Gegenstand dieses Bebauungsplans. Statt dessen soll hier ein Elektrofachmarkt angesiedelt werden.

Abbildung 1 Städtebauliches Konzept „Einkaufszentrum“



GRUNDSTÜCKSENTWICKLUNG IMGENBROICH

23.03.2023

nbp architekten

Quelle: nbp-Architekten, Stand 23.03.2023

Der Geltungsbereich des Plangebiets erstreckt sich über Teilflächen der Bebauungspläne Imgenbroich Nr. 12 „Einzelhandel / Kreisverkehr-Zentrum“ und Nr. 16 „Fachmärkte“ sowie auf Flächen, die aktuell nach § 34 BauGB (westlich der Trierer Straße) sowie § 35 BauGB zu bewerten sind.

Die weitere Einbeziehung des Flurstücks Nr. 1139 in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist nicht erforderlich, da dieses Grundstück in Nutzungseinheit zum angrenzenden Grundstück Nr. 654 gehört. Dem Eigentümer dieses Grundstücks wurde im Rahmen des Umlegungsverfahrens dieses Grundstück mit diesem Flächenzuschnitt auf Wunsch zugeteilt, um insbesondere einen weiteren Zugang/Zufahrt zu seinem Grundstück Flurstücks-Nr. 654 zu erhalten.

Da die aktuellen Zielsetzungen mit dem für diesen Bereich bestehenden Planungsrecht nicht abgedeckt sind, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 22 sowie die 93. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich geworden. Die Bauleitplanverfahren werden im Parallelverfahren durchgeführt.

## 1.2 Planaufstellungsverfahren

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan wird nach dem Baugesetzbuch BauGB 2017 durchgeführt. Zu dem Bebauungsplan wird gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt.

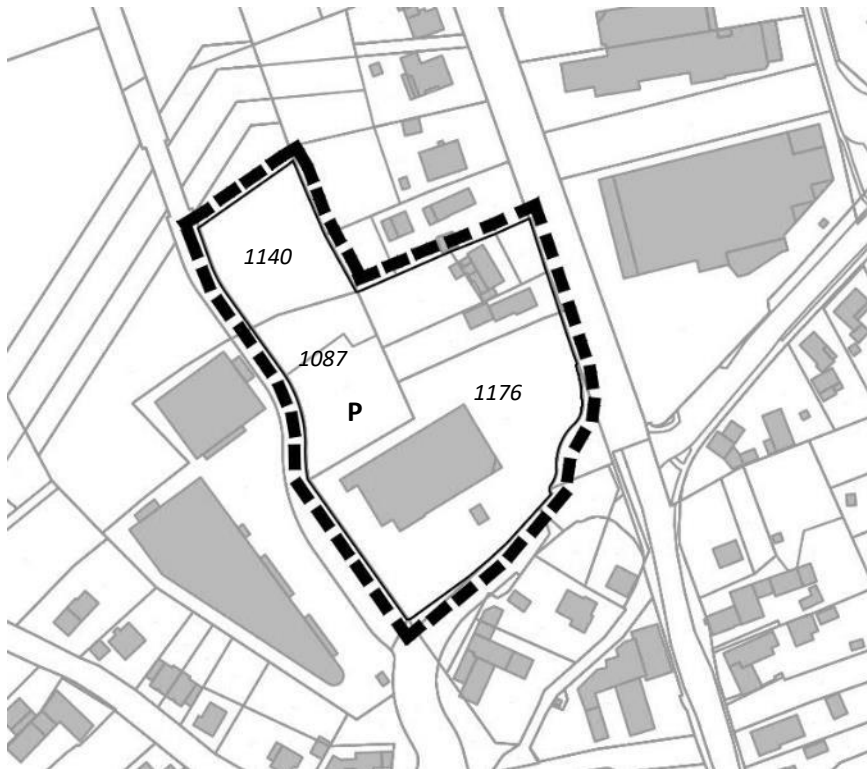
Gemäß §§ 1 – 7 sowie Anlagen 1 und 2 zu den §§ 1 und 7 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung festzustellen, um über die Zulässigkeit des Vorhabens zu entscheiden. Das planerische Vorhaben erfüllt nicht die in der Anlage 1, Pkt. 18.4 und 18.6 genannten Kriterien und Größenwerte, so dass eine Pflicht zur Durchführung einer UVP nicht besteht.

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 dem Bebauungsplan wurde daher eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP Stufe I und II) nach §§ 42 ff BNatSchG für den Einwirkungsreich der Planung durchgeführt.

## 1.3 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 22 liegt in der Gemarkung Imgenbroich, Flur 9 und umfasst das Grundstück (Flurstück Nr. 1176) 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 (Flurstück 1087) und das nördlich anschließende, derzeit unbebaute Grundstück (Nr. 1140) östlich der Straße „Auf Beuel“.

Abbildung 2 Übersicht Geltungsbereich BP Nr. 22



Quelle: Darstellung auf Grundlage ALK, Stand März 2022

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist dem Übersichtsplan und der Plandarstellung des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 22 zu entnehmen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,51 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, ehemals Jawoll (seit Dezember 2022 Action), Takko und Tedi) gekennzeichnet. Gegenüber dem Plangebiet auf östlicher 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.

Auf dem Flurstück Nr. 1087 liegen aktuell Baulasten zwecks öffentlich-rechtlicher Sicherung von 11 Stellplätzen für den Einzelhandel im Ortskern. Die benannten 11 Stellplätze werden in Abstimmung mit der StädteRegion Aachen an anderer Stelle in der näheren Umgebung kompensiert, so dass die Baulast zukünftig zu löschen sein wird.

Nördlich des bestehenden Parkplatzes Auf Beuel liegt ein Speicherbecken für Niederschlagswasser. Das sich daran nördlich anschließende Grundstück im Plangebiet ist heute unbebaut und als Grünland genutzt.

Innerhalb des Plangebietes gibt es Baum- und Strauchstrukturen, die im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags zu diesem Bebauungsplan aufgenommen und 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 3 Übersicht / Luftbild Planungsraum



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

## 2.2 Fachplanungen

Für das Bebauungsplanverfahren Imgenbroich Nr. 22 „Einkaufszentrum“ wurden folgende Fachgutachten erarbeitet:



Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet, worin die Grundlagen der Verkehrserschließung für diesen Bereich entwickelt und abgestimmt wurden.

*Verkehrsgutachten*

Um möglichen Konflikten von der Lärmentwicklung her vorzubeugen, wurde im Rahmen der Bauleitplanung eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

*Schallgutachten*

Zu dem Bebauungsplan wurden die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie erforderliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen ermittelt.

*Landschaftspflegerischer Fachbeitrag*

Zu dem Bebauungsplan wurden die artenschutzrechtlichen Belange überprüft, um erhebliche Beeinträchtigungen von geschützten Tier- und Pflanzenarten frühzeitig zu vermeiden.

*Artenschutzprüfung Stufe I + II*

Zu dem Bebauungsplan wurde durch ein Fachbüro ein Konzept zur Ableitung der Niederschlagswasser und Schmutzwasser erarbeitet.

*Entwässerungskonzept*

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden die möglichen wirtschaftlichen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen im Zusammenhang mit der geplanten Ansiedlung des Einkaufszentrums geprüft. Es wurden insbesondere die möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den bestehenden Einzelhandel innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung ermittelt und bewertet.

*Verträglichkeitsgutachten einem Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben*

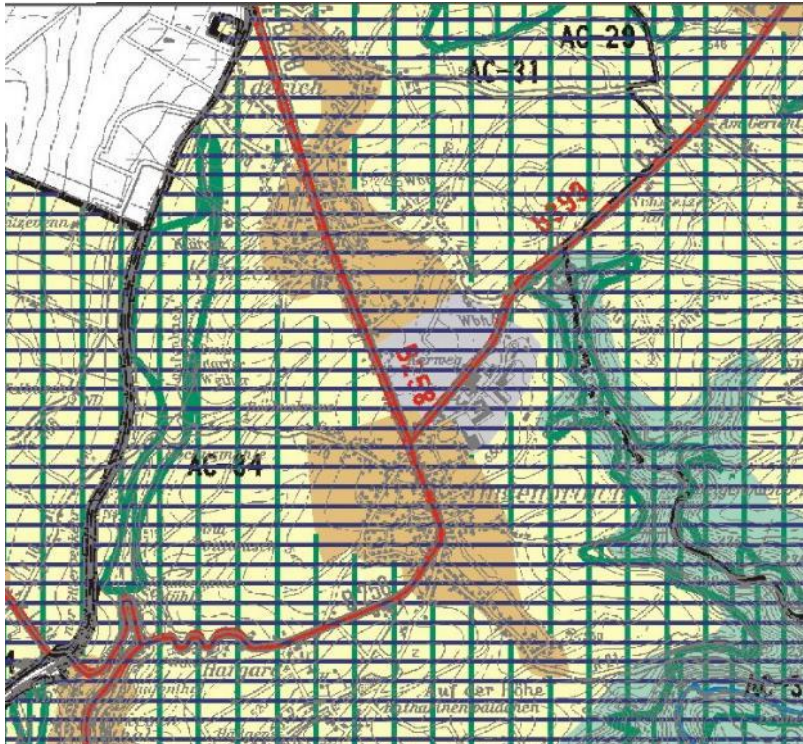
## 2.3 Planungsrecht

### 2.3.1 Regionalplan

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 entsprochen.

Abbildung 4 Regionalplan Ausschnitt



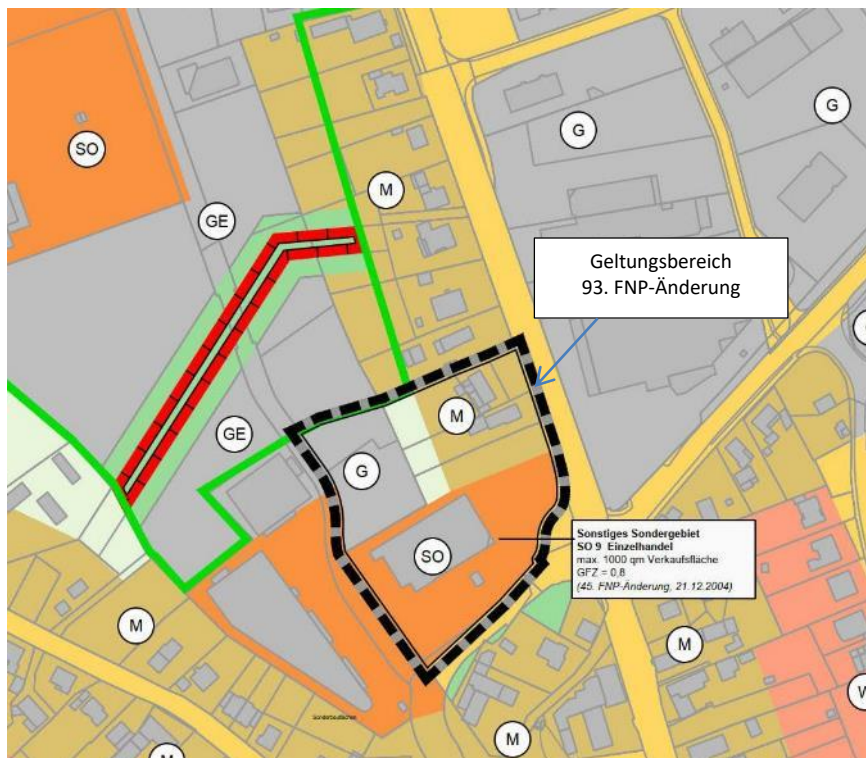
Quelle: Bezirksregierung Köln (Hrsg.): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen, 2003

### 2.3.2 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.

Da die aktuelle städtebauliche Zielsetzung, hier ein Sonstiges Sondergebiet für ein Einkaufszentrum zu entwickeln, nicht aus den bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplans abgeleitet ist, wird die 93. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese wird im Parallelverfahren zu dem Bebauungsplan Nr. 22 aufgestellt. Die Geltungsbereiche der 93. FNP-Änderung und des Bebauungsplans Nr. 22 sind dabei nicht identisch, da für das Flurstück Nr. 1140, das im geltenden Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet „GE“ dargestellt ist, kein Änderungsbedarf besteht. Die Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 22, hier eine Stellplatzanlage (für die Nutzer des geplanten Fitness-Centers) zu ermöglichen, ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da durch die Festsetzungen einer Parkplatzfläche im Bereich der im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbebebietsfläche die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht berührt wird. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung, wie sie sich aus dem Flächennutzungsplan ergibt, wird nicht beeinträchtigt.

Abbildung 5 Aktueller Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich  
93. FNP-Änderung



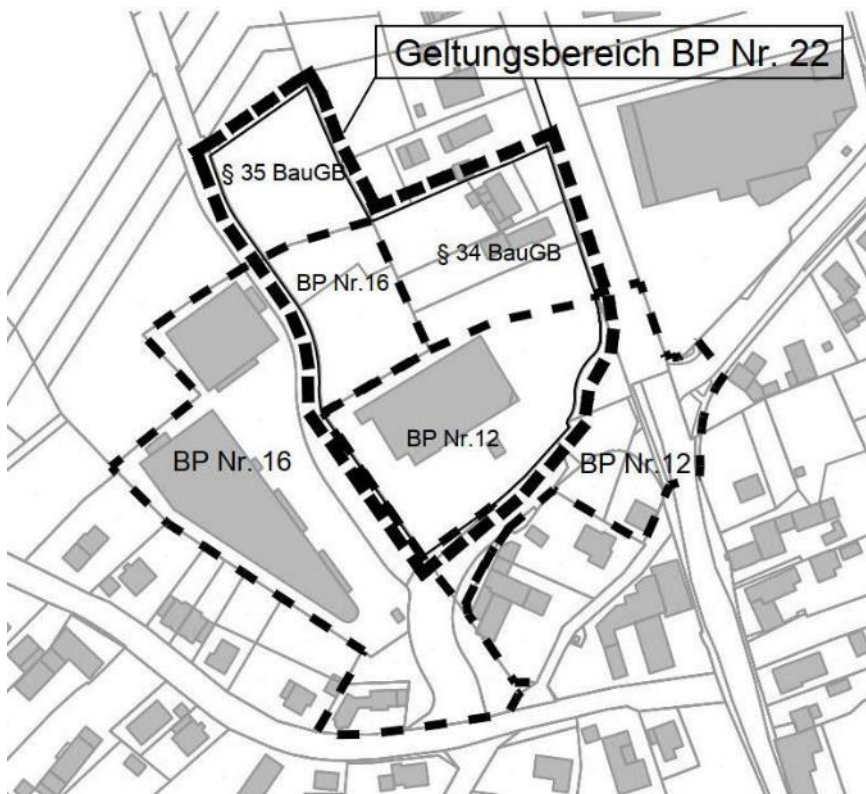
Quelle: Stadt Monschau und eigene Darstellung

Die Stadt Monschau hat im Rahmen der 93. FNP-Änderung die Anfrage nach § 34 LPlIG (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 landesplanerischen Bedenken gegen die vorgelegte Planung bestehen.

### 2.3.3 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 22 überlagert zwei rechtsverbindliche Bebauungspläne mit folgenden Festsetzungen:

Abbildung 6 Übersicht Geltungsbereiche Bebauungspläne



Quelle: Stadt Monschau und eigene Darstellung

Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 12 „Einzelhandel/Kreisverkehr Zentrum“  
und 2. Änderung:

- Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“, zulässig max. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit mindestens 80% nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen gem. Einzelhandelserlass v. 07.05.1996 (Lebensmittel, Getränke / Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren)
- GRZ 0,8, GFZ 0,8, I Vollgeschoss (Höchstmaß)
- Festsetzungen zu Erhalt und Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Abbildung 7 Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 12 „Einzelhandel / Kreisverkehr-Zentrum“ (Ausschnitt)

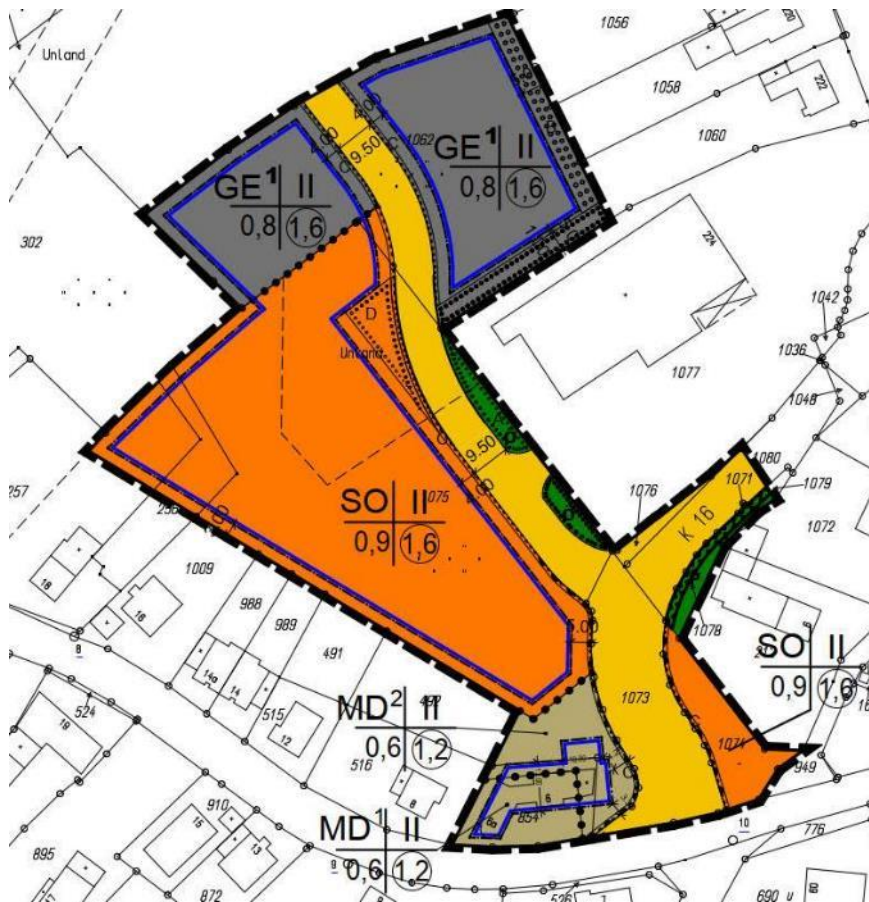


Quelle: Stadt Monschau

#### Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 16 „Fachmärkte“, 1. Änderung:

- Gewerbegebiet GE1: nicht zulässig Betriebsarten der Abstandsklassen I-VII (Nr. 1 – 221) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten, Ausnahmen im Einzelfall unter fachgutachterlichem Nachweis; nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne der §§ 5 und 6 BauNVO die nicht in der Abstandsliste aufgeführt sind.
- GRZ 0,8, GFZ 1,6, II Vollgeschosse (Höchstmaß)
- Festsetzungen zu Erhalt und Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

Abbildung 8 Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 16 „Fachmärkte“, 1. – Änderung (Ausschnitt)



Quelle: Stadt Monschau

Für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 an der Trierer Straße (bisher Wohnnutzung) und für den Bereich der geplanten Parkplätze (bisher Grünland) besteht kein Bebauungsplan. Sie sind daher planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB bzw. § 35 BauGB zu bewerten.

#### 2.3.4 Landschaftsplan und Schutzgebiete

Für den Landschaftsraum im Umfeld von Imgenbroich trifft der Landschaftsplan Nr. VI - Monschau planerische Festsetzungen. Die nördliche Teilfläche des Plangebietes (projektierter Parkplatz) liegt innerhalb des Landschaftsplanes Nr. VI.

Gemäß § 20 Abs. 4 des Landesnaturschutzgesetzes NRW (LNatSchG NRW) treten bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat. Daher wird im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 22 der aktuelle

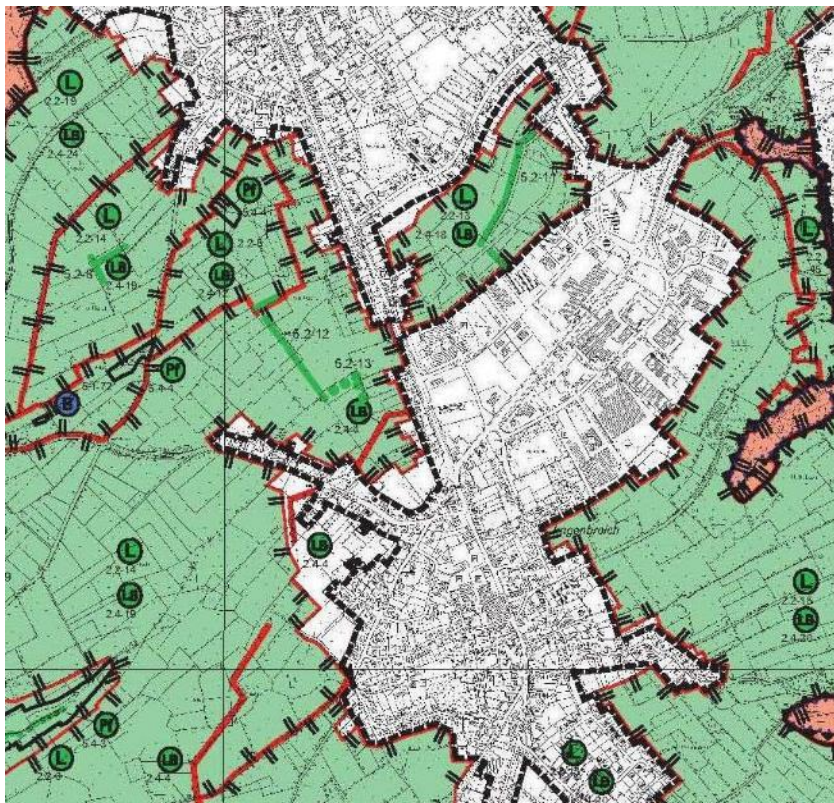
Grenzverlauf des Landschaftsschutzgebietes nicht mehr nachrichtlich dargestellt.

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

### 2.3.5 Artenschutz

Aufgrund der Lage, der naturräumlichen Ausstattung und der heutigen Nutzung des Plangebietes, kann eine Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Belangen bzw. die Beeinträchtigung von europarechtlich geschützten Arten nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

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.

Daher wurde zu diesem Bebauungsplanverfahren Nr. 22 eine Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I und II) erstellt, um die Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG zu klären.

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 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 in diesem Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

## 2.4 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.

### 2.4.1 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. Dier 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 werden entsprechende Hinweise aufgenommen.

#### 2.4.2 Versickerungseigenschaften

Die Durchlässigkeit der Auflockerungszone wurde seinerzeit durch Sickerversuche in den Bohrlöchern bestimmt. Die Untersuchungen zeigen einen stark schwankenden Durchlässigkeitsbeiwert. Der Durchlässigkeitsbeiwert ist das Maß für die Wasserwegsamkeit eines Gesteins und hängt ab vom Volumen und der Geometrie der Poren zwischen den Gesteinspartikeln sowie von der Viskosität des Wassers, das durch die Poren strömt.

Ausreichend durchlässige Schichten wurden eher in der Mitte und südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes angetroffen. In den nordöstlichen Bohrungen (nahe der Trierer Straße) sowie nördlich Straße Hengstbrüchelchen wurde der für eine Versickerung geeignete Durchlässigkeitsbeiwert erheblich unterschritten. Eine räumliche Zuordnung der für eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser geeigneten Gebiete zu einzelnen Flächen ist auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse nicht möglich. Es muss insgesamt mit einem schnellem Wechsel der Durchlässigkeit des Untergrundes gerechnet werden. Daher ist die Versickerung von Niederschlagswasser örtlich nur mit erheblichem Aufwand möglich.

Zu diesem Bebauungsplan wird aktuell ein Entwässerungskonzept erarbeitet, worin auch die Fragen zur Ableitung der Niederschlagswasser beantwortet werden. (vgl. Kap. 2.7)

#### 2.5 Altlasten, Kampfmittel

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen bekannt.

Das Plangebiet ist bis auf eine Teilfläche nördlich des heutigen Speicherbeckens für Niederschlagswasser bereits bebaut. Auch das bisherige Gartenland der ehemaligen Wohngebäude an der Trierer Straße 218 und 220 ist unbebaut. Da für die nicht bebauten Flächen nicht ausgeschlossen werden kann, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind, wird im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst wird im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens beteiligt. Das Ergebnis der Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung wird im Weiteren berücksichtigt.

#### 2.6 Denkmalpflege

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

#### 2.7 Ver- und Entsorgung, Entwässerungskonzept

Der bebaute Bereich im Plangebiet (Lidl, ehemalige Wohnnutzung an der Trierer Straße) ist derzeit an die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur im

Stadtteil Imgenbroich angebunden. Teile der vorhandenen Abwasserleitungen sind privat.

Für die bestehenden Gewerbeflächen und Fachmärkte im Bereich auf Beuel befindet sich innerhalb des Plangebietes ein Versickerungsbecken. Das in diesem Bereich anfallende Regenwasser der Verkehrs- und Dachflächen wird aktuell nach einer Vorbehandlung mittels Leichtflüssigkeitsabscheider in einer rd. 800 qm großen Mulde versickert. Da mit Umsetzung des Bebauungskonzeptes für das Einkaufszentrum das Regenversickerungsbecken überplant wird, sind die anfallenden Niederschlagswasser aus diesem Bereich im Entwässerungskonzept entsprechend mit zu berücksichtigen.

Die Abwasserbeseitigung und damit auch die Beseitigung des Niederschlagswassers gehören zu den Belangen, die nach Lage der Dinge regelmäßig in die nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotene Abwägung einzustellen sind (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1, Nr. 7 Buchst. e BauGB). Abwasser, zu dem auch das Niederschlagswasser gehört (§ 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG), ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 55 Abs. 1 WHG). Der Planung muss daher eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der planbetroffenen diesseits und jenseits der Plangrenzen keinen Schaden nehmen.

Zu diesem Bebauungsplan wurde ein Konzept für die Entwässerung des Plangebietes erarbeitet. Dazu wurden die Grundlagenermittlungen (Bestandsunterlagen vorhandener Abwasserleitungen) vorgenommen und die zulässigen Einleitmengen für die zukünftige Nutzung abgestimmt. Vorgesehen ist, das Plangebiet zukünftig in einem Trennsystem zu entwässern, das entweder in einem reinen Freispiegelgefälle angelegt wird oder alternativ mit möglichem Rohrstauraum im Bereich der Straße „Auf Beuel“ konzipiert wird.

Abbildung 10 Lageplan Entwässerung Variante Freispiegel



Quelle: IFEBA Ingenieurbüro für Bauwesen GmbH, Köln, Entwässerungskonzept zur Bauleitplanung Monschau-Imgenbroich, Stand 16.05.2022)

Abbildung 11 Lageplan Entwässerung Variante Stauraum



Quelle: IFEBA Ingenieurbüro für Bauwesen GmbH, Köln, Entwässerungskonzept zur Bauleitplanung Monschau-Imgenbroich, Stand 16.05.2022)

Die Bemessungen der RW-Anlagen sind gemäß einem Bemessungsregen mit 236,7 l/s zzgl. 10% Sicherheit bei einer Dauerstufe von 10 Min. und einem Wiederkehrintervall von 2 Jahren berechnet worden. Der Bemessungsregen ist aus dem KOSTRA-Atlas<sup>1</sup> entnommen.

Für den Schmutzwasserkanal wurde zunächst pauschal eine Nennweite von DN 250 vorgesehen. Diesen Konzepten liegt die Annahme zu Grunde, dass das Schmutzwasser zur Straße auf Beuel abgeleitet wird. Gleichwohl ist auch ein Anschluss in der Trierer Straße in Teilbereichen denkbar.

Die vorgelegten Varianten zeigen die grundlegenden Möglichkeiten der Entwässerung des Baugebietes auf.

Wie der Wasserverband Eifel-Rur in seiner Stellungnahme vom 07.11.2022 mitteilt, liegt das Plangebiet zu Teilen im Einzugsgebiet des Regenüberlaufbeckens (RÜB) Erlenweg (Mischsystem MS), zu Teilen im

<sup>1</sup> Hinweis: KOSTRA ist ein vom Deutschen Wetterdienst (DWD) herausgegebener Starkregenkatalog und steht für koordinierte Starkniederschlagsregionalisierung und –auswertung.

Einzugsgebiet des RÜB KA Konzen (Mischsystem MS) und zu Teilen im Einzugsgebiet „Gewerbegebiet NW“ (Trennsystem TS) und wird gemäß des Entwässerungsplans über das Teileinzugsgebiet „Gewerbegebiet NW“ im Trennsystem (TS) entwässert. Das Modell wurde auf Basis der Planungsunterlagen angepasst und simuliert. Es ist festzustellen, dass die Simulationsergebnisse des angepassten Modells gegenüber der Prognose der Netzanzeige vernachlässigbar gering sind.

Insgesamt ist festzuhalten, dass mit der vorgelegten Entwässerungskonzeption das Plangebiet gesichert erschlossen werden kann. Das bestehende Kanalnetz verfügt über ausreichende Kapazitäten, das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser aufzunehmen. Im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. Umsetzung der Planung wird bei der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen gemäß § 57 (1) LWG ein entsprechender Antrag gestellt werden.

## 2.8 Verkehrliche Erschließung

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) 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 in Bezug auf vorgeschriebene Mindestmaße, erforderliche Sichtbeziehungen und potenzielle Konflikt-/Kreuzungspunkte von Verkehrsströmen.

### **Analyse der verkehrlichen Bestandssituation**

Das Plangebiet für das Einkaufszentrum wird von drei Straßen umgeben, wie folgt:

- Trierer Straße (B 258): Hauptverkehrsachse im Osten des Plangebietes
- Hengstbrüchelchen (K 16): Hauptverbindung nach Mützenich im Westen

- Auf Beuel (Gemeindestraße): Erschließungsstraße der angebundenen gewerblichen Einrichtungen (bestehender Einzelhandel im Westen und Norden des Plangebietes, Gewerbe)

Zur Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen, welche durch das neue Einkaufszentrum auf das vorhandene angrenzende Straßennetz zu erwarten sind, wurden zunächst folgende Knotenpunkte analysiert:

- 1) Kreisverkehr Trierer Straße (B258)/Karweg (L246)/K16
- 2a) Einmündung Hengstbrüchelchen (K16) / Auf Beuel
- 2b) Einmündung auf Beuel / Zufahrt LIDL-Parkplatz (Bestand)
- 3) Einmündung Trierer Straße (B258) / Am Handwerkerzentrum
- 4) Kreisverkehr Trierer Straße (B258) /Auf Beuel

Auf Basis der Bestandsaufnahme vor Ort sowie einer Analyse der Kfz-Belastungen aus der Straßenverkehrszählung 2015 und 2019 wurde aufgrund der gutachterlichen Bewertung der Knotenpunkte die Festlegung getroffen, dass eine verkehrstechnische Bewertung der Verkehrsabläufe in den Spitzenstunden an den Knotenpunkten 1 und 2b ausreicht, um die Verkehrssituation im Bestand sowie die verkehrlichen Auswirkungen eines Einkaufszentrums auf das Umfeld hinreichend genau bewerten zu können. Die begründet sich wie folgt:

- Die Gesamtbelastung des Kreisverkehrs (4) ist größer als der nördliche Kreisverkehr (1) und somit maßgebend zur verkehrlichen Bewertung des Gesamtvorhabens
- Es bestehen seit Juni 2020 Kenntnisse über die geringen Kfz-Belastungen auf der Straße Auf Beuel
- Eine hinreichend genaue verkehrsplanerische Einschätzung der Verkehrsqualitäten an der vorfahrtgeregelten Einmündung 2a ist mit Querschnittswerten (resultierend aus der Verkehrszählung am Knotenpunkt 1) auf der Straße Hengstbrüchelchen und auf Beuel möglich
- Die Knotenpunkte 3 und 4 befinden sich nicht im direkten Umfeld des Plangebietes und zeigen keine Besonderheiten auf, die eine verkehrstechnische Untersuchung der Verkehrsabläufe in den Spitzenstunden erfordern
- Durchschnittliche mittlere Wartezeiten für die Kfz-Verkehre aus den Nebenstraßen von mehr als 45 s erscheinen unwahrscheinlich, sowohl für den Bestand als auch für den Planfall.
- Der Verkehrsablauf am Knotenpunkt 3 (Einmündung in die Gewerbestraße Am Handwerkerzentrum) wird aus gutachterlicher Sicht als ungestört und leistungsfähig eingeschätzt.

Am 7. April 2022 wurde eine ganztägige Zählung aller Verkehrsarten und Knotenpunktströme an dem Kreisverkehr Trierer Straße /B 258 / Karweg (L 246) / Hengstbrüchelchen (K 16) durchgeführt. Zur Ermittlung der Verkehrsqualitäten, Leistungsfähigkeiten und Kenngrößen für weitere Umweltgutachten wurden die Zählraten des Kfz-Verkehrs dabei nach Leicht- und Schwerverkehr differenziert.

Die Ergebnisse für die im Bestand vorhandenen Verkehrsqualitäten der einzelnen Kfz-Ströme an dem Kreisverkehr auf der B 258 zeigen die jeweils beste Qualitätsstufe (A) in den Spitzenstunden 11-12 Uhr und 16 – 17 Uhr. Das bedeutet, dass die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer nahezu ungehindert den Kreisverkehr passieren kann und die durchschnittlichen Wartezeiten in den Zufahrten sehr gering sind.

Des Weiteren wurde die Kfz-Belastung der Straße Auf Beuel in den Zeiträumen von 6 bis 10 Uhr und 15 bis 19 Uhr ermittelt und dabei für beide Fahrtrichtungen und getrennt nach Leicht- und Schwerverkehr erfasst. Es zeigt sich, dass es sich bei der Straße Auf Beuel um eine reine Erschließungsstraße der angrenzenden Nutzungen mit fast keinem Durchgangsverkehr und im Durchschnitt sehr geringen Kfz-Belastungen handelt. Nach einem fast kontinuierlichen Anstieg der Kfz-Belastungen von 6 bis 10 Uhr pendeln sich im Nachmittagsbereich die Belastungen zwischen 300 und 350 Kfz/h im Gesamtquerschnitt ein. Die Spitzenbelastung tritt zwischen 16:15 Uhr und 17:15 Uhr mit einer Verkehrsstärke von 332 Kfz/Std. auf.

Die Auswertung der Gesamtquerschnittsbelastungen für die Straße Hengstbrüchelchen auf dem Abschnitt zwischen dem Kreisverkehr und der Straße auf Beuel zeigt eine Spitzenbelastung von 465 Kfz/h in der Stunde zwischen 16:15 Uhr und 17:15 Uhr. Dies entspricht fast der nachmittäglichen Gesamtspitzenstunde des gesamten Kreisverkehrs, welche von 16:00 Uhr bis 17:00 Uhr auftritt.

Insgesamt zeigt die Analyse, dass die Qualität der Verkehrsabläufe auf den angrenzenden Straßen sowie an dem Hauptverkehrsknoten (Kreisverkehr Trierer Straße (B258) / Karweg (L 246) / Hengstbrüchelchen im direkten Umfeld des Plangebietes sehr gut ist. Auch der Verkehrsablauf an der vorfahrtsregulierten Einmündung Hengstbrüchelchen / Auf Beuel wird aus gutachterlicher Sicht als gut bewertet.

### **Analyse des zusätzlichen Verkehrsaufkommens**

Für den Planfall (Einkaufszentrum) werden die zu erwartenden Verkehrsaufkommen ermittelt und bewertet. Grundlage zur Ermittlung der Beschäftigten- und Kundenanzahl sowie der vereinzelt Wirtschaftsverkehre sind die Angaben zu den einzelnen geplanten Nutzungen und Flächen aus dem städtebaulichen Planungskonzept mit Stand März 2023. Hierbei werden zum einen die vorgesehenen Verkaufsflächen für die geplanten Einzelhandelsbetriebe und die Nutzflächen für das geplante Fitness-Center und die Büro- und Verwaltungsnutzungen verwendet. Des Weiteren wurde der Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) am gesamten Ziel- und Quellverkehrsaufkommen abgeschätzt. Es wurde ein



MIV-Anteil im Kundenverkehr von rd. 75% und für Beschäftigte von rd. 80% angesetzt. Dies ist aus dem Reiseverhalten zum Zweck „Einkaufen“ und dem relativ eingeschränkten ÖPNV-Angebot am Standort geschuldet.

Insgesamt wurde ein Kfz-Tagesverkehrsaufkommen durch die neuen Einzelhandelseinrichtungen von 1.789 Kfz-Fahrten/Tag ermittelt. Davon entfallen 65 Kfz-Fahrten pro Tag für Mitarbeiter und 1.716 Kfz-Fahrten pro Tag für Kunden. Für den Lieferverkehr werden 8 Lkw-Fahrten/Tag angesetzt. Durch das neue Einkaufszentrum kommt ein zusätzliches Gesamtverkehrsaufkommen von etwa ca. 1.800 Kfz-Fahrten/Tag zustande, dabei macht der Anteil des neuen Kunden- und Besucherverkehrsaufkommens ca. 95% aus.

Neben dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen bedingt durch die Einzelhandelsnutzungen sind durch die geplante Bäckerei/Café, Fitness-Studio und Büro-Verwaltungsnutzungen weitere zusätzliche Ziel- und Quellverkehre von rd. 506 Kfz-Fahrten/Tag zu erwarten.

Insgesamt ergibt sich demnach für die gesamte Standortentwicklung ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rd. 2300 Kfz-Fahrten/Tag. Davon entfallen ca. 1.800 Kfz-Fahrten für die Einzelhandelsbetriebe und etwas mehr als 500 Kfz-Fahrten/Tag für das Fitnessstudio und die Büro- und Verwaltungseinrichtungen.

### **Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsentwicklung**

Eine Analyse der Verkehrsdaten der letzten veröffentlichten Straßenverkehrszählung von 2015 zeigt, dass die Kfz-Belastung auf der B 258 auf dem zu betrachtenden Streckenabschnitt in den letzten Jahren abgenommen hat. Während im Jahr 2015 auf dem nördlichen Abschnitt der B 258 ein DTV-Wert von 9.958 gezählt wurde, liegt dieser DTV-Wert im Jahr 2022 bei 8.350. Auf dem südlichen Abschnitt der B 258 lag der DTV-Wert 2015 noch bei 13.360, im Jahr 2022 nun bei 12.700. Aufgrund der Analyse werden daher zur Bewertung des Planfalls keine zusätzlichen Kfz-Belastungen auf der B 258 durch allgemeine Entwicklungen angesetzt.

### **Bewertung der zukünftigen Verkehrssituation**

Die Prüfung und Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen, unter Berücksichtigung nutzungsspezifischer Ganglinien für den Ziel- und Quellverkehr des Tagesverkehrsaufkommens sowie Trennung der Spitzenstundenverkehre nach Leicht- Schwerverkehr und Berücksichtigung der geplanten Erschließung und Lage des Plangebietes 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 dem Plangebiet 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 Trierer Straße (B258) / Karweg (L246) / K16 bleibt weiterhin gut (QSV B). (VGL.: BSV BÜRO FÜR STADT- UND VERKEHRSPLANUNG DR.-ING. REINHOLD BAIER GMBH: „VERKEHRSGUTACHTEN IM RAHMEN DES B-PLANVERFAHRENS FÜR EIN FACHMARKTZENTRUM IN MONSCHAU-IMGEBROICH, AACHEN, IM MÄRZ 2023)

Die gutachterlich skizzierte Lösung und vorgeschlagenen Maßnahmen einer baulichen Trennung auf der B 258 werden im weiteren Verfahren mit dem Straßenbaulastträger (hier: Landesbetrieb Straßenbau NRW) abgestimmt und 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 Festsetzungen 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.

## 2.9 Lärmimmissionsschutz

Zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes ist es erforderlich, dass an der schutzbedürftigen Bebauung im Einwirkungsbereich des Plangebietes in Zukunft keine unzulässigen Geräuschimmissionen auftreten dürfen. Da die in der TA Lärm festgeschriebenen Richtwerte eingehalten werden müssen, sind für neu zu errichtende Anlagen im Sinne der TA Lärm klare Bedingungen zur Einhaltung des vorbeugenden Immissionsschutzes festzulegen. Bei bestehenden Konflikten sind das Verbesserungsgebot und das Verschlechterungsgebot zu beachten. Grundsätzlich

sind im Rahmen der Planung auch die Auswirkungen des Planvorhabens im Umfeld des Plangebietes zu untersuchen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens sind die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche zu ermitteln und die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 zu berechnen. Darüber hinaus sind die durch den zukünftigen Betrieb der geplanten Nutzungen in der Nachbarschaft zu erwartenden Geräusche zu prognostizieren und mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz gemäß TA Lärm zu vergleichen.

Hierzu wurden auf Basis der Planungen Stand März 2023 schalltechnische Ausbreitungsberechnungen durchgeführt, deren wesentlichen Ergebnisse aus dem vorliegenden Gutachten nachfolgend zusammenfassend dargestellt werden. (VGL. GRANER+PARTNER INGENIEURE, SCHALLTECHNISCHES PROGNOSEGUTACHTEN, BEBAUUNGSPLAN IMGEBROICH NR. 22 „EINKAUFSZENTRUM“, BERGISCH-GLADBACH, STAND 24.03.2023)

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 Festsetzungen 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.

#### Anforderungen an den Schallschutz im Rahmen der Bauleitplanung

Gemäß § 50 BImSchG sind die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzwürdige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Die Belange des Umweltschutzes sind zu beachten.

Die bei der Planung von Baugebieten zugrunde zu legenden Richtwerte, Orientierungswerte der DIN 18005, stellen aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte dar. Die Orientierungswerte gem. DIN 18005 stellen sich für die einzelnen Baugebietskategorien wie folgt dar:

Gebietsart	Orientierungswert	
	Tags dB(A)	Nachts dB(A)
Reines Wohngebiet (WR)	50	40/35
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	45/40
Mischgebiet (MI)	60	50/45
Gewerbegebiet (GE)	65	55/50

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Gewerbelärm (analog zur TA Lärm) gelten, der höhere, wenn öffentlicher Verkehrslärm durch die Straße zu berücksichtigen ist.

Gemäß der 6. AVwV (Allgemeine Verwaltungsvorschrift) vom 26.08.1998 zum BImSchG (TA Lärm) sind Immissionsrichtwerte vorgegeben, die im gesamten Einwirkungsbereich einer Anlage außerhalb der Grundstücksgrenze, ohne Berücksichtigung einwirkender Fremdgeräusche, nicht überschritten werden dürfen.

In der vorliegenden Situation sind für die nächsten schutzwürdigen Wohnnutzungen nordöstlich und südlich des Plangebietes die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes zu Grunde zu legen. Für die maßgeblichen Immissionsaufpunkte in der Nachbarschaft sind somit gemäß Ziffer 6.1 der TA Lärm die folgenden Immissionsrichtwerte (IRW) einzuhalten:

MI Tag (06.00 – 22.00 Uhr) 60 dB(A)

MI Nacht (22.00 – 06.00 Uhr) 45 dB(A)

Diese Immissionsrichtwerte sind im Abstand von 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes (gemäß DIN 4109) gemessen, einzuhalten. Schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 sind:

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Wohnküchen;
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten;
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen;
- Büroräume, Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume

Einzelne kurze Geräuschspitzen dürfen diese IRW um nicht mehr als

tags 30 dBA()

nachts 20 dB(A)

überschreiten.

Für die Berechnungen wurden folgende nächstliegenden Wohnnutzungen als Immissionspunkte berücksichtigt:

- IP1:** Wohnnutzung Trierer Straße 214 (MI)  
rel. Höhe  $h = 8,40$  m, entsprechend Höhe 2. Obergeschoss
- IP2:** Wohnnutzung Trierer Straße 216 Westfassade (MI)  
rel. Höhe  $h = 5,60$  m, entsprechend Höhe 1. Obergeschoss
- IP3:** Wohnnutzung Trierer Straße 216 Ostfassade (MI)  
rel. Höhe  $h = 5,60$  m, entsprechend Höhe 1. Obergeschoss
- IP4:** Wohnnutzung Am Pool 4 (MI)  
rel. Höhe  $h = 5,60$  m, entsprechend Höhe 1. Obergeschoss
- IP5:** Wohnnutzung Hengstbrüchelchen 4 (MI)  
rel. Höhe  $h = 5,60$  m, entsprechend Höhe 1. Obergeschoss

### Verkehrslärm

Für die Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen wurden die Verkehrsbelastungen der angrenzenden Straßen entsprechend den Daten aus dem vorliegenden Verkehrsgutachten angesetzt.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass innerhalb des Plangebietes Beurteilungspegel von  $L_r = 57 - 71$  dB(A) tagsüber sowie  $L_r = 47 - 61$  dB(A) zur Nachtzeit zu erwarten sind. Die hohen Beurteilungspegel werden dabei im Nahbereich des Knotenpunktes Trierer Straße / K 16 prognostiziert.

Im Bereich der geplanten Baufelder sind geringere Pegel tagsüber und nachts zu erwarten, so dass an den geplanten Baufeldern im SO 1 die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete tagsüber und zur Nachtzeit um max. 5 dB überschritten werden. Im SO 2 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tagsüber und nachts um max. 2 dB überschritten.

Daher sind für die geplanten, gewerblichen Nutzungen passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, damit die angestrebten Innenpegel zur Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in schutzbedürftigen Räumen eingehalten werden.

Im Bebauungsplan werden entsprechend den gutachterlichen Ergebnissen Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen für die betroffenen Bereiche festgesetzt.

### Gewerbelärm

Für die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Nutzungen werden die Betriebsrandbedingungen zu Ermittlung der Geräuscheinwirkung in der Nachbarschaft berücksichtigt. Dies sind u.a. die Geräuschimmissionen von den Parkplatzflächen, der geplanten Warenanlieferung, der Außenterrasse des geplanten Backshops, Haustechnische Anlagen sowie der Einkaufswagensammelbox.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm an den relevanten Immissionspunkten IP 1 bis IP 4 tagsüber und nachts unterschritten werden, also eingehalten werden. Aufgrund der Unterschreitung der IRW von mehr als 7 dB tags und 10 dB nachts wird das Irrelevanzkriterium der TA Lärm in vollem Umfang erfüllt. Somit ist auch davon auszugehen, dass die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz erfüllt werden.

An Sonn- und Feiertagen ist nur der Betrieb des Fitness-Studios zu erwarten, daher sind in der Nachbarschaft geringere Geräuscheinwirkungen vorhanden, so dass auch dann die Anforderungen eingehalten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aus gutachterlicher Sicht die Planungen unter den genannten Randbedingungen im Einklang mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz weitergeführt werden können.

## 2.10 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>2</sup>

Die Stadt Monschau übernimmt eine umfassende mittelzentrale Versorgungsfunktion und ist daher entsprechend im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) als Mittelzentrum dargestellt. Insbesondere bei den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ist eine hohe Zentralität (Umsatz-Kaufkraft-Relation) vorhanden, die durch eine umfangreiche Verkaufsflächenausstattung und ein spezialisiertes Angebot einzelner Betriebe bedingt ist. Dabei kommt dem Hauptzentrum Imgenbroich eine wichtige Funktion im Rahmen der Grundversorgung zu, da die Altstadt von Monschau über keine geeignete Entwicklungsflächen zur Ergänzung der Nahversorgung verfügt und die übrigen Stadtteile keine ausreichende Bevölkerungsdichte zur Auslastung größerer Nahversorgungseinrichtungen aufweisen.

Im Hinblick auf die räumliche Verteilung des Einzelhandels im Stadtgebiet zeigt sich, dass der Einzelhandelsschwerpunkt im Stadtteil Imgenbroich liegt (z.B. Kaufhaus Victor, Lebensmitteldiscounter Aldi, Lidl und Netto in der Ortsmitte, SB-Warenhaus im Gewerbegebiet). Aufgrund der topografischen und baustrukturellen Gegebenheiten sowie aufgrund der touristischen Funktion weist die Monschauer Altstadt selbst nur sehr geringe Entwicklungsmöglichkeiten zur Ergänzung des Einzelhandelsgebotes auf. Entsprechend des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Monschau werden in Imgenbroich Entwicklungsmöglichkeiten zur Ergänzung bzw. Vervollständigung des mittelzentralen Angebotes gesehen. Dem Ortsteil Imgenbroich kommt demnach sowohl in seiner tragenden Rolle für Monschau als Wohn- und Arbeitsstandort auch die Bedeutung als Vorrangstandort für die Ansiedlung von gesamtstädtisch bedeutsamen Einzelhandelsbetrieben zu.

Entsprechend den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für Monschau (2010) stellt die Erweiterung eines großflächigen Lebensmittel-Discounters sowie die Ansiedlung weiterer Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten aus den Segmenten *periodischer Bedarf*, *Bekleidung/Wäsche*, *Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften*, *Hausrat/Dekoartikel* sowie *Elektrobedarf* eine sinnvolle Ergänzung des Einzelhandelsangebotes dar.

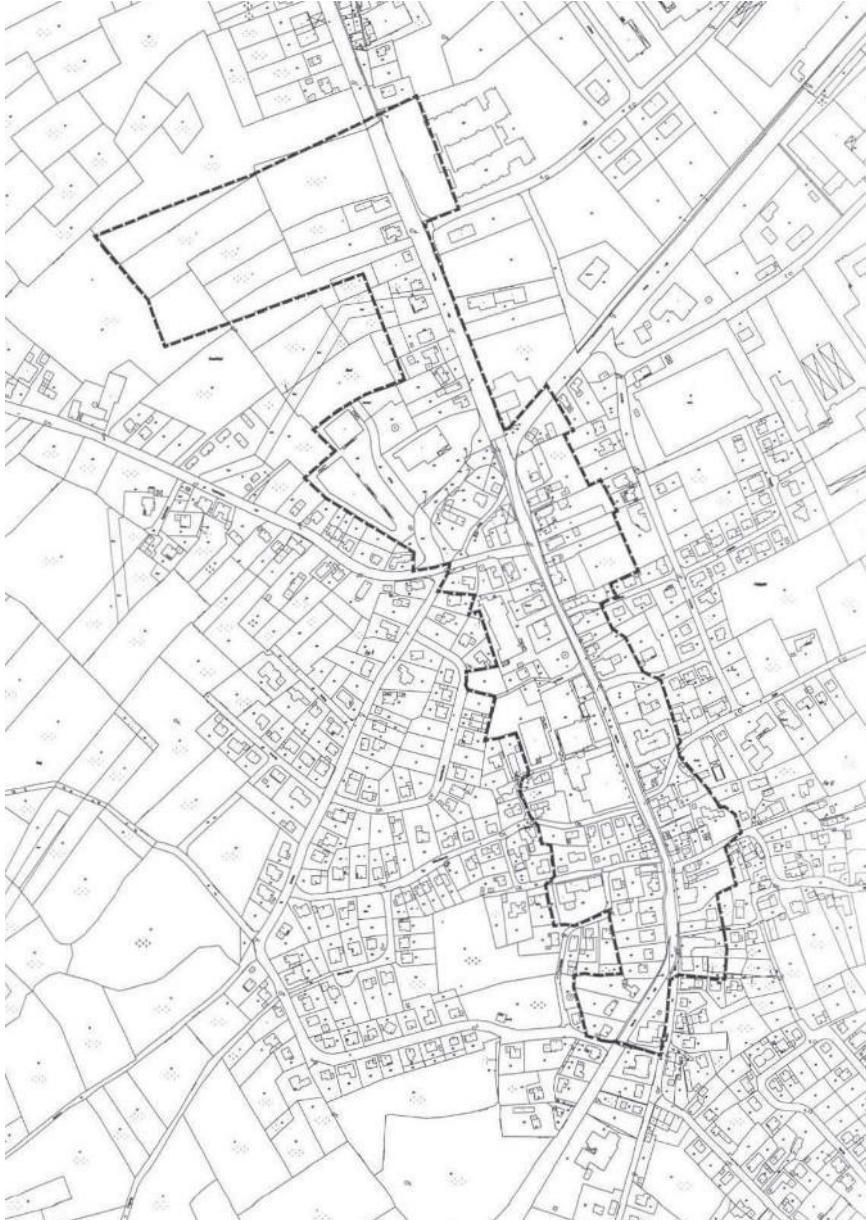
Die Stadt Monschau hat zwischenzeitlich die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs von Imgenbroich aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzepts von 2010 geändert. Da der räumliche Schwerpunkt von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Handel auf der westlichen Seite der Trierer Straße liegt, war und ist es Zielsetzung der Stadt Monschau, die

---

<sup>2</sup> BBE Handelsberatung GmbH: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Monschau, August 2010

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 12 Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Monschau Imgenbroich



Quelle: Darstellung Stadt Monschau

Der Standort des geplanten Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben im Rahmen dieses Bebauungsplans entspricht somit den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Monschau. Er befindet sich innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs von Imgenbroich.

### 2.10.1 Auswirkungsanalyse

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplans 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 STRAßE IN MONSCHAU ALS EINZELHANDELSSTANDORT, VERTRÄGLICHKEITSGUTACHTEN ZU EINEM ANSIEDLUNGS- UND ERWEITERUNGSVORHABEN“, HAMBURG, 04.04. 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 Festsetzungen des Bebauungsplans (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 den vorliegenden Gutachten (Stand 03.02.2023).

#### **Ausgangslage**

Folgende Vorhaben sind am Standort vorgesehen (Stand April 2022):

- 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 zu 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, seit Dezember 2022 Action anstelle von Jawoll 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 gut 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 /Tiernahrung, 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 ca. 25.000 m<sup>2</sup> innerhalb des Einzugsgebiets werden ca. 147,3 Mio Euro Umsatz generiert. 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 des 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 Spezialangebote (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 Lebensmitteldiscounter 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 (Beeinträchtungsverbot).

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 periodischen bzw. 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 werden 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 Festsetzungen des Bebauungsplans (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 (Beeinträchtungsverbot)**, 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 moderierten 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 Beinträchtungsverbot wird das Vorhaben insgesamt sowie in den einzelnen sortiments-spezifischen Betrachtungen eindeutig gerecht.

Das Vorhaben ist daher verträglich und zulässig. Zudem wird dadurch ein bestehender Einzelhandelsstandort in einem zentralen Versorgungsbe- reich per Saldo sowie letztlich die verbrauchernahe Versorgung in Monschau deutlich aufgewertet und zukunftsfähig abgesichert. (VGL.: DR. LADEMANN & PARTNER, „DIE TRIERER STRAÙE IN MONSCHAU ALS EINZELHANDELSSTANDORT, VERTRÄGLICHKEITSGUTACHTEN ZU EINEM ANSIEDLUNGS- UND ERWEITERUNGSVORHABEN“, HAMBURG, 04.04. 2022/03.02.2023 SOWIE STELLUNGNAHME VOM 20.04.2023).

### 2.11 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im Eigen- tum verschiedener privater Eigentümer, öffentliche Flächen sind nicht be- troffen. Im Zuge der Planumsetzung werden die Grundstückszuteilungen und Zuschnitte entsprechend der Vorhabenträger verändert und grund- buchlich gesichert.

## 3 Planinhalt und Begründung der Festsetzungen

### 3.1 Sonstiges Sondergebiet

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 22 umfasst den heutigen Lidl-Standort zwischen der Straße Auf Beul und der Trierer Straße, der bereits über den Bebauungsplan Nr. 12 als Sondergebiet für Einzelhandel festgesetzt ist. Da die nördlichen Erweiterungsflächen dieses Einzelhandelsstandorts ebenfalls fast ausschließlich für Einzelhandel ge- nutzt werden sollen, ist die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO begründet. Das Sondergebiet ist mithin die ein- zige Baugebietskategorie, die es der Plangeberin erlaubt, den Anlagentyp durch die von ihr bestimmte Begrenzung der Verkaufsflächen selbst fest- setzen (BVerwG, Urt. v. 03.04.2008 — 4 CN 3.07 – (juris, Rn. 16)). Dies gilt nicht nur für großflächige Einzelhandelsvorhaben, sondern auch für Ein- kaufszentren als von den sonstigen großflächigen Einzelhandelsbetrieben zu unterscheidende eigenständige Kategorie (BVerwG, Urt. v. 17.10.2019 – 4 CN 8.18 – (juris, Rn. 10)).

Die Ausweisung dieses 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.

Für die betreffenden Flächen im Plangebiet wird ein, nach Art und Maß der baulichen Nutzung gegliedertes Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung SO 1 „Einkaufszentren“ und SO 2 „Einkaufszentren und Fitness-Center“ festgesetzt. Die Festsetzung „Einkaufszentren“ ist mit der planerischen Zielsetzung begründet, hier in Ergänzung zu einem bestehenden Lebensmittel-Discounter (Lidl) weitere Einzelhandelsbetriebe und Nutzungen anzusiedeln, die in ihrer Gesamtheit und städtebaulichen Konzeption den Kriterien eines Einkaufszentrums entsprechen.

Entsprechend der aktuellen Rechtsprechung (vgl. BVerwG, Beschluss v. 12.07.2007 – 4 B 29/07, VG Koblenz v. 23.09.2010 – 7K 220/10) handelt es sich dann um ein Einkaufszentrum im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO, wenn eine räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe – zumindest in Kombination mit verschiedenartigen Dienstleistungsbetrieben – vorliegt und die einzelnen Betriebe aus Sicht der Kunden als aufeinander bezogen, durch ein räumliches Konzept und/oder durch Kooperation miteinander verbunden in Erscheinung treten. Diese Zusammenfassung kann sich in organisatorischen oder betrieblichen Gemeinsamkeiten wie etwa gemeinsame Stellplätze oder einer verbindenden Sammelbezeichnung dokumentieren. Ein Einkaufszentrum kann aber auch ohne weiteres auch mehrere selbständige (Einzel)Handelsbetriebe im oben beschriebenen Sinne umfassen. Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn sich ein Einkaufszentrum aus einzelnen Betrieben zusammensetzt, die in jeweils eigenständigen Gebäuden auf jeweils selbständigen Grundstücken unterhalten werden. (vgl. OVG NRW, Urteil vom 30. September 2009 – 10 D 8/08.NE – juris; Mampel, BauR 2009, 435, 441). Es ist auch nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts davon auszugehen, dass die Festsetzung eines „Einkaufszentrums“ in einem Sondergebiet auch mehrere selbständige (Einzel)Handelsbetriebe umfassen kann. Diese entspricht auch der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zum Begriff des Einkaufszentrums in anderen

Zusammenhängen. (vgl. BVerwG, Beschluss vom 18. Dezember 2012 - 4 B 3.12 -, BRS 79 Nr. 89 = BauR 2013, 558.)

Insofern entspricht die Festsetzung „Einkaufszentren“ für das geplante Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 22 der vorliegenden aktuellen Rechtsprechung, da die genannten Kriterien hier zutreffen. 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. Der ursprünglich projektierte Non-Food-Discounter wird im Rahmen dieses Bebauungsplans nicht weiter verfolgt, da er kurzfristig seinen Standort als Ersatz für einen bis Dezember 2022 bestehenden „Non-Food-Discounter (Jawoll) auf der gegenüberliegenden Seite „Auf Beuel“ einnehmen kann. In diesem Einkaufsbereich war bis vor einiger Zeit auch ein Elektrofachmarkt mit einer genehmigten VK von 1.200 m<sup>2</sup> ansässig. Diese Nutzung soll nun anstatt des bisher projektierten Non-Food-Discounters (Action) im aktuell geplanten Einkaufszentrum zulässig werden. Ein Fitness-Center (geplant im Obergeschoss des Gebäudekomplexes) bietet ein die Einzelhandelsnutzungen ergänzendes gewerbliches Sport- und Freizeitangebot. Die für die Einzelhandelsnutzung notwendigen Stellplätze werden in einer mittig-zentralen Anlage den Märkten zugeordnet (hier ca. 138 Stellplätze). Insofern sind die geplanten Nutzungen und Angebote einander räumlich zugeordnet und aufeinander bezogen. Die ca. 64 Pkw-Stellplätze für das geplante Fitness-Center werden separat im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes vorgesehen und sind nicht mehr Bestandteil des Sondergebietes.

### 3.1.1 Zulässige Nutzungen

Im vorliegenden Bebauungsplan wird gemäß § 11 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO ein nach Art und Maß der baulichen Nutzung Zweckbestimmung gegliedertes Sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Diese sind das SO 1 Sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentren“ und das SO 2 Sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentren und Fitness-Center“.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist es den Gemeinden erlaubt, in einem Bebauungsplan, in dem sie Sondergebiete für die in § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO genannten großflächigen Einzelhandelsbetriebe ausweisen, nach Quadratmetergrenzen bestimmte Regelungen über die höchstzulässige Verkaufsfläche zu treffen. Solche Regelungen sind Vorschriften über die Art der baulichen Nutzung. Die Bundesverwaltungsgerichtsrechtsprechung ist auf Einkaufszentren unabhängig davon übertragbar, ob in ihnen nur ein Handelsbetrieb oder mehrere Handelsbetriebe zulässig sind. Denn Einkaufszentren sind in § 11 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO genannt und bilden damit eine von sonstigen großflächigen Einzelhandelsbetrieben zu unterscheidende eigenständige Kategorie. Neben der Festsetzung von Höchstverkaufsflächen lässt die Bundesverwaltungsgerichtsrechtsprechung auch die Festsetzung einer

Mindestverkaufsfläche oder Mindestverkaufsflächen für bestimmte Sortimente zu (vgl. *Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 17. Oktober 2019 – 4 CN 8.18*).

Zur Erläuterung der vorliegend vorgesehenen Verkaufsflächenfestsetzungen sei vorab angemerkt: Die vorhabenunabhängige Kontingentierung von Nutzungsoptionen ist der BauNVO fremd. Daher bietet auch § 11 BauNVO keine Rechtsgrundlage für eine gebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenze. Allerdings kann eine vordergründig auf das Gebiet bezogene Verkaufsflächenobergrenze ausnahmsweise dann zulässig festgesetzt werden, wenn in dem in Rede stehenden Sondergebiet nur ein einziger Handelsbetrieb zulässig ist; denn dann ist die gebietsbezogene mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung identisch (BVerwG, Urt. v. 03.04.2008 – 4 CN 3.07 – (juris, Rn. 18)). Soweit in der Vergangenheit in der planerischen Praxis versucht wurde, dies mit der Festsetzung einer numerischen Kontingentierung der Anzahl der zulässigen Vorhaben sicherzustellen („ein“ Einkaufszentrum), hat das Bundesverwaltungsgericht in seiner jüngeren Rechtsprechung klargestellt, dass es für eine solche Festsetzung keine Rechtsgrundlage gibt (BVerwG, Urt. v. 17.10.2019 – 4 CN 8.18 -; Urt. v. 25.01.2022 – 4 CN 5.20 –). Grundsätzlich gibt es drei Möglichkeiten, um Verkaufsflächen in Sondergebieten festzusetzen und so den zulässigen Anlagentyp zu definieren und zugleich die von der Plangeberin aus städtebaulichen Gründen gewollte Einhaltung von Verkaufsflächenobergrenzen unter Beachtung der vorstehenden Rechtsprechung sicherzustellen. Zum einen können grundstücksbezogene 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 aber auch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche oder die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort sicherstellen, dass die vorhabenbezogenen Regelungen zur Verkaufsfläche im Ergebnis nur ein Einkaufszentrum im jeweiligen Sondergebiet ermöglichen (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 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)). Vorliegend definieren die festgesetzten Mindest- und Maximalverkaufsflächen den zulässigen Anlagentyp; zugleich ermöglichen sie in Kombination mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen und der überbaubaren Grundstücksflächen im SO 1 und SO 2 die Realisierung jeweils nur eines Einkaufszentrums, wie im Folgenden aufgezeigt wird

Die Festsetzungen zu den Sondergebieten SO 1 und SO 2 werden dargelegt und wie folgt begründet:

Für das **SO 1 Sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentren“** werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. *Das Sondergebiet SO 1 dient der Unterbringung von Einkaufszentren.*
2. *Zulässig sind:*
  - a. *Einkaufszentren mit einer jeweiligen zulässigen Gesamtverkaufsfläche von mind. 1800 m<sup>2</sup> max. 2.180 m<sup>2</sup>.*
  - b. *innerhalb des jeweiligen Einkaufszentrums*
    - *Lebensmitteldiscountmärkte mit mind. 1000 m<sup>2</sup> bis insgesamt max. 1.480 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche*
    - *Drogeriemärkte mit insgesamt max. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche*
  - c. *innerhalb des jeweiligen Einkaufszentrums Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Von der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche eines solchen Betriebes sind nicht mehr als 10% für branchenübliche zentrenrelevante Randsortimente entsprechend der Sortimentsliste (vgl. Ziff. 1.2) zulässig.*
  - d. *den Einkaufszentren zugehörige Büro- und Verwaltungsnutzungen.*
3. *Allgemein zulässig sind betriebsbezogene Nebenanlagen wie z.B. Lagerflächen, Stellplätze mit zugehörigen Fahrgassen, Fahrradabstellanlagen und Einkaufswagenboxen sowie Ladestationen für Elektrofahrzeuge.*

Die Festsetzung eines Sondergebietes für die Unterbringung von Einkaufszentren mit der Festsetzung einer Mindestverkaufsfläche (mind. 1.800 m<sup>2</sup>) sowie einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche (max. 2.180 m<sup>2</sup>) begründet sich aus der städtebaulichen Zielsetzung, den bestehenden Lebensmitteldiscounter (heute 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und das nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebot an diesem Standort mit der Ansiedlung eines Drogeriemarktes zu erweitern. Daher wird zudem festgesetzt, dass innerhalb des jeweiligen Einkaufszentrums Lebensmitteldiscountmärkte mit mind. 1.000 m<sup>2</sup> und insgesamt max. 1.480 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie Drogeriemärkte mit insgesamt max. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig sind.

Die Festlegung der Betriebstypen (Lebensmitteldiscountmärkte, Drogeriemärkte) ist möglich, da diese Betriebstypen hinreichend bestimmt definiert sind und die Ansiedlung dieser Betriebstypen den vorliegenden städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Monschau entsprechen. Das zulässige Kernsortiment ist durch die jeweilige Art der Betriebe (z.B. Drogeriemarkt) entsprechend bestimmt.

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 Lebensmittel-Discounter (mit 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Bestand) sowie der geplanten Ansiedlung eines Drogeriemarktes Rechnung getragen.

Die Festsetzungen einer maximal zulässigen Obergrenze der Verkaufsflächen für das Einkaufszentrum insgesamt (max. 2.180 m<sup>2</sup>) sowie für die einzelnen Betriebe (Lebensmitteldiscounter max. 1.480 m<sup>2</sup> insgesamt, Drogeriemarkt max. 700 m<sup>2</sup> insgesamt) 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. 2.10.1 Auswirkungenanalyse) 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.

Zur faktischen Beschränkung der zulässigen Verkaufsflächen trägt auch das Zusammenwirken der Festsetzungen über das Maß der zulässigen baulichen Nutzung, den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und der zulässigen Geschosse bzw. Geschossfläche bei. Im Zusammenspiel von festgesetzten Mindest- und Maximalverkaufsflächen kann nur e i n Einkaufszentrum mit den festgelegten Einzelhandelsbetrieben (Lebensmittel-Discounter, Drogeriemarkt) im abgegrenzten Sondergebiet SO 1 realisiert werden. Das SO 1 weist eine Fläche von 7.804 m<sup>2</sup> auf. Die festgesetzte GRZ von 0,8 ermöglicht damit eine versiegelbare Fläche von 6.240 m<sup>2</sup>. Hiervon entfallen auf die überbaubare Grundstücksfläche 4.065 m<sup>2</sup>. Da im SO 1 nur eine eingeschossige Bauweise zulässig ist und zugleich die Höhenfestsetzung sicherstellt, dass bei realitätsnaher Betrachtung auch nicht weitere Einkaufszentren in Geschossen realisiert werden können, die keine Vollgeschosse sind. Daher wird im Ergebnis nur ein Einkaufszentrum der festgesetzten Art entstehen können. Denn bei einer Mindestverkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup> würden bei einem zweiten Einkaufs-

zentrum schon mindestens 3.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entstehen. Angesichts der notwendigen weiteren Flächen (Lager, Sozialräume, etc.) ist es bei realitätsnaher Betrachtung nicht möglich, mehr als ein Einkaufszentrum mit einer Mindestverkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup> im SO 1 zu realisieren. Innerhalb des jeweiligen Einkaufszentrums wiederum ist mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sichergestellt, dass dort Lebensmitteldiscountmärkte mit jeweils mindestens 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aber insgesamt (also im gesamten Einkaufszentrum) maximal 1.480 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Drogeriemärkte mit insgesamt (also im gesamten Einkaufszentrum) maximal 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entstehen. Da Lebensmitteldiscountmärkte und Drogeriemärkte Nutzungen innerhalb eines Vorhabens – nämlich des jeweiligen Einkaufszentrums als eigenständige Kategorie i:S.v § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BauNVO – sind, beziehen sich auch die für diese Nutzungen festgesetzten Verkaufsflächen von vornherein nicht auf das Gebiet, sondern sind vorhabenbezogen.

Für das **SO 2 Sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentren und Fitness-Center“** werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Das Sondergebiet SO 2 dient der Unterbringung von Einkaufszentren und Fitness-Center.

2. Zulässig sind:

a. Einkaufszentren mit einer jeweiligen zulässigen Gesamtverkaufsfläche von mind. 1.200 qm und max. 1.450 m<sup>2</sup>.

b. innerhalb des jeweiligen Einkaufszentrums

– Elektrofachmärkte mit insgesamt max. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

– Fachmärkte für Bekleidung/Textilien mit insgesamt max. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

– Backshops mit Cafés mit insgesamt max. 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

c. innerhalb des jeweiligen Einkaufszentrums Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Von der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche eines solchen Betriebes sind nicht mehr als 10% für branchenübliche zentrenrelevante Randsortimente entsprechend der Sortimentsliste (vgl. Ziff. 1.2) zulässig.

d. Nutzungen nach Ziff. 2a, 2b und 2c nur im Erdgeschoss

e. Fitness-Center

f. den Einkaufszentren und Fitness-Center zugehörige Dienstleistungen, Büro- und Verwaltungsnutzungen

3. Allgemein zulässig sind betriebsbezogene Nebenanlagen wie z.B. Lagerflächen, Stellplätze mit zugehörigen Fahrgassen, Fahrradabstellanlagen und Einkaufswagenboxen sowie Ladestationen für Elektrofahrzeuge.



Die Festsetzung eines Sondergebietes für die Unterbringung von Einkaufszentren und Fitness-Center mit der Festlegung einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche (max. 1.450 m<sup>2</sup>) begründet sich aus der städtebaulichen Zielsetzung, das Einzelhandelsangebot an diesem Standort mit der Ansiedlung eines Elektrofachmarkts, eines Bekleidungsmarktes sowie eines Backshops mit Café zu erweitern. Die Festlegung der Mindestverkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> begründet sich mit der städtebaulichen Zielsetzung, das projektierte Angebot (insbesondere Elektroartikel, Bekleidung/Textilien) in dem jeweiligen Einkaufszentrum zu konzentrieren und eine leistungsfähige verbrauchernahe Versorgung zu gewährleisten.

Zudem soll das gewerbliche Sport- und Freizeitangebot für Monschau Imgenbroich an diesem Standort mit einem Fitness-Center ergänzt und attraktiviert werden.

Die zulässigen maximalen Verkaufsflächen für die jeweiligen Betriebstypen (Elektrofachmarkt, Bekleidungsmarkt, Backshop mit Café) werden entsprechend dem vorliegenden städtebaulichen Konzept für diesen Standort festgelegt. Dabei wird die aktuelle Zielsetzung berücksichtigt, hier ein Elektrofachmarkt mit rd. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche anzusiedeln. Die Größenordnung (1.000 m<sup>2</sup>) liegt damit unter der bisher genehmigten Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> für einen Elektrofachmarkt im Einkaufsbereich auf der westlichen Seite der Straße „Auf Beuel“, der seinen Standort dort aufgegeben hatte. Aus gutachterlicher Sicht ist durch die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes mit 1.200 m<sup>2</sup> noch nicht mit einem Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche im Segment Elektrobedarf zu rechnen. Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche für den Elektrofachmarkt auf 1.000 m<sup>2</sup> werden sich die Umverteilungsquoten entsprechend noch verringern (vgl. Kap. 2.10.1)

Vorgesehen ist hier ein zweigeschossiger Gebäuderiegel, der in räumlicher Höhe zu dem, auf der westlichen Seite der Straße Auf Beuel liegenden, Fachmarkt (Dänisches Bettenlager) angeordnet werden soll. Die Einzelhandelsnutzungen und das Café sollen im Erdgeschoss liegen. Im Obergeschoss des Gebäudes ist ein Fitness-Center auf ca. 1.400 m<sup>2</sup> sowie weitere Dienstleistungen (z.B. Physio) oder Büro- und Verwaltungsnutzung vorgesehen.

Die Festsetzungen einer maximal zulässigen Obergrenze der Verkaufsflächen für das Einkaufszentrum insgesamt (max. 1.450 m<sup>2</sup>) sowie für die einzelnen Betriebe (Elektrofachmarkt max. 1.000 m<sup>2</sup>, Fachmarkt für Bekleidung/Textilien max. 400 m<sup>2</sup>, Backshop mit Café 50 m<sup>2</sup>) begründen sich aus dem vorliegenden

- Städtebaulichen Konzept zur 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.

Im Rahmen des „Verträglichkeitsgutachten zu einem Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben“ wurden durch das Gutachterbüro Dr. Lademann und Partner die möglichen städtebaulichen Wirkungen der geplanten Einzelhandelsvorhaben am Standort analysiert und geprüft. Die Veränderung bzw. Reduzierung der Umverteilungsquoten durch die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes mit max. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wurde in der Stellungnahme vom 20.04.2023 dargelegt. Die abschließende Bewertung zeigt auf, dass die geplanten Betriebstypen und Verkaufsflächen keine Beeinträchtigungen und Auswirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung und der zentralen Versorgungsbereiche hervorrufen werden. Insofern bestätigt sich die festgesetzte Begrenzung der Verkaufsflächen und die Festsetzung der Art der zulässigen Betriebstypen in dem Einkaufszentrum des Sondergebietes SO 2.

Zur faktischen Beschränkung der zulässigen Verkaufsflächen trägt auch das Zusammenwirken der Festsetzungen über das Maß der zulässigen baulichen Nutzung, den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und der zulässigen Geschosse bzw. Geschossfläche bei. Diese sichern, dass hier letztlich im Zusammenspiel von festgesetzten Mindest- und Maximalverkaufsflächen kann nur **e i n** Einkaufszentrum mit den festgelegten Einzelhandelsbetrieben im abgegrenzten Sondergebiet SO 2 realisiert werden kann. Das SO 2 weist eine Fläche von 4.920 m<sup>2</sup> auf. Die festgesetzte GRZ von 0,8 ermöglicht damit eine versiegelbare Fläche von 3.936 m<sup>2</sup>. Hiervon entfallen auf die überbaubare Grundstücksfläche 2.223 m<sup>2</sup>. Da im SO 2 die Einzelhandelsnutzungen nur im Erdgeschoss zulässig sind, kann bei einer Mindestverkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> unter realitätsnahen Annahmen kein weiteres Einkaufszentrum realisiert werden. Daher wird im Ergebnis nur ein Einkaufszentrum der festgesetzten Art entstehen können. Innerhalb des jeweiligen Einkaufszentrums wiederum ist mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sichergestellt, dass dort Elektrofachmärkte mit insgesamt (also im gesamten Einkaufszentrum) maximal 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Fachmärkte für Bekleidung/Textilien mit insgesamt (also im gesamten Einkaufszentrum) maximal 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entstehen können. Backshops mit Cafés können mit insgesamt (also im gesamten Einkaufszentrum) maximal 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entstehen. Da Elektrofachmärkte, Fachmärkte für Bekleidung/Textilien Backshops mit Cafés Nutzungen innerhalb eines Vorhabens – nämlich des jeweiligen Einkaufszentrums als eigenständige Kategorie i:S.v § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BauNVO – sind, beziehen sich auch die für diese Nutzungen festgesetzten Verkaufsflächen von vornherein nicht auf das Gebiet, sondern sind vorhabenbezogen.

Unter Ziffer 2d der Festsetzungen zum Sonstigen Sondergebiet SO 2 wird festgelegt, dass die Nutzungen nach Ziffer 2a, 2b und 2c, also demnach die Einzelhandelsnutzungen, nur im Erdgeschoss zulässig sind. Diese vertikale Gliederung erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 BauNVO und § 11 BauNVO (siehe OVG NRW, Urt. v. 28.10.2020 – 10 D 43/17.NE – (juris, Rn. 117 f.)). Die Festsetzung begründet sich mit der städtebaulichen Zielsetzung, gerade die publikumsintensiven Nutzungen „Einzelhandel“ ebenerdig und barrierearm erreichbar zu gestalten. Dies ist auch vor dem

Hintergrund zu sehen, dass im Sondergebiet eine zweigeschossige Bauweise vorgesehen ist. Zielsetzung ist es, im Obergeschoss des geplanten Baukörpers ein Fitness-Center sowie weitere ergänzende Dienstleistungs- und Büronutzungen, die dem Einkaufszentrum und dem Fitness-Center zugehörig sind, anzusiedeln. Daher begründen sich auch die Festsetzungen unter Ziffer 2e „Fitness-Center“ und 2f „den Einkaufszentren und Fitness-Center zugehörige Dienstleistungen, Büro- und Verwaltungsnutzungen“. Dabei stellt die Festsetzung zur vertikalen Gliederung zulässigerweise auf konkrete Nutzungen und Anlagentypen ab (vgl. OVG NRW, Urt. v. 28.10.2020 – 10 D 43/17.NE – (juris, Rn. 120 ff.).

In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind gemäß Ziffer 2c der jeweiligen textlichen Festsetzungen innerhalb des Einkaufszentrums auch Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Dabei sind von der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche eines solchen Betriebes nicht mehr als 10% für branchenübliche zentrenrelevante Randsortimente entsprechend der Sortimentsliste zulässig. Diese Festsetzung erfolgt, um mögliche zukünftige Umstrukturierungen im Einkaufszentrum bereits heute planerisch zu berücksichtigen. Die Festsetzung, 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 (SO 1: max. 2.180 m<sup>2</sup>, SO 2 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 Städtereionalen 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 STRAßE IN MONSCHAU ALS EINZELHANDELSSTANDORT, VERTRÄGLICHKEITSGUTACHTEN ZU EINEM ANSIEDLUNGS- UND ERWEITERUNGSVORHABEN“, HAMBURG, 07.07.2022/03.02.2023).

Die Zulässigkeit von betriebsbezogenen Nebenanlagen in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 gemäß Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen wie z.B. Lagerflächen, Stellplätze mit zugehörigen Fahrgassen, Fahrradabstellanlagen und Einkaufswagenboxen sowie Ladestationen für Elektrofahrzeuge trägt dem Umstand Rechnung, dass diese als unterstützende und untergeordnete Nutzungen für die Gesamtfunktion der Einkaufszentren erforderlich sind.

### 3.1.2 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 den vorliegenden Bebauungsplan 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 in die Festsetzungen des Bebauungsplans Imgenbroich 22 „Einkaufszentrum“ aufgenommen.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Werden für ein Baugebiet Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, sind grundsätzlich die in § 17 BauNVO angeführten Orientierungswerte für Obergrenzen einzuhalten. Die gilt auch, wenn eine der

möglichen Festsetzungen zur Maßbestimmung im Bebauungsplan nicht festgesetzt wird.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in dem Plangebiet durch zulässige Höhe über Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO in Kombination mit Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossfläche (GF) sowie Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) bestimmt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 17 BauNVO festgesetzte Grundflächenzahl von max. 0,8 ist durch den vorgegebenen oberen Wert begrenzt. Dies dient einerseits dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, andererseits berücksichtigt es aber auch die betriebstechnischen Anforderungen in den Sondergebieten, dass auch ein Großteil der Fläche als befestigte Fläche für Pkw und Lkw gestaltet werden muss.

#### Höhe baulicher Anlagen, Geschossfläche, Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der baulichen Höhe über Normalhöhennull (NHN) und Geschossfläche bzw. Zahl der Vollgeschosse erfolgt aus dem Grund, da im Gewerbebau die Geschosshöhen stark differieren können und daher alleine über die Zahl der Geschosse die Baumasse nur unzureichend gesteuert werden kann. Die festgesetzte bauliche Höhe und Geschossfläche bzw. Zahl der Vollgeschosse(max. I bzw. max. II) berücksichtigen dabei die betrieblichen Anforderungen an die gewerbliche bzw. Einzelhandelsnutzung und den vorhandenen Baubestand im Plangebiet (Lidl) sowie seiner Umgebung an der Trierer Straße und in westlicher Richtung zur Straße Auf Beuel. Gleichzeitig wurden ausnahmsweise zulässige Überschreitungen, z. B. durch technisch erforderliche Gebäudeteile, festgesetzt. Damit soll verhindert werden, dass für untergeordnete Bauteile des Gewerbebetriebs regelmäßig Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig werden.

Insgesamt ist durch die festgesetzten Bauhöhen eine verträgliche Eingliederung der Neubebauung in die städtebaulichen und landschaftlichen Strukturen gewährleistet. Die Einhaltung der Obergrenzen gemäß BauNVO § 17 ist durch die Festsetzung der möglichen überbaubaren Grundstücksfläche und die Begrenzung der zulässigen baulichen Höhen in Verbindung mit der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossfläche bzw. Geschosse gewährleistet. Betriebliche Anforderungen an die Grundstücksnutzung (z. B. Anlieferung, Stellplätze) sind dabei berücksichtigt.

### 3.3 Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzungen der Baufenster

berücksichtigen dabei den Baubestand (Lidl-Markt) sowie die geplante Anordnung der Erweiterungsbauten und Neubauten. Innerhalb der Baugebiete werden die Baugrenzen so geführt, dass die notwendige Flexibilität zur Anordnung der Betriebsgebäude- und anlagen gewährleistet bleibt. Da die Gebäudeplanung nicht abschließend feststeht, werden die Baugrenzen im Sinne einer Angebotsplanung so großzügig wie möglich angelegt. Eine mögliche und im vorliegenden städtebaulichen Konzept bereits vorgesehene Gliederung des nördlichen Baukörpers wird mit der abgetreppten Baugrenze im Bebauungsplan bereits abgebildet. Die im Zuge der Bebauung erforderlichen Erschließungsflächen oder Feuerwehrzu- bzw. -umfahrten sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

### 3.4 Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der Bauordnung NRW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzten Flächen nicht zulässig. Somit ist die qualitätvolle Begrünung und der dauerhafte Erhalt der bestehenden Pflanzflächen sichergestellt.

### 3.5 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. Eine provisorische Zufahrt wurde von der Trierer Straße eingerichtet.

Die Anbindung von und zur Trierer Straße soll zukünftig wie folgt gestaltet werden:

#### Ein-/Ausfahrt

Zu dem Parkplatz des Einkaufszentrums wird eine Anbindung entsprechend dem vorliegenden städtebaulichen Konzept an die Trierer Straße erstellt. Der dafür zulässige Bereich wird mit Symbol entsprechend Plan-darstellung festgesetzt. Vorgesehen ist hier, dass nur eine Anbindung über eine sogenannte „rechts rein/rechts-raus“-Beziehung erfolgt, damit Linksabbiegebeziehungen auf der Trierer Straße (B 258), die den Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit auf diesem Abschnitt behindern würden, nicht entstehen. Auf das vorliegende Verkehrsgutachten zu diesem Bebauungsplan wird an dieser Stelle hingewiesen. Aus gutachtlicher Sicht wird zudem eine bauliche Trennung auf der B 258 empfohlen.

Diese empfohlenen Maßnahmen auf der Trierer Straße sind im Weiteren mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen und entsprechende vertragliche Regelungen (u.a. Verwaltungsvereinbarung) sind zu treffen.

### Ein- und Ausfahrtverbot an den Erschließungsstraßen

Im Bebauungsplan ist aus verkehrstechnischen Gründen im Einzugsbereich von Kreisverkehr/Einmündung an dem SO-Grundstück sowie entlang der Trierer Straße (mit Ausnahme des eigens dafür festgesetzten Bereichs einer Zufahrt) ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Dies erfolgt, um eine geordnete verkehrliche Erschließung und Anbindung des Einkaufszentrums von der Trierer Straße gemäß den Empfehlungen des Verkehrsgutachtens planungsrechtlich zu sichern.

Weitere Zu- und Abfahrten zu dem Einkaufszentrum und dem nördlich geplanten Parkplatz sind von der Straße Auf Beuel vorgesehen. Hier bedarf es aber keiner planungsrechtlichen Regelung über die mögliche Lage und Anordnung der zukünftigen Grundstückszufahrten.

### Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“

Nördlich des Sondergebietes SO 2 „Einkaufszentrum / Fitness-Center“ ist die Anlage eines Parkplatzes für ca. 64 Pkw-Stellplätze, der vornehmlich den Besuchern und Angestellten des geplanten Fitness-Centers dienen soll, vorgesehen. Da es sich hierbei um eine private, einer gewerblichen Nutzung zugeordneten Fläche handelt, die ausschließlich zur Organisation des ruhenden Verkehrs (Stellplätze) dient, ist die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ begründet. Diese Festsetzung ist auch aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans, der für dieses Grundstück „Gewerbegebiet“ ausweist, gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt, da solche Stellplatzflächen bzw. Parkplätze in Gewerbegebietes grundsätzlich zulässig sind. Diese Festsetzung steht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, wie sie sich aus dem Flächennutzungsplan ergibt, nicht entgegen.

Die ca. 138 Pkw-Stellplätze für das Einkaufszentrum werden innerhalb der SO 1- und SO 2-Bauflächen angeordnet und den Einzelhandelsnutzungen direkt räumlich zugeordnet. Gemäß den textlichen Festsetzungen (Pkt. 3 der jeweiligen SO-Festsetzungen) sind die Stellplätze mit zugehörigen Fahrgassen sowie Ladestationen für Elektrofahrzeuge innerhalb der Sondergebiete (SO 1 und SO 2) allgemein zulässig.

### 3.6 Grünordnerische Festsetzungen

Der Eingriff in den Naturhaushalt, der durch den Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 22 „Einkaufszentrum“ ermöglicht wird, wird durch Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen im Bebauungsplan selbst (Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB) sowie durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans ausgeglichen. Die fachlichen Anforderungen an die Anlage und Pflege der im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen werden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu diesem Bebauungsplan bestimmt.

Entsprechend den Maßgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Randeingrünung festgesetzt. Des Weiteren werden gemäß Plandarstellung bestehende Bäume und Gehölzstrukturen im Süd-Westen des Plangebietes (an Straße Auf Beuel) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzt und in die neuen Pflanzflächen integriert.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass 21 Stück Laubbäume im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu pflanzen sind, davon 7 Stück Bäume innerhalb der geplanten Stellplatzflächen des Baugebietes. Die Festsetzung, dass von den in der Plandarstellung mit Planzeichen festgesetzten Baumstandorten im Rahmen der Planumsetzung jeweils um bis zu 15 m abgewichen werden darf, trägt dem erforderlichen „Spielraum“, den es bei einem Angebotsbebauungsplan bedarf, Rechnung. Dem Bebauungsplan liegt zwar ein städtebauliches Konzept zugrunde, dennoch sind bei der weiteren Ausführungsplanung noch Modifikationen im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen möglich. Insofern gewährleistet diese Festsetzung eine gewünschte Gliederung und Begrünung der geplanten Stellplatzflächen, schränkt aber eventuelle Anpassungen an die Bauausführung nicht über Gebühr ein.

Für den Baukörper im südlichen SO-Teilgebiet (SO2) wird eine Fassadenbegrünung verbindlich festgesetzt.

Diese Maßnahmen sind im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu diesem Bebauungsplan und unter Kapitel 5 „Natur und Landschaft“ dieser Begründung ausführlich dargestellt.

### 3.7 Immissionsschutz – Lärmimmissionen

Um möglichen Konflikten von der Lärmentwicklung her vorzubeugen und den gesetzlichen Anforderungen zu entsprechen, wurde im Rahmen der Bauleitplanung für das Plangebiet eine gutachterliche Stellungnahme erstellt (VGL. GRANER+PARTNER INGENIEURE, SCHALLTECHNISCHES PROGNOSEGUTACHTEN, BEBAUUNGSPLAN IMGEBROICH NR. 22 „EINKAUFSZENTRUM“, BERGISCH-GLADBACH, STAND 27.03.2023).

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vor allem der Trierer Straße vorbelastet. Die Berechnungen der Gesamtlärmsituation zeigen, dass die Orientierungswerte für die maximal zulässigen Lärmimmissionspegel zur DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ für Gewerbegebiete an den geplanten Baufeldern im SO 1 tagsüber und zur Nachtzeit um max. 5 dB überschritten werden. Im SO 2 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tagsüber und nachts um max. 2 dB überschritten.

Somit ist deutlich, dass in dem lärmvorbelasteten Plangebiet die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005, Beiblatt 1, auf Teilflächen nicht eingehalten werden. Der Schallschutz ist jedoch als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Die in der städtebaulichen Planung erforderliche Abwägung der



Belange kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange, insbesondere in bebauten Gebieten, zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. In diesem Fall muss jedoch ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. Grundrissgestaltung, baulicher Schallschutz) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Hierbei muss auf die Grenzen der Gesundheitsgefährdung und auf die Gewährung einer ungestörten Nachtruhe geachtet werden. Da es Zielsetzung der Stadt Monschau ist, für die Baugebiete im Planbereich entsprechend ihrer Vorprägung und der gewünschten städtebaulichen Entwicklung als Sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentren“ festzusetzen, die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 aber für diese Gebiete bzw. geplanten Nutzungen zum Teil überschritten werden, sind in den Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen für Maßnahmen zum Schallschutz aufzunehmen.

Aufgrund der ermittelten Lärmimmissionen durch die Straßenverkehrsbelastung müssen zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018 eingehalten werden. Hierzu werden die Festsetzungen entsprechend der gutachterlichen Ergebnisse für das Plangebiet getroffen.

Zur Beurteilung, ob an die Außenfassaden erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung zu stellen sind, sind die Außenlärmpegel  $L_a$  (dB) in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Um eine mögliche Überdimensionierung von Schalldämmwerten zu vermeiden, wird festgesetzt, dass eine Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen im Einzelfall zulässig ist, sofern im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht ist, dass der maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a$  (dB) unter Berücksichtigung vorhandener Gebäudekörper tatsächlich niedriger ist als in der Planzeichnung dargestellt. Die exakte Festlegung der Anforderungen an die Bauteile erfolgt üblicherweise im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren, da die Bauausführung, Raummaße und Fensteranteile mit in die Berechnung eingehen.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden im Sinne des vorsorgenden Immissionsschutzes die gutachterlichen Empfehlungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen im Sinne des BImSchG berücksichtigt. Der konkrete Nachweis über die Einhaltung der Richtwerte für Lärmimmissionen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

#### **4 Niederschlagswasserbeseitigung**

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beseitigen. Demnach sollen Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt

oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen.

Der überwiegende Teil des Plangebietes sind bebaute Flächen (Lidl, ehemalige Wohnnutzung an der Trierer Straße) die derzeit an die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur im Stadtteil Imgenbroich angebunden sind. Der Bereich für den geplanten Parkplatz ist erstmals neu zu erschließen.

Zu diesem Bebauungsplan wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, worin die Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung entsprechend beachtet werden. Vorgesehen ist ein Entwässerungskonzept im Trennsystem, das entweder im Freispiegelgefälle ausgeführt werden kann oder mit Rohrstauraum in der Straße „Auf Beuel“.

Die vorgelegten Varianten zeigen die grundlegenden Möglichkeiten der Entwässerung des Baugebietes auf. Sie entsprechen zudem der Forderung des Umweltamtes (A70) der StädteRegion Aachen (vgl. Stellungnahme vom 18.11.2022) das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation zu leiten. Das bisher in einem bestehendem Versickerungsbecken entsorgte Niederschlagswasser ist, bedingt durch die Überplanung des Versickerungsbeckens, dabei mit zu berücksichtigen. Im Rahmen der Umsetzung der Planung ist für die Erweiterung des bestehenden Kanalnetzes eine Anzeige gemäß § 57 (1) LWG bei der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen einzureichen.

## **5 Natur und Landschaft**

### **5.1 Rechtsgrundlage**

Da es Aufgabe der Bauleitplanung ist, mit dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufrecht zu erhalten und zu verbessern, sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Des Weiteren regelt § 1 a BauGB, dass über Eingriffe, die durch den Vollzug eines Bebauungsplans zu erwarten sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu entscheiden ist. Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe sind im Rahmen der Abwägung nach § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB zu berücksichtigen.

Sachlich knüpft § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB an den Begriff des Eingriffs an, wie er in § 14 Abs. 1 BNatSchG definiert ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplans müssen, damit von einem Eingriff gesprochen werden kann, solche Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen ermöglichen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Bei einer extensiven Auslegung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 14 BNatSchG ist fast jede bauliche Anlage ein Eingriff in Natur und Landschaft, weil sie im Einzelfall zwar nicht erheblich, aber doch nachhaltig im Sinne von dauerhaft ist. Sie führt zu einer Versiegelung einer bestimmten Bodenfläche, die daher ihre

natürlichen Funktionen nicht mehr erfüllen kann.<sup>3</sup> Wenn in einem Bebauungsplan erstmals bauliche oder sonstige Nutzungen durch Festsetzungen ermöglicht werden, ist diese nachhaltige Beeinträchtigung immer gegeben.

Ein Ausgleich ist gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

## 5.2 Belange des Umweltschutzes – Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Zu dem Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 22 „Einkaufszentrum“ wurden durch das Büro D. Liebert Landschaftsplanung in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag die erforderlichen Angaben zur Umwelt ermittelt sowie die Naturschutzfachliche Eingriffsregelung durchgeführt.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 Bereiche mit verschiedenem Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 12, Bebauungsplan Nr. 16, Bereiche nach § 34 und § 35 BauGB) überlagert, waren neben den tatsächlich vorhandenen Strukturen auch die bereits planungsrechtlich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen bei der Bilanzierung zu berücksichtigen. Dies ist ausführlich im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag erläutert und dargestellt.

Im Ergebnis stellt sich der Biotopwert im Bestand für die einzelnen wie folgt dar:

Summe der Biotopwertpunkte aus bestehenden B-Plänen: 20.415 ÖW

Summe der Biotopwertpunkte aus Flächen nach § 34 BauGB: 8.994 ÖW

Summe der Biotopwertpunkte aus Flächen nach § 35 BauGB: 24.870 ÖW

Insofern ergibt sich ein Ausgleichsbedarf für das vorliegende Planvorhaben von insgesamt 54.279 ÖW.

(ÖW = Ökologische Werteinheiten)

### 5.2.1 Vermeidungs-/Verminderungmaßnahmen im gesamten Untersuchungsgebiet

Zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen und Auswirkungen der Planung werden im Bebauungsplan Erhaltungs- und Anpflanzungsmaßnahmen festgesetzt.

Zur Einbindung der geplanten Bebauung in das Landschaftsbild wird im Bebauungsplan die Pflanzung von Buchenhecken in Höhe von 1,80 m mit Durchwachsern sowie Einzelbäume am Rand des Plangebietes festgesetzt. Diese Maßnahme dient primär der Einbindung in das Orts- und

---

<sup>3</sup> Vgl. hierzu z. B. Koch, H.J.: Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren. Rechtsgutachten. Hamburg 1992.

Landschaftsbild, besitzt jedoch zusätzlich positive Aspekte für den Artenschutz (Hecke als Brutstandort und Nahrungsquelle).

Des Weiteren werden Baumpflanzungen und die Anlage von wasser-durchlässigen Rasengittersteinen innerhalb der Sondergebietsflächen festgesetzt. Diese Maßnahmen dienen zur Begrünung und Gestaltung der erforderlichen Erschließungs- und Stellplatzflächen für das Einkaufszentrum. Die Festsetzung der Fassadenbegrünung im SO 2 trägt zur ökologischen Verbesserung des Kleinklimas, zur Unterstützung der Artenvielfalt und der Gestaltung der geplanten Bebauung bei.

Es werden innerhalb des Bebauungsplans Flächen festgesetzt, dessen Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind. Hier handelt es sich um die Gehölze/Bäume im Süd-Westen des Plangebietes an der Grenze zur Straße Auf Beuel.

Diese im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen gehen in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ein.

Die Summe des Planungswertes für diese Flächen wird mit insgesamt 29.169 ÖW (Biotopwertpunkten) ermittelt.

Weitere begrünte Kleinflächen oder die Möglichkeit zur Dachbegrünung wurden in diesem Bebauungsplan nicht verbindlich festgesetzt (somit auch nicht in der Bilanzierung berücksichtigt), da es sich hier um einen Angebotsbebauungsplan handelt und die letztlich zur Umsetzung geplante Bebauung noch nicht abschließend feststeht. Der zulässige Grad der Versiegelung im Plangebiet wird aber durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,8) im Bebauungsplan geregelt.

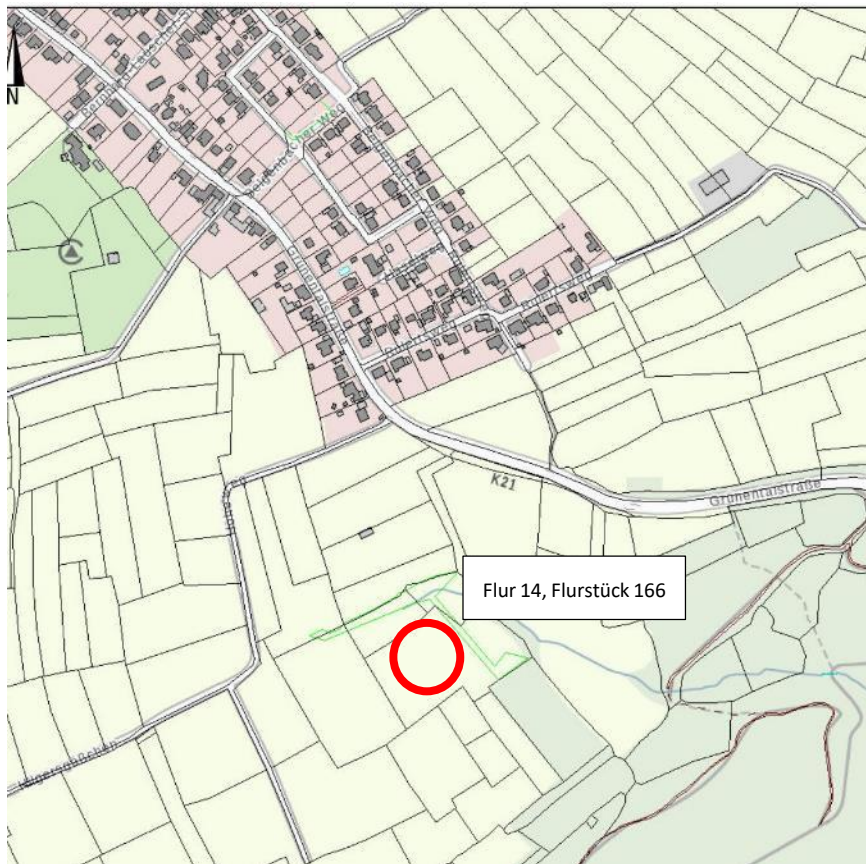
### 5.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Die Gegenüberstellung der Eingriffs-/Ausgleichsermittlung (vgl. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag) zeigt, dass der planungsbedingte Eingriff in Natur- und Landschaft nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 22 ausgeglichen werden kann. Bei einer Gesamtsumme der Biotopwerte aus allen Flächen von 54.279 ÖW und der Summe des Planungswertes von 26.169 ÖW für die Flächen des Eingriffs verbleibt eine Differenz von 25.110 ÖW.

Die Kompensation dieses Defizits soll durch Maßnahmen erfolgen, welche im Vorgriff mit den Genehmigungsbehörden abgestimmt wurden. Dazu stehen Flächen im nahen Umfeld der Planung zur Verfügung – auf Teilen dieser Flächen wurden bereits Ersatzmaßnahmen im Zuge des Verfahrens Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 2 „Ortskern“, 2. Änderung, durchgeführt. Etwa 3.500 m<sup>2</sup> stehen auf der Fläche noch zur Verfügung. Die Bewältigung des hier gegenständlichen Defizits kann die bestehende Maßnahme auf der Fläche sinnvoll ergänzen.

Die Bewältigung des Ausgleichs erfolgt auf der Fläche Gemarkung Imgenbroich, Flur 14, Flurstück Nr. 166.

Abbildung 13 Übersicht Lage in Monschau Imgenbroich



Quelle: TIM-online ([www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)), erstellt 21.03.2023

Abbildung 14 Übersicht Ausgleichsfläche Flurstück. Nr. 166, Teilfläche 3.500 m<sup>2</sup>

Plangrundlage: StädteRegion Aachen, Auszug aus dem Geoportal, erstellt 13.01.2023

Die vorgesehene Ersatzmaßnahme arrondiert in sinnvoller Weise die bereits bestehenden Funktionen der Ersatzflächen. In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde ist vorgesehen, dieses vorhandene intensiv genutzte Weideland auf einer Fläche von 3.500 m<sup>2</sup> durch die Extensivierung dieser Fläche und Anlage von Hecken deutlich aufzuwerten. Diese Maßnahmen erreichen in der Summe einen Biotopwert von 25.125 ÖW.

Somit kann das Defizit aus dem Geltungsberiech des BP Imgenbroich Nr. 22 von 25.110 ÖW vollständig ausgeglichen werden.

## **6 Örtliche Bauvorschriften – Gestalterische Festsetzungen**

### **6.1 Einfriedungen**

Im vorliegenden Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 1 m einhalten müssen. Damit wird sichergestellt, dass die Einsehbarkeit bei den Zu- und Abfahrten sowie in Einmündungsbereichen der Erschließungsstraßen gewährleistet ist. Die Höhe der zulässigen Einfriedungen regelt sich im Übrigen durch die Bestimmungen der Landesbauordnung NW und sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

### **6.2 Sonnenkollektoren, Photovoltaik**

Es wird festgesetzt, dass Sonnenkollektoren, Solarzellen und Photovoltaikanlagen im Bebauungsplangebiet Imgenbroich Nr. 22 „Einkaufszentrum“ grundsätzlich zulässig sind. Dies dient dem Ziel der Stadt Monschau, die Nutzung regenerativer Energien zu fördern und eine nachhaltige Entwicklung von Stadt und Umwelt zu gewährleisten.

### **6.3 Gründächer**

Als örtliche Bauvorschrift wird festgesetzt, dass im Sinne einer Dacheindeckung die extensive und intensive Begrünung von Flachdächern (0 – 6° Neigung) und flachgeneigten Dächern (bis 15° Neigung) grundsätzlich zulässig ist.

Die Festsetzungen unter 6.2 und 6.3 erfolgen mit der Zielsetzung, im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei den zukünftigen Bauherren hier Aktivitäten für Klimaschutz und Energieeffizienz anzustoßen. Diese zulässigen Maßnahmen stellen klimawirksame Instrumente dar, die dazu geeignet sind, dem Klimawandel entgegenzuwirken.

## **7 Hinweise im Bebauungsplan**

Im Bebauungsplan werden Hinweise zur Erdbebenzone, Bodendenkmale, zur Höhe baulicher Anlagen, zur Beteiligung der Versorgungsträger bei Baumaßnahmen und auf Artenschutzmaßnahmen aufgenommen.

### Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt im Bereich der Erdbebenzone 2 sowie der geologischen Untergrundklasse R. Die DIN 4149:2005-04: „Bauten in deutschen Erdbebengebieten - Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“, Normenausschuss im Bauwesen (NABau) im DIN - April 2005, Berlin, ist zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden,

als Stand der Technik zu berücksichtigen sind. Dies betrifft insbesondere hier die DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

#### Baugrund

Im Bebauungsplan wird auf die Bodenbeschaffenheiten im Plangebiet hingewiesen.

#### Grundwasser

Auf die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet wird hingewiesen sowie auf entsprechende, ggf. erforderliche Maßnahmen, Genehmigungsverfahren und die Forderungen der Träger öffentlicher Belange. Auf die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ wird hingewiesen.

#### Kampfmittel

Eine Teilfläche des Plangebietes ist derzeit noch unbebaut. Da nicht auszuschließen ist, dass im Boden Kampfmittel vorhanden sind, wird in dem Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten bei Erdarbeiten außergewöhnliche Verfärbungen festgestellt werden oder Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

#### Bodendenkmale

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass evtl. Bodendenkmale im Plangebiet vorhanden sind, sind die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW zu beachten.

#### Höhe baulicher Anlagen

Regelmäßig ist der Hinweis der Wehrbereichsverwaltung zu beachten, dass, sollten bauliche Anlagen einschließlich untergeordneter Gebäudeteile eine Höhe von 30 m über Gelände überschreiten, in jedem Einzelfall der Wehrbereichsverwaltung bzw. dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr die Planungsunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – zur Prüfung weiterzuleiten sind.

#### Artenschutz

Auf die vorliegende Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I und II zu diesem Bebauungsplan sowie die gutachterlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie vorgezogenem Ausgleich (CEF-Maßnahme) wird hingewiesen. Bei einer erheblich verzögerten Umsetzung der zulässigen

Baumaßnahmen ist ggf. zu prüfen, ob sich zwischenzeitlich planungsrelevante Arten im Plangebiet und dessen Wirkungsbereich angesiedelt haben.

#### Externe Ausgleichsmaßnahmen

Auf die Ausgleichsmaßnahmen, die an anderer Stelle als im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 22 durchgeführt werden und die über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden (§ 1 Abs. 3, S. 4 1. Alt. BauGB) wird im Bebauungsplan hingewiesen.

#### Immissionsschutz - Lichtemissionen

Da das geplante Sondergebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohngebäuden und der Bundesstraße B 258 (Trierer Straße) liegt, wird darauf hingewiesen, dass im Einzelfall durch geeignete bauliche und organisatorische Maßnahmen die Lichtemissionen so zu begrenzen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die benachbarten schutzwürdigen Gebiete vermieden werden. Auf die in § 6 „Beleuchtung“ in der 2. Änderung der Satzung über Werbeanlagen im Bereich der Trierer Straße Imgenbroich / Konzen im Stadtgebiet Monschau festgelegten Maßgaben hinsichtlich beleuchteter Werbung wird hingewiesen. Die zur Trierer Straße orientierten Grundstücke /Grundstücksteile liegen innerhalb des Geltungsbereichs der vorgenannten Satzung vom 06.09.2016.

#### Versorgungsträger

Auf bestehende Versorgungsanlagen (Gas, Strom) der Regionetz GmbH im Plangebiet wird hingewiesen. Die geplanten Neubaumaßnahmen werden aber auch ggf. eine Verlegung der Hausanschlussleitungen auf dem Grundstück erfordern. Hier und in dem Fall, dass die geforderten Mindestabstände nicht eingehalten werden können, sind frühzeitig besondere Abstimmungen mit dem Versorgungsträger durchzuführen.

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

#### Niederschlagswasserbeseitigung

Das im B-Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird entsprechend dem vorliegenden Entwässerungskonzept im Trennsystem abgeleitet.

Die Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren nach dem RdErl. des MUNLV – IV – 9 031 001 2104 vom 26.05.2004 sind zu beachten.



## 8 Klima und Klimaanpassung

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimaschutz entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

### 8.1 Globalklima

Mit Umsetzung der Planung wird gegenüber dem Ist-Zustand mit einem künftig höheren Energieverbrauch und damit einhergehend einem zusätzlichen Ausstoß von klimaschädigendem Kohlenstoffdioxid (CO<sub>2</sub>) zu rechnen sein. Zum Schutz des Globalklimas tragen vor allem die Verringerung von Treibhausgasemissionen durch Einsparung von fossilen Energien bzw. der Einsatz regenerativer Energieträger bei. Daher ist darauf zu achten

- möglichst energieeffiziente Gebäude zu errichten,
- solare Energiegewinne im Winter zu maximieren und
- eine auf erneuerbaren Energieträgern basierende Energieversorgung zu ermöglichen.

Eine über die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) hinausgehende Wärmedämmung der Gebäudehülle ist aus energetischer Sicht empfehlenswert und im Sinne einer Gesamtkostenrechnung in der Regel auch wirtschaftlich. Verschiedene Möglichkeiten der Reduktion von Treibhausgasen ergeben sich allerdings erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wie zum Beispiel die Anforderungen an die Wärmedämmung von Gebäuden (siehe Bauordnung NRW in Verbindung mit der aktuell gültigen Energieeinsparverordnung). Des Weiteren wird - mit Blick auf die geplante Bundesgesetzgebung über die Verwendung von fossilen Energieträgern (Öl, Gas) bei neuen Heizungssystemen - dem Einsatz erneuerbarer Energien im Plangebiet eine größere Bedeutung zukommen.

Die Berücksichtigung dieser Aspekte kann mit Vorlage des konkreten Vorhabenentwurfs im Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 22 ermöglichen die Umsetzung oben genannter Maßnahmen bzw. stehen einer solchen Umsetzung nicht entgegen.

### 8.2 Stadtklima

Im Vergleich zur bisherigen Bebauung wird das Bauvolumen im Plangebiet deutlich ansteigen. Um der hiermit verbundenen Zunahme der thermischen Belastung entgegenzuwirken, sollten weitere Möglichkeiten genutzt werden, die sich günstig auf die klimatische Situation des geplanten Einkaufszentrums auswirken. Dies können beispielsweise ein möglichst hoher Grad der Entsiegelung und Begrünung von Freiflächen, Dach- und Fassadenbegrünungen, weitere Baumpflanzungen und die Verringerung

der Wärmeabstrahlung der Oberflächen (z. B. durch die Beschattung versiegelter Flächen, die Verwendung von Materialien mit hohen Albedowerten oder eine helle Farbgebung) sein. Die zusätzliche Anbringung und Nutzung von Solaranlagen auf begrünten Dächern wird empfohlen. Die kühlende Wirkung der Dachbegrünung steigert die Leistung von Photovoltaikanlagen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 22 werden bereits einige klimawirksame Maßnahmen, wie z.B. Begrünung und Bepflanzung von Freiflächen, Baumpflanzungen sowie Fassadenbegrünung verbindlich festgesetzt. Die Umsetzung weiterer empfohlener Maßnahmen wie z. B. Begrünung von Dächern, Beschattung versiegelter Flächen, Nutzung von Photovoltaikanlagen unterliegt der Prüfung im Baugenehmigungsverfahren. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer möglichen Umsetzung solcher Maßnahmen nicht entgegen.

### 8.3 Klimaanpassung

Infolge des Klimawandels sind geänderte Bedingungen, insbesondere häufigere und länger andauernde Hitzeperioden mit höheren Temperaturen und häufigere und intensivere Starkregenereignisse zu berücksichtigen. Durch diese Klimaveränderungen werden insbesondere innerstädtische Gebiete mit hoher Bebauungsdichte und hohem Versiegelungsgrad zusätzlich durch Hitze und Starkregen belastet.

Um der zusätzlichen thermischen Belastung durch den Klimawandel entgegenzuwirken, sind Maßnahmen zur Klimaanpassung, die zur Verbesserung der klimatischen Situation im Plangebiet beitragen, besonders wichtig. In der Klimaanalyse Gesamtbetrachtung (vgl. [klimaatlas.nrw.de](http://klimaatlas.nrw.de)) wird die thermische Situation und Bedeutung der Ausgleichsfunktion für das Plangebiet wie folgt dargestellt: der bebaute Bereich an der Triere Straße Nr. 220 – 218 ist ein Siedlungsgebiet mit sehr günstiger thermischer Situation. Der bestehende Einzelhandelsbereich (Lidl) wird mit günstiger thermischer Situation bewertet. Die derzeitigen unbebauten Flächen im Plangebiet werden als Grünflächen mit geringer thermischer Ausgleichsfunktion dargestellt.

Im Hinblick auf zunehmende Starkregenereignisse unterstützen Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses, etwa durch Retention des Niederschlagswassers und ortsnahe Verdunstung (z. B. Dachbegrünungen und Grünflächen mit Speicherpotenzial), die Klimaanpassung. Bei Neubau- und Erschließungsmaßnahmen im gesamten Stadtgebiet spielt der Überflutungsschutz vor urbanen Sturzfluten eine immer größere Rolle.

Die Starkregengefahrenhinweiskarte Nordrhein-Westfalen (NRW) zeigt für das Plangebiet einzelne Bereiche auf, die im Falle eines seltenen (100-jährliches) und eines extremen Ereignis ( $h_N = 90 \text{ mm/qm(h)}$ ) überflutet werden. Hierbei handelt es sich um den Bereich des derzeitigen Regenversickerungsbeckens sowie um einzelne kleinere Flächen auf dem heutigen Lidl-Grundstück und dem Grundstück Trierer Straße 220. Die Wasserhöhen erreichen bei einem seltenen Ereignis 0,1 – 0,5 m, bei ei-

nem extremen Ereignis können die Wasserhöhen im Regenversickerungsbecken 0,5 m bis 1,0 m erreichen (vgl. geoportal.de). Daher sollten, um die Entstehung und die Auswirkungen von Sturzfluten zu minimieren, folgende Kriterien bei der Planung und Umsetzung der Vorhaben berücksichtigt werden:

- Begrenzung der Versiegelung
- Gestaltung von abflusssensiblen Gelände (z. B. Geländeneigung vom Gebäude weg, Ausbildung von Notwasserwegen, Bereitstellung von Retentionsräumen)
- Anpassung der Gebäudearchitektur (z.B. Gebäudeöffnungen, Eingänge und Bodenfenster, außerhalb von Geländesenken und von Geländeneigung abgewandt)

Aufgrund der Grundstücksgröße ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 erforderlich, der im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens anzufertigen ist.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden Maßnahmen, die der Klimaanpassung dienen, wie z.B. Begrünungen der Stellplatzanlage, Baum- und Strauchpflanzungen sowie Fassadenbegrünung und die maximal zulässige Versiegelung mit einer GRZ von 0,8 verbindlich festgesetzt. Die festgesetzte Begrünung kann zur Verzögerung des Spitzenabflusses bei Niederschlägen beitragen. Darüber hinaus sind weitere Begrünungsmaßnahmen, z. B. Begrünung von Flachdächern im Plangebiet möglich.

## **9 Umweltprüfung – Umweltbericht gemäß Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB**

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, Boden, Fläche, 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 Bebauungsplanverfahrens auf ihre Aktualität überprüft und fortgeschrieben.

Der vorliegende Umweltbericht behandelt die Umweltauswirkungen, die sich aus der konkreten Umsetzung des Bebauungsplans Imgenbroich

Nr. 22 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 verbindlichen Bauleitplanverfahren in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

#### 9.1 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Planerisches Ziel dieses Bebauungsplans ist die Sicherung und Entwicklung des bestehenden Nahversorgungsstandorts Lidl sowie die intensivierte Entwicklung der übrigen, bis dato noch untergenutzten Flächen innerhalb des abgegrenzten Versorgungsbereich im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

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 Lärmimmissionen untersucht wurden.

Es werden Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzrechtes im Bebauungsplan 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 Auswirkungen des Planvorhabens auf die relevanten Umwelt-Schutzgüter werden beschrieben und unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben in ihrer Erheblichkeit bewertet.

Die gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB durchzuführende Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die durch den Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 22 „Einkaufszentrum“ 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.

**10 Flächenbilanz**

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche ca. ha</b>
<b>SO Sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum“</b>	
SO 1	0,78
SO 2	0,49
<b>SO - gesamt</b>	<b>1,27</b>
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung „Parken“	0,24
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>1,51</b>

## 11 Verfahrensübersicht

- Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Monschau hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
- 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 des Bebauungsplans 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.
- Der Rat der Stadt Monschau hat diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Aushang in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich bekannt gemacht worden. Mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

## 12 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
  
- 2) IFBEA: Entwässerung: IFEBA Ingenieurbüro für Bauwesen GmbH, Köln, Entwässerungskonzept zur Bauleitplanung Monschau-Imgenbroich, Stand 15.05.2022
  
- 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, 04.04. 2022/03.02.2023 und Stellungnahme vom 20.04.2023