

BBE Handelsberatung GmbH · Goltsteinstraße 87 a · 50968 Köln

IGV GmbH & Co.KG  
Herrn Klaus Victor  
Trierer Straße 254  
D-52156 Monschau

|                                                      |                                         |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Datum</b><br>18. März 2025                        | <b>E-Mail</b><br>schmidt-illguth@bbe.de |
| <b>Ihr Ansprechpartner</b><br>Rainer Schmidt-Illguth | <b>Telefon</b><br>+49 221 78941162      |

**BBE Handelsberatung GmbH**

Goltsteinstraße 87 a  
50968 Köln  
Deutschland

**Tel** + 49 221 78941-160  
**Fax** + 49 221 78941-169  
**E-Mail** info@bbe.de  
**Web** www.bbe.de

**Hauptsitz**  
Briener Straße 45  
80333 München

**Geschäftsführer**  
Dr. Johannes B. Berentzen  
**Registergericht** München  
**HRB** 271713  
**USt-IdNr.** DE349730599

Stadtparkasse München  
**IBAN**  
DE55 7015 0000 0909 1180 02  
**BIC** SSKMDEMM

München  
Hamburg  
Berlin  
Köln  
Leipzig  
Erfurt  
Stuttgart

**Errichtung eines Fachmarktzentrums und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Monschau-Imgenbroich**

Sehr geehrter Herr Victor,

die IGV GmbH & Co. KG plant die Errichtung zweier Fachmärkte im Norden von Imgenbroich, westlich des Straßenzuges „Auf Beuel“. Auf dem dafür vorgesehenen Grundstück befinden sich eine Lidl Bestandsfiliale sowie nördlich angrenzend ein Parkplatz weitere heute brachliegende Flächen.

Als Nutzer der neuen Mieteinheiten ist der Drogeriewaren-Filialist Rossmann sowie ein Getränkemarkt vorgesehen.

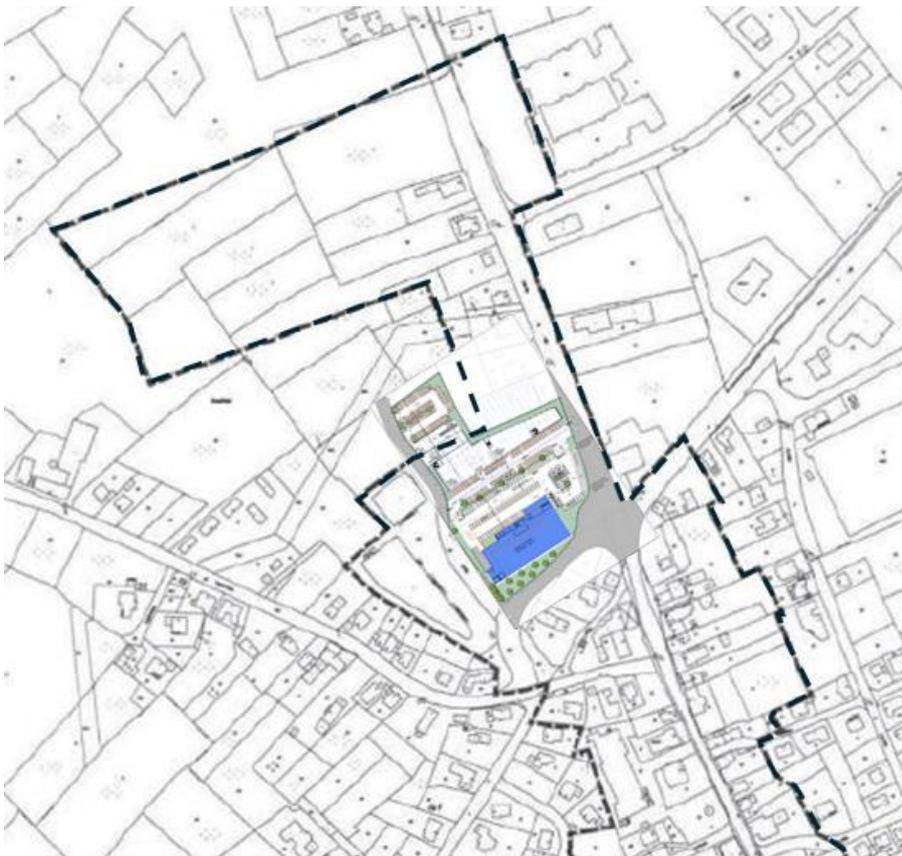
Die Stadt Monschau verfügt über ein kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2010. Darüber hinaus hat der Rat der Stadt Monschau in seiner Sitzung am 16.07.2013 eine modifizierte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Monschau Imgenbroich.

**Einordnung des Planvorhabens in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Monschau Imgenbroich (Ausschnitt)**

Wie aus der Abbildung auf der Folgeseite zu entnehmen ist, befindet sich der Projektstandort zum überwiegenden Teil innerhalb des von der Stadt Monschau räumlich festgelegten zentralen Versorgungsbereiches Monschau Imgenbroich. Lediglich die im rückwärtigen Grundstücksbereich geplanten Nebenanlagen des Getränkemarktes (Getränkeaußenlager, Anlieferungsflächen sowie die Stellplätze) überschreiten die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches.

Die zentralen Bestandteile der Planung (Gebäudekörper der Einzelhandelsbetriebe Rossmann und Lidl sowie des Getränkemarktes mit den jeweiligen Ein- und Ausgängen) sind hingegen vollständig dem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen.

Aufgrund der räumlichen Nähe, der bestehenden Sichtbezüge sowie der Funktionseinheit des Vorhabens ist das Projektareal somit sowohl räumlich als auch funktional vollständig dem „Zentralen Versorgungsbereich Monschau Imgenbroich“ zuzuordnen.



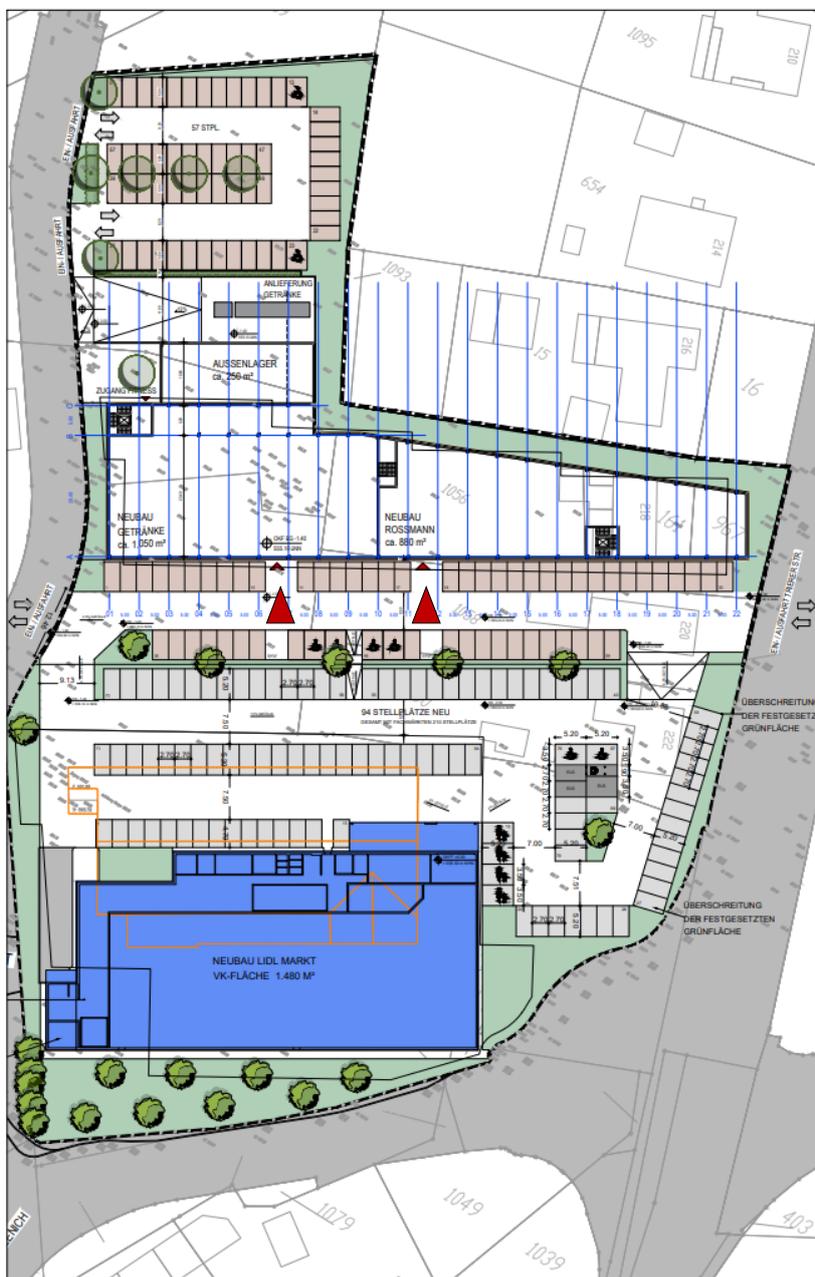
Quelle: Darstellung der Stadt Monschau (2013); Eigene Bearbeitung

In diesem Zusammenhang kann auch auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts Bezug genommen werden. Das Gericht hat in seinem Beschluss v. 12.02.2009 (4 B 5.09) mit Blick auf die (vorliegend allerdings nicht relevante) Vorschrift des § 34 Abs. 3 BauGB ausgeführt, dass die Gemeinde durch ein städtebauliches Entwicklungskonzept einen tatsächlich vorhandenen zentralen Versorgungsbereich nicht so abgrenzen darf, dass dadurch Grundstücke von dem zentralen Versorgungsbereich abgetrennt werden, die mit diesem durch vorhandene Nutzungen unmittelbar verknüpft sind.

Vorliegend ist zwar keine Prüfung einer Planung nach § 34 Abs. 3 BauGB vorzunehmen, sondern eine planerische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs im Rahmen eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts zu bewerten. Gleichwohl ist es aber aus gutachterlicher Sicht sinnvoll, die mit diesem unmittelbar verbundenen künftigen Betriebsgrundstücke ebenfalls in den zentralen Versorgungsbereich einzubeziehen.

Dies gilt umso mehr, als - wie die nachfolgende Lageplanung illustriert - der Eingang des geplanten Getränkemarktes ebenso nach Süden in Richtung der zentralen Parkierungsanlage orientiert ist wie der Zugang des Drogeriemarktes, dessen Baukörper sich vollständig innerhalb der bisher planerisch festgelegten Umrissse des zentralen Versorgungsbereichs befindet.

Da hier keine baulichen Zäsuren vorhanden sind, die eine räumlich-funktionale Trennung begründen, ist es auch aus gutachterlicher Sicht sinnvoll, diese vergleichsweise kleine Fläche noch in den konzipierten zentralen Versorgungsbereich einzubeziehen.



Die Einschätzung, dass die baulichen Anlagen des Getränkemarkte vollständig in den zentralen Versorgungsbereich einzubeziehen sind, wir dadurch unterfüttert, dass der Projektstandort im 2010 beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt Monschau als Ergänzungsstandort für den publikumsintensiven großflächigen Einzelhandel insbesondere mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten identifiziert und damit als potenzielle Erweiterungsfläche des zentralen Versorgungsbereiches vorgeschlagen wurde.

Vor diesem Hintergrund ist das gesamte Planareal aus Sicht der BBE Handelsberatung dem faktischen zentralen Versorgungsbereich Imgenbroich zuzuordnen. Es wird deshalb angeraten, die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches gegenüber der vom Rat der Stadt Monschau 2013 beschlossenen Abgrenzung zu modifizieren und die für die Bebauung mit zwei Fachmärkten vorgesehenen Grundstücke vollständig in den Umriss des zentralen Versorgungsbereiches einzubeziehen.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Ausführungen gedient zu haben und stehen für weitere Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

**BBE Handelsberatung GmbH**



Rainer Schmidt-Illguth  
Regionalleiter West