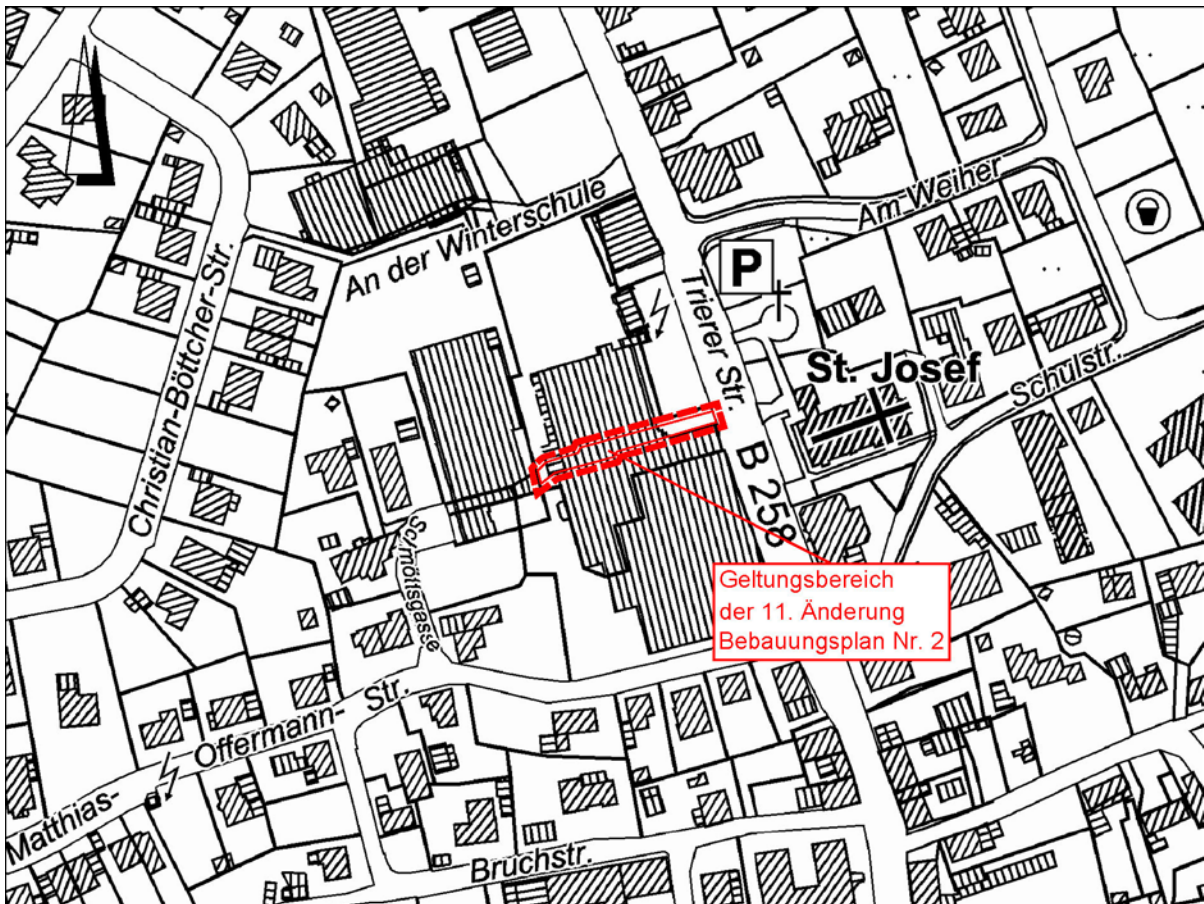


Stadt Monschau

11. Änderung des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 2

'Passage'



Begründung
Entwurf Februar 2021

Gliederung

1. Einführung.....	1
1.1 Anlass, Ziele und Zweck der Planung.....	1
1.2 Räumlicher Geltungsbereich.....	1
1.3 Verfahrensverlauf	1
2. Ziele der Raumordnung und planungsrechtliche Situation	2
2.1 Regionalplan.....	2
2.2 Flächennutzungsplan.....	2
2.3 Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 2.....	2
2.4 Landschaftsplan	3
3. Bestandsbeschreibung	3
4. Begründung der Planinhalte	4
5. Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	5
5.1 Städtebauliche Auswirkungen.....	5
5.2 Verkehrliche Auswirkungen	5
5.3 Auswirkungen auf die Umwelt.....	5
6. Bodenordnende Maßnahmen.....	5
7. Kenndaten der Planung.....	5

Abbildungen

Abbildung 1: Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 2 (Auszug).....	3
--	---

1. Einführung

1.1 Anlass, Ziele und Zweck der Planung

Im Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 2, 1. Änderung wurde für den Teil der ehemaligen Schmöttsgasse auf dem Grundstück der Gemarkung Imgenbroich, Flur 9, Flurstück 1149 ein Geh- und Leitungsrecht innerhalb einer als Kerngebiet festgesetzten Fläche eingetragen. Damit wurde ein Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger für den ehemaligen Bereich der Schmöttsgasse zur Trierer Straße (B 258) gesichert.

Die etwa 4 m breite Passage quert ein großes Geschäftszentrum. Dessen Eigentümer beabsichtigt eine Nutzungsänderung des derzeit vorhandenen Cafés und eine Integration des Verkaufsraums in einen Teil der öffentlichen Passage. Dies würde bedeuten, dass der bisher an sieben Tage pro Woche tagsüber geöffnete Durchgang außerhalb der Geschäftszeiten abgeschlossen werden müsste.

Gemäß § 31 BauGB sind Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Da das Gehrecht als öffentlicher Belang eingeschränkt würde, berührt die beabsichtigte Umplanung des Kaufhauses die Grundzüge der Planung. Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 werden die öffentlichen und privaten Belange planungsrechtlich untereinander abgewogen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der 285 m² große Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 2 'Passage' befindet sich im Ortsteil Imgenbroich der Stadt Monschau, Gemarkung Imgenbroich, Flur 9 als Teil des Flurstücks 1149. Das Plangebiet ist etwa 60 m lang und bis zu 5 m breit. Es wird begrenzt durch

- Flurstück 1065 im Westen (Bürgersteig entlang der Trierer Straße)
- Flurstück 1150 im Osten (Fortsetzung des Gehrechts)

Die genaue Abgrenzung kann der Planzeichnung entnommen werden.

1.3 Verfahrensverlauf

Zur Schaffung von Planungsrecht wird der Bebauungsplan als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13a Abs. 2 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Insofern unterliegt der Bebauungsplan nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB. Die relevanten Umweltbelange werden gleichwohl betrachtet und in die Abwägung eingestellt.

Da sich die Planänderung innerhalb eines bereits bebauten Bereichs befindet, sind mit der Planänderung keine Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB verbunden. Ein ökologischer Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss für die Offenlage des Entwurfs der 11. Änderung für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte am 23.03.2021. Die Beteiligung wurde nach öffentlicher Bekanntmachung vom2021 in der Zeit vom2021 bis 2021 durchgeführt.

Der Feststellungsbeschluss für die 11. Änderung des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 2 der Stadt Monschau erfolgte am

2. Ziele der Raumordnung und planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (2003) ist der Ortskern von Imgenbroich – und damit auch der Änderungsbereich – als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt. Die B 258 ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr festgelegt.

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Monschau (1977) sind der Bereich der 11. Änderung sowie die nähere Umgebung als Kerngebiet (MK) dargestellt. Die Trierer Straße (B 258) ist als Verkehrsfläche dargestellt. Der Ortskern von Imgenbroich ist als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen.

Da die Art der Nutzung als Kerngebiet in der 11. Änderung des Bebauungsplans beibehalten wird, entspricht die Planung den Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung.

2.3 Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 2

Für den Änderungsbereich gilt die seit dem 21.10.1994 rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 2, der im Ursprung aus dem Jahr 1978 stammt. Der Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich Kerngebiet (MK II) fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,9 und die Geschossflächenzahl (GFZ) bei 1,2 bei geschlossener Bauweise.

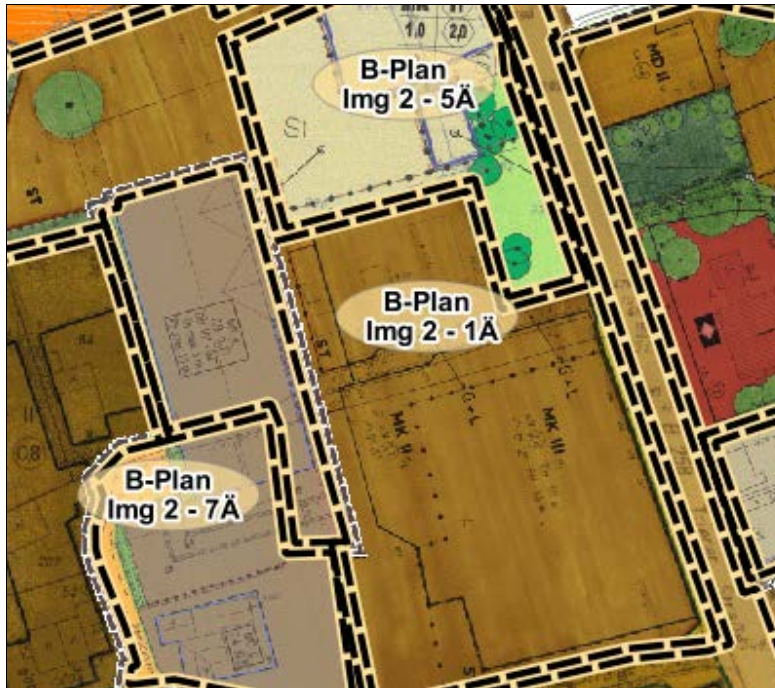


Abbildung 1: *Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 2 (Auszug)*

STÄDTEREGION AACHEN / GEO.NET ONLINE GMBH (2021): inkasPortal. Version 3.0.1. Abrufbar unter: <https://inkasweb.regioit.de/inkasportal/#> [zuletzt abgerufen am 29.01.2021]

2.4 Landschaftsplan

Der Bebauungsplan Nr. 2 liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

3. Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage des Monschauer Ortsteils Imgenbroich, der durch eine Mischbebauung mit Einzelhandel, Wohnnutzung, kirchlichen und öffentlichen Gebäuden geprägt ist. Der Ortskern ist als zentraler Versorgungsbereich für die Stadt Monschau ausgewiesen. Hier konzentrieren sich diverse Geschäftslokale, Discounter, Apotheke, Drogeriemarkt, Dienstleister sowie Cafés und kleinere Restaurantbetriebe.

Historisch war die Schmöttsgasse ein Teil des Verbindungsweges zwischen der St. Josef-Kirche östlich der Trierer Straße und dem etwa 500 m entfernt liegenden Friedhof westlich der Trierer Straße. Mit der Konzentration des Geschäftszentrums im Ortskern von Imgenbroich und dem Bau sowie späteren Erweiterung eines Discounters verlor die Gasse an Bedeutung. Weitere Wegeverbindung zur Trierer Straße bilden ein Fußweg nördlich des Geschäftszentrums sowie die südlich des Geschäftszentrums verlaufende Matthias-Offermann-Straße.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Trierer Straße, die als Bundesstraße klassifiziert ist. Werktags ist die Geschwindigkeit in einem Zeitfenster auf Tempo 30 km/h reduziert.

Die nächstgelegene Bus-Haltestelle Imgenbroich-Süd befindet sich etwa 200 m südlich des Geltungsbereichs. Sie wird von den Linien 66, 82, 84, SB66, 84 sowie dem Netliner bedient.

Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Gas, Wasser und Telekommunikation ist über das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet.

4. Begründung der Planinhalte

Die 11. Änderung des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 2 'Passage' betrifft ausschließlich die Rücknahme des bisher im Geltungsbereich festgelegten Gehrechts zu Gunsten der Allgemeinheit. Das in diesem Bereich geltende Leitungsrecht, die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächenzahl sowie zur Bauweise bleiben unverändert gültig.

Die Rücknahme des Gehrechts trägt insbesondere den veränderten Anforderungen an eine attraktive und zukunftsfähige Gestaltung des Geschäftsbereiches Rechnung, um Kundschaft vor Ort zu binden und Abwanderungen in Nachbarstädte bzw. zum Online-Handel entgegenzuwirken. Sie reagiert auf verändertes Kaufverhalten und dem Wunsch, eine zeitgemäße und moderne Einkaufswelt zu schaffen. Mit einer Öffnung der Verkaufsbereiche in Verbindung mit einem Café-Angebot im Bereich der heute öffentlich nutzbaren Passage kann das Sortiment ansprechender und zeitgemäß präsentiert werden und den Kunden so ein angenehmeres Einkaufs-Ambiente geboten werden. Die Verzahnung dieser Nutzungen bedingt eine Schließung der Passage außerhalb der Geschäftszeiten.

Mit der Rücknahme des Gehrechts steht die Passage aus planungsrechtlicher Sicht der Öffentlichkeit nicht mehr verbindlich zur Verfügung. Gleichwohl kann der Eigentümer des Geschäftshauses den Durchgang durch sein Gebäude weiterhin anbieten – so wie es mit der Umgestaltung ausdrücklich angestrebt wird. Die Wegebeziehungen von der Trierer Straße zu den rückwärtigen Bereichen des Einkaufsbereiches und den Parkplätzen sind durch die Matthias-Offermann-Straße im Süden des Geschäftshauses und den Fußweg nördlich des Geschäftshauses vollumfänglich gewahrt. Beide verlaufen in einer zumutbaren Entfernung von etwa 60 m bzw. 70 m parallel zur Passage. Da dieser Durchgang auch heute schon zu Nachtzeiten verschlossen ist, sind die alternativen Wege bekannt und aufgrund der Anbindung an weitere Geschäfte auch tagsüber gut genutzt. Das städtebauliche Ziel der fußläufigen Vernetzung des Umfelds wird aus diesem Grund mit dem Fortfall des Gehrechts nicht erheblich beeinträchtigt.

Die historische Bedeutung der Schmöttsgasse als Verbindung zwischen Friedhof und Kirche hat bereits durch die Etablierung des Geschäftszentrums an Bedeutung verloren. Heute endet die Schmöttsgasse in einem Wendehammer als Sackgasse, an der nur einige Einfamilienhäuser angebunden sind. Die Wegeführung wurde durch den Erweiterungsbau des Discounters, der mit der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 vorbereitet wurde, über die damals neu geordnete Parkplatzfläche umgelenkt. Für den Weg zwischen Friedhof und Kirche wird bereits heute oft die Matthias-Offermann-Straße gewählt.

Mit der Rücknahme des Gehrechts zu Gunsten der Allgemeinheit wird daher die langfristige Sicherung des Einzelhandels gegenüber dem Belang der Öffentlichkeit, eine historische, jedoch inzwischen mindergenutzte Wegeverbindung zu sichern, höher gewichtet.

5. Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die 11. Änderung des Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 2 werden die wesentlichen Grundsätze und Ziele, ein Kerngebiet in zentraler Ortslage zu sichern, nicht berührt. Die ehemals wichtige historische Achse der Schmöttsgasse hat aus heutiger Sicht an Bedeutung verloren, so dass die Rücknahme des Gehrechts im Rahmen der Abwägung der verschiedenen Belange vertretbar ist.

5.2 Verkehrliche Auswirkungen

Mit der 11. Änderung des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 2 sind keine erheblich nachteiligen verkehrlichen Auswirkungen verbunden, da ausschließlich eine fußläufige Wegeverbindung unterbunden wird, für die alternativ in zumutbarer Entfernung Wege zur Verfügung stehen. Es ergeben sich keine Veränderungen für den Rad-, PKW- und Lieferverkehr sowie den öffentlichen Personennahverkehr.

5.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Mit der 11. Änderung des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 2 sind keine relevanten negativen Umweltauswirkungen oder Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange des Umweltschutzes zu erwarten, da ausschließlich ein Nutzungsrecht innerhalb eines bestehenden Gebäudes geändert wird. Ökologisch hochwertige Bereiche werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erforderlich.

7. Kenndaten der Planung

Art der baulichen Nutzung: Kerngebiet

Größe des Geltungsbereichs: 285 m²

Baulast: Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit