



Stadt Monschau
Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 22
„Einkaufszentrum“, 1. Änderung

Begründung



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 Planänderungsverfahren	2
1.3 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22, 1. Änderung	4
2 PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION UND RAHMENBEDINGUNGEN	5
2.1 Lage, Nutzung und Umfeld des Plangebietes	5
2.2 Fachplanungen	6
2.3 Planungsrecht	7
2.3.1 Regionalplan	7
2.3.2 Flächennutzungsplan	8
2.3.3 Bebauungsplan	10
2.3.4 Landschaftsplan und Schutzgebiete	12
2.3.5 Artenschutz	13
2.4 Geologie und Baugrund	15
2.4.1 Grundwasser	15
2.4.2 Versickerungseigenschaften	15
2.5 Altlasten, Kampfmittel	16
2.6 Denkmalpflege	16
2.7 Ver- und Entsorgung, Entwässerungskonzept	16
2.8 Verkehrliche Erschließung	18
2.9 Lärmimmissionsschutz	25
2.10 Einzelhandelssituation	29
2.10.1 Auswirkungsanalyse	32
2.11 Eigentumsverhältnisse	43
3 PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	43
3.1 Sonstiges Sondergebiet	43
3.1.1 Zulässige Nutzungen	46
3.1.2 Monschauer Liste	53
3.2 Maß der baulichen Nutzung	54
3.3 Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksflächen	55
3.4 Nebenanlagen	55
3.5 Verkehrliche Erschließung	55



3.6	Grünordnerische Festsetzungen	57
3.7	Immissionsschutz – Lärmimmissionen	58
4	NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG	60
5	NATUR UND LANDSCHAFT	61
5.1	Rechtsgrundlage	61
5.2	Belange des Umweltschutzes – Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	61
5.2.1	Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen im gesamten Untersuchungsgebiet	62
5.3	Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	63
6	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN – GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	65
6.1	Einfriedungen	65
6.2	Sonnenkollektoren, Photovoltaik	65
6.3	Gründächer	65
7	HINWEISE IM BEBAUUNGSPLAN	65
8	KLIMA UND KLIMAAANPASSUNG	68
8.1	Globalklima	68
8.2	Stadtklima	69
8.3	Klimaanpassung	70
9	UMWELTBELANGE	71
10	FLÄCHENBILANZ	71
11	VERFAHRENSÜBERSICHT	72
12	VERWENDETE GUTACHTEN	73

ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Städtebauliches Konzept	2
Abbildung 2: Übersicht Geltungsbereich BP Nr. 22	4
Abbildung 3: Übersicht/Luftbild Planungsraum	6
Abbildung 4: Regionalplan Ausschnitt	8
Abbildung 5: Aktueller Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich 93. FNP-Änderung	9
Abbildung 6: Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 22 „Einkaufszentren“ (Ausschnitt)	11
Abbildung 7: Landschaftsplan Nr. VI Festsetzungskarte- Monschau – 1. Änderung Festsetzungskarte A, Ausschnitt	13
Abbildung 8: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Monschau Imgenbroich	30
Abbildung 9: Lage Projektstandort im Zentralen Versorgungsbereich	31
Abbildung 10: Übersicht Lage in Monschau Imgenbroich	64
Abbildung 11: Übersicht Ausgleichsfläche Flurstück. Nr. 166, Teilfläche 3.500 m ²	64

TABELLEN

Tabelle 1: Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben	36
Tabelle 2: Marktanteile des Standorts im Einzugsgebiet nach Vorhabenrealisierung*	37
Tabelle 3: Umsatzstruktur des Standorts nach Vorhabenrealisierung	38
Tabelle 4: Marktanteile des Lidl-Discounters im Einzugsgebiet (Status quo)*	38
Tabelle 5: Umsatzstruktur des Lidl-Discounters (Status quo)	39
Tabelle 6: Umsatzzuwachs des Vorhabens (durch Vorhabenrealisierung)	39

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. Ziel 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.

Mit diesem Ziel war im Jahr 2024 der Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 22 „Einkaufszentrum“ zur Rechtskraft gebracht worden. Vorgesehen war im Rahmen dieser Bauleitplanung die Erweiterung des Lebensmittel-Discounters (Lidl) am Standort „Im Beuel“ und die geplante Ansiedlung weiterer, das Angebot im Zentralen Versorgungsbereich ergänzender Einzelhandelsbetriebe. Hier waren ein Drogeriemarkt, ein Bekleidungsfachmarkt, ein Backshop, ein Fitness-Center als gewerbliche Sport- und Freizeiteinrichtung sowie ein Elektrofachmarkt vorgesehen. In der Zwischenzeit haben sich die Ansiedlungsvorhaben verändert: die planungsrechtlichen Zulässigkeiten für Elektrofachmärkte, Bekleidungs- und Textilfachmärkte sowie Backshops und Cafés können entfallen. Dafür sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Getränkemärkte sowie für zusätzliche Verkaufsfläche für Drogeriemärkte geschaffen werden.

Die zulässige Verkaufsfläche wird mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans gegenüber den bisher rechtskräftig festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 22 „Einkaufszentrum“ um ca. 530 m² reduziert. Hierbei ergeben sich Verschiebungen innerhalb der Gruppe der nah- und zentrenrelevanten Sortimente; insgesamt wird aber auch die Verkaufsfläche für die Gruppe der nah- und zentrenrelevanten Sortimente deutlich gegenüber den bisher geltenden Festsetzungen reduziert.

Zugleich ist vorgesehen, nunmehr auch barrierefreies bzw. behindertengerechtes Wohnen zu realisieren. Dies ist in den Festsetzungen des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 22 „Einkaufszentrum“ nicht vorgesehen.

Da die aktuellen Zielsetzungen mit dem für diesen Bereich bestehenden Planungsrecht nicht abgedeckt sind, ist die erste Änderung des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 22 „Einkaufszentrum“ erforderlich.

Der Geltungsbereich der Änderung ist deckungsgleich mit dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 22 „Einkaufszentrum“.

Abbildung 1: Städtebauliches Konzept



Quelle: nbp architekten, Stand 15.01.2025

1.2 Planänderungsverfahren

Das Änderungsverfahren wird nach dem Baugesetzbuch BauGB 2017 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Begründung:

Zunächst ist festzuhalten, dass § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauNVO zur Anwendung kommen kann, wenn die mit dem Bebauungsplan ermöglichte

zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Bei einer Plangebietsgröße von 1,15 ha und einer Grundflächenzahl von 0,8 liegt die maximal Grundfläche von 9.200 m² deutlich unterhalb dieses Werts. Mit Blick auf § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist darüber hinaus zu beachten, dass das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen ist, wenn die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet wird. Hier ist in den Blick zu nehmen, dass gemäß § 7 UVPG i. V. m. Nr. 18.6 und Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls verpflichtend ist, wenn mit einem Bebauungsplan die Zulässigkeit von Einkaufszentren mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche begründet wird.

Allerdings ist gemäß § 9 Abs. 1 Satz 3 UVPG bei Änderung eines Vorhabens i. S. d. Nr. 18.1 bis Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG eine allgemeine Vorprüfung nur dann durchzuführen, wenn allein durch die Änderung der jeweils für den Bau des entsprechenden Vorhabens in Anlage 1 enthaltene Prüfwert erreicht oder überschritten wird. Vorliegend beträgt der entsprechende Prüfwert für Einkaufszentren 1.200 m² bzw. 5.000 m² Geschossfläche. Bisher ist im SO 1 für das Einkaufszentrum eine Geschossfläche von 3.300 m² festgesetzt und im SO 2 eine Geschossfläche von 4.500 m². Beide Vorhaben überschreiten also bereits jetzt den Prüfwert von 1.200 m², erreichen aber nicht den Prüfwert von 5.000 m² Geschossfläche. Entsprechend kann auf die Vorprüfung gemäß § 9 UVPG verzichtet werden. Im Ergebnis sind eine allgemeine Vorprüfung und demnach auch eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

Für den Flächennutzungsplan setzt § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB voraus, dass von den Darstellungen des Flächennutzungsplans dann abgewichen werden kann, wenn hierdurch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist dann im Weg der Berichtigung anzupassen. Mit den im Verhältnis zu dem das gesamte Gemeindegebiet erfassenden Flächennutzungsplan geringfügigen Änderungen des Bebauungsplans ist die Beeinträchtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung faktisch auszuschließen.

Mit Blick auf die Regelungen des § 13a BauGB kann im Ergebnis auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet und der Änderungsbebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Gleichwohl sind die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen.

Artenschutz

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.

Zum aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 22 wurde im November 2022 eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP Stufe I und II) nach §§ 42 ff.

BNatSchG für den Einwirkungsbereich der Planung durchgeführt. Für die vorliegende Prüfung wurde aktuell nochmals untersucht, ob sich die im Plangebiet vorhandenen Lebensräume in essentieller Weise verändert haben um sicher auszuschließen, dass evtl. Änderungen ggf. zu einer veränderten Lebensraumeignung für noch nicht abgeprüfte, planungsrelevante Tierarten geführt haben könnten (Plausibilitätsprüfung).

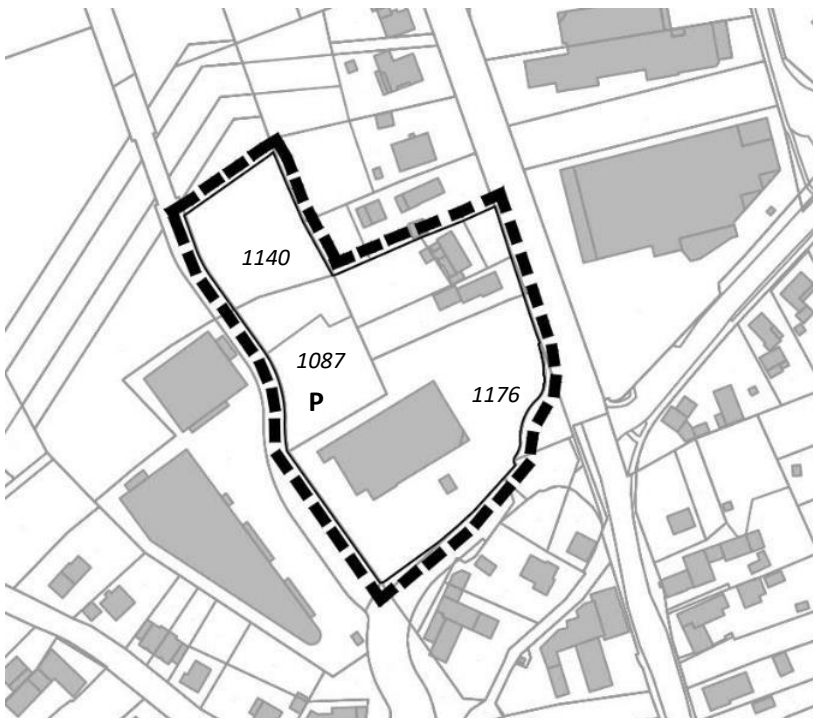
Die Überprüfung hat ergeben, dass keine essentiellen Veränderungen aufgetreten sind.

Da sich die geplanten Baufenster und Bauflächen nicht wesentlich ändern und sich die geplanten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB um ca. 186 m² vergrößern, kann auf dieses Fachgutachten für den Bebauungsplan Nr. 22 „Einkaufszentrum“, 1. Änderung, Rückgriff genommen werden. Von wesentlichen Änderung der Bestandssituation ist aufgrund der Lage sowie der aktuell vorherrschenden Nutzungen nicht auszugehen.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22, 1. Änderung

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans ist deckungsgleich mit dem Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 22 „Einkaufszentrum“. Er 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, 1. Änderung, 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 aktuell 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 liegt 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 Wohnen genutzt.

Die Wohnhäuser im Plangebiet an der Trierer Straße Nr. 218 - 220 sind leergezogen und werden abgebrochen, bzw. Nr. 218 wurde bereits 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.

Im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 22 „Einkaufszentrum“ wird gemäß § 11 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO ein nach Art und Maß der baulichen Nutzung gegliedertes Sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Diese sind das SO 1 Sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentren“ und das SO 2 Sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentren und Fitness-Center“.

Die planungsrechtlichen Möglichkeiten, die dieser Bebauungsplan im Vergleich zu der Situation vor seinem Inkrafttreten zusätzlich eröffnet, wurden bislang nicht umgesetzt.

Abbildung 3: Übersicht/Luftbild Planungsraum



Quelle: timonline, Bezirksregierung Köln, GEObasis.nrw, Stand: 24.03.2025

2.2 Fachplanungen

Für das 1. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 22 „Einkaufszentrum“ werden folgende Fachgutachten zu Grunde gelegt: Soweit diese bereits für die Ursprungsfassung des Bebauungsplans Nr. 22 gefertigt wurden, liegen aktuelle Stellungnahmen der Gutachterbüros vor, mit denen diese ihre fachlichen Einschätzungen jeweils anlässlich des Verfahrens zu der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 22 aktualisiert haben.

Verkehrsgutachten

Im Rahmen der Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 22 wurde eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet, in der die Grundlagen der Verkehrerschließung für diesen Bereich entwickelt und abgestimmt wurden. Zu diesem bestehenden Gutachten wurde eine aktuelle Verkehrliche Stellungnahme (März 2025) vorgelegt.

Um möglichen Konflikten mit Blick auf die Lärmentwicklung vorzubeugen, wurde zu dem Bebauungsplan Nr. 22 bereits eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die aktuelle Schalltechnische Stellungnahme vom 19.03.2025 belegt, dass das vorliegende Schallgutachten weiterhin als Grundlage der Planung dienen kann.

Schallgutachten

Zu dem Bebauungsplan wurden die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie erforderliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen ermittelt. Wiewohl die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 nunmehr im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, wurde der Landschaftspflegerische Fachbeitrag von 2023 entsprechend der geänderten Planziele im Rahmen dieses Änderungsverfahrens fortgeschrieben.

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Zu dem Bauleitplanverfahren wurden die artenschutzrechtlichen Belange überprüft und eine ergänzende aktualisierte gutachterliche Stellungnahme anlässlich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 eingeholt, um erhebliche Beeinträchtigungen von geschützten Tier- und Pflanzenarten frühzeitig zu vermeiden.

Artenschutzprüfung Stufe I + II

Zu dem Bebauungsplan Nr. 22 wurde durch ein Fachbüro ein Konzept zur Ableitung der Niederschlagswasser und Schmutzwasser erarbeitet. Die Aussagen haben auch für das 1. Änderungsverfahren Gültigkeit.

Entwässerungskonzept

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden die möglichen wirtschaftlichen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen im Zusammenhang mit der geplanten Ansiedlung des Einkaufszentrums geprüft. Hierzu wurde für die Ursprungsfassung des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 22 „Einkaufszentrum“ die Verträglichkeitsanalyse eines Gutachterbüros eingeholt. 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. Diese Verträglichkeitsanalyse wurde hinsichtlich der nunmehr geplanten Änderungen mittels einer umfangreichen aktuellen Stellungnahme des Gutachterbüros aktualisiert, wobei die Gutachter zu dem Ergebnis kommen, dass eine Funktionsstörung der Nahversorgung oder zentraler Versorgungsbereiche weiterhin ausgeschlossen werden kann.

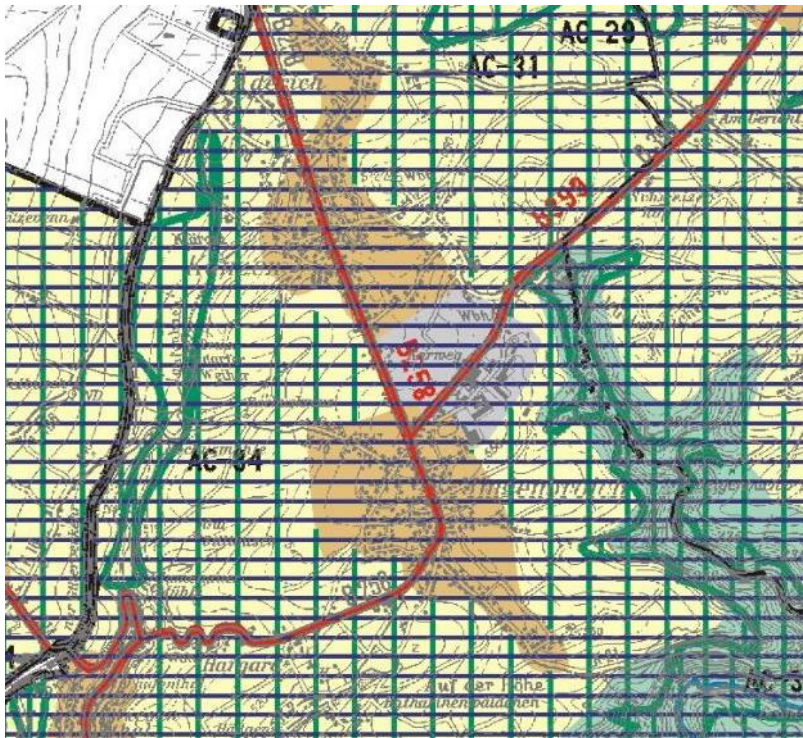
Verträglichkeitsgutachten einem Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben

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).

Abbildung 4: Regionalplan Ausschnitt



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

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.

Im Ergebnis ist Folgendes festzuhalten: unabhängig davon, ob zum Satzungsbeschluss der Regionalplan aus dem Jahr 2003 noch rechtskräftig ist oder ob der neue Regionalplan bereits Rechtskraft erhalten haben wird, erweisen sich die Festsetzungen der Bauleitplanung als an die Ziele der Regional- und Landesplanung angepasst.

2.3.2 Flächennutzungsplan

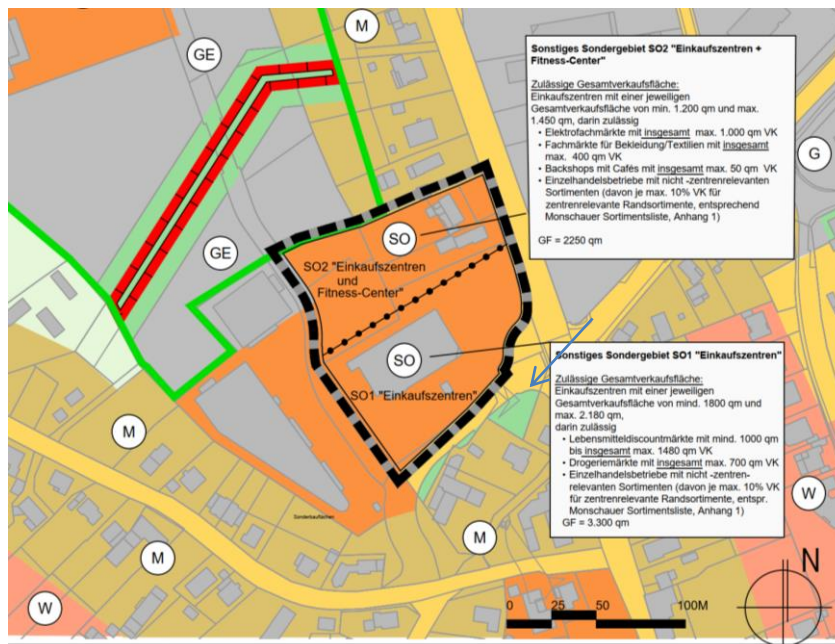
Der Flächennutzungsplan wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 22 „Einkaufszentrum“ im Parallelverfahren geändert. Im Ergebnis stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Monschau für das Plangebiet zwei Sonstige Sondergebiete (SO) für Einkaufszentren dar.

Im SO 1 sind Einkaufszentren mit einer Gesamtverkaufsfläche von mindestens 1.800 m² und maximal 2.180 m² zulässig. Darin zulässig sind Lebensmitteldiscountmärkte mit mind. 1.000 m² bis insgesamt max. 1480 m² VK, Drogeriemärkte mit insgesamt max. 700 m² VK, Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (davon je max. 10 % VK für zentrenrelevante Randsortimente, entspr. Monschauer Sortimentsliste).

Im SO 2 sind Einkaufszentren mit einer Gesamtverkaufsfläche von mindestens 1.200 m² und maximal 1.450 m² zulässig.

Darin zulässig sind Elektrofachmärkte mit insgesamt max. 1.000 m² VK, Fachmärkte für Bekleidung/Textilien mit insgesamt max. 400 m² VK, Backshops mit Cafés mit insgesamt max. 50 m² VK und Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (davon je max. 10 % VK für zentrenrelevante Randsortimente, entsprechend Monschauer Sortimentsliste).

Abbildung 5: Aktueller Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich 93. FNP-Änderung



Quelle: Stadt Monschau und eigene Darstellung

Die planungsrechtlichen Zulässigkeiten für Elektrofachmärkte, für Fachmärkte für Textilien und Bekleidung sowie für Backshops mit Cafés sind im Zuge der neuen Zielsetzung für den Standort nicht mehr erforderlich und sollen entsprechend keinen Niederschlag mehr im Flächennutzungsplan finden. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung nach § 13 a Absatz 2 Satz 2 BauGB angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets, wie sie sich aus dem Flächennutzungsplan ergibt, wird hierdurch nicht beeinträchtigt. Maßgeblich ist insofern, ob der Flächennutzungsplan seine Bedeutung als kommunales Steuerungsinstrument der städtebaulichen Entwicklung im Großen und Ganzen behält (BVerwG, Urteil v. 26.02.1999 – 4 CN 6.98 –). Dies ist vorliegend zu bejahen, beeinflussen doch die begrenzten Änderungen in dem vorliegenden Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.22 die Steuerungskraft des Flächennutzungsplans für die Stadt Monschau insgesamt nicht erheblich,

Angesichts der bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans zu den zulässigen Verkaufsflächen sei noch einmal (siehe schon oben) darauf hingewiesen, dass die zulässige Verkaufsfläche mit der vorliegenden 1.

Änderung des Bebauungsplans gegenüber den bisher rechtskräftig festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 22 „Einkaufszentrum“ um ca. 530 m² reduziert wird. Hierbei ergeben sich Verschiebungen innerhalb der Gruppe der nah- und zentrenrelevanten Sortimente; insgesamt wird aber auch die Verkaufsfläche für die Gruppe der nah- und zentrenrelevanten Sortimente deutlich gegenüber den bisher geltenden Festsetzungen reduziert.

2.3.3 Bebauungsplan

Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 22 „Einkaufszentrum“ beinhaltet für das **SO 1 Sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentren“** folgende Festsetzungen:

1. *Das Sondergebiet SO 1 dient der Unterbringung von Einkaufszentren.*
2. *Zulässig sind:*
 - a. *Einkaufszentren mit einer jeweiligen zulässigen Gesamtverkaufsfläche von mind. 1.800 m² max. 2.180 m².*
 - b. *innerhalb des jeweiligen Einkaufszentrums*
 - *Lebensmitteldiscountmärkte mit mind. 1000 m² bis insgesamt max. 1.480 m² Verkaufsfläche*
 - *Drogeriemärkte mit insgesamt max. 700 m² Verkaufsfläche*
 - c. *innerhalb des jeweiligen Einkaufszentrums Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Von der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche eines solchen Betriebs 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.*

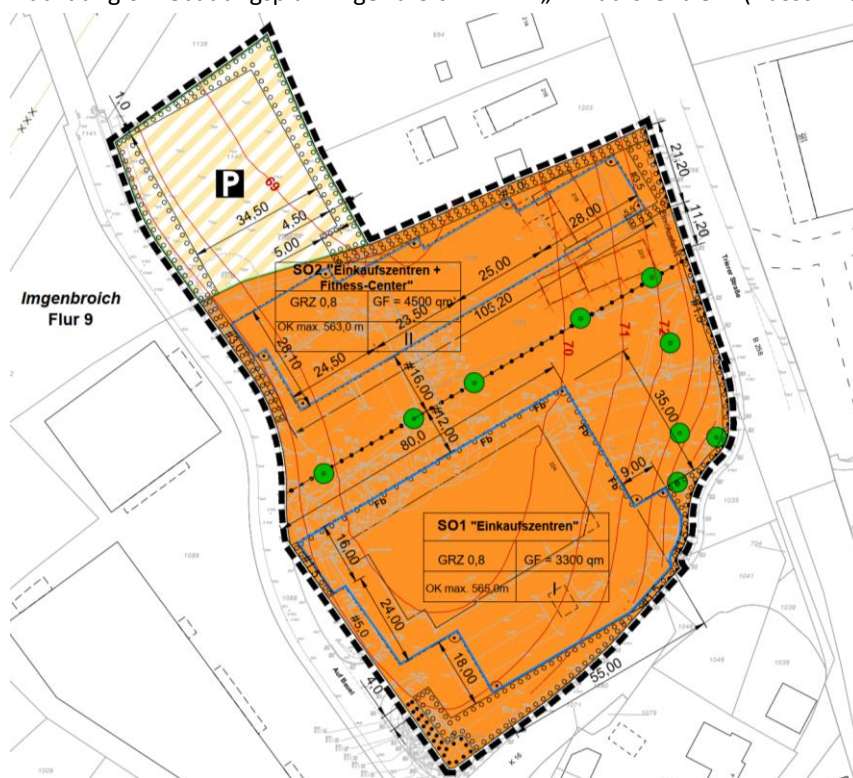
Für das **SO 2 Sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentren und Fitness-Center“** werden folgende Festsetzungen getroffen:

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 m² und max. 1.450 m².*
 - b) *innerhalb des jeweiligen Einkaufszentrums*
 - *Elektrofachmärkte mit insgesamt max. 1.000 m² Verkaufsfläche*

- Fachmärkte für Bekleidung/Textilien mit insgesamt max. 400 m² Verkaufsfläche
- Backshops mit Cafés mit insgesamt max. 50 m² Verkaufsfläche
- c) innerhalb des jeweiligen Einkaufszentrums Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Von der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche eines solchen Betriebs 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.

Abbildung 6: Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 22 „Einkaufszentren“ (Ausschnitt)



Quelle: Stadt Monschau

Die planungsrechtlichen Entwicklungsmöglichkeiten, die sich aus diesen Festsetzungen im Vergleich zu der Situation vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 22 zusätzlich ergeben, wurden bis dato nicht umgesetzt.

Die Zulässigkeiten für Elektrofachmärkte, für Fachmärkte für Textilien und Bekleidung sowie für Backshops mit Cafés sind im Zuge der neuen Zielset-

zung für den Standort nicht mehr erforderlich und sollen keinen Niederschlag mehr in den Festsetzungen finden. Entsprechend wird der Bebauungsplan gemäß den neuen Zielsetzungen geändert.

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.

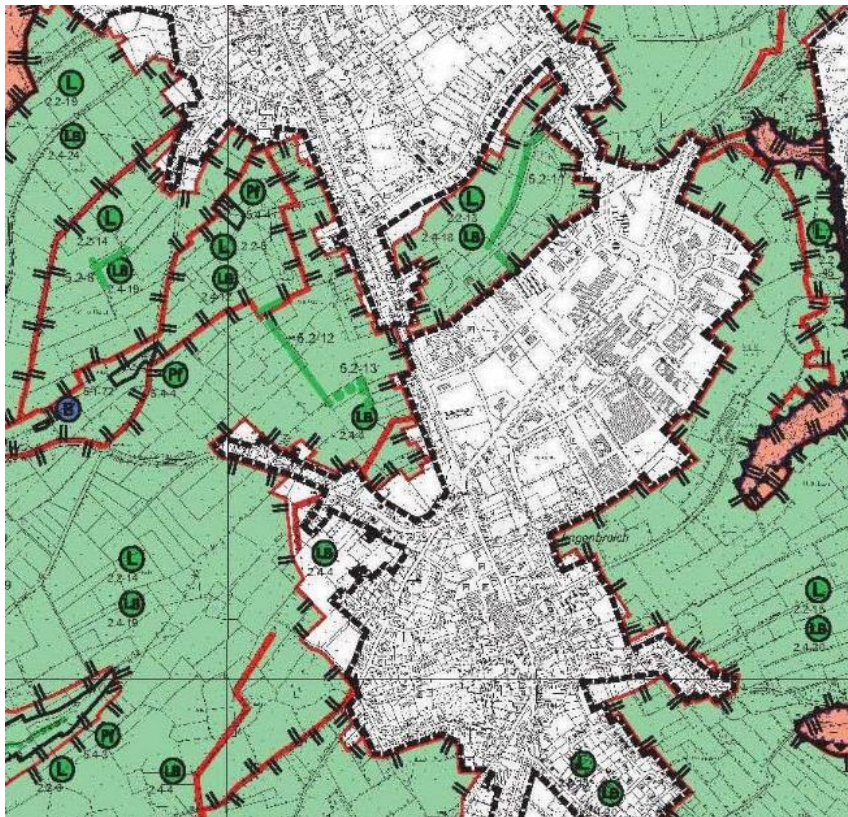
Gemäß § 20 Abs. 4 des Landesnaturschutzgesetzes NRW (LNatSchG NRW) treten bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat. Der Bebauungsplan Nr. 22 ist 2024 rechtskräftig geworden, so dass die Festsetzungen des Landschaftsplans außer Kraft getreten sind. Daher wird im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 22, 1. Änderung, der 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 7: 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 von vornherein 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 zum Bebauungsplanverfahren Nr. 22 eine Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I und II) erstellt, um die Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG zu klären. Nachdem sich an der örtlichen und räumlichen Situation seit Erstellung der Artenschutzprüfung für den Bebauungsplan Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 22 „Einkaufszentrum“ nichts verändert hat, kann für die 1. Änderung des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 22 auf die vorliegenden gutachterlichen Aussagen (Artenschutzprüfung Stufe I und II incl. aktualisierte Stellungnahme 2025) Rückgriff genommen werden.

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 Grundwasser nur in zwei von den insgesamt neun Geländebohrungen in einer Tiefe von 2,38 m bis 2,59 m unter Geländeoberkante angetroffen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Grundwasserspiegel zum Ende des Sommerhalbjahres saisonbedingt tief liegt und dass er im Winterhalbjahr und ca. 0,5 m ansteigen wird. Des Weiteren muss in dem hängigen Gelände mit Schichtenwasser gerechnet werden. Die Wasserstände wurden nach dem Abschmelzen der Schneedecke am 24.02. 2012 noch einmal kontrolliert. Der mittlere Flurabstand lag damit bei etwa 2,5 m.

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

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

Im Bebauungsplan 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 wurde 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.

Zum Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 22 „Einkaufszentrum“ 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. Nachdem sich im Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 22 „Einkaufszentrum“, 1. Änderung die Baufenster nur sehr unwesentlich verändern und sich das zulässige Maß der Versiegelung nicht erhöht, kann im Zuge des Änderungsverfahrens auf das bestehende Fachgutachten zur Entwässerung (IFEBA Ingenieurbüro für Bauwesen GmbH, Köln, Entwässerungskonzept zur Bauleitplanung Monschau-Imgenbroich, Stand 16.05.2022) Rückgriff genommen werden.

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.

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-Atlas¹ 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.

¹ Hinweis: KOSTRA ist ein vom Deutschen Wetterdienst (DWD) herausgegebener Starkregenkatalog und steht für koordinierte Starkniederschlagsregionalisierung und -auswertung.

Das Plangebiet liegt zu Teilen im Einzugsgebiet des Regenüberlaufbeckens (RÜB) Erlenweg (Mischsystem MS), zu Teilen im 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 März 2023 wurde für den Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 22 „Einkaufszentrum“ von der Fa. BSV (Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH) ein Verkehrsgutachten angefertigt. Für die nunmehr erforderliche Änderung des Bebauungsplans hat das Büro BPR Ingenieure GmbH & Co. KG eine verkehrliche Stellungnahme zu diesem verkehrlichen Gutachten erarbeitet. Zentrale Fragestellung ist, ob mit den veränderten Nutzungen und Flächenzahlen die verkehrliche Bewertung geändert werden muss.

Im Folgenden wird zunächst auf das umfassende Fachgutachten der Fa. BSV (Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH) für den Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 22 „Einkaufszentrum“ eingegangen. In einem weiteren Schritt wird die verkehrliche Stellungnahme des Büros BPR zu diesem verkehrlichen Gutachten unter Berücksichtigung der veränderten Nutzungen und Flächenzahlen zusammengefasst.

Verkehrsgutachten im Rahmen des B-Planverfahrens für ein Fachmarktzentrum in Monschau-Imgenbroich (März 2023)

Für den Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 22 „Einkaufszentrum“ wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, in dem die verkehrlichen Auswirkungen der damals geplanten Einkaufszentren 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-Be-lastungen 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-Be-lastungen 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 Zählzeiten 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 vorfahrtgeregelten 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 Beschäftigen- und Kundenanzahl sowie der vereinzelter 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 wurden mit dem Straßenbaulastträger (hier: Landesbetrieb Straßenbau NRW) abgestimmt. Entsprechende vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Straßenbaulastträger und der Stadt Monschau als Plangeberin sind zur Umsetzung der Maßnahmen zu treffen.

Bauvorhaben „Fachmarktzentrum Monschau-Imgenbroich“ Verkehrliche Stellungnahme zum bestehenden Gutachten (März 2025)

In der aktuellen Verkehrlichen Stellungnahme von BPR Ingenieure GmbH & Co.KG (März 2025) für das Bauleitplanverfahren Imgenbroich Nr. 22 „Einkaufszentrum“ 1. Änderung wurde geprüft, wie groß die Abweichung der zu erwartenden Neuverkehre zwischen altem und neuen Konzeptansatz ist und ob sich dadurch ggf. Benachteiligungen für das umliegende Verkehrsnetz ergeben. Sollte der neue Planungsansatz zu einem höheren Verkehrsaufkommen als der alte Ansatz führen, werden als Grundlage für die schallschutztechnischen Berechnungen die aktualisierten Verkehrsmengen ermittelt.

Die verkehrliche Stellungnahme basiert auf dem vorliegenden Verkehrsgutachten der Fa. BSV und den neuen Kennzahlen des überarbeiteten Planungs- und Flächenkonzepts des Plangebiets Monschau-Imgenbroich. Um eine optimale Bilanzierung der beiden Konzeptansätze gewährleisten zu können, werden Parameterannahmen der Verkehrserzeugung, wie z. B. MIV-Anteil, Pkw-Besetzungsgrad und Wegehäufigkeit der BSV-Studie bestmöglich übernommen. Diese Methodik ermöglicht eine fundierte Vergleichbarkeit der beiden Konzepte und der entsprechenden Anzahl an Neuverkehren. Die Analyse kann so zeigen, ob der neue Ansatz signifikante Veränderungen im Verkehrsaufkommen mit sich bringt und ggf. erneute Leistungsfähigkeitsberechnungen der angrenzenden Knotenpunkte in der Verkehrstechnik und schallschutztechnische Neuberechnungen auslösen wird.

Folgende Kennziffern liegen der Neubewertung zugrunde:

Verkaufsfläche LIDL	+600m ²
Verkaufsfläche Drogerie	700 m ²
Verkaufsfläche Getränkemarkt	800 m ²
Freizeit/Fitnessstudio	1.200 m ²
Wohnnutzung	14 Wohneinheiten (WE)

Für die Festlegung der verkehrlich relevanten Bestimmungsgrößen des Zusatzverkehrs wurden neben den oben genannten Grundlagen die Parameter des BSV-Gutachtens übernommen und Erfahrungswerte bei vergleichbaren Untersuchungen, die Grundlagen und Empfehlungen des aktuellen Richtlinienwerks und der praxisnahen Literatur herangezogen.

Analog zum BSV-Gutachten werden folgende Parameter für alle Nutzungen in der Verkehrserzeugung in Ansatz gebracht:

- Kunden- und Besucher- sowie Mitarbeiteranzahl wurden entsprechend der jeweiligen Nutzung je Verkaufsfläche abgeschätzt bzw. festgelegt

- Anwesenheitsfaktor (Berücksichtigung von z. B. Abwesenheiten, Urlauben, Krankheiten, Fortbildungen oder auch Außendiensttätigkeiten) für alle Beschäftigten: 85 %
- Mittlere Wegehäufigkeit: Beschäftigte: 2,25 Wege/Werktag, Kunden: 2,0 Wege/Werktag
- MIV-Anteil: Beschäftigte 80 %, Kunden 75 %
- Pkw-Besetzungsgrad: Beschäftigtenverkehr: 1,05 Personen/Pkw, Kundenverkehr: 1,10 Personen/Pkw

Darüber hinaus wurden veränderten Nutzungen und Flächen berücksichtigt:

- Einzelhandel – LIDL: Die Nutzung wurde bereits im BSV-Gutachten berücksichtigt, jedoch wurde die zu Grunde liegende Fläche um 126 m² erhöht und dies nun entsprechend in der Verkehrserzeugung angepasst. Aufgrund der nur sehr geringen Flächenänderung ist das Ergebnis der Verkehrserzeugung nahezu identisch. Durch die Erweiterung werden zusätzlich 4 Beschäftigte pro Werktag benötigt und die Kundenanzahl erhöht sich um 270 Personen.
- Drogerie: Die Nutzung bleibt unverändert, der Ansatz wird vollständig vom BSV-Gutachten übernommen.
- Getränkemarkt: Abweichend vom grundsätzlich gewählten MIV-Anteil der Kunden von 75 % wird aufgrund des häufigen Transports großer und schwerer Getränkemengen ein höherer MIV-Anteil von durchschnittlich 85 % zu Grunde gelegt.
- Wohnen: Auf Basis der Baufeldgröße werden insgesamt 14 Wohneinheiten (WE) in Ansatz gebracht. Dabei werden Haushaltsgrößen von 2,5 – 3,0 EW/WE sowie eine mittlere Wegehäufigkeit von 3,5 Wegen/Tag angenommen. Der MIV-Anteil der Einwohner und Besucher wird auf 50%/70% verteilt. Der Pkw-Besetzungsgrad für Einwohner beträgt 1,5 Personen/Pkw, für Besucher 1,74 Personen/Pkw. Der Radverkehrsanteil wird mit 20% für Einwohner und 2,5% für Besucher angesetzt.
- Fitnessstudio: Die Nutzung wurde bereits im BSV-Gutachten berücksichtigt, jedoch wurde die zu Grunde liegende Fläche um 200 m² reduziert und dies nun entsprechend in der Verkehrserzeugung angepasst. Aufgrund dieser Flächenänderung werden 50 Kunden/Tag weniger erwartet, die erforderliche Beschäftigtenanzahl reduziert sich auf 10 Beschäftigte/Tag unverändert.

Unter Berücksichtigung der o. g. Parameter ergibt sich insgesamt ein Neuverkehrsaufkommen von ca. 2.141 Kfz-Fahrten pro Tag.

Die Ermittlung und Belastungen der Verkehrserzeugungen sind vollständig in den Anlagen 1.1 – 1.3 zum Fachgutachten tabellarisch dargestellt.

Die Bilanzierung der Verkehrserzeugungen – altes vs. neues Planungs- und Flächenkonzept – führt zu dem Ergebnis, dass durch die geplanten

Nutzungsänderungen keine Mehrverkehre generiert werden – im Gegenteil: das neue Konzept des Fachmarktzentrums Monschau-Imgenbroich erzeugt insgesamt knapp 155 Kfz/Tag weniger als der ursprüngliche Konzeptansatz, wodurch eine Neuberechnung der Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte nicht erforderlich wird und insoweit auf die oben erläuterten Ergebnisse des Gutachtens „Verkehrsgutachten im Rahmen des B-Planverfahrens für ein Fachmarktzentrum in Monschau-Imgenbroich“ vom März 2023 Rückgriff genommen werden kann.

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. Entscheidend ist auf der Ebene des Bebauungsplans hinsichtlich des Immissionsschutzes nach der TA Lärm, dass die Umsetzung der Planung später nicht an den Vorgaben der TA Lärm scheitert. Vorliegend werden die in dem Sondergebiet zulässigen Nutzungen konkret festgesetzt. Damit kann das erwartbare Lärmverhalten einzelner Nutzungen bereits soweit abgesehen werden, dass gutachterlich nachgewiesen werden kann, dass die Planung später umsetzbar ist und nicht etwa an den Vorgaben des Immissionsschutzes scheitert. Kommt die gutachterliche Prognose dann – wie vorliegend – auf Ebene zu dem Ergebnis, dass die Planvorhaben die zulässigen Werte einhalten können, so kann die abschließende Prüfung auf Genehmigungsebene verlagert werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 22 „Einkaufszentrum“ wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche ermittelt und die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 berechnet. Darüber hinaus wurden die durch den zukünftigen Betrieb der geplanten Nutzungen in der Nachbarschaft zu erwartenden Geräusche prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz gemäß TA Lärm verglichen.

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 Imgenbroich Nr. 22 „Einkaufszentrum“, Bergisch-Gladbach, Stand: 24.03.2023)

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 „Verkehrsgutachten im Rahmen des B-Planverfahrens für ein Fachmarktzentrum in Monschau-Imgenbroich, Aachen, März 2023 angesetzt (zu der Aktualisierung im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 siehe sogleich).

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 sowie Wohnnutzungen 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 noch im BP 22 geplanten 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.

Für die veränderte Nutzungszusammensetzung wurde (wie im vorigen Kapitel dokumentiert) im Rahmen einer verkehrlichen Stellungnahme die zukünftige Verkehrserzeugung durch die Entwicklung des Plangebiets abgeschätzt und mit der bisherigen Verkehrsentwicklung auf Basis der ursprünglichen Planung des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 22 „Einkaufszentrum“ verglichen. (vgl. Graner+Partner Ingenieure, Schalltechnische Stellungnahme vom 19.03.2025)

Die aktuelle Prognose zur Verkehrserzeugung der unterschiedlichen Einheiten sieht eine Reduzierung der Verkehrsmengen im Vergleich zu den bisherigen Untersuchungen vor. Die Anordnung der Pkw-Stellplätze innerhalb des Plangebiets bleibt dabei weitestgehend unverändert. Auch die Betriebszeiten können aufgrund der Nutzungszusammensetzung unverändert weiterhin während des Tageszeitraums angenommen werden. Insofern ist aus schalltechnischer Sicht davon auszugehen, dass die im Rahmen des vorliegenden Gutachtens zum Bebauungsplanverfahren untersuchte Geräuscheinwirkung im Vergleich zur jetzt vorgesehenen Planung den ungünstigsten Fall darstellt. Durch die reduzierte Verkehrsentwicklung auf dem Plangrundstück ist auch von einer Reduzierung der Geräuscheinwirkungen in der Nachbarschaft auszugehen. Insofern kann weiterhin davon ausgegangen werden, dass der zukünftige Betrieb im Einklang mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz erfolgt.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche durch den öffentlichen Straßenverkehr und die im Prognosegutachten vom 24.03.2023 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel zur Übernahme in den Bebauungsplan behalten unverändert ihre Gültigkeit und können im

Rahmen des Schallschutznachweises gegen Außenlärm u.a. für die geplante Wohnnutzungen im späteren Baugenehmigungsverfahren herangezogen werden.

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.²

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.

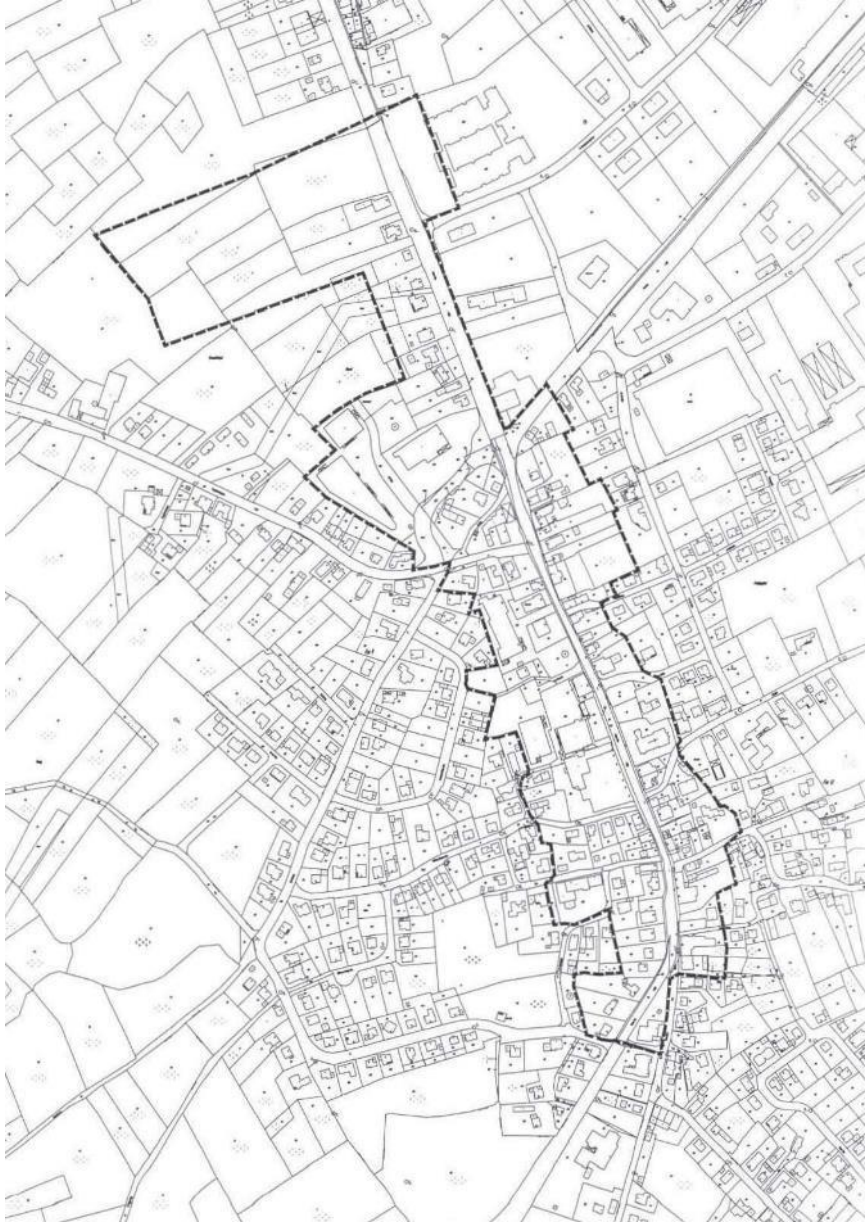
Entsprechend den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für Monschau (2010) stellt die Erweiterung eines großflächigen Lebensmittel-Discounters sowie die Ansiedlung weiterer Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten eine sinnvolle Ergänzung des Einzelhandelsangebotes dar.

Die Stadt Monschau hat im Jahr 2013 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

² BBE Handelsberatung GmbH: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Monschau, August 2010

Trierer Straße liegt, war und ist es Zielsetzung der Stadt Monschau, die nahversorgungsrelevanten Angebote auf der westlichen Seite der Trierer Straße zu sichern. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs wurde daher im Zusammenhang mit dem ÖPNV-Verknüpfungspunkt im Bereich des HIMO an der Trierer Straße entsprechend neu definiert.

Abbildung 8: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Monschau Imgenbroich



Quelle: Darstellung Stadt Monschau

Der Standort des geplanten Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhabens im Rahmen dieses Bebauungsplans entspricht somit grundsätzlich den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Monschau.

Wie aus der folgenden Abbildung zu entnehmen ist, befindet sich der Projektstandort zum überwiegenden Teil innerhalb des von der Stadt Monschau räumlich festgelegten zentralen Versorgungsbereichs Monschau-

Imgenbroich. Lediglich die im rückwärtigen Grundstücksbereich geplanten Nebenanlagen des Getränkemarkts (Getränkeaußenlager, Anlieferungsflächen sowie die Stellplätze) überschreiten die bisherige konzeptionelle Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs. Die zentralen Bestandteile der Planung (Gebäudekörper der Einzelhandelsbetriebe Drogeriemarkt und Discounter sowie des Getränkemarkts mit den jeweiligen Ein- und Ausgängen) liegen hingegen vollständig innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs.

Hierzu kommt die BBE Handelsberatung GmbH in ihrer gutachterlichen Stellungnahme zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Monschau-Imgenbroich vom 18. März 2025 zu dem Ergebnis, dass aufgrund der räumlichen Nähe, der bestehenden Sichtbezüge sowie der Funktionseinheit des Vorhabens das Projektareal somit sowohl räumlich als auch funktional vollständig dem „Zentralen Versorgungsbereich Monschau Imgenbroich“ zuzuordnen ist.

Abbildung 9: Lage Projektstandort im Zentralen Versorgungsbereich



Quelle: Darstellung der Stadt Monschau (2013) und BBE Handelsberatung GmbH 2025

Die Einschätzung, dass die baulichen Anlagen des Getränkemarkts vollständig in den zentralen Versorgungsbereich einzubeziehen sind, wird dadurch begründet, 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 Versorgungsbereichs vorgeschlagen wurde.

Die Stadt Monschau wird gemäß der gutachterlichen Empfehlung, die räumliche Abgrenzung des 2013 beschlossenen Zentralen Versorgungsbereichs aufgrund der aktuellen Planung zu modifizieren, die entsprechenden Beschlüsse fassen und die Abgrenzung entsprechend bis zu dem Satzungsbeschluss über die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 konzeptionell geringfügig erweitern.

2.10.1 Auswirkungsanalyse

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 22 „Einkaufszentrum“ wurde zu dem Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben 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).

Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens Nr. 22 war die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters (Lidl) von 1.000 m² auf 1.474 m² Verkaufsfläche, die Neuansiedlung eines Elektrofachmarktes mit 1.200 m², eines Drogeriefachmarktes mit 700 m², eines Bekleidungsfachmarktes mit 400 m² und einer Bäckerei/Café mit 50 m² Verkaufsfläche. Zwar lagen die geplanten Ansiedlungen innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs von Imgenbroich, gleichwohl waren bzw. 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 war gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu prüfen, ob das Vorhaben im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung steht sowie den Aussagen des Städtereionalen Einzelhandelskonzepts Aachen (STRIKT) aus dem Jahr 2019 (Fortschreibung) entspricht.

Das Gutachten (Stand 03.02.2023) zum Bebauungsplan Nr. 22 „Einkaufszentrum“ kommt insgesamt zu dem Ergebnis 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 Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben insgesamt sowie in den einzelnen sortimentspezifischen Betrachtungen eindeutig gerecht.

Da sich nun gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 22 „Einkaufszentrum“ aus dem Jahr 2023/2024 einige Komponenten in der Gesamtplanung verändert haben, und aufgrund der geänderten Plankonzeption die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 erforderlich geworden ist, werden in einer ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme (VGL. DR. LADEMANN & PARTNER, „ERGÄNZENDE GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME EINZELHANDELSVORHABEN TRIERER STRASSE, MONSCHAU“, HAMBURG, 20.03.2025) die folgenden Aktualisierungen berücksichtigt, die Gegenstand dieses Bebauungsplans Nr. 22 „Einkaufszentrum“, 1. Änderung sind:

- Erweiterung des LIDL-Lebensmitteldiscounters von 1.000 auf 1.600 m² Verkaufsfläche
- Ansiedlung eines ROSSMANN-Drogeriemarkts mit 700 m² Verkaufsfläche
- Ansiedlung eines Getränkemarkts mit 799 m² Verkaufsfläche

Gegenüber dem ersten Gutachten aus dem Jahr 2023 entfallen die Ansiedlungen des Elektrofachmarkts, des Textil-/Bekleidungsmarkts sowie der Bäckerei. Weiterhin Bestandteil des Vorhabens ist die Ansiedlung eines Fitnessstudios im ersten Obergeschoss sowie die Schaffung von Wohnraum. Insgesamt steigt die Verkaufsfläche am Standort somit gegenüber dem aktiven Bestand von derzeit 1.000 m² auf dann knapp 3.100 m² Verkaufsfläche. In dem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass der jüngst zur Rechtskraft gelangte B-Plan 22 für den Standort bis zu rd. 3.630 m² Verkaufsfläche zulassen würde. Mit Blick auf die Zulässigkeit verringert sich im Zuge der Änderung dieses Bebauungsplans die zulässige Verkaufsflächenzahl somit um rd. 530 m².

Mit der aktuellen Planung kommt es zu einer Verschiebung im Verhältnis zwischen nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, wobei die maximal zulässige Verkaufsfläche für die Gruppe der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente gegenüber den bisher durch den Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 22 „Einkaufszentrum“ festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen mit der nunmehr anstehenden 1. Änderung dieses Bebauungsplans deutlich reduziert wird.

Im Zusammenhang mit der hier vorgelegten Stellungnahme vom 20.03.2025 wurden die sozioökonomischen Rahmendaten aktualisiert und die Bestandsdaten für das Einzugsgebiet über Sekundärrecherchen überprüft. Daraus haben sich keine signifikanten Änderungen ergeben, die eine vollständige Neufassung des Gutachtens von 2023 erforderlich gemacht hätten. Insoweit kann mit Bezug auf die sozioökonomischen Rahmendaten Rückgriff auf das vorliegende Gutachten zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 22 „Einkaufszentrum“ genommen werden.

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.

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.

Zum 31.12.2023 lebten 11.895 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 2026 (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.

Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen

Im Gutachten von 2023 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 nahversorgungsrele-

vanten 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.

Das Einzugsgebiet umfasst neben der Stadt Monschau (Zone 1) auch die angrenzenden Gemeinden Simmerath und Roetgen (Zone 2).

Bewertung des aktuellen Vorhabens

In der aktuellen gutachterlichen Stellungnahme wird das Vorhaben wie folgt bewertet (VGL. DR. LADEMANN & PARTNER, „ERGÄNZENDE GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME EINZELHANDELSVORHABEN TRIERER STRASSE, MONSCHAU“, HAMBURG, 18.03.2025):

Folgende Sortimentsstruktur lässt sich für das Gesamtvorhaben ableiten:

Tabelle 1: Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben

Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
Nahversorgungsrelevanter Bedarf	900	1759	2.659
davon Lidl	900	540	1440
davon Rossmann	0	420	420
davon Getränkefachmarkt	0	799	799
davon Nahrungs- und Genussmittel	850	1434	2.284
davon Lidl	850	500	1350
davon Rossmann	0	135	135
davon Getränkefachmarkt	0	799	799
davon Drogeriewaren/ Gesundheits- und Pflegeartikel	50	325	375
davon Lidl	50	40	90
davon Rossmann	0	285	285
Aperiodische Randsortimente	100	340	440
davon Lidl	100	60	160
davon Rossmann	0	280	280
Gesamt	1000	2.099	3.099
davon Lidl	1000	600	1600
davon Rossmann	0	700	700
davon Getränkefachmarkt	0	799	799

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers

Der Sortimentsschwerpunkt des Standorts liegt mit rd. 2.660 m² Verkaufsfläche in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel (= periodischer bzw. nahversorgungsrelevanter Bedarf). Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2026 als mögliches erstes Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

Marktanteils- und Umsatzprognose

Für das Gesamtvorhaben ist davon auszugehen, dass es später insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von rd. 5 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund der beabsichtigten Betriebstypen im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf er-

zielt und liegt bei etwa 8 %. Dabei beläuft sich der Marktanteil im Teilsegment Nahrungs- und Genussmittel auf rd. 8 % und im Teilsegment Drogeriewaren/Gesundheits- und Pflegeartikel auf rd. 10 %.

Tabelle 2: Marktanteile des Standorts im Einzugsgebiet nach Vorhabenrealisierung*

Nahversorgungsrelevanter Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	44,3	96,2	140,5
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	6,0	5,4	11,4
Marktanteile	14%	6%	8%
<i>davon Nahrungs- und Genussmittel</i>			
Marktpotenzial (Mio. €)	38,6	83,9	122,6
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	5,1	4,6	9,7
Marktanteile	13%	5%	8%
<i>davon Drogeriewaren/Gesundheits- und Pflegeartikel</i>			
Marktpotenzial (Mio. €)	5,6	12,3	17,9
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,9	0,8	1,7
Marktanteile	16%	7%	10%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	37,6	81,8	119,4
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,8	0,7	1,5
Marktanteile	2%	1%	1%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	81,9	178,0	259,8
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	6,8	6,0	12,8
Marktanteile	8%	3%	5%

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet. * Ohne Streuumsätze

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 15 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und überwiegend mit Einkaufstouristen aus Belgien erzielt werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 4.900 € je m² Verkaufsfläche auf insgesamt rd. 15,1 Mio. € belaufen, wovon mit rd. 13,4 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf entfällt.

Tabelle 3: Umsatzstruktur des Standorts nach Vorhabenrealisierung

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. EUR
Nahversorgungsrelevanter Bedarf	2.659	5.000	13,4
davon Lidl	1440	7.000	10,0
davon Rossmann	420	4.900	2,1
davon Getränkemarkt	799	1600	13
<i>davon Nahrungs- und Genussmittel</i>	<i>2.284</i>	<i>5.000</i>	<i>11,4</i>
davon Lidl	1350	7.000	9,45
davon Rossmann	135	4.800	0,65
davon Getränkemarkt	799	1600	128
<i>davon Drogeriewaren/ Gesundheits- und Pflegeartikel</i>	<i>375</i>	<i>5.360</i>	<i>2,0</i>
davon Lidl	90	6.500	0,6
davon Rossmann	285	5.000	14
Aperiodischer Bedarf	440	3.900	17
davon Lidl	160	4.800	0,8
davon Rossmann	280	3.400	10
Gesamt	3.099	4.900	15,1
davon Lidl	1600	6.800	10,8
davon Rossmann	700	4.300	3,0
davon Getränkemarkt	799	1600	13

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. * In €/m² VKF. Werte gerundet

In diesem Zusammenhang ist jedoch darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Vorhaben nicht um eine vollständige Neuansiedlung handelt. Der bestehende Lidl-Markt erweitert seine Verkaufsfläche. Die Bestandumsätze haben ihre Wirkungen bereits in der Vergangenheit induziert. Damit ist nicht der komplette Vorhabenumsatz in der Wirkungsanalyse prüfungsrelevant, sondern nur der Zusatzumsatz, der aus der Verkaufsflächenerweiterung des Lidl-Discounters und den zusätzlichen Märkten resultiert. Aktuell beläuft sich der Marktanteil des Lidl-Markts im Einzugsgebiet auf insgesamt rd. 2 bzw. 4 % im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Tabelle 4: Marktanteile des Lidl-Discounters im Einzugsgebiet (Status quo)*

Nahversorgungsrelevanter Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	43,2	93,8	137,0
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	3,0	2,7	5,7
Marktanteile	7%	3%	4%
<i>davon Nahrungs- und Genussmittel</i>			
Marktpotenzial (Mio. €)	37,7	81,8	119,5
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	2,9	2,6	5,4
Marktanteile	8%	3%	5%
<i>davon Drogeriewaren/ Gesundheits- und Pflegeartikel</i>			
Marktpotenzial (Mio. €)	5,5	12,0	17,5
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,2	0,1	0,3
Marktanteile	3%	1%	2%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	36,7	79,7	116,4
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,2	0,2	0,4
Marktanteile	1%	0%	0,4%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	79,9	173,4	253,4
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	3,2	2,9	6,1
Marktanteile	4%	2%	2%

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet. * Ohne Streuumsätze

Der bestehende Lidl-Markt erzielt auf einer Verkaufsfläche von 1.000 m² einen Umsatz von rd. 7,2 Mio. €, wovon rd. 6,7 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf entfallen.

Tabelle 5: Umsatzstruktur des Lidl-Discounters (Status quo)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
Nahversorgungsrelevanter Bedarf	900	7.500	6,7
<i>davon Nahrungs- und Genussmittel</i>	<i>850</i>	<i>7.500</i>	<i>6,4</i>
<i>davon Drogeriewaren/ Gesundheits- und Pflegeartikel</i>	<i>50</i>	<i>6.800</i>	<i>0,3</i>
Aperiodischer Bedarf	100	4.800	0,5
Gesamt	1.000	7.200	7,2

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner

Der mit der Vorhabenrealisierung einhergehende Umsatzzuwachs (inkl. Streuumsätze) am Standort insgesamt wird im Worst-case damit bei insgesamt rd. 7,9 Mio. € liegen, wovon wiederum etwa 6,7 Mio. € auf den periodischen Bedarfsbereich entfallen.

Tabelle 6: Umsatzzuwachs des Vorhabens (durch Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Nahversorgungsrelevanter Bedarf	1.759	6,7
davon Lidl	540	3,3
davon Rossmann	420	2,1
davon Getränkefachmarkt	799	1,3
<i>davon Nahrungs- und Genussmittel</i>	<i>1.434</i>	<i>5,0</i>
<i>davon Lidl</i>	<i>500</i>	<i>3,1</i>
<i>davon Rossmann</i>	<i>135</i>	<i>0,6</i>
<i>davon Getränkefachmarkt</i>	<i>799</i>	<i>1,3</i>
<i>davon Drogeriewaren/ Gesundheits- und Pflegeartikel</i>	<i>325</i>	<i>1,7</i>
<i>davon Lidl</i>	<i>40</i>	<i>0,2</i>
<i>davon Rossmann</i>	<i>285</i>	<i>1,4</i>
Aperiodischer Bedarf	340	1,2
davon Lidl	60	0,3
davon Rossmann	280	1,0
Gesamt	2.099	7,9
davon Lidl	600	3,6
davon Rossmann	700	3,0
davon Getränkefachmarkt	799	1,3

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner

Veränderungen der Wettbewerbsstruktur

Zudem gilt es zu berücksichtigen, dass der real-Markt an der Hans-Georg-Weiss-Straße in Monschau im März 2024 vom Markt gegangen ist und voraussichtlich auch keiner nahversorgungsrelevanten Nachnutzung zugeführt werden wird. Die durch die Schließung frei gewordenen Umsatzpotenziale zugunsten der übrigen Bestandsbetriebe sind in der Wirkungsanalyse mitberücksichtigt. Gleichwohl ist eine entsprechende Nachnutzung baurechtlich (theoretisch) möglich. Vor diesem Hintergrund hat das

Gutachterbüro die Berechnungen in zwei Szenarien durchgeführt (mit und ohne Nachnutzung von real). Zudem verweist die aktualisierte Stellungnahme des Gutachterbüros noch auf das Planvorhaben der Ansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscounters in Monschau-Höfen (Zone 1) an der Hauptstraße mit rd. 800 m² Verkaufsfläche. Eine Realisierung wird für die zweite Hälfte des Jahres 2025 angestrebt. Ein weiteres Planvorhaben stellt die Erweiterung des Kaufland-Verbrauchermarkts an der Straße Auf Beuel in der Stadt Monschau von aktuell rd. 2.700 m² Verkaufsfläche auf zukünftig rd. 3.000 m². Es handelt sich somit um eine Verkaufsflächen-erweiterung von rd. 300 m². Es ist davon auszugehen, so die aktualisierte gutachterliche Stellungnahme, dass die Erweiterung noch vor dem hier geprüften Vorhaben realisiert wird.

Wirkungsprognose

An den untersuchten Standorten des Einzugsgebiets (Zone 1 und Zone 2) beläuft sich der nahversorgungsrelevante Umsatz auf rd. 147,3 Mio. €.

- Berücksichtigung der Marktentwicklung: Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungszunahme bzw. Nachfragepotenzialsteigerung der nächsten Jahre wird dieser bis zum Jahr der prospektiven Marktwirksamkeit um rd. 0,8 Mio. € zunehmen.
- Berücksichtigung von real-Schließung u. Planvorhaben: Durch die Schließung des real-Verbrauchermarkts (Zone 1 in sonstige Lage, keine Einzelhandelsnachnutzung des Standorts) kommt bzw. kam es zu einer Umsatzzumverteilung des real-Umsatzes (rd. 13,9 Mio. € im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich) zu Gunsten der bestehenden Einzelhandelslagen bzw. Betriebe innerhalb des Einzugsgebiets. Vor allem die Betriebsformate der typgleichen Verbrauchermärkte im Einzugsgebiet (Kaufland, Rewe, Edeka) profitierten dabei von der Schließung durch einen Mehrumsatz.
- Durch die Ansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscounters in Monschau-Höfen (Zone 1 in sonstige Lage) mit einem prospektiven Umsatz von rd. 2,9 Mio. € im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich mit einzubeziehen. Durch die Ansiedlung kommt es prospektiv ebenfalls zu einer Umsatzzumverteilung der Bestandumsätze in der Stadt Monschau (= Zone 1), welche sich vor allem auf die Lagen mit typgleichen Lebensmitteldiscountern auswirkt und somit als Wirkungsverschärfung in die Untersuchung mit einbezogen wird. Auch die geplante Erweiterung des Kaufland-Verbrauchermarkts ist als eine weitere Komponente zu berücksichtigen. Diese wird eine Umsatzzumverteilung von rd. 1,2 Mio. € innerhalb des Einzugsgebiets zu Gunsten des Kaufland-Verbrauchermarkts auslösen.
- Entwicklung des Bestandumsatzes des Lidl-Markts (Vorhabenkomponente) Die aufgeführten Veränderungen haben auch Auswirkungen auf den Umsatz des bestehenden Lidl-Markts und werden in Summe einen Umsatzrückgang von rd. -0,3 Mio. € bewirken. Somit beträgt der Umsatz des Lidl-Markts nach der Realisierung der Planvorhaben bzw. der Schließung des real-Markts im periodischen Bedarfsbereich noch 6,4 Mio. €. Abschließend

gilt es den nunmehr generierten Umsatz des Lidl-Markts vom Gesamtumsatz abzuziehen, da das Erweiterungsvorhaben nicht „gegen sich selbst“ wirken kann.

Somit ergibt sich für das Prognosejahr 2026 ein nahversorgungsrelevanter Bestandsumsatz innerhalb des Einzugsgebiets von rd. 141,8 Mio. € (ohne den Lidl in Monschau).

Wirkungen ohne Nachnutzung von real

Das Gesamtvorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Mehrumsatz von rd. 5,7 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze). Dabei ist das Vorhaben in der Lage, bisherige Abflüsse zu binden (rd. 0,5 Mio. €). Die prospektiven Betriebe werden ferner aber auch Umsätze auf sich lenken, die bisher den Betrieben innerhalb der Zone 1 von außerhalb (Zone 2) zugeflossen sind (rd. 0,3 Mio. €) und auf diese wirkungsverschärfend wirken. Zudem muss auch die Umlenkung von Streuumsätzen (rd. 1,0 Mio. €) wirkungsverschärfend für das Vorhaben berücksichtigt werden. Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 6,5 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet (ohne Lidl in Monschau) gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von insgesamt rd. 5 %.

In einer Einzelbetrachtung der beiden Teilsegmente des nahversorgungsrelevanten Bedarfs – Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/ Gesundheits- und Pflegeartikel – zeigen sich für die Zone 1 und Zone 2 die nachfolgende Umsatzumverteilungen insgesamt:

Nahrungs- und Genussmittel:

6,2% in Zone 1	3,0% in Zone 2	4,1% gesamt
----------------	----------------	-------------

Drogeriewaren/Gesundheits- und Pflegeartikel:

7,9% in Zone 1	6,3% in Zone 2	6,8% gesamt
----------------	----------------	-------------

Wirkungen mit Nachnutzung von real

Sollte es wider Erwarten dennoch zu einer gleichwertigen Nachnutzung des real-Verbrauchermarkts in Monschau-Imgenbroich (sonstige Lagen) kommen, so ergeben sich unter Berücksichtigung der noch verbleibenden Planvorhaben sowie der bereits vorgestellten Kompensations- und Wirkungsverschärfungseffekte für das Planvorhaben die nachfolgenden Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets:

Nahversorgungsrelevanter Bedarf

6,1% in Zone 1	3,6% in Zone 2	4,5% gesamt
----------------	----------------	-------------

In einer Einzelbetrachtung der beiden Teilsegmente des nahversorgungsrelevanten Bedarfs – Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/ Gesundheits- und Pflegeartikel – zeigen sich für die Zone 1 und Zone 2 die nachfolgende Umsatzumverteilungen insgesamt:

Nahrungs- und Genussmittel:

5,8% in Zone 1	3,1% in Zone 2	4,1% gesamt
----------------	----------------	-------------

Drogeriewaren/Gesundheits- und Pflegeartikel:

7,5% in Zone 1	6,4% in Zone 2	6,8% gesamt
----------------	----------------	-------------

Bewertung des Vorhabens

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung oder zentraler Versorgungsbereiche kann gemäß der aktualisierten gutachterlichen Stellungnahme weiterhin ausgeschlossen werden, zumal der Vorhabenstandort selbst Teil des ZVB Ortskern Imgenbroich ist. Dem Beeinträchtigungsverbot wird auch das angepasste Gesamtvorhaben gerecht. Auch die raumordnerischen Vorgaben sowie die Kriterien des Städteregionalen Einzelhandelskonzepts Aachen (STRIKT) werden weiterhin vollständig erfüllt. Das Vorhaben wird sowohl im Segment Nahrungs- und Genussmittel als auch im Segment Drogeriewaren/Gesundheits- und Pflegeartikel die Kaufkraft im zugewiesenen Verflechtungsbereich auch weiterhin bei weitem nicht übersteigen.

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.

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 zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 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.

2.11 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im Eigentum verschiedener privater Eigentümer, öffentliche Flächen sind nicht betroffen. Im Zuge der Planumsetzung werden die Grundstückszuteilungen und Zuschnitte entsprechend der Vorhabenträger verändert und grundbuchlich 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 Nutzungsmix nicht auch durch eine andere Gebietskategorie gemäß §§ 2 bis 10 BauNVO definiert ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 22, 1. Änderung umfasst den heutigen Lidl-Standort zwischen der Straße Auf Beul und der Trierer Straße, der bereits über den Bebauungsplan Nr. 22 als Sondergebiet für Einkaufszentren festgesetzt ist. Da die nördlichen Erweiterungsflächen dieses Einzelhandelsstandorts ebenfalls überwiegend für Einzelhandel genutzt werden sollen, ist die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO begründet. Das Sondergebiet ist mithin die einzige Baugebietskategorie, die es der Plangeberin erlaubt, den Anlagentyp durch die von ihr bestimmte Begrenzung der Verkaufsflächen selbst festsetzen (BVerwG, Urt. v. 03.04.2008 — 4 CN 3.07 – (juris, Rn. 16)). Dies gilt nicht nur für großflächige Einzelhandelsvorhaben, sondern auch für Einkaufszentren 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, Fitness-Center und Wohnen“ 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, 1. Änderung der vorliegenden aktuellen Rechtsprechung und den Motiven der Plangeberin, da die genannten Kriterien hier zutreffen. Für den Bereich besteht ein städtebauliches Gesamtkonzept, das die Erweiterung bzw. Abbruch und Neubau des vorhandenen Lebensmittel-Discounters und ergänzende weitere Einzelhandelsbetriebe wie ein Drogeriemarkt und einen Getränkemarkt vorsieht. Die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 22 ursprünglich projektierten Betriebe wie Elektrofachmarkt, Textilfachmarkt sowie eine Bäckerei werden im Rahmen dieses Bebauungsplans Nr. 22, 1. Änderung nicht weiter verfolgt. Ein Fitness-Center (geplant im 1. Obergeschoss des Gebäudekomplexes) bietet ein die Einzelhandelsnutzungen ergänzendes gewerbliches Sport- und Freizeitangebot. In der Zusammenschau der verschiedenen in den SO 1 und SO 2 zulässigen Nutzungen wird deutlich, dass die Konzeption der zulässigen Planvorhaben auf die Realisierung eines Einkaufszentrums i.S.d. Rechtsprechung zu § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BauNVO zielt.

Die aktuelle Plankonzeption sieht auch ein Angebot an Wohnungen in dem nördlichen Baukörper vor. Im zweiten Oberschoss sind ca. 14 Wohneinheiten für Behindertenwohnen geplant. Insofern wird im Sinne eines lebendigen Zentrums das Nutzungsspektrum dieses Sondergebietes um eine Wohnnutzung erweitert.

Die für die Einzelhandelsnutzung notwendigen Stellplätze werden in einer mittig-zentralen Anlage den Märkten zugeordnet (hier ca. 210 Stellplätze). Insofern sind die geplanten Nutzungen und Angebote einander räumlich zugeordnet und aufeinander bezogen. Die ca. 60 Pkw-Stellplätze für das geplante Fitness-Center und Wohnnutzung werden im nördlichen Bereich des Sondergebietes vorgesehen.

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, Fitness-Center und Wohnen“.

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. 1000 m² max. 1.600 m².*
- b) innerhalb des jeweiligen Einkaufszentrums*
 - Lebensmitteldiscountmärkte mit mind. 1000 m² bis insgesamt max. 1.600 m² 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. 1.000 m²) sowie einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche (max. 1.600 m²) begründet sich aus der städtebaulichen Zielsetzung, den bestehenden Lebensmitteldiscounter (heute 1.000 m² Verkaufsfläche) und das nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebot an diesem Standort zu erweitern. Daher wird festgesetzt, dass innerhalb des jeweiligen Einkaufszentrums Lebensmitteldiscountmärkte mit mind. 1.000 m² und insgesamt max. 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig sind.

Die Festlegung des Betriebstyps „Lebensmitteldiscountmärkte“ ist möglich, da dieser Betriebstyp hinreichend bestimmt definiert ist und die Ansiedlung dieses Betriebstyps den vorliegenden städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Monschau entspricht. Das zulässige Kernsortiment ist durch die Art des Betriebes 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 1.000 m² für das Einkaufszentrum insgesamt wird dabei dem Lebensmittel-Discounter (mit 1.000 m² Verkaufsfläche im Bestand) Rechnung getragen.

Die Festsetzungen einer maximal zulässigen Obergrenze der Verkaufsflächen für das Einkaufszentrum insgesamt (max. 1.600 m²) sowie für die einzelnen Betriebe (Lebensmitteldiscounter) 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 aus 2023 und der ergänzenden Stellungnahme vom März 2025 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) im abgegrenzten Sondergebiet SO 1 realisiert werden. Das SO 1 weist eine Fläche von 7.804 m² auf. Die festgesetzte GRZ von 0,8 ermöglicht damit eine versiegelbare Fläche von 6.240 m². Hiervon entfallen auf die überbaubare Grundstücksfläche 3.500 m². Im SO 1 ist nur eine eingeschossige Bauweise zulässig und zugleich stellt die Höhenfestsetzung sicher, 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 1.000 m² würden bei einem zweiten Einkaufszentrum schon mindestens 2.000 m² 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 1.000 m² 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 m² Verkaufsfläche aber insgesamt (also im gesamten Einkaufszentrum) maximal 1.600 m² Verkaufsfläche entstehen. Da Lebensmitteldiscountmärkte 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, Fitness-Center und Wohnungen“** werden folgende Festsetzungen getroffen:

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

2. Zulässig sind:

- a) Einkaufszentren mit einer jeweiligen zulässigen Gesamtverkaufsfläche von mind. 1.200 qm und max. 1.499 m².*
- b) innerhalb des jeweiligen Einkaufszentrums*
 - Drogeriemärkte mit insgesamt max. 700 m² Verkaufsfläche*
 - Getränkemärkte mit insgesamt max. 799 m² 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*
- g) *Wohnungen*

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 sowie Wohnen mit der Festlegung einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche (max. 1.499 m²) begründet sich aus der städtebaulichen Zielsetzung, das Einzelhandelsangebot an diesem Standort mit der Ansiedlung eines Drogeriemarktes und eines Getränkemarktes zu erweitern. Die Festlegung der Mindestverkaufsfläche von 1.000 m² begründet sich mit der städtebaulichen Zielsetzung, das projektierte Angebot 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 (Drogeriemarkt und Getränkemarkt) werden entsprechend dem vorliegenden städtebaulichen Konzept für diesen Standort festgelegt. Dabei wird die aktuelle Zielsetzung berücksichtigt, hier ein Drogeriemarkt und ein Getränkemarkt anzusiedeln.

Innerhalb des Sondergebietes soll auch eine Wohnungsangebot (voraussichtlich für Behindertenwohnen) vorgesehen werden. Dabei dient zum einen die Zentralität und gute Einbindung des Standorts für eine Wohnnutzung zum Vorteil und zum anderen trägt die geplante Wohnnutzung der Belegung des überwiegend durch Einzelhandel geprägten Standorts bei. Die Wohnungen sind im 2. Obergeschoss des Gebäudes geplant.

Vorgesehen ist hier ein dreigeschossiger Gebäuderiegel, der in räumlicher Höhe zu dem, auf der westlichen Seite der Straße Auf Beuel liegenden, Fachmarkt (Dänisches Bettenlager) angeordnet werden soll. Die Einzelhandelsnutzungen sollen im Erdgeschoss liegen. Im 1. Obergeschoss des Gebäudes ist ein Fitness-Center auf ca. 1.200 m² sowie weitere Dienstleistungen (z.B. Physio) oder Büro- und Verwaltungsnutzung vorgesehen. Im obersten Geschoss sind derzeit ca. 14 Wohneinheiten (Behindertenwohnungen) vorgesehen.

Die Festsetzungen einer maximal zulässigen Obergrenze der Verkaufsflächen für das Einkaufszentrum insgesamt (max. 1.499 m²) sowie für die einzelnen Betriebe (Getränkemarkt max. 799 m², Drogeriemarkt max. 700 m²) 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 der ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme Einzelhandelsvorhaben Trierer Straße vom 20.03.2025 wurden durch das Gutachterbüro Dr. Lademann und Partner die möglichen städtebaulichen Wirkungen der geplanten Einzelhandelsvorhaben am Standort analysiert und geprüft. 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 ca. 7.289 m² auf. Die festgesetzte GRZ von 0,8 ermöglicht damit eine versiegelbare Fläche von 5.8312 m². Hiervon entfallen auf die überbaubare Grundstücksfläche ca. 2.516 m² für das Hauptgebäude und ca. 700 m² für das Außenlager und die Anlieferungszone des Getränkemarktes. Auf der nördlichen Fläche werden weitere Stellplätze (ca. 60 Stück) angeordnet. Da im SO 2 die Einzelhandelsnutzungen nur im Erdgeschoss zulässig sind, kann bei einer Mindestverkaufsfläche von 1.200 m² 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 nur Drogeriemärkte mit insgesamt (also im gesamten Einkaufszentrum) maximal 700 m² Verkaufsfläche und Getränkemarkte mit insgesamt (also im gesamten Einkaufszentrum) maximal 799 m² Verkaufsfläche entstehen können. Da Drogeriemärkte und Getränkemarkte 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 dreigeschossige Bauweise vorgesehen ist. Zielsetzung ist es, im 1. 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.)). Im 2. Obergeschoss ist Wohnnutzung vorgesehen.

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. 1.600 m², SO 2 max. 1.499 m²) 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 von 2023 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.

Angemerkt sei zu der vorliegend gewählten Festsetzungstechnik der Sondergebiete und der dort geregelten Verkaufsflächenobergrenzen, dass derzeit die grundbuchrechtliche Zusammenlegung der Grundstücke im SO 1 und im SO 2 noch vor Satzungsbeschluss über die 1. Änderung beabsichtigt ist. Bei Vollzug noch vor Satzungsbeschluss kann sich die gewählte Festsetzungstechnik dann auch auf die o.g. Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urt. v. 17.10.2019 – 4 CN 8.18 –) stützen, nach der dann in dem jeweiligen Sondergebiet nur ein vorhabengeeignetes Baugrundstück vorhanden ist. Sollte die entsprechende Zusammenlegung nicht vor Satzungsbeschluss erfolgen, erweisen sich die entsprechenden Festsetzungen gleichwohl als von der Rechtsgrundlage des § 11 BauNVO gedeckt, da – wie oben aufgezeigt – die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse vor Ort ohnehin nur die Errichtung jeweils eines Einkaufszentrums ermöglichen.

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 Nr. 22, 1. Änderung, 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“, 1. Änderung, 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. III) berücksichtigen dabei die betrieblichen Anforderungen an die gewerbliche bzw. Einzelhandelsnutzung sowie Wohnnutzung und die 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 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. 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 von BSV sowie die ergänzende Stellungnahme von BPR Ingenieure GmbH & Co.KG 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 werden im Weiteren mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt und entsprechende vertragliche Regelungen (u.a. Verwaltungsvereinbarung)-werden getroffen.

Die geplante neue Anbindung an die B 258/Trierer Straße ist nur – wie gutachtlich empfohlen – als „rechts raus – rechts rein“-Lösung mit baulicher Trennung auf der B 258 richtlinienkonform umzusetzen, wobei Regelmäße und keine Mindestmaße anzusetzen sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit den Bauarbeiten an der B 258 erst nach Abschluss der Verwaltungsvereinbarung begonnen werden darf. Die Verwaltungsvereinbarung ist zwischen der Stadt Monschau und Landesbetrieb Straßen NRW aufzustellen und muss folgende Unterlagen enthalten:

- Übersichtskarte
- Lageplan mit deckenhöhenplan (einschl. Nebenanlagen)
- Ausbauquerschnitte (einschl. Nebenanlagen)
- Markierungs- und Beschilderungsplan

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22, 1. Änderung, wird der Bereich einer Ein-/Ausfahrt an die B 258 räumlich festgelegt. Weitergehende Regelungen wie die Beschränkung auf eine „rechts raus – rechts rein“-Anbindung trifft der Bebauungsplan nicht sondern sind im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens zu beachten. Die Umsetzung dieser Anbindung und damit auch Genehmigung dieser Anbindung kann nur unter Abschluss der entsprechenden Verwaltungsvereinbarung und Durchführung der baulichen Maßnahmen auf der B 258 erfolgen.

Die Planungs- und Baukosten für die Anbindung sowie der erforderlichen Maßnahmen auf der B 258 sind vom Erschließungsträger des Baugebietes zu übernehmen. Die Stadt Monschau wird die dazu erforderlichen vertraglichen Vereinbarungen mit dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss treffen.

Die Festsetzung der geplanten neuen Anbindung an die B 258/Trierer Straße aus dem Bebauungsplan Nr. 22 wird unverändert in die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 22 übernommen.

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.

Stellplätze im Plangebiet

Im nördlichen Teil des Sondergebietes SO 2 „Einkaufszentrum / Fitness-Center und Wohnen“ ist die Anlage eines Parkplatzes für ca. 60 Pkw-Stellplätze, der vornehmlich den Besuchern und Angestellten des geplanten Fitness-Centers sowie der Wohnnutzung dienen soll, vorgesehen.

Die ca. 210 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

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen von § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffen, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Zu dem Bebauungsplan Nr. 22 wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt und die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 22 wurde aber bisher noch nicht umgesetzt, so dass die Festsetzungen des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 22, 1. Änderung zu einem größeren Eingriff in Natur und Landschaft führen, als er bisher erfolgt ist. Daher wurde zu dem Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 22, 1. Änderung, der Landschaftspflegerische Fachbeitrag unter Berücksichtigung der geänderten Planziele fortgeschrieben und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet sowie im Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 22, 1. Änderung festgesetzt.

Der Eingriff in den Naturhaushalt, der durch den Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 22, 1. Änderung „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 10 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 (SO1) 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“, BERGISCHE-GLADBACH, STAND 27.03.2023). Die ergänzende Schalltechnische Stellungnahme zu dem aktuellen Planvorhaben (Bebauungsplan Nr. 22, 1. Änderung) belegt, dass die Aussagen des Schallgutachtens von 2023 unverändert ihre Gültigkeit behalten und daher im

Rahmen des schallschutznachweises gegen Außenlärm im späteren Baugenehmigungsverfahren herangezogen werden können. (VGL. GRANER+PARTNER INGENIEURE, SCHALLTECHNISCHES STELLUNGNAHME, BERGISCHE GLADBACH, STAND 19.03.2025).

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 ortsnahe 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 dem Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 22 „Einkaufszentrum“ wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, in welchem die Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung entsprechend beachtet werden. Vorgeesehen ist ein Entwässerungskonzept im Trennsystem, das entweder im Freispiegelgefälle ausgeführt werden kann oder mit Rohrstauraum in der Straße „Auf Beuel“. Da sich die Bauflächen und Rahmenbedingungen nicht maßgeblich verändert haben, kann dieses Entwässerungskonzept auch als Grundlage für den Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 22, 1. Änderung dienen.

Die vorgelegten Varianten zeigen die grundlegenden Möglichkeiten der Entwässerung des Baugebietes auf. Sie entsprechen zudem der Forderung des Umweltamtes (A70) der StädteRegion Aachen, das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation zu leiten. Das bisher in einem bestehenden 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.³ 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. Da die Eingriffe gemäß des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 22 zwar zulässig sind aber noch nicht umgesetzt und ausgeglichen wurden, wurde der Landschaftspflegerische Fachbeitrag zur vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 22 entsprechend aktualisiert und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen weiterhin festgesetzt.

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 und für diesen Bebauungsplan Nr. 22, 1. Änderung entsprechend der geänderten Planzielen fortgeschrieben.

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

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 22 Bereiche mit verschiedenem Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 12, Bebauungsplan Nr. 16, Bereiche nach § 34 und § 35 BauGB) überlagerte, 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-/Verminderungsmaßnahmen 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 Landschaftsbild, besitzt jedoch zusätzlich positive Aspekte für den Artenschutz (Hecke als Brutstandort und Nahrungsquelle).

Des Weiteren werden Baumpflanzungen und die Anlage von wasserdurchlässigen 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 im Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 22 „Einkaufszentrum“, 1. Änderung, wird aktuell mit insgesamt 26.775 ÖW (Biotopwertpunkten) ermittelt. Zur Bewältigung des Gesamt-Ausgleichs von 54.269 ÖW bleibt auch weiterhin die Notwendigkeit einer externen Maßnahme bestehen, um den Eingriff vollständig zu kompensieren.

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.

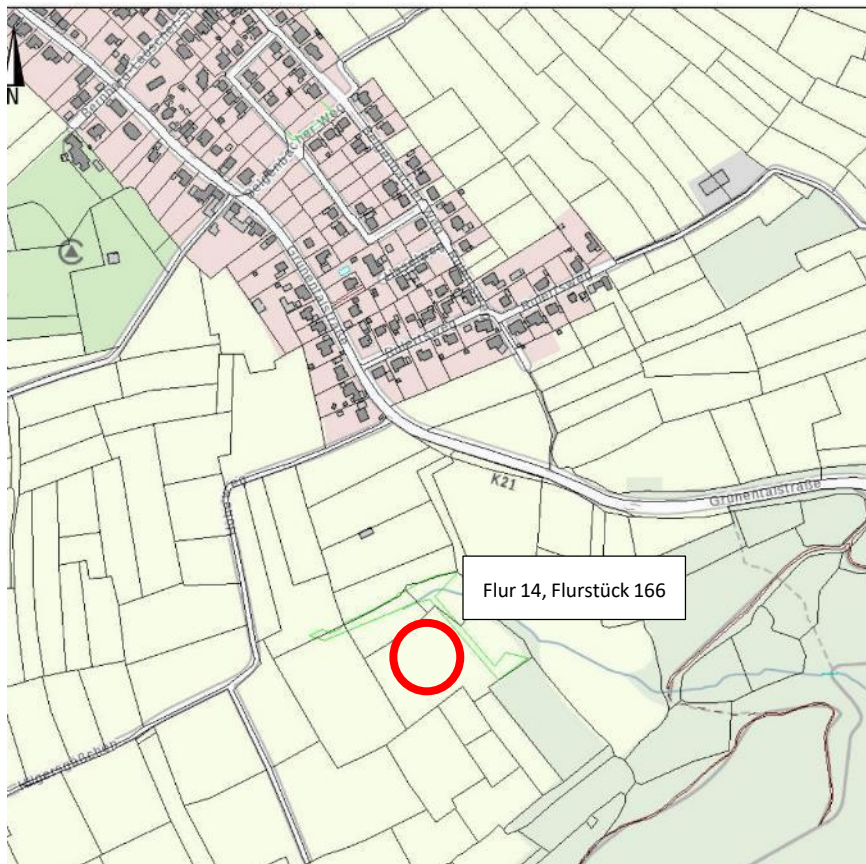
5.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Die Gegenüberstellung der Eingriffs-/Ausgleichsermittlung (vgl. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag) zeigt, dass der planungsbedingte Eingriff in Natur- und Landschaft nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 22, 1. Änderung ausgeglichen werden kann. Bei einer Gesamtsumme der Biotopwerte aus allen Flächen von 54.279 ÖW und der Summe des Planungswertes von 26.775 ÖW für die Flächen des Eingriffs verbleibt eine Differenz von 27.504 ÖW.

Die Kompensation dieses Defizits soll durch Maßnahmen erfolgen, welche im Vorgriff mit den Genehmigungsbehörden im Rahmen des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 22 bereits 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 m² 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 10: Übersicht Lage in Monschau Imgenbroich



Quelle: TIM-online (www.tim-online.nrw.de), erstellt 21.03.2023

Abbildung 11: Übersicht Ausgleichsfläche Flurstück. Nr. 166, Teilfläche 3.500 m²

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 m² durch die Extensivierung dieser Fläche und Anlage von Hecken deutlich aufzuwerten. Diese Maßnahmen erreichen in der Summe einen Biotopwert von 28.000 ÖW.

Somit kann das Defizit aus dem Geltungsbereich des BP Imgenbroich Nr. 22, 1. Änderung von 27.504 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“, 1. Änderung, 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. Im Übrigen wird auf die Pflicht zur Herstellung von Solaranlagen gemäß § 42a BauO NRW hingewiesen.

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 §§ 16 und 17 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.

Militärischer Flugbetrieb

Die Hinweise des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr über mögliche Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb werden im Bebauungsplan aufgenommen. Gegen mögliche Beeinträchtigungen durch den genannten Flugbetrieb können keine Ansprüche geltend gemacht werden.

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 „Einkaufszentrum“, 1. Änderung, 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. Die Anforderungen bei geplanten Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen werden berücksichtigt. 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.

Landesbetrieb Straßenbau NRW

Der Landesbetrieb Straßenbau hat bereits im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 22 "Einkaufszentrum" Hinweise auf mögliche Verkehrsimmissionen gegeben, wo gegenüber dem Landesbetrieb keine rechtlichen Ansprüche auf Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden können. Des Weiteren hat der Landesbetrieb auf die Notwendigkeit einer Verwaltungsvereinbarung bei Umsetzung einer „rechts-raus / rechts-rein“-Anbindung an die B 258 und auf die erforderliche Baumaßnahmen auf der B 258 / Trierer Straße hingewiesen. Diese Hinweise werden auch im Bebauungsplan Nr. 22 Einkaufszentrum“, 1. Änderung, berücksichtigt.

8 Klima und Klimaanpassung

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel 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 (CO₂) 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 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 „Einkaufszentrum“, 1. Änderung 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 „Einkaufszentrum“, 1. Änderung, 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 gemäß § 42a LBauO NRW 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) wird die thermische Situation und Bedeutung der Ausgleichsfunktion für das Plangebiet wie folgt dargestellt: der bebaute Bereich an der Trierer 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 einem 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 Umweltbelange

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Aus den dargelegten Ziele und Umfang der Planung im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 22, „Einkaufszentrum“, 1. Änderung, ergeben sich insgesamt keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein verkehrlicher Fachbeitrag sowie ein Schallgutachten erarbeitet, worin die Grundlagen der Verkehrerschließung 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.

10 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche ca. ha
SO Sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum“	
SO 1	0,78
SO 2	0,73
SO - gesamt	1,51
Plangebiet gesamt	1,51

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 sowie die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde vom bis zum ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und der Behörden sowie den Trägern öffentlicher Belange gemäß 4 (2) BauGB erfolgte vom.....bis.....
- 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“ 1te Änderung, Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I und II (incl. Plausibilitätsprüfung), Alsdorf, 02.05.2022 / 10.11.2022 / 23.03.2025.

2) D. Liebert, Büro für Freiraumplanung: „LBP – B-Plan Imgenbroich Nr. 22 „Einkaufszentrum“ – 1te Änderung, Alsdorf, 23.03.2025.

3) IFBEA: Entwässerung: IFBEA Ingenieurbüro für Bauwesen GmbH, Köln, Entwässerungskonzept zur Bauleitplanung Monschau-Imgenbroich, incl. Stand 15.05.2022.

4) Graner & Partner Ingenieure: Schalltechnisches Prognosegutachten, Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 22 „Einkaufszentrum“, Bergisch-Gladbach, Stand 24.03.2023.

5) Graner & Partner Ingenieure: Schalltechnische Stellungnahme, Stand 19.03.2023.

6) 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) BPR Ingenieure GmbH & Co.KG: „Bauvorhaben „Fachmarktzentrum Monschau-Imgenbroich, Verkehrliche Stellungnahme zum bestehenden Gutachten“, incl. Anlagen, Köln März 2025.

8) Dr. Lademann & Partner: „Ergänzende gutachterliche Stellungnahme Einzelhandelsvorhaben Trierer Straße, Monschau“, Hamburg den 20.03.2025.

9) BBE Handelsberatung GmbH: „Errichtung eines Fachmarktzentrums und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Monschau-Imgenbroich“, Köln 18. 03.2025.