



**Stadt Monschau
Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18-NN
„Nord-West“ – Teilbereich B**

**Begründung
Umweltbericht**

(ENTWURF)



Erarbeitet durch:

Stadt- und Regionalplanung

Dr. Jansen GmbH

Ebertplatz 1

50668 Köln

INHALT

STADT MONSCHAU	1
BEBAUUNGSPLAN IMGENBROICH NR. 18-NN	1
BEGRÜNDUNG	1
1 ANLASS, ZIEL UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	1
1.1 Planungsanlass und Erfordernis	1
1.2 Planaufstellungsverfahren	2
1.3 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 18-NN „Nord-West“	3
2 PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION UND RAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1 Lage, Nutzung und Umfeld des Plangebietes	4
2.2 Fachplanungen	6
2.3 Planungsrecht	7
2.3.1 Regionalplan	7
2.3.2 Flächennutzungsplan	8
2.3.3 Landschaftsplan und Schutzgebiete	9
2.3.4 Artenschutz	10
2.4 Geologie und Baugrund	15
2.4.1 Hydrogeologie	15
2.4.2 Grundwasser	15
2.4.3 Versickerungseigenschaften	16
2.5 Altlasten	17
2.6 Denkmalpflege	17
2.7 Ver- und Entsorgung	17
2.8 Verkehrliche Erschließung	18
2.9 Lärmimmissionsschutz	21
2.10 Einzelhandelssituation	25
2.10.1 Auswirkungsanalyse	27
2.11 Eigentumsverhältnisse	32
3 PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	33
3.1 Gewerbegebiet	33
3.1.1 Zulässige Nutzungen nach Abstandserlass	33
3.1.2 Ausschluss von Einzelhandel	34
3.1.3 Ausschluss von Vergnügungsstätten, Sex-Shops, Bordellen	35
3.2 Sonstiges Sondergebiet	36
3.2.1 Verkaufsflächenobergrenzen	42
3.2.2 Monschauer Liste	43
3.3 Maß der baulichen Nutzung	44
3.4 Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksflächen	45



3.5	Nebenanlagen	45
3.6	Verkehrliche Erschließung	46
3.7	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Ab. 1 Nr. 25ba BauGB	47
3.8	Immissionsschutz – Lärmimmissionen	47
4	NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG	47
5	NATUR UND LANDSCHAFT	48
5.1	Rechtsgrundlage	48
5.2	Belange des Umweltschutzes – Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	48
5.2.1	Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen im gesamten Untersuchungsgebiet	50
5.2.2	Gestaltungs-/Ausgleichsmaßnahmen	51
5.2.3	Erstanzmaßnahmen (extern)	51
5.3	Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	53
6	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN – GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	53
6.1	Einfriedungen	53
6.2	Sonnenkollektoren	53
7	HINWEISE IM BEBAUUNGSPLAN	53
8	KLIMA UND KLIMAAANPASSUNG	56
8.1	Globalklima	56
8.2	Stadtklima	56
8.3	Klimaanpassung	57
9	UMWELTPRÜFUNG – UMWELTBERICHT GEMÄß ANLAGE ZU § 2 (4) UND § 2A BAUGB	59
9.1	Vorhabenbeschreibung	60
9.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	61
9.2.1	Fachgesetze	61
9.2.2	Fachpläne	64
9.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen - Bestandsaufnahme	65
9.3.1	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	65
9.3.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	68
9.3.3	Schutzgut Fläche	70
9.3.4	Schutzgut Boden	71
9.3.5	Schutzgut Wasser	72
9.4	Schutzgut Klima und Luft	73
9.4.1	Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild	76
9.4.2	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	76
9.4.3	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen / Schutzgütern	77
9.4.4	Beurteilung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit Auswirkungen anderer geplanter oder zugelassener Vorhaben oder Tätigkeiten	78
9.4.5	Anfälligkeit des Planvorhabens gegenüber Folgen des Klimawandels	78
9.4.6	Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter mit ihrer Bedeutung und Empfindlichkeit	78
9.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	79
9.5.1	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	79



9.5.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	81
9.5.3	Schutzgut Fläche	82
9.5.4	Schutzgut Boden	82
9.5.5	Schutzgut Wasser	83
9.5.6	Schutzgut Klima und Luft	83
9.5.7	Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild	84
9.5.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	84
9.5.9	Zusammenfassende Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen des Planvorhabens	85
9.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung	85
9.7	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	86
9.8	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	87
9.9	Berücksichtigung der Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen	87
9.10	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	87
9.11	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	87
9.12	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung von Beeinträchtigungen	88
9.13	Allgemein verständliche Zusammenfassung	89
10	FLÄCHENBILANZ	90
11	VERFAHRENSÜBERSICHT	91
12	VERWENDETE GUTACHTEN	92

ABBILDUNGEN

Abbildung 1	Übersicht Geltungsbereich BP Nr. 18-NN „Nord-West“ –Teilbereich B	3
Abbildung 2	Blick auf Lebensmittelmarkt	4
Abbildung 3	Gewerbebetrieb an neuer Straße Auf Beuel	4
Abbildung 4	Übersicht / Luftbild Planungsraum	5
Abbildung 5	Engstelle der Straße auf Beuel bei Höckerlinie	5
Abbildung 6	Erschließungsstraße, Blick in Richtung Kreisverkehr Trierer Straße	6
Abbildung 7	(alter) Regionalplan Ausschnitt	7
Abbildung 8	Regionalplan Köln, Juli 2025, Ausschnitt	8
Abbildung 9	66. Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Monschau	9
Abbildung 10	Landschaftsplan Nr. VI Festsetzungskarte- Monschau – Ausschnitt	10
Abbildung 11	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Monschau Imgenbroich, Ratsbeschluss vom 08. Juli 2025 27	

Anlagen

1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

1.1 Planungsanlass und Erfordernis

Planerische Zielsetzung der Stadt Monschau ist die städtebauliche Entwicklung des Siedlungskörpers von Imgenbroich im Bereich zwischen der Trierer Straße und der Straße Hengstbrüchelchen. Planerische Grundlagen hierzu bildeten das städtebauliche Entwicklungskonzept für Monschau Imgenbroich aus dem Jahre 2002 und dessen Fortschreibung durch den städtebaulichen Rahmenplan Monschau-Imgenbroich 2010 sowie die daraus entwickelte Bauleitplanung.

Da aus städtebaulicher Sicht kein neuer Handelsansatz geschaffen sondern bestehende Standorte weiter entwickelt werden sollten, im zentralen Bereich von Imgenbroich aber keine adäquaten Flächen zur Verfügung stehen, sollte entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Monschau der Standort nördlich des Ortszentrums für die Ansiedlung als großflächiger Nahversorgungsstandort entwickelt werden. Des Weiteren sollte der Gewerbestandort Imgenbroich durch die Entwicklung weiterer Gewerbeflächen im Zusammenhang mit dem bestehenden Gewerbegebiet von Imgenbroich langfristig gesichert werden.

Zur verkehrlichen Entlastung der Ortsmitte von Imgenbroich und der Stärkung des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) für Monschau und der Region wurden die ortsnahe Entlastungsstraße sowie der Umsteigepunkt für den regionalen Busverkehr geplant. Der Umsteigepunkt im Bereich des Handwerkerinnovationszentrum Monschau (HIMO) sowie der erste Abschnitt der Entlastungsstraße westlich der Trierer Straße sind bereits hergestellt worden. Auch die Verlängerung der Straße „Auf Beuel“ von Süden nach Norden (durch die vorhandene Westwallanlage) sowie der projektierte Vollsortimenter sind zwischenzeitlich realisiert worden.

Planungsrechtliche Grundlage hierzu bildete der Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18-N „Nord-West“ – Neuaufstellung, der in der Sitzung des Rates der Stadt Monschau am 24.02.2015 als Satzung beschlossen, durch das Oberverwaltungsgericht (OVG) NRW in Münster aber am 05.07.2018 in der mündlichen Verhandlung für unwirksam erklärt wurde. Als Entscheidungsgründe wurden ein Verkündungsmangel sowie ein Abwägungsmangel angeführt. Weitere von der Klägerseite geäußerten Bedenken teilte das OVG Münster nicht. Insbesondere die Tatsache, dass das OVG Münster das Grundstück des großflächigen Einzelhandelsbetriebs innerhalb eines dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) bestätigte, bildet eine solide Basis für ein neues Aufstellungsverfahren.

Um die oben beschriebenen städtebaulichen Zielsetzungen zukünftig weiterhin umzusetzen, ist daher die erneute Neuaufstellung des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 18-NN erforderlich geworden.

Die ursprünglich mit der Bauleitplanung (Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18 NN – Teil A) verfolgte Planung einer Straße zur verkehrlichen Entlastung der Ortsmitte von Imgenbroich ist aufgrund der vorhandenen Bedenken der StädteRegion Aachen und des Landesbetriebs Straßenbau NRW sowie einer unklaren Finanzierungslage nicht mehr Gegenstand dieser Bauleitplanung.

1.2 Planaufstellungsverfahren

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Monschau hat in seiner Sitzung am 13.11.2018 die Neuaufstellung in zwei Bebauungsplanverfahren (Imgenbroich Nr. 18-NN „Nord-West“ – Teilbereich A und Teilbereich B) beschlossen. Dies erfolgt, um aufgrund der möglichen unterschiedlichen Verfahrensdauer für die jeweiligen Gebiete (Teilbereich A: Entlastungsstraße (im weiteren Planverfahren nicht mehr Gegenstand des BP Nr. 18NN-Teil A), Retentionsfilterbecken und Gewerbegebietsflächen / Teilbereich B: Sondergebiet für Lebensmittelvollsortimenter, Gewerbegebietsflächen) die Bebauungspläne unabhängig voneinander durchführen zu können. Die im Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18-N enthaltenen Bereiche beidseitig der Straße Auf Beuel, abzweigend vom Kreisverkehrplatz an der Trierer Straße (B 258) und die südlich des Westwalls gelegenen Gebiete werden nicht mehr in die Geltungsbereiche dieser neuen Bebauungspläne einbezogen. Diese Bereiche sind inzwischen nach den Maßgaben des § 34 BauGB zu beurteilen und zu entwickeln.

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan wird nach dem Baugesetzbuch BauGB 2017 durchgeführt. Da der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18-NN „Nord-West“ – Teilbereich B am 13.11.2018. gefasst wurde und die frühzeitige Beteiligung in der Zeit vom 26.06.2020 bis zum 27.07.2020 durchgeführt wurde, sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 233 BauGB gegeben. Da mit der gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB noch nicht begonnen wurde, wird das Verfahren nach den Vorschriften des BauGB a.F. fortgeführt. Zu dem Bebauungsplan wird gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt.

Gemäß §§ 1 – 7 sowie Anlagen 1 und 2 zu den §§ 1 und 7 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung festzustellen, um über die Zulässigkeit des Vorhabens zu entscheiden. Das planerische Vorhaben erfüllt die in der Anlage 1, Pkt. 18.7. i. V. m Pkt. 18.7.1 zum UVP genannten Größenwerte eines städtebaulichen Projektes mit einer zulässigen Grundfläche von insgesamt 20.000 m² bis weniger als 100.000 m². Das Ergebnis der überschlägigen Prüfung im Rahmen der Umweltprüfung (Umweltbericht) der in der Anlage 2 UVP aufgeführten Kriterien zeigt auf, dass von dem Vorhaben keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen ausgehen.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die artenschutzrechtlichen Belange bei Eingriffen in die Natur zu prüfen, um erhebliche Beeinträchtigungen von geschützten Tier- und Pflanzenarten frühzeitig zu vermeiden und die ökologische Funktionalität der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten weiterhin zu erfüllen. Zu dem Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18-N „Nord-West“ – Neuaufstellung von 2015 wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe 1) sowie eine weitere Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe 2) durchgeführt.

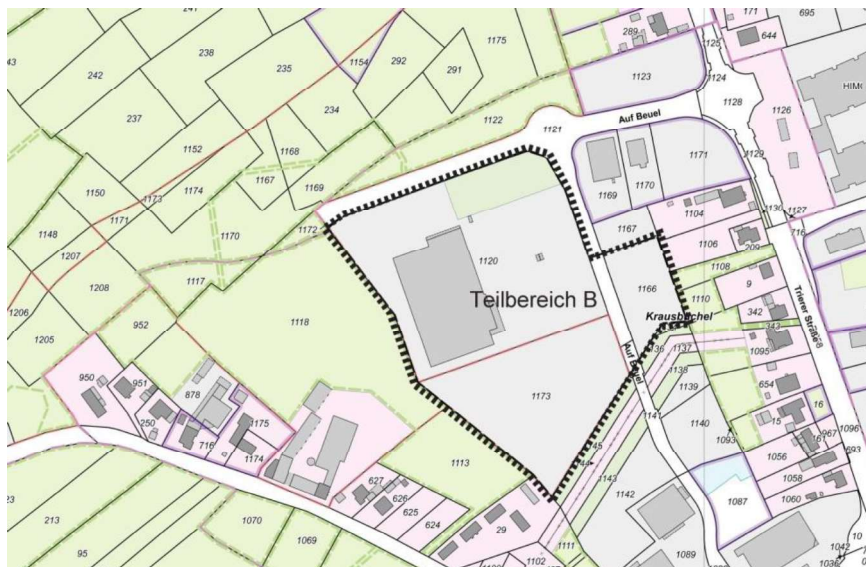
Im Bebauungsplan wurden ermittelte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen aufgenommen. Die artenschutzrechtliche Prüfung wird zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren Imgenbroich Nr. 18-NN „Nord-West“, Teilbereich A und Teilbereich B auf die aktuellen Gegebenheiten überprüft und aktualisiert.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag aus November 2014 wurde unter Berücksichtigung der Geltungsbereiche der aktuellen Bebauungspläne Imgenbroich Nr. 18-NN „Nord-West“ – Teilbereich A und Teilbereich B und unter Prüfung der bereits erfolgten Eingriffe aktualisiert bzw. überarbeitet.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 18-NN „Nord-West“

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 18-NN „Nord-West“ – Teilbereich B umfasst das Grundstück des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters südlich der neuen Entlastungsstraße „Auf Beuel“ sowie weiter südlich und östlich noch unbebaute Flächen bis zum sogenannten Westwall (Flurstücke 1173 und 1166) sowie eine Teilfläche der Straße Auf Beuel.

Abbildung 1 Übersicht Geltungsbereich BP Nr. 18-NN „Nord-West“ – Teilbereich B



Quelle: Darstellung auf Grundlage ALK, Städteregion Aachen inkasportal, Stand: 04.07.2019

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist dem Übersichtsplan und der Plandarstellung des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 18-NN „Nord-West“ – Teilbereich B zu entnehmen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,8 ha.

2 Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

2.1 Lage, Nutzung und Umfeld des Plangebietes

Der nordwestliche Bereich des Plangebietes (Flurstück 1120) ist durch einen Lebensmittelvollsortimenter einschließlich seiner Stellplatzanlagen sowie Anlieferzonen bebaut. Die Gewerbegrundstücke östlich der neuen Erschließungsstraße, hier insbesondere die Flurstücke Nr. 1167, Nr. 1169 Nr. 1170 und 1171, sind ebenfalls bereits bebaut und gewerblich genutzt. Die übrigen Grundstücke im Plangebiet (Grünland, Flurstücke Nr. 1173 und Nr. 1166) wurden bisher noch keiner neuen gewerblichen Nutzung zugeführt.

Abbildung 2 Blick auf Lebensmittelmarkt



Quelle: Foto Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Stand 19.08.2019

Abbildung 3 Gewerbebetrieb an neuer Straße Auf Beuel



Quelle: Foto Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Stand 19.08.2019

Abbildung 4 Übersicht / Luftbild Planungsraum



Quelle: Bezirksregierung Köln, timlonlie.nrw.de, 12.08.2025

Die südliche Plangebietsgrenze wird durch den Verlauf des Westwalls bestimmt. Der Gehölzbestand der denkmalgeschützten „Höckerlinie“, ist gemäß dem Landschaftsplan Nr. VI als Landschaftsgeschützter Bestandteil festgesetzt. Südlich der Höckerlinie schließt sich das Fachmarktzentrum von Imgenbroich an, das über die verlängerte Straße „Auf Beuel“ nun auch direkt an das Plangebiet angebunden ist.

Abbildung 5 Engstelle der Straße auf Beuel bei Höckerlinie



Quelle: Foto Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Stand 19.08.2019

Westlich des Plangebietes an der Trierer Straße befindet sich mischgebietstypische Bebauung und Nutzung, direkt gegenüber auf der östlichen Seite der Trierer Straße liegt das Handwerker- und Innovationszentrum Monschau (HIMO) mit dem vorgelagerten neuen ÖPNV-Umsteigepunkt. In südlicher Richtung ist die Bebauung an der Straße Hengstbrüchelchen

ebenfalls durch mischgebietstypische Strukturen (Bebauung, Nutzung – Wohnen/Gewerbe/Dienstleistung und Landwirtschaft) geprägt.

Abbildung 6 Erschließungsstraße, Blick in Richtung Kreisverkehr Trierer Straße



Quelle: Foto Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Stand 19.08.2019

2.2 Fachplanungen

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18-N wurden bereits die erforderlichen Fachgutachten zur Planung erstellt.

Da sich die Grundlagen der Planung hinsichtlich der Bodenverhältnisse und der Entwässerungskonzeption nicht in rechtlich relevanter Weise verändert haben, werden die Ergebnisse dieser Fachplanungen in die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18-NN, Teilbereich B übernommen.

Zur Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters wurde im Oktober 2018 eine gutachterliche Stellungnahme durch Dr. Lademann & Partner erarbeitet, die die Ausführungen des OVG Münsters (Urteil vom 05.07.2018, Az.: 7 D 11/16.NE) berücksichtigt. Mit Stellungnahme vom 5. März 2020 erfolgte eine ex-post-Bewertung der Auswirkungen auf die Zentren in Monschau und Roetgen infolge der Ansiedlung von Kaufland in Monschau. Mit dem Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben (für einen Verbrauchermarkt) von 09.09.2024 sind die aktuell vorhandenen und geplanten Ziele der Einzelhandelsentwicklung an diesem Standort untersucht und geprüft worden.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag wurde hinsichtlich des Sachverhalts der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen aktualisiert. Außerdem wurde die bestehende Artenschutzprüfung (ASP Stufe I+II) auf ihre Aktualität hin überprüft und überarbeitet.

Für den vorliegenden Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18-NN wurden die Plangrundlagen hinsichtlich

- Lärmimmissionsschutz

- Verkehrliche Erschließung

unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen und planerischen Zielsetzungen erneut untersucht und entsprechende Fachgutachten erarbeitet. Die Ergebnisse werden in dem Bebauungsplan berücksichtigt.

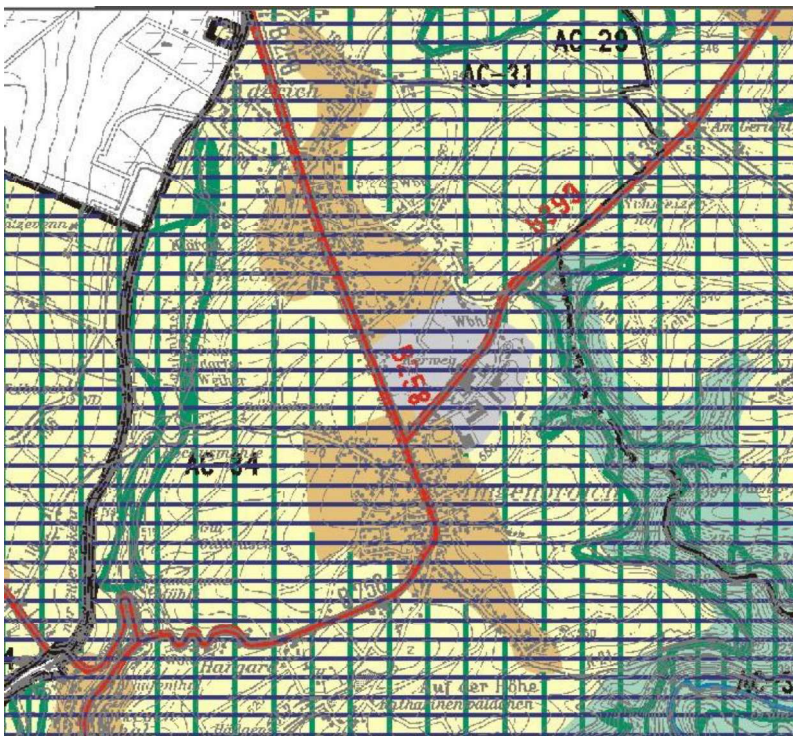
2.3 Planungsrecht

2.3.1 Regionalplan

Im ehemaligen 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. Da das Plangebiet zum größten Teil Flächen überlagert, für die die Bezirksregierung im Rahmen der 45. FNP-Änderung im August 2003 bereits die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestätigte, kann dieser Raum grundsätzlich für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden. Hierzu wurde die 66. FNP-Änderung durchgeführt, die am 15.12.2015 wirksam wurde.

In der mündlichen Verhandlung zum Normenkontrollverfahren betr. BP Imgenbroich Nr. 18-N „Nord-West“ – Neuaufstellung wurde durch das OVG am 05.07.2018 bestätigt, dass das Grundstück des großflächigen Einzelhandelsbetriebs innerhalb des ASB liegt. Für diesen Bereich gilt die sogenannte „Zehn Hektar Regel“, die Abweichungen von den Darstellungen des Regionalplans (aufgrund Unschärfe der Darstellungen) in dieser Größenordnung zulässt.

Abbildung 7 (alter) Regionalplan Ausschnitt



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

Der Regionalplan Köln wurde zwischenzeitlich neu aufgestellt und am 29.10.2025 bekannt gemacht (GV NRW 2025 I Seite 817 bis 848). Im aktuellen Regionalplan sind mit der Festlegung des ASB die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Monschau bereits berücksichtigt und der ASB im Bereich Imgenbroich Nord-West nach Norden erweitert festgelegt worden.

Abbildung 8 Regionalplan Köln, Juli 2025, Ausschnitt

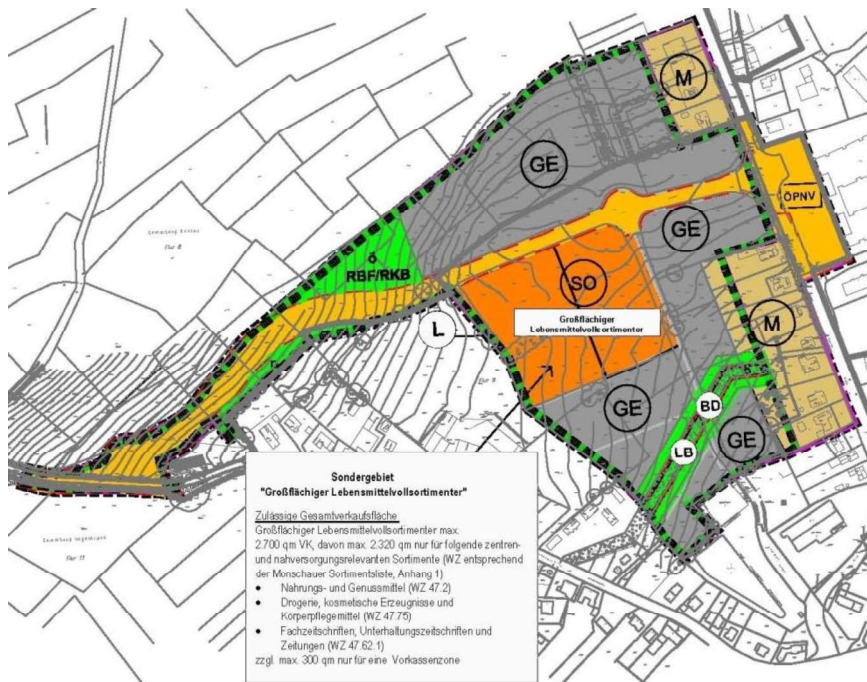


Quelle: Bezirksregierung Köln (Hrsg.): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Staedteregion Aachen_02, Stand Juli 2025

2.3.2 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Monschau (66. FNP-Änderung seit 15.12.2015 wirksam) stellt für den Planbereich des BP Nr. 18 - NN, Teilbereich B gewerbliche Bauflächen „GE“ sowie ein Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittelvollsortimenter“ mit 2.700 m² Gesamtverkaufsfläche zzgl. 300 m² Vorkassenzone dar. Mit der aktuellen Bauleitplanung ist die Anpassung der Festsetzungen zu den Verkaufsflächen auf die aktuelle genehmigte Situation (Gesamtverkaufsfläche 3.000 m² zzgl. 300 m² Vorkassenzone) vorgesehen. Diese Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche in dem Sondergebiet berührt aber nicht die Grundzüge der Planung, da diese Anpassung im Bebauungsplan nicht in das gesamte gemeindliche Plankonzept eingreift bzw. die angestrebte städtebauliche Ordnung ändern würde. Die gutachterlich geprüfte und inzwischen auch genehmigte und realisierte Erhöhung der Verkaufsfläche um 300 m² in dem Sondergebiet widerspricht nicht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. BauGB. Somit sind die städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 18-NN „Nord-West“, Teilbereich B aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Abbildung 9 66. Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Monschau



Quelle: Stadt Monschau und eigene Darstellung

Im Rahmen des im Juli 2025 abgeschlossenen Bebauungsplanverfahrens Imgenbroich Nr. 22 „Einkaufszentrum“, 1. Änderung, dessen Geltungsbereich unmittelbar südlich an das Plangebiet des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 18-NN, „Nord-West“, Teil B, angrenzt, wurde die 98. Änderung des Flächennutzungsplans als Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Diese stellt ein Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Einkaufszentren“ (Gesamtverkaufsfläche mind. 1.400 m², max. 1.600 m²) und SO2 „Einkaufszentren / Fitness-Center und Wohnen“ (Gesamtverkaufsfläche min. 1.200 m², max. 1.499 m²) dar.

2.3.3 Landschaftsplan und Schutzgebiete

Landschaftsplan Nr. VI

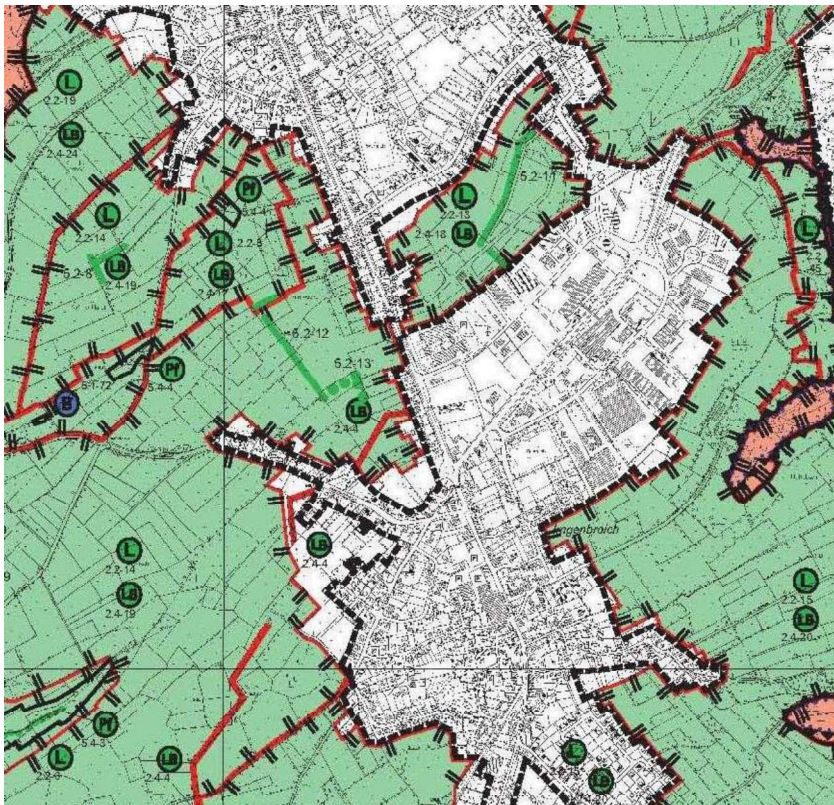
Für den Landschaftsraum im Umfeld von Imgenbroich trifft der Landschaftsplan Nr. VI - Monschau planerische Festsetzungen. Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt innerhalb des Landschaftsplanes Nr. VI.

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 10 Landschaftsplan Nr. VI Festsetzungskarte- Monschau – Ausschnitt



Quelle: StädteRegion Aachen, Umweltamt (A 70), August 2019

2.3.4 Artenschutz

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

Artenschutzrechtliche Prüfung

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 bereits zu dem Bebauungsplanverfahren Nr. 18 bzw. BP Nr. 18-N ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, um die Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG zu klären. In Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde der Städteregion Aachen wurden in dem damaligen Verfahren weitere Untersuchungen (Stufe II der Handlungsempfehlung) durchgeführt.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens Imgenbroich Nr. 18-NN „Nord-West“ (Teil A und Teil B) wurde das o.g. Gutachten einer Plausibilitätskontrolle¹ unterzogen. Die im Jahr 2011 erfassten Daten und Lebensräume wurden nochmals überprüft.

Die im Frühjahr 2020 und Frühsommer 2025 (Plausibilitätskontrolle) durchgeführten Begehungen aller relevante Strukturen zeigen, dass:

- das Untersuchungsgebiet im Jahr 2020 insbesondere auf den zur Trierer Straße weisenden Grundstücken und auf dem Gelände des Sondergebietes (Lebensmittelmarkt) bereits deutlich verändert wurde und ubiquitäre überprägte Strukturen aufweist. Des Weiteren wurde das Regenrückhaltebecken (RRB)/ Retentionsbodenfilter erstellt.
- Die veränderten Strukturen werden primär von Gewerbebauten und Straßenbau sowie dem RRB geprägt. Alle vorhandenen Lebensräume wurden in der Artenschutzprüfung (ASP) bereits behandelt – neue Lebensräume, welche eine Eignung für planungsrelevante Tier- oder Pflanzenarten aufweisen, wurden nicht nachgewiesen.
- Die in der ASP festgelegten Maßnahmen zur Montage künstlicher Nisthilfen wurden bereits realisiert. Alle künstliche Nisthilfen wurden fachgerecht montiert und besitzen die erforderliche Eignung.
- Neben den bereits bebauten Flächen südlich der Zufahrtsstraße „Auf Beuel“ wurde zwischenzeitlich ein weiteres Bauvorhaben nördlich der Zufahrtsstraße an der Trierer Straße entwickelt (der Standort befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans 18-NN Teil A). Dies verstärkt die überprägten Strukturen im Untersuchungsgebiet nochmals. Das Regenrückhaltebecken ist in Betrieb und besitzt den im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag vorgesehenen naturnahen Charakter.
- Neue Lebensräume, welche eine Eignung für planungsrelevante Tier- oder Pflanzenarten aufweisen, wurden nicht nachgewiesen.

Im Ergebnis der Plausibilitätsprüfung 2025 kann daher festgestellt werden, dass sich keine neuen Untersuchungserfordernisse für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 18-NN (Teil A und Teil B) abbilden lassen.

Demnach haben die Ergebnisse der vorliegenden Artenschutzprüfung nach wie vor Bestand und werden im Folgenden dargestellt.

Zusammenfassend kann aufgrund der Artenschutzrechtlichen Prüfung festgestellt werden, dass in dem Untersuchungsgebiet insgesamt vier Säugetier- sowie neun Vogel- und eine planungsrelevante Schmetterlingsart möglich sind. Diese sind:

¹ D. Liebert, Büro für Freiraumplanung: Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18-NN, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) Fortschreibung (2025), Alsdorf, im Juni 2025

Säugetiere:

Braunes Langohr, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Wasserfledermaus

Vögel:

Bluthänfling, Braunkehlchen, Feldschwirl, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Klappergrasmücke, Rohrammer, Schwarzkehlchen, Waldkauz

Schmetterling: Blauschillernder Feuerfalter

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Durch die Umsetzung geeigneter Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen vermieden werden. Fachgutachtlich werden folgende Maßnahmen (M) sowie Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (C) benannt:

M 1: Baufeldräumung im Winter

M 2: Baumhöhlenkontrolle vor der Baufeldräumung

M 3: Schonung der Feuchtbrache

M 4: Keine nächtlichen Arbeiten

M 5: Minimierung von Emissionen

C 1: Drei Nistkästen für den Gartenrotschwan

C 2: Drei Nistkästen für den Feldsperling

C 3: Einen Nistkasten für den Waldkauz

C 4: Fünf Kästen für Fledermäuse

Im Bebauungsplanverfahren sind diese Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Die Umsetzung der Maßnahmen C1 bis C4 ist bereits erfolgt.

Auf Grundlage der ersten Artenschutzrechtlichen Vorprüfung von Januar 2011 wurden in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde der Städteregion Aachen weitere Untersuchungen abgestimmt, da dieses Gebiet u. a. für Höhlenbrüter geeignet ist und ein Greifvogel beobachtet wurde:

- Bestimmung des Greifvogels auf dem Nest im Eingriffsgebiet

- Erfassung und Kontrolle von Baumhöhlen im Eingriffsgebiet und der näheren Umgebung (ca. 50 Meter)
- Erneute Einschätzung des Eingriffsgebietes als Amphibienlebensraum
- Floristische Kartierung des Westwalls
- drei Detektorbegehungen zur Beurteilung der Funktion des Eingriffsgebietes als Fledermauslebensraum

Der Greifvogelhorst und die Baumhöhlen wurden Anfang und Mitte Juni 2011 kontrolliert. Die floristische Kartierung des Westwalls erfolgte Anfang Juni 2011.

In dem Horst wurden brütende Turmfalken (Elterntier, Jungbrut) entdeckt. Weitere, als potenzielle Baumhöhlen untersuchte Strukturen erwiesen sich als Faulstellen von Abstürzen, die als flache Mulden bei Regenwetter mit Wasser gefüllt sind und daher als Fledermausquartiere oder Brutstätte des Waldkauzes ungeeignet sind. In einer Spechthöhle im unmittelbaren Anschluss an das Eingriffsgebiet brütete ein Starenpaar.

Zur Erfassung von Fledermäusen wurden zusätzlich drei Detektorbegehungen Anfang, Mitte und Ende Juli 2011 durchgeführt. Diese begannen kurz vor Sonnenuntergang, so dass ein Schwärmen an den Baumhöhlen hätte beobachtet werden können. An zwei Terminen wurde zusätzlich ein Bat-Recorder zur automatischen Aufzeichnung von Rufen entlang der Baumreihen im Untersuchungsgebiet platziert.

Durch die Detektorbegehung konnten drei bis vier Jagdreviere der Zwerg – und zwei bis drei der Breitflügelfledermaus im Untersuchungsgebiet ermittelt werden. An der B 258 konnte ein Großer Abendsegler durch einen Einzelkontakt als „durchfliegend“ ermittelt werden.

Eine hohe Bedeutung des Eingriffsgebietes als Amphibienlebensraum konnte nicht festgestellt werden. Sowohl das Regenrückhaltebecken am Gewerbegebiet als auch der Westwall waren nach der Schneeschmelze im Frühjahr 2011 wasserführend. Im Westwall befanden sich im südwestlichen Bereich wenige Quadratmeter große Pfützen von geringer Tiefe. Im Juni 2011 war der Westwall trocken. Auch das Regenrückhaltebecken war in der 22 – 23 Kalenderwoche 2011 nach heftigen Regenfällen nur mit einer ca. 2 cm tiefen Wasserschicht bedeckt. Die Vegetation (Wolliges Honiggras und Ampfer) lässt zudem nicht auf eine regelmäßige Überflutung schließen. Ein Vorkommen von Grasfrosch und Erdkröte sind jedoch vor allem im zeitigen Frühjahr möglich.

Zusammenfassende Bewertung

Durch den Eingriff wird die Fortpflanzungs- und Ruhestätte des Turmfalkens dauerhaft zerstört. Turmfalken sind jedoch typische Kulturfolger und besitzen eine hohe Anpassungsfähigkeit an ihr Habitat. Der Verlust des Turmfalkenhorstes kann durch das Anbringen von drei künstlichen Nisthilfen in der Umgebung kompensiert werden. Dabei sind hohe Kunsthörste zu bevorzugen, da es sich hier um Baumbrüter handelt. Die Festle-

gung der Ersatzstandorte sind mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen. Durch das Anbringen der Ersatzhorste kann auch die Lage von potenziell neuen Jagdstätten gesteuert werden, der Verlust von ca. 13 ha Nahrungshabitat kann durch das Umland kompensiert werden. Der Verlust von Jagdhabitaten besitzt nur dann eine rechtliche Relevanz, wenn dadurch Individuen getötet (verhungern) würden oder eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Population eintreten würden. Dies wird im vorliegenden Fall gutachtlich ausgeschlossen.

Im Untersuchungsgebiet wurden drei bis vier Jagdhabitats von Zwergfledermäusen sowie zwei bis drei der Breitflügelfledermaus entlang der Baumreihen festgestellt. Fledermausquartiere wurden nicht ermittelt. Das Umland bietet den Arten ausreichend Ersatzhabitats, zudem würde durch die Planung nur ein Teilbereich der Nahrungsstätten zerstört. Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde als CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures – Maßnahmen des Artenschutzes) Fledermauskästen an den neu zu errichteten Gebäuden oder neuen Gehölzstreifen oder an bestehenden Gehölzen in der Umgebung zu errichten. Dies kann die Artengruppe allgemein unterstützen.

Eine artenschutzrechtliche Relevanz für Amphibien konnte nicht festgestellt werden, ein Vorkommen von nicht planungsrelevanter Arten wie Grasfrosch oder Erdkröte kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Obwohl rein artenschutzrechtlich keine Relevanz für weitere Maßnahmen besteht, sollte eine Begehung im Frühjahr vor Baubeginn durchgeführt werden. Werden hierbei Amphibien festgestellt, die durch das Vorhaben getötet werden könnten, ist ggf. ein Schutzzaun zu installieren. Dies ist eine fakultative (freiwillige) Maßnahme, die mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen ist.

Da sich die naturräumlichen Gegebenheiten seit Erstellung der Artenschutzprüfung (März 2012) nicht in rechtlich relevanter Weise verändert haben, ist nicht davon auszugehen, dass sich seit dem weitere schützenswerte Arten angesiedelt haben. Die CEF-Maßnahmen (Aufhängen von Nistkästen) wurden bereits durchgeführt.

Zudem wurden die Ergebnisse der im Jahr 2011 durchgeführten Untersuchungen aktuell (Frühsommer 2025) nochmals auf Basis einer Plausibilitätsuntersuchung verifiziert.²

Im Rahmen der Genehmigung der geplanten Vorhaben ist Sorge zu tragen, dass keine artenschutzrechtlichen Belange im Sinne des § 44 BNatSchG bzw. Beeinträchtigungen von europarechtlich geschützten Arten erfolgen.

² D. Liebert, Büro für Freiraumplanung: Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18-NN Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) Fortschreibung (2020), Alsdorf, im Juni 2025

2.4 Geologie und Baugrund

Bereits im Jahr 2006 wurde für den Planbereich zwischen der Trierer Straße und der Straße Hengstbrüchelchen durch das Ing.-Büro Dipl.-Geol. Michael Eckhardt, Aachen, eine Erkundung der Boden- und Grundwasser-Verhältnisse durchgeführt und die Möglichkeit der Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser beurteilt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung wurden im März 2012 ergänzt und aktualisiert. Die Inhalte dieser Untersuchungen haben bis heute Bestand, und werden wie folgt wiedergegeben:

Geologie

Die Bodenkarte NRW weist für das Plangebiet Braunerde aus Hang-, Hochflächen- und Rinnenlehm sowie stellenweise Kolluvium (Fließerde) aus. Die Bodenschichtung baut sich wie folgt aus:

Unter einer 20 – 60 cm starken Mutterbodenschicht aus humosem und auch steinigem Lehm folgt eine Schicht aus Verwitterungslehm (feinsandiger und toniger Schluff). In dieser 60 bis 160 cm starken Schicht können auch Schieferbruchstücke sowie Sandstein- und Grauwackegerölle eingelagert sein. Diese Verwitterungsschicht geht dann in die sogenannte Auflockerungszone über. Dabei nimmt der Gehalt an Gesteinsgrus und Steinen zu, bis die Schicht dann in feste Felsschichten mündet. Die Mächtigkeit dieser Schicht schwankt von ca. 100 cm bis 170 cm. Der darunter anstehende felsige Untergrund besteht aus Tonschiefern, quarzitischen Sandsteinen und Grauwacken.

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

2.4.1 Hydrogeologie

Das Grundwasser befindet sich fast ausschließlich in der Auflockerungszone (vgl. Pkt. 2.4.1) des Grundgebirges und in den Kluftsysteme der Sandsteine und Grauwacken. Für das Plangebiet bestehen zwei Vorfluter, die Nebenbäche des Laufenbaches sind:

- südlich des Plangebietes bei Blumenauer Mühle
- nördlich des Plangebietes, mündet bei der Rochusmühle in den Laufenbach

2.4.2 Grundwasser

Grundwasser wurde am 30.09.2004 nur in zwei von den insgesamt neun Geländebohrungen in einer Tiefe von 2,38 m bis 2,59 m unter Geländeoberkante angetroffen. Sie liegen in der Verlängerung der Talmulde des südlichen Baches. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Grundwasserspiegel zum Ende des Sommerhalbjahres saisonbedingt tief liegt und dass er im Winterhalbjahr um ca. 0,5 m ansteigen wird. Zudem muss in dem hängigen Gelände mit Schichtenwasser gerechnet werden. Im Jahr 2012

wurde Grundwasser in allen Bohrungen angetroffen, wobei die Bohrungen am Ende einer sehr niederschlagreichen Periode, der eine Schneeperiode folgte ausgeführt worden sind. Die Wasserstände wurden nach dem Abschmelzen der Schneedecke am 24.02.2012 noch einmal kontrolliert. Der mittlere Flurabstand liegt damit bei etwa 2,5 m.

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

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

Im Bebauungsplan werden daher zukünftige Bauherren und die Baugenehmigungsbehörde auf ggf. erforderliche Maßnahmen, Genehmigungsverfahren und die Forderungen der Träger öffentlicher Belange hingewiesen. Auf die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ wird hingewiesen.

2.4.3 Versickerungseigenschaften

Die Durchlässigkeit der Auflockerungszone wurde 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.

*Versickerungseigenschaften im Plan-
gebiet stark schwankend*

Ausreichend durchlässige Schichten wurden eher in der Mitte und südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes angetroffen. In den nord-östlichen 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. Vom Prinzip her ist ein Mulden-Rigolen-System möglich, das unabhängig von der Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes betrieben wird. Für die Versickerung kommen nur Mulden-Rigolen-Systeme infrage, bei denen die Sohle der Rigole 1,5 m unter der Geländeoberkante (GOK) liegt. Da die Rigolen wegen der geringen Durchlässigkeit des Untergrundes das Wasser nicht überall vollständig in den Untergrund versickern können, müssen die einzelnen Rigolen mit Drosselabflüssen vernetzt werden. Das Arbeitsblatt DWA A 138 empfiehlt, die einzelnen Mulden-Rigolen-Systeme im Nebenschluss an die Transportleitung anzubinden, da sich hierdurch eine höhere Funktionssicherheit sowie eine deutliche Trennung zwischen privatem und öffentlichem Bereich erzielen lässt. Im Zuge der

Erschließungsmaßnahmen ist der Bericht dem weiteren Planungsforgang entsprechend zu ergänzen.³

2.5 Altlasten

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen bekannt.

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 Panzersperren des Westwalls, unter Schutz gestellt ist.

Im II. Weltkrieg wird die Westgrenze des Deutschen Reiches durch den Ausbau des Westwalls geprägt. Zahlreiche Schutzbauten sicherten die westliche Grenze des ehemaligen Deutschen Reiches. 1938 gab Adolf Hitler den Befehl für den beschleunigten Ausbau des Westwalls. Entlang der belgischen und niederländischen Grenze entstand bis zum Herbst 1940 eine aus teilweise zwei hintereinander gestaffelten Linien bestehende Bunkerstellung mit zahlreichen Bunkern und Panzersperren. Im Umfeld des Plangebietes sind zahlreiche Bunker und weitere Panzersperren kartiert. Zwischen diesen bekannten Relikten des II. Weltkrieges können infrastrukturelle Einrichtungen wie Laufgräben und verschiedene Versorgungsleitungen, deren Lagen nicht bekannt sind, liegen. Innerhalb des Plangebietes liegen z.Zt. keine Hinweise auf Relikte des II. Weltkrieges vor, aber es ist dennoch nicht auszuschließen, dass sich hier oben beschriebene infrastrukturelle Einrichtungen befinden. Daher wird im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis auf die §§ 16 und 17 DSchG aufgenommen.

2.7 Ver- und Entsorgung

Zu dem Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18-N „Nord-West“ wurde im Jahr 2012 durch ein Fachbüro ein Konzept zur Ableitung der Niederschlagswasser und Schmutzwasser erarbeitet, welches bereits im Zuge der Baumaßnahmen für die Erschließungsstraßen, Gewerbeflächen und für den Einzelhandelsbetrieb (großflächiger Lebensmittelvollsortimenter) entsprechend dem Bauvorschrift umgesetzt wurde. Die Ver- und Entsorgung ist somit durch Anschluss an die vorhandene und neu ausgebaute Infrastruktur bereits gesichert.

Die Niederschlagswasser aus dem gesamten Entwicklungsgebiet Imgenbroich Nord-West werden den zentralen Retentionsbodenfilter (RBF) mit Regenklärbecken (RKB) zugeleitet. Die Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren nach dem RdErl. des MUNLV –

³ Dipl.-Geolog. Michael Eckardt: Versickerungsversuche B-Plan 18, Monschau-Imgenbroich, Ergebnis der hydrogeologischen Untersuchungen, Zusammenfassung, Aachen, den 08.03.2012

IV – 9 031 001 2104 vom 26.05.2004 sind zu beachten. Die Dimensionierung des Retentionsvolumens von 4.400 cbm⁴ berücksichtigt dabei auch die für die Hochwasserhäufigkeiten von 50 und 100 Jahren maßgeblichen Niederschlagswerte. Es wird sichergestellt, dass die Niederschlagswerte aus dem Baugebiet die natürlichen Abflussmengen nicht überschreiten. Die dazu erforderlichen Flächen wurden im Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18-N „Nord-West“ - Neuaufstellung festgesetzt und werden auch im aktuellen Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18-NN „Nord-West“ Teilbereich A berücksichtigt. Der Bereich des Bebauungsplangebietes Imgenbroich Nr. 18-NN „Nord-West“ – Teilbereich B ist an die neu erstellte bzw. vorhandene Infrastruktur (Ableitung Niederschlagswasser, Retentionsbodenfilter, vorhandene Kanalisation) angebunden.

Diese Entwässerungskonzeption wurde mit der Städteregion Aachen sowie der Wassergewinnungs- und aufbereitungsgesellschaft Nordeifel mbH (WAG) abgestimmt.

Die Schmutzwasser aus dem Plangebiet werden weitestgehend im freien Gefälle an den bestehenden Mischwasserkanal in der Trierer Straße (B 258) abgeführt.

2.8 Verkehrliche Erschließung

Bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 18N im Jahr 2014 verfolgte die Stadt Monschau die Planung von Sonder- und Gewerbegebieten im Stadtteil Imgenbroich Nord-West sowie in diesem Zusammenhang die Realisierung einer Entlastungsstraße (K16n) für den Ortskern Imgenbroich. Der Kreisverkehr auf der Trierer Straße vor dem HIMO mit dem neuen zentralen Omnibusbahnhof und ÖPNV-Umsteigepunkt wurde bereits umgesetzt sowie auch in Teilen die ehemals als Entlastungsstraße vorgesehene Erschließungsstraße und die Straße „Auf Beuel“. Das zu dem Bebauungsplanverfahren BP 18 N vorliegende Verkehrsgutachten (Stand März 2012) musste im Rahmen dieser aktuellen Bauleitplanung (BP Nr. 18 NN, Teil A und B) insgesamt neu erstellt werden. Die Datengrundlagen waren veraltet und einige damals noch in Planung befindlichen Nutzungen sind zwischenzeitlich gebaut worden, so dass sich die für das Verkehrsgutachten anzunehmenden Grundlagen signifikant verändert haben. Daher wurden an maßgeblichen Kontenpunkten und Straßenquerschnitten in den Jahren 2019/2020 Verkehrszählungen durchgeführt.

Da sich die Stadt Monschau im Rahmen der Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4(1) BauGB (2020) dazu entschieden hat, die ursprünglich vorgesehene Trasse einer Entlastungsstraße (K 16n) nicht weiter auszubauen, war der Planentwurf und das vorliegende Verkehrsgutachten entsprechend anzupassen. Für die Anpassung des Verkehrsgutachtens wurde keine neue Verkehrszählung in 2024 durchgeführt, es wurde auch keine

⁴ Anmerkung: Im vorliegenden Entwässerungskonzept (2012) ist ein Retentionsvolumen von 2.400 cbm dargestellt. Dieses wurde im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung mit einer zusätzlichen Staulamelle vergrößert. Die wasserrechtliche Erlaubnis wurde am 04.09.2014 erteilt.

erneute Neukalibrierung des Verkehrsmodells oder der Leistungsfähigkeiten veranlasst, da sich im Vergleich zu der 2021 durchgeführten Straßenverkehrszählung (SVZ 21) keine signifikanten Änderungen ergeben, die eine aufwändige Neuberechnung erforderlich gemacht hätten. Da die Verkehrszahlen eine tendenziell rückläufige Entwicklung aufzeigen, kann der 2020 berechnete Planfall (ehemals Planfall 1 – Gewerbegebiete ohne K 16n) als „worst case Szenario“ bezeichnet werden und hat weiterhin Bestand. Der Planfall 2 (mit K 16n) ist nicht mehr Gegenstand dieser Verkehrsuntersuchung.

In dem nun aktuellen Gutachten⁵ werden beide Bebauungsplanteilbereiche des BP Nr. 18-NN (Teilbereich A, Teilbereich B) gemeinsam betrachtet und bereits umgesetzte Vorhaben in Imgenbroich Nord-West (Lebensmittelvollsortimenter, Gewerbebetriebe und Tankstelle sowie ÖPNV-Umsteigeplatz) berücksichtigt. Am 12.12.2019 wurden Verkehrszählungen an den maßgeblichen Kontenpunkten und Straßenquerschnitten durchgeführt. Diese sind:

24h-Knotenpunktzählung (KP)

- Kreisverkehrsplatz B 258/Auf Beuel/Zufahrt HIMO (KP 1)
- Kreisverkehrsplatz B 258/Karweg/Hengstbrüchelchen (KP 2)
- Parkplatzzufahrt Lebensmittelmarkt (KP 3)

24h-Querschnittszählung

- Hengstbrüchelchen (K 16)

Die Zählungen erfassten die Verkehrsarten Pkw, Krad, Kfz bis 3,5 t, Lkw ab 7,5 t getrennt.

Zudem wurden für die weitere Umgebung die Straßenverkehrszählungen der Bundes- und Landesstraßen (ausgewählter Straßen in Monschau) von 2010 und 2015 vergleichend gegenübergestellt. Dabei wurde ein überwiegender Rückgang der Verkehrsmengen festgestellt.

Für die Darstellung eines Verkehrsmodells werden die Verkehrsbelastungsdaten (DTV in Kfz/24h) der im Dezember 2019 erfolgten Verkehrszählungen sowie die Daten aus der Verkehrsstärkenkarte NRW von 2015 herangezogen. Diese Daten wurden für die Ermittlung der MIV-Netzbelastung für den Istzustand 2019 kalibriert und bilden somit die Basis für die Nullprognose 2030, die sich aus der allgemeinen Verkehrsprognose 2030 ergibt. Dabei ist auch die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen. Im Hinblick auf die Einwohnerentwicklung bis 2030 für die Stadt Monschau und für die benachbarten Kommunen (Roetgen und Simmerath) ist - lt. Bevölkerungsprognose gemäß IT.NRW - bis auf die Gemeinde Roetgen ein allgemeiner Bevölkerungsrückgang festzustellen.

⁵ Büro StadtVerkehr: Neuerstellung des Verkehrsgutachtens Monschau-Imgenbroich, Hilden, 30. März 2020, angepasst 08.08.2024

Für die Nullprognose 2030 wurde jedoch gutachtlich eine leichte Zunahme des Verkehrs von 2019 bis 2030 wie folgt angenommen:

- 1% Zunahme für den Binnenverkehr innerhalb Monschau
- 2,5% Zunahme für den Ziel- und Quellverkehr von und nach Monschau
- 2,5% Zunahme für den Durchgangsverkehr

Bei der Ermittlung des zukünftigen Verkehrsaufkommens wurden zudem die geplanten Gewerbenutzungen berücksichtigt. Das Verkehrsaufkommen der geplanten Nutzungen wurde getrennt für folgende Nutzergruppen mit ihrem Anteil am Verkehrsaufkommen (Modal-Split) berechnet:

- Beschäftigtenverkehr (Modal-Split MIV-Anteil 60%)
- Kunden-/Besucherverkehr (Modal-Split MIV-Anteil 80%)
- Lieferverkehrs (Modal-Split MIV-Anteil 100%)

Grundlage für die Verkehrsaufkommensberechnung der Gewerbegebiete ist die Flächengröße der jeweiligen Gebiete.

Im Ergebnis steht das zusätzliche MIV-Aufkommen von 539 Kfz/24h im Querschnitt (d.h. Hin- und Rückweg) für den Teilbereich A und 260 Kfz/24 im Querschnitt (d.h. Hin- und Rückweg) für den Teilbereich B des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 18-NN. Dies stellt eine worst-case Abschätzung dar, da eventuelle Mitnahme- und Konkurrenz-Effekte nicht berücksichtigt wurden.

Für den Planfall (mit einseitiger Anbindung des geplanten Gebietes an die Trierer Straße B 258) wurde das Verkehrsaufkommen für das Jahr 2030 mit den geplanten baulichen Entwicklungen prognostiziert. Der Planfall 2030 beinhaltet die Anbindung der beiden geplanten Gewerbeflächen an den Kreisverkehrsplatz Trierer Straße / Auf Beuel.

Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

Für die Bewertung des Planfalls wurden die Straßenquerschnitte für den Istzustand 2011, der Nullprognose 2030 sowie für den Planfall gegenübergestellt. Für den **Planfall 2030** ist auf dem nördlichen Abschnitt der B 258 (Trierer Straße) gegenüber der Nullprognose 2030 eine Zunahme von bis zu 1.350 Kfz/24h zu verzeichnen. Im Ortskern von Imgenbroich ergibt sich eine deutliche Zunahme von 1.750 Kfz/24h.

Es wird deutlich, dass die Verkehrsstärken im Vergleich zur Nullprognose im Ortskernbereich zunehmen.. In den weiteren Verläufen der B 258 im Bereich von Monschau-Imgenbroich sind die Wirkungen ähnlich.

Für folgende Knotenpunkte/Kreisverkehrsplätze wurde die Leistungsfähigkeit für die Nullprognose 2030 und des Planfalls (2030) überprüft:

- Kreisverkehrsplatz Trierer Straße (B 258) / Auf Beuel / Zufahrt HIMO
- Kreisverkehrsplatz Trierer Straße (B 258) / Karweg / Hengstbrüchelchen

Die Berechnungen ergaben, dass die Qualitätsstufen (QSV) nach HBS 2015 (Handbuch für die Bemessung von Straßen 2015) im Planfall für alle betrachteten Fahrbeziehungen bei QSV B, bzw. beim Kreisverkehrsplatz Trierer Straße (B 258)/Karweg/Hengstbrüchelchen bei QSV C liegen. Damit ist die Leistungsfähigkeit für alle betrachteten Knotenpunkte gegeben.

Insgesamt ist festzuhalten, dass zwischen den beiden Kreisverkehrsplätzen an der Trierer Straße (B 258) und dem neuen Kreisverkehrsplatz an der Erschließungsstraße zum Plangebiet die errechneten Staulängen vollkommen ausreichen und es zu keinen Rückstauerscheinungen kommt bzw. kommen wird, die Auswirkungen auf den jeweils anderen Kreisverkehrsplatz erzeugen können. Aus Fachgutachterlicher Sicht sind daher keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

2.9 Lärmimmissionsschutz

Zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes ist es erforderlich, dass an der schutzbedürftigen Bebauung im Einwirkungsbereich des Plangebietes in Zukunft keine unzulässigen Geräuschemissionen 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.

Bereits in den vorangegangenen Bebauungsplanverfahren BP Imgenbroich Nr. 18 „Nord-West“ bzw. BP Nr. 18-N „Nord-West“-Neuaufstellung wurde die vorliegende Situation und Planung gutachterlich untersucht. Das seinerzeit verwendete Verkehrsgutachten wurde zwischenzeitlich aktualisiert und in den Jahren 2020 und 2024 grundsätzlich überarbeitet. Die aktuelle Anpassung 2024 berücksichtigt dabei den Umstand, dass die ursprünglich vorgesehene Entlastungsstraße K 16n nicht mehr Gegenstand des Verfahrens ist. Entsprechend war auch die schalltechnische Immissionsprognose von 2020 zu aktualisieren.

Eine Neubewertung möglicher durch Gewerbelärm resultierende Immissionskonflikte ist nicht erforderlich, da den Belangen des Immissionsschutzes durch die Gliederung der Gewerbegebiete nach Abstandserlass hinreichend Rechnung getragen wird. Es wurde bereits ermittelt, dass die geplante Nutzung zu keinen Richtwertüberschreitungen führen wird. Demnach sind keine zusätzlichen Festsetzungen zu Lärmschutzbauwerken erforderlich, auch Festsetzungen zu Geräuschkontingenten nach

DIN 45691 waren bzw. sind aus gutachterlicher Sicht nicht angezeigt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 NN Teil A und B ist die im Prognosezeitraum zu erwartende Verkehrslärmbelastung im Bestand zu untersuchen und falls erforderlich die nutzungsabhängigen Anforderungen an den passiven Schallschutz zu dimensionieren.

Aus sachverständiger Sicht sind in der vorliegenden Situation schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche bzw. unverhältnismäßige Einschränkungen bei der Nutzung der Gewerbeflächen nicht zu erwarten.

Die möglichen durch die Planung ausgelösten Immissionskonflikte reduzieren sich auf die Außenwirkung. Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Nutzungen mit einem erhöhten Schutzanspruch vorgesehen. Insofern wurden in dem aktuell vorliegenden Schallgutachten die Fernwirkungen der Planung untersucht und aktualisiert.⁶

Grundlage der Berechnung zum Straßenverkehrslärm sind die im Verkehrsgutachten (Stand 08.08.2024) dokumentierten Prognosebelastungen sowie die Bebauungsplanvorentwürfe Teil A (Stand August 2024) und Teil B (Stand 2020).

Maßgeblich für die aktualisierte Beurteilung dieser „Neubaumaßnahme“ sind lagebedingt die Immissionsorte Hengstbrüchelchen 50 und 54, Auf Beuel 21 und Trierer Straße 118. Das maßgebliche Verkehrsszenario wird im Verkehrsgutachten durch den Planfall 2030 beschrieben. Weitere Immissionsorte außerhalb des Plangebietes liegen wegen der Abstände bzw. der Größenordnung der Verkehrsbelastung nicht vor.

Fernwirkung der Planung

Mögliche Fernwirkungen einer Planung sind grundsätzlich abwägungsrelevant. Der Einwirkungsbereich sowie die Auswirkung der Planung kann aus sachverständiger Sicht in Anlehnung an die Ausführungen der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) in Verbindung mit den Ausführungen nach Nr. 7.4 der TA Lärm unter Berücksichtigung der Besonderheiten des jeweiligen Einzelfalls erfolgen.

Die Verkehrslärmschutzverordnung gilt nur für den Bau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen durch erhebliche bauliche Eingriffe. Straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen (z.B. Verkehrsverlagerungen), die zu einer Steigerung der Lärmbelastung führen, lösen keinen Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen aus. Obwohl die Verkehrsflächen in den Plangebieten schon seit Jahren hergestellt sind, handelt es sich bei der schalltechnischen Beurteilung der Maßnahmen formal um den „Neubau einer Straße“. Daher ist die 16. BImSchV anzuwenden bzw. deren Anwendung ist zu prüfen.

⁶ Dr.-Ing. Szymanski & Partner: Gutachten 2024 1854 zu den Auswirkungen verbunden mit den zukünftig zu erwartenden Verkehrsgenerierungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Monschau Imgenbroich Nr. 18-NN „Nord-West“, Teilbereich A und B, Stolberg, 07.10.2024

Gemäß § 1 Abs. 2 der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV liegt eine wesentliche Änderung von Verkehrswegen vor, wenn...“

- eine Straße einen oder mehrere durchgehende Fahrstreifen zusätzlich erhält, oder
- durch einen erheblichen baulichen Eingriff der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms um mindesten 3 dB (A) oder auf mindestens 70 dB(A) am Tag oder mindestens 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird.

Eine Änderung ist auch dann wesentlich, wenn der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärm von mindestens 70 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts durch einen erheblichen baulichen Eingriff erhöht wird.“

Ein erheblicher baulicher Eingriff liegt im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung dann vor, wenn in die Substanz des Verkehrsweges eingegriffen wird. Bei Straßen ist z. B. auch dann ein erheblicher baulicher Eingriff gegeben, wenn Ein- und Ausfädelungstreifen oder Standstreifen angelegt werden.

Zum vorliegenden Bebauungsplan lässt sich daraus ableiten, dass eine wesentliche Änderung vorliegt, wenn im Umfeld der Verkehrslärm von mindestens 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht durch die Auswirkung der Planung erhöht wird.

Entsprechend der Lärmkartierung der Umgebungslärmrichtlinie des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NW liegen im zentralen Bereich von Imgenbroich entlang der Trierer Straße (B 258) in Teilen Belastungen größer 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht vor. Für die betroffenen Eigentümer besteht grundsätzlich die Möglichkeit einer Überprüfung der Anspruchsvoraussetzungen für bauliche Lärmsanierungsmaßnahmen im Rahmen der Lärmsanierung. Die Lärmsanierung ist eine freiwillige Leistung der Baulastträger, die u.a. von den zur Verfügung stehenden finanziellen Mitteln abhängt. Die Überprüfung erfolgt durch formlosen Antrag beim Landesbetrieb Straßen NRW und ist von dem Bebauungsplanvorhaben unabhängig. Für den zu gewährenden Lärmschutz sind geeignete „Prognosebelastungen“ zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall wären damit aus sachverständiger Sicht auch die durch das Planvorhaben ausgelösten Verkehrssteigerungen abgedeckt.

Der Bau der Erschließung von Gewerbeflächen dienenden Verkehrsflächen generiert zwangsläufig weitere Verkehre. Daher sind sowohl die Immissionsbelastungen ausgelöst durch den Neubau der Straße an den direkt angrenzenden Immissionsorten zu beurteilen als auch mögliche Auswirkungen im angrenzenden Verkehrsnetz.

Im vorliegenden Lärmgutachten wurden auf Grundlage der Änderungen der Verkehrsmengen (Grundlage Verkehrsgutachten 08.08.2024) unter Annahme einer weiter unveränderten Verkehrszusammensetzung die Steigerung der Immissionsbelastung ermittelt. Hier zeigt sich, dass sich in

lediglich dem Abschnitt 19 „Auf Beuel“ (An der B 258) aus schalltechnischer Sicht eine negative Änderung ergeben hat. Im für den Prognosehorizont maßgeblichen Planfall 2030 führt das Planvorhaben gegenüber der Nullprognose im betreffenden Teilabschnitt zu einer Steigerung der Verkehrsmengen um 2,0 % und damit zu einer Pegelerhöhung von 0,79 dB(A).

An der Ecke Trierer Straße/Auf Beuel wurde zwischenzeitlich eine neue Sparkassenfiliale mit schutzwürdiger Wohnnutzung im Staffelgeschoss gebaut. Hierzu wurde im Rahmen des Genehmigungsverfahrens (VEP) bereits im Jahr 2021 ein schalltechnisches Gutachten zur Verträglichkeit der Wohnnutzung mit den erforderlichen Maßnahmen zum baulichen Schallschutz gegenüber Gewerbe- und Verkehrslärm erstellt. Darin sind die durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 18NN Teil A und B ermittelten Pegelerhöhungen bereits berücksichtigt. Darüber hinaus liegen die für diese Nutzung schalltechnisch relevanten Straßenzüge (Teilbereich Beuel zwischen den Kreisverkehren sowie die Trierer Straße B 258) nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans und sind somit bei einer formalen Betrachtung nicht Bestandteil des „Neubaus einer Straße“.

Der Ortskernbereich ist, insbesondere entlang der Trierer Straße B 258, bereits durch Verkehrslärm belastet. Daher sind weitere Steigerungen grundsätzlich zu minimieren bzw. nach Möglichkeit zu vermeiden. Mit Umsetzung der Planung sind erhöhte Verkehrslärmbelastungen zu erwarten. Im Bereich nördlich des Karwegs ergibt sich z.B. eine der ungünstigsten Pegelerhöhungen von 0,15 dB(A). Verkehrslärmsteigerungen in dieser Größenordnung sind jedoch für die Betroffenen nicht wahrnehmbar und stellen aus gutachterlicher Sicht keine wesentliche Änderung dar.

Bei der planerischen Abwägung sind die zu erwartenden Straßenverkehrsbelastungen außerhalb des Plangebietes zu beurteilen. Die Steigerung der Immissionsbelastung außerhalb des Plangebietes im angrenzenden Verkehrsnetz für den Prognosehorizont 2030 ist an der ungünstigsten Stelle an der Trierer Straße B 258 kleiner als 0,2 dB(A) und damit in einer Größenordnung, die an Bundesstraßen auch durch die allgemeine Verkehrsentwicklung zu erwarten ist.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine schutzwürdigen Nutzungen, die aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen. Auch werden durch die Straßenbaumaßnahmen im Plangebiet für die direkt an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen keine zusätzlichen passiven Schallschutzmaßnahmen ausgelöst. Aus gutachterlicher Sicht liegen zukünftige Immissionskonflikte durch Straßenverkehrslärm innerhalb des Plangebietes nutzungsbedingt nicht vor.

Insgesamt ist festzustellen, dass durch den Bau von Verkehrsflächen im Plangebiet bei dem vorliegenden Emissionen abstandsbedingt an den angrenzenden Immissionsorten keine bedenklichen Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm auftreten, die gemäß 16. BImSchV aktive Schallschutzmaßnahmen erfordern würden. Die Fernwirkung des Planvorhabens im angrenzenden Verkehrsnetz bzgl. der Steigerung der Schallimmissionsbelastung liegt insgesamt in einer unbedenklichen Größenordnung und ist im Rahmen der Abwägung abschließend zu beurteilen. Aus Sicht

des Schallimmissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

2.10 Einzelhandelssituation

Die Planung und Umsetzung eines Sondergebietes für den inzwischen bestehenden großflächigen Vollsortimenter im Bebauungsplangebiet basiert auf der Grundlage der Zielsetzungen zur Stadtentwicklung und des aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Monschau.⁷

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. 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 stellt die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-SB-Markts eine sinnvolle Ergänzung des Einzelhandelsangebotes dar. Der Lebensmittel-SB-Markt (Kaufland) ist auf Grundlage der im März 2015 erteilten Baugenehmigung vom Standort Auf Beuel 19 realisiert worden. Dagegen hat der im Gewerbegebiet dezentral gelegene ehemalige SB-Markt (Real) seinen Standort an der Hans-Georg-Weiss-Straße im Frühjahr 2025 aufgegeben.

Die Stadt Monschau hat im Übrigen für diesen Standort im Gewerbegebiet entsprechend den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, bestehende Bebauungspläne daraufhin zu überprüfen, ob der angestrebte Schutz und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche

⁷ BBE Handelsberatung GmbH: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Monschau, August 2010

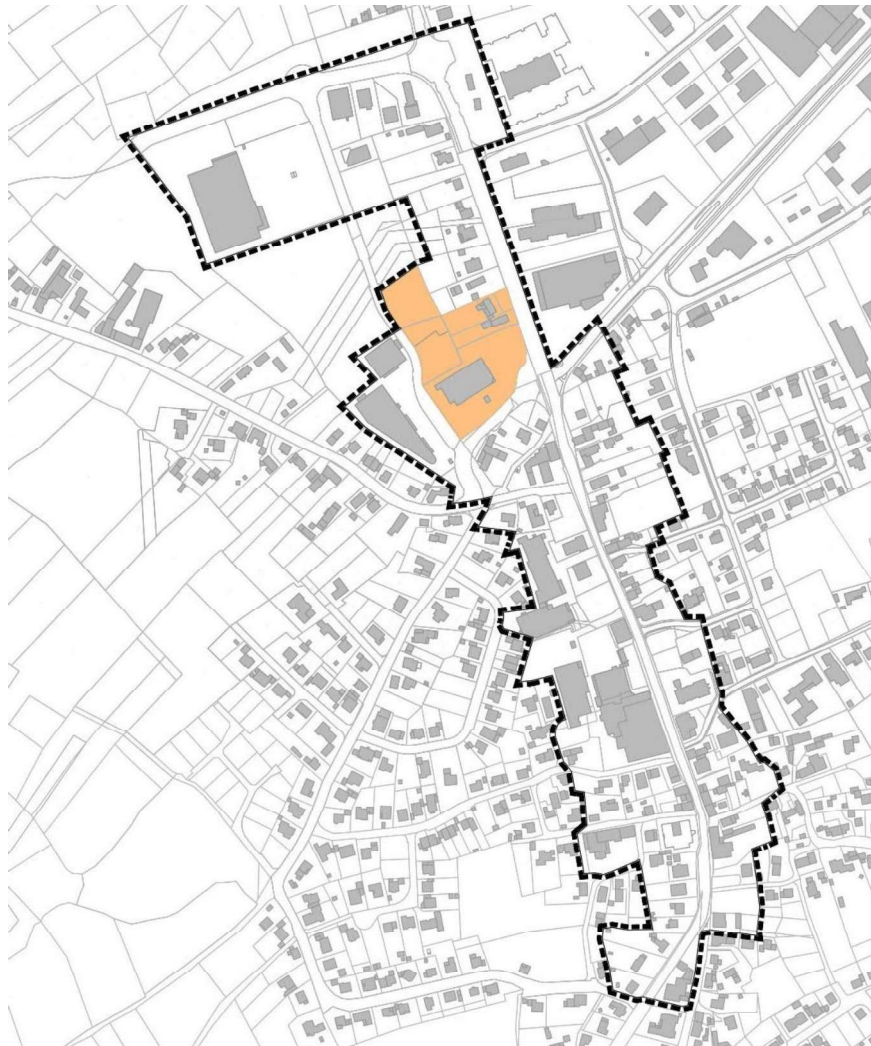
den Teilausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen erfordert, den Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4 „Real-Markt“ – 4. Änderung, aufgestellt und am 09.07.2019 als Satzung beschlossen. Da der Standort des ehemaligen SB-Warenhauses außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs von Imgenbroich liegt und auch ein Bedarf an weiteren Gewerbegrundstücken in diesem Gewerbegebiet besteht, wurde mit dem Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 4 „Real-Markt“ – 4. Änderung der Standort für zukünftige Nutzungen als Gewerbegebiet festgesetzt. Gleichwohl wurde der Bestand des SB-Warenhauses auf dem Grundstück auf die Dauer der baurechtlich genehmigten Nutzung planungsrechtlich gesichert.

Da bei der Abgrenzung sowie funktionaler Definition zentraler Versorgungsbereiche auch die möglichen Entwicklungsperspektiven zu berücksichtigen sind, hatte die Stadt Monschau im Jahr 2013 die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs von Imgenbroich aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2010 geändert. Da der räumliche Schwerpunkt von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Handel auf der westlichen Seite der Trierer Straße liegt, war und ist es Zielsetzung der Stadt Monschau, die nahversorgungsrelevanten Angebote auf der westlichen Seite der Trierer Straße zu sichern und in nördliche Richtung im Zusammenhang mit dem ÖPNV-Umsteigepunkt am HIMO weiterzuentwickeln. Daher wurden die Flächen nördlich des damaligen zentralen Versorgungsbereichs entsprechend dem städtebaulichen Konzept (westlich der Trierer Straße angrenzende Grundstücke sowie die Fläche des Vollsortimenters und die Flächen des ÖPNV-Verknüpfungspunktes am HIMO) in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen.

Zwischenzeitlich wurde die Grenze des Zentralen Versorgungsbereichs von Imgenbroich mit Ratsbeschluss vom 08. Juli 2025 nochmals geringfügig angepasst, was dem Flächenumfang des Planvorhabens im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 22 „Einkaufszentrum“, 1. Änderung, Rechnung trägt.

Die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs Imgenbroich entspricht der strategischen und städtebaulichen Zielsetzung, die vorhandenen Strukturen des zentralen Versorgungsbereichs in einem räumlich-funktional sinnvollen Zusammenhang weiterzuentwickeln und vor allem den ÖPNV-Verknüpfungspunkt am HIMO fußläufig direkt an diesen Dienstleistungs- und Einzelhandelsbereich anschließen zu können. Durch den ÖPNV-Verknüpfungspunkt ist die Anbindung der umliegenden Ortschaften und damit die verbrauchernahe Grundversorgung in diesen Ortschaften gewährleistet.

Abbildung 11 Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Monschau Imgenbroich, Ratsbeschluss vom 08. Juli 2025



Quelle: Stadt Monschau (Anmerkung: mit Darstellung Fläche BP Nr. 22 „Ein-Kaufszentrum“, 1. Änderung)

Der Standort des mittlerweile auf Grundlage der von der Städteregion Aachen am 05.03.2015 erteilten Baugenehmigung errichteten Lebensmittelvollsortimenters in Imgenbroich Nord-West („Kaufland“, Auf Beuel 19) entspricht somit den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Monschau. Er befindet sich innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs von Imgenbroich.

2.10.1 Auswirkungsanalyse

Die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse zum Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18 (2012) wurden im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 18-N (2014) auf Grund des dann feststehenden Betreibers des geplanten Vollsortimenters überprüft und überarbeitet. Insgesamt wurde festgestellt, dass das Ansiedlungsvorhaben „Lebensmittelvollsortimenter mit max. 3.000 m² Verkaufsfläche, davon max. 2.320 m²

nur für bestimmte Sortimente des periodischen Bedarfs, und max. 300 m² Vorkassenzone“, den Zielen und Grundsätzen des LEP NRW und den Prüfvorgaben des regionalen Einzelhandelskonzepts STRIKT entsprach. Eine wesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche von der Stadt Monschau (Zone 1) und den benachbarten Gemeinden Simmerath und Roetgen (Zone 2) wurde ausgeschlossen.

Diese Ergebnisse wurden Basis der planungsrechtlichen Festsetzungen für das Sonstige Sondergebiet „Lebensmittelvollsortimenter“ im Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18-N. Dieser Bebauungsplan wurde durch das Oberverwaltungsgericht Münster (OVG Münster) mit Urteil vom 05.07.2018 (Az.: 7 D 11/16.NE) für unwirksam erklärt. Neben formalen Gesichtspunkten begründete das OVG Münster das Urteil mit einem Abwägungsmangel: die Auswirkungen des Vorhabens auf die Gemeinde Simmerath seien zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nicht ausreichend untersucht worden. Insbesondere seien in dem damals erstellten Gutachten der dort angenommene Umsatzanteil (25 %) belgischer Käufer bzw. Kunden nicht ausreichend plausibel begründet worden.

Der Lebensmittelvollsortimenter (Kaufland-Verbrauchermarkt) ist auf Grundlage der 2015 erteilten Baugenehmigung errichtet worden. Mit dem Urteil des OVG Münster von 2018 wurde es erforderlich, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters/Verbrauchermarkts unter den Aspekten des vorliegenden Urteils nochmals zu überprüfen. Die „Stellungnahme zur Urteilsbegründung des OVG Münster zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 18-N „Nord-West“ wurde durch Dr. Lademann & Partner im Oktober 2018 vorgelegt⁸. Im Ergebnis wurde in dieser Stellungnahme von 2018 festgestellt, dass im Gutachten 2014 getroffenen Prognosen zu Umverteilungsquoten und zu möglichen städtebaulichen Auswirkungen zutreffend sind. Hier wurden wesentliche Auswirkungen und Beeinträchtigungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Zone 1 (Monschau) und Zone 2 (Roetgen und Simmerath) ausgeschlossen. Insbesondere die aktuelle Betrachtung des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde Simmerath, Roetgen und Monschau lässt schließen, dass die ermittelten Grundlagen aus der gutachterlichen Betrachtung von 2014 auch weiterhin Bestand haben werden.

In einer weiteren, ergänzenden Stellungnahme von März 2020 zur Stabilität und Funktionsfähigkeit der beiden zentralen Versorgungsbereiche in Monschau und Roetgen nach der Ansiedlung des Kaufland-Marktes an der Straße „Auf Beuel“ (vgl.⁹) konnte bestätigt werden, dass für diese Zentren

⁸ Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH; Stellungnahme zur Urteilsbegründung des OVG Münster zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 18-N „Nord-West“, Hamburg, Oktober 2018

⁹ Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH; Stellungnahme: Ex-post-Beurteilung der Auswirkungen auf die Zentren in Monschau und Roetgen infolge der Ansiedlung von Kaufland in Monschau, Hamburg, 5. März 2020

keine negativen Auswirkungen infolge der Ansiedlung von Kaufland festzustellen sind.

Aufgrund der Aufgabe des real-Marktes an der Hans-Georg-Weiss-Straße wurde für den Kaufland-Markt an der Straße Auf Beuel im Laufe dieses Bauleitplanverfahrens eine Verkaufsflächenerweiterung um 300m² beantragt. Dieses Vorhaben erforderte eine erneute und aktuelle Untersuchung zur Verträglichkeit des Planvorhabens. (vgl.¹⁰). Die Ergebnisse des Verträglichkeitsgutachtens vom 09.09.2024 werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt:

Da für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 NN (hier Teil B) noch kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht, befindet sich der Standort des Kaufland-Marktes im unbeplanten Innenbereich. Das Erweiterungsvorhaben des Kaufland-Marktes (+ 300 m² Verkaufsfläche, davon rd. 270 m² Verkaufsfläche im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich) war somit nach § 34 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB zu beurteilen. Die Einfügung des (Erweiterungs)Vorhabens ist durch das bereits großflächige Vorhabenobjekt selbst gegeben.

Auch wenn bei einem Erweiterungsvorhaben grundsätzlich das gesamte neue Vorhaben hinsichtlich seiner Gestalt und Ausstrahlungswirkung baurechtlich zu prüfen ist, muss berücksichtigt werden, dass der bestehende Betrieb seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert hat. Daher ist nur der mit dem Vorhaben verbundene Zusatzumsatz in der Wirkungsanalyse für das Vorhaben prüfungsrelevant, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung des Marktes ergibt.¹¹

Der Standort Auf Beuel ist sowohl fußläufig aus den angrenzenden Wohngebieten als auch über den motorisierten Individualverkehr (MIV) und den ÖPNV (Busumsteigepunkt vor HIMO) gut erreichbar. Somit befindet sich der Standort in einer integrierten Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Imgenbroich.

Die Auswertung der sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum belegt, dass durch die positive Einwohnerentwicklung in Monschau (seit 2019 Zuwachs von 0,3%p.a., Anfang 2024 rd. 11.900 Einwohner) und der leicht überdurchschnittlichen einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 102,3 zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Monschau bestehen. Die Stadt Monschau übernimmt als Mittelzentrum neben der Eigenversorgung mit Gütern und

¹⁰ Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung GmbH: Die Straße Auf Beuel in Monschau als Standort für einen Verbrauchermarkt, Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben, Hamburg 06.11.2023/09.09.2024

¹¹ Vgl. u.a. Urteile des OVG Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07)

Dienstleistungen der qualifizierten Grundversorgung auch eine hervorgehobene Versorgungsfunktion des Umlands, vor allem bei den aperiodischen Sortimenten.

Die Prüfung und Auswertung des Einzugsgebietes und des Nachfragepotenzials des Vorhabens kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass bis zur prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2024 das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet bis zu Marktwirksamkeit auf 596 Mio Euro zurückgehen wird, wovon ca. 322 Mio Euro auf den nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich entfallen. Dies ist bedingt durch die leicht rückläufige Einwohnerentwicklung in der Zone 3 (belgische Kommunen Eupen, Waimes, Bütgenbach, Büllingen). Auf deutscher Seite des im Einzugsgebiets (Zone 1 Stadtgebiet Monschau, Zone 2 Gemeinden Simmerath und Roetgen) ist auf Basis der positiven Einwohnerprognose mit einem leichten Marktwachstum zu rechnen. Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens im Jahr rd. 75.3000 Personen.

Die Angebotsstrukturen wurden in den betroffenen Versorgungsbereichen innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets analysiert. Demnach werden auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt 25.000 m² in der Zone 1 und Zone 2 rd. 147 Mio Euro Umsatz generiert. Die überdurchschnittliche Verkaufsflächendichte und die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von rd. 105% weisen auf Kaufkraftzuflüsse durch Kundenpotenzial von außerhalb des Einzugsgebiets (nur deutsche Seite) hin.

Die städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage stellt sich wie folgt dar:

Die Innenstadt von Monschau kann aufgrund des Geschäftsbesatzes in den Hauptlagen sowie der starken touristischen Frequentierung als stabil und funktionsfähig eingestuft werden. Ein strukturprägender Lebensmittelmarkt ist aber aufgrund der kleinteiligen Bebauungsstruktur nicht vorhanden. Das Angebot im periodischen Bedarfsbereich wird durch mehrere Bäckereien und Spezialangebote aus dem Bereich Spirituosen und Feinkost bereitgestellt.

Der zentrale Versorgungsbereich Ortsmitte von Imgenbroich strahlt aufgrund der Vielzahl von Magnetbetrieben auf die gesamte Stadt Monschau aus. Neben dem Verbrauchermarkt Kaufland sind u.a. noch zwei moderne und leistungsfähige Lebensmitteldiscounter ansässig. Insgesamt ist der zentrale Versorgungsbereich von Imgenbroich als stabil und voll funktionsfähig einzustufen.

Der zentrale Versorgungsbereich Ortsmitte von Simmerath befindet sich ca. 5,5 km vom Vorhabenstandort entfernt. Er wird seiner grundzentralen Versorgungsfunktion gerecht und kann als städtebaulich-funktional stabil bewertet werden. Die Überprüfung der Annahmen aus dem Gutachten 2014 anhand der tatsächlichen Entwicklung zeigt, dass die damals ge-

troffenen Prognosen zu Umverteilungsquoten und zu möglichen städtebaulichen Auswirkungen zutreffend sind. Hier wurden wesentliche Auswirkungen und Beeinträchtigungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Zone 1 (Monschau) und Zone 2 (Roetgen und Simmerath) ausgeschlossen. Insbesondere die aktuelle Betrachtung des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde Simmerath, Roetgen und Monschaut lässt schließen, dass die ermittelten Grundlagen aus der gutachterlichen Betrachtung von 2014 auch weiterhin Bestand haben werden.

Der zentrale Versorgungsbereich Ortsmitte von Roetgen befindet sich in ca. 9,6 km Entfernung zum Vorhabenstandort. Er wird ebenfalls seiner grundzentralen Versorgungsfunktion gerecht und wird als städtebaulich-funktional stabil bewertet. Das Angebot im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich wird maßgeblich durch vier strukturprägende Lebensmittelbetriebe sowie einen Drogeriemarkt gewährleistet. Dabei profitieren vor allem die Betriebe an der stark befahrenen Bundesstraße von einer hohen Frequentierung.

Die Analyse der Marktanteils- und Umsatzprognose zeigt auf, dass für das Vorhaben von einem prospektiven Marktanteil innerhalb seines Einzugsgebietes von insgesamt knapp 4 % auszugehen ist. Nach den Modellrechnungen ergibt sich draus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streumüsätzen sowie der Umverteilung der durch den Marktaustritt von real in Monschau freigewordenen Umsatzpotenziale, ein Umsatzpotenzial für den Kaufland-Verbrauchermarkt von insgesamt ca. 23,3 Mio Euro, davon 22,1 Mio Euro im nahversorgungsrelevanten bzw. im periodischen Bedarf. Dies entspricht einem Umsatzwachstum gegenüber dem Status quo nach der real-Schließung von rund 1,4 Mio Euro (bzw. ca. 1,2 Mio Euro auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich).

Im Rahmen der Wirkungsprognose wurde untersucht, wie sich der prognostizierte Mehrumsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Es wird dabei angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2025 versorgungswirksam wird. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Kaufland-Verbrauchermarktes unter Berücksichtigung der Schließung des real-Verbrauchermarktes sowie der geplanten Ansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscounters in Monschau-Höfen im Segment des periodischen Bedarfsbereichs bei Werten im Schnitt von ca. 0,9 % betragen, dabei sind die höchsten Auswirkungen aufgrund der räumlichen Nähe mit max. 1% für den Zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte Imgenbroich zu erwarten. Sollte es zu einer Nachnutzung des real-Verbrauchermarktes in Monschau-Imgenbroich kommen, beträgt die prospektive Umsatzumverteilungswirkung des Vorhabens insgesamt ebenfalls ca. 0,9 % (mit einer leicht anderen Verteilung innerhalb des Einzugsgebietes).

Da für das Vorhaben (Erweiterung Kaufland) zum Zeitpunkt der Gutachtererstellung kein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, wurde die Prüfung nach den Kriterien des § 34 BauGB durchgeführt.

§34 Abs. 1 BauGB

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

§34 Abs. 2 BauGB

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.

§34 Abs. 3 BauGB

Vom Vorhaben dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Ansiedlungskommune oder in anderen Städten zu erwarten sein.

Insgesamt ist festzustellen, dass sich das Erweiterungsvorhaben für den Kaufland-Markt nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Des Weiteren wird aus gutachtlicher Sicht ein Umschlagen der absatzwirtschaftlich ermittelten Auswirkungen in städtebaulich relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche innerhalb des Einzugsgebiets ausgeschlossen. Insofern ist das Kaufland-Erweiterungsvorhaben mit einer projektierten Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.000 m² unter Berücksichtigung der § 34 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB verträglich und zulässig.(vgl. ¹²)

Das Vorhaben (Erweiterung der Verkaufsfläche um 300m², davon 270m² für den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf) wurde zwischenzeitlich auf Basis der vorliegenden Baugenehmigung umgesetzt.

2.11 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im Eigentum verschiedener, auch privater Eigentümer. Die Stadt Monschau führt zur Erschließung und Neuordnung des Plangebietes ein Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff. BauGB durch, wo bereits einige Vorwegregelungen getroffen wurden und Grundstücke übertragen worden sind.

¹² ebenda

3 Planinhalt und Begründung der Festsetzungen

3.1 Gewerbegebiet

Der Schwerpunkt der Wirtschaftszweige in der Stadt Monschau liegt im Bereich des verarbeitenden Gewerbes. Dabei ist der Stadtteil Imgenbroich der wichtigste Gewerbestandort; hier haben das Handwerkerinnovationszentrum Monschau (HIMO) sowie auch die Weiss-Druckerei als einer des bedeutendsten Arbeitgeber der Region ihren Sitz.

Das Gewerbegebiet Imgenbroich/Konzen umfasst insgesamt ca. 45 ha; es unterteilt sich in einen alten Teil (südlich B 399) und den neuen Teilbereich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 sowie seine Erweiterung durch den Bebauungsplan Nr. 9. Das Gewerbegebiet ist zum größten Teil bebaut. Da aktuell kaum noch Gewerbegrundstücke zur freien Veräußerung /zur Verfügung stehen, soll mit dem Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18-NN „Teil B“ das Angebot an Gewerbeflächen in Imgenbroich Nord-West planungsrechtlich gesichert werden. Die im Rahmen des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 18-N festgesetzten Gewerbegebiete, die bereits bebaut und gewerblich genutzt werden, werden dabei nicht mehr in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan BP Imgenbroich Nr. 18-NN „Teil B“ einbezogen, da diese Grundstücke als Bestand bereits nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Aufgrund der Nähe zur bestehenden Wohnnutzung an der Trierer Straße und der Straße Hengstbrüchelchen können im Planbereich nur überwiegend solche Gewerbebetriebe angesiedelt werden, die den Schutzansprüchen der benachbarten Wohnnutzung Rechnung tragen, d.h. als nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe auch im Allgemeinen Siedlungsbereich zulässig sind. Die Konzeption sieht daher hier die Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie Dienstleistungsbetrieben vor.

3.1.1 Zulässige Nutzungen nach Abstandserlass

Aufgrund der Nähe zur bestehenden Wohnnutzung an der Trierer Straße und Hengstbrüchelchen können im Planbereich nur solche Gewerbebetriebe angesiedelt werden, die den Schutzansprüchen der benachbarten Wohnnutzung Rechnung tragen. Daher wird das Gewerbegebiet GE gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wie folgt in seiner Nutzung eingeschränkt:

In dem Gewerbegebiet sind die in der Abstandsliste zum Abstandserlass der Minister für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NW vom 06.06.2007 (MBL. NW S. 659) aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VII und Betriebe mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten nicht zulässig.

Aufgrund der Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung an der Trierer Straße und Hengstbrüchelchen werden alle Anlagen ausgeschlossen, die einen größeren Abstand als bis zu 100 m zu Reinen Wohngebieten erfordern (Abstandsklasse I-VII). Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

im Sinne der §§ 5 und 6 BauNVO, die nicht in der Abstandsliste aufgeführt sind, sind somit allgemein zulässig.

In dem Gewerbegebiet sind ausnahmsweise auch andere Betriebsarten mit größeren einzuhaltenden Abständen im Einzelfall zulässig. Die Zulässigkeit ist an den Nachweis gebunden, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die zu schützenden Nachbargebiete auftreten. Das bedeutet, dass durch besondere Maßnahmen (z. B. geschlossene und/oder schalldämmende Bauweise, Filteranlagen) und/oder Betriebsbeschränkungen die Emissionen so begrenzt bzw. die Ableitungsbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen oder sonstige Gefahren in den benachbarten schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

Diese Ausnahme begründet sich in der Vermeidung einer Übermaßregelung und um den örtlichen und jeweiligen technischen Gegebenheiten und Erfordernissen gerecht zu werden.

Aus schallgutachtlicher Sicht sind weitere Festsetzungen zu Geräuschkontingenten nach DIN 45 691 nicht erforderlich (vgl.¹³).

3.1.2 Ausschluss von Einzelhandel

In dem Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und Gewerbebetriebe aller Art mit Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevantes Kernsortiment entsprechend der Monschauer Sortimentsliste (Ziffer 1.3) nicht zulässig. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind ausnahmsweise solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbebetrieben sowie Dienstleistungsbetrieben stehen. Die Verkaufsfläche darf dabei für Gewerbeeinheiten bis zu 20% der Geschossfläche des zugeordneten Betriebes, jedoch max. 100 m² betragen.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben mit Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevantes Kernsortiment entsprechend der Monschauer Liste erfolgt, um nachteiligen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in der Stadt Monschau sowie auf die Nachbarzentren (hier insbesondere Roetgen und Simmerath) entgegenzuwirken. Dies entspricht den Zielsetzungen und Empfehlungen des vom Rat der Stadt Monschau beschlossenen gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes, wonach Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten in den Gewerbegebieten konsequent über die Bebauungsplanfestsetzungen auszuschließen sind. Um schädliche Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in der Stadt Monschau sowie auf die Nachbarzentren zu vermeiden, sind hier Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel, die

¹³ Dr.-Ing. Szymanski & Partner: Gutachten 2024 1854 zu den Auswirkungen verbunden mit den zukünftig zu erwartenden Verkehrsgenerierungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Monschau Imgenbroich Nr. 18-NN „Nord-West“, Teilbereich A und B, Stolberg, 07.10.2024

ansonsten unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit innerhalb eines Gewerbegebietes zulässig wären, ausgeschlossen.

Ausnahmsweise sind solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben sowie Dienstleistungsbetrieben stehen (Annexhandel). Da sie lediglich als Nebeneinrichtung der im Plangebiet vorhandenen oder geplanten typischen Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden, wird die zulässige Verkaufsfläche begrenzt, damit ein Missbrauch durch übergroße Geschäfte ausgeschlossen werden kann. Die Verkaufsfläche darf dabei für Gewerbeeinheiten bis zu 20 %, jedoch max. 100 m² der Geschossfläche des zugeordneten Betriebes betragen. Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) hat mit Urteil vom 29.01.2009 - 4 C 16.07 die Zulässigkeit der Größenvorgabe als Kappungsgrenze anerkannt.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Annexhandel im Gewerbegebiet entspricht den Handlungsempfehlungen des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Monschau. Sie ist aber kein Kernziel der vorliegenden städtebaulichen Planung, so dass der Rat der Stadt Monschau diesen Bebauungsplan auch ohne die ausnahmsweise Zulässigkeit von Annexhandel beschließen würde.

3.1.3 Ausschluss von Vergnügungsstätten, Sex-Shops, Bordellen

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Sex-Shops und Bordellen begründet sich mit der städtebaulichen Zielsetzung, hier Flächen für das nicht wesentlich störende, produzierende und verarbeitende Gewerbe vorzuhalten.

Unter den städtebaulichen Begriff „Vergnügungsstätte“ fallen im Wesentlichen sechs Gruppen:

- Spiel- und Automatenhallen, Freizeit Center
- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist
- Diskotheken, Tanzlokale
- Swinger-Clubs
- Multiplex-Kinos
- Festhallen

Die Ansiedlung und Ausbreitung von Vergnügungsstätten beinhaltet zudem die Gefahr der Verdrängung der Funktion als Arbeitsstandort. Die Prägung eines Standorts ist für die Synergien zwischen Unternehmen sowie das Standortimage von herausragender Bedeutung. Mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten könnte der Bereich Imgenbroich in seiner hochwertigen Gewerbenutzung negativ in Bewegung gebracht werden und dadurch für attraktive Standortnachfrager erschwert werden. Außer-

dem induzieren Vergnügungsstätten in der Regel auch ein hohes Verkehrsaufkommen, so dass auch aus diesem Grund - insbesondere wegen der benachbarten Wohnnutzung an der Trierer Straße und Hengstbrüchelchen sich der Ausschluss von Vergnügungsstätten in diesem Gewerbegebiet begründet.

Der Ausschluss von Sexshops, Bordellen und bordellartigen Betrieben begründet sich außerdem mit den aus städtebaulicher Sicht zu befürchtenden „Grading-down-Effekten“.

3.2 Sonstiges Sondergebiet

Der Bereich des bestehenden Lebensmittel-Vollsortimenters in Monschau-Imgenbroich soll auch zukünftig planungsrechtlich gesichert und als Sonstiges Sondergebiet „Großflächige Nahversorgungseinrichtungen – Lebensmittelvollsortimenter“ festgesetzt werden. Diese Zielsetzung des Bebauungsplans ist wie folgt begründet:

Der Lebensmittelvollsortimenter (Kaufland-Verbrauchermarkt) ist auf Grundlage der 2015 erteilten Baugenehmigung errichtet worden. Die Planungsrechtliche Voraussetzung zur Baugenehmigung bildete der Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18-N „Nord-West“ – Neuaufstellung, der in der Sitzung des Rates der Stadt Monschau am 24.02.2015 als Satzung beschlossen, durch das Oberverwaltungsgericht (OVG) NRW in Münster aber am 05.07.2018 in der mündlichen Verhandlung für unwirksam erklärt wurde.

Eine städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 18-N „Nord-West“-Neuaufstellung war es, aufgrund der Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Monschau von 2010 den in Rede stehenden Bereich nördlich des Ortskerns von Imgenbroich als Standort für publikumsintensiven großflächigen Einzelhandel für die Nahversorgung zu entwickeln. Mit Änderung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wurden diese Flächen westlich der Trierer Straße und nördlich des Ortskerns Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs von Imgenbroich. Auch das OVG Münster hat das Grundstück des großflächigen Einzelhandelsbetriebs innerhalb eines dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) bestätigt. Die Flächen wurden auch in der Neuaufstellung des Regionalplans entsprechend berücksichtigt und dargestellt. Insofern hat die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Monschau, hier einen Standort für großflächige Nahversorgung vorzuhalten, auch weiterhin Bestand und eine solide rechtliche Grundlage.

Durch die Herstellung des neuen zentralen ÖPNV-Umsteigepunktes / Busbahnhof am HIMO ist der Standort optimal in das ÖPNV-Liniennetz eingebunden, so dass auch die einzelnen Ortsteile von Monschau verkehrlich mit dem Nahversorgungsstandort verknüpft werden können. Mit dem Bau der Straße Auf Beuel ist zudem eine zweite, direkte verkehrliche Anbindung an das Ortszentrum Imgenbroich gegeben. In dieser Weise wird die verbrauchernahe Grundversorgung der Ortsteile und auch des Hauptzentrums Imgenbroich gewährleistet.

Durch Dr. Lademann & Partner wurde das Vorhaben „Lebensmittelvollversorger“ mit Gutachten von 2014 geprüft und die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Verträglichkeit eines Lebensmittelvollsortimenters mit 2.700 m² (bzw. 2.320 m² periodischer Bedarf) Verkaufsfläche nachgewiesen. Eine mögliche Vorkassenzone von ca. 300 m² wurde nicht gesondert geprüft, da von der Verkaufsflächenstruktur in der Regel keine messbaren Auswirkungen ausgehen werden. Es wurde gutachtlich ermittelt, dass durch dieses Planvorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen oder negative Auswirkungen im Sinne einer Schwächung der Versorgungsfunktionen zentrenprägender Betriebe eintreten werden.

Die Überprüfung der Annahmen aus dem Gutachten 2014 anhand der tatsächlichen Entwicklung zeigt, dass die damals getroffenen Prognosen zu Umverteilungsquoten und zu möglichen städtebaulichen Auswirkungen zutreffend sind.¹⁴¹⁵

Aufgrund der Aufgabe des real-Marktes an der Hans-Georg-Weiss-Straße wurde für den Kaufland-Markt an der Straße Auf Beuel im Laufe dieses Bauleitplanverfahrens eine Verkaufsflächenerweiterung um 300 m² beantragt. Dieses Vorhaben erforderte eine erneute und aktuelle Untersuchung zur Verträglichkeit des Planvorhabens. (vgl. ¹⁶) Das Vorhaben (Erweiterung der Verkaufsfläche um 300 m², davon 270 m² für den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf) wurde zwischenzeitlich auf Basis der vorliegenden Baugenehmigung umgesetzt.

¹⁴ Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH; Stellungnahme zur Urteilsbegründung des OVG Münster zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 18-N „Nord-West“, Hamburg, Oktober 2018

¹⁵ Dr. Lademann & Partner: Stellungnahme: Ex-post-Bewertung der Auswirkungen auf die Zentren in Monschau und Roetgen infolge der Ansiedlung von Kaufland in Monschau“, Hamburg, 5. März 2020

¹⁶ Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung GmbH: Die Straße Auf Beuel in Monschau als Standort für einen Verbrauchermarkt, Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben, Hamburg 06.11.2023/09.09.2024

Aus diesen Gründen

- Städtebauliche Zielsetzung Schaffung Standort großflächige Nahversorgung
- Gutachterlich bestätigte Verträglichkeit der genehmigten und umgesetzten Größenordnung des Lebensmittelvollsortimenters

soll der Standort des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters (hier: Kaufland-Markt) mit seiner genehmigten Verkaufsfläche auch zukünftig planungsrechtlich gesichert werden. Daher wird für diesen Bereich ein sonstiges Sondergebiet „Großflächige Nahversorgungseinrichtungen – Lebensmittelvollsortimenter“ festgesetzt und die zulässige Verkaufsfläche entsprechend dem genehmigten Bestand und der gutachterlich bestätigten Größenordnung festgesetzt.

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. Das Sondergebiet ist mithin die einzige Baugebietskategorie, die es erlaubt, konkrete vorhabenbezogene und sortimentspezifische Verkaufsflächenbegrenzungen festzusetzen.

Mit der Zielsetzung der Sicherung des Standortes für großflächige Lebensmittelvollsortimenter mit einer begrenzten Verkaufsfläche von insgesamt max. 3.000 m² davon max. 2.700m² für Sortimente des periodischen Bedarfs sowie zuzüglich max. 300 m² Vorkassenzone, ist hier das Kriterium eines Sondergebietes erfüllt und auch die Festsetzung als Sondergebiet zwingend geboten.

Die Frage der zulässigen Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen in Sondergebieten wurde in den letzten Jahren mehrfach durch die Verwaltungsgerichte entschieden. Da die Baunutzungsverordnung einer gebietsbezogenen Kontingentierung von Verkaufsflächen keine Grundlage bietet, wurde häufig eine Festsetzung gewählt, in der in dem jeweiligen Sondergebiet nur „ein“ großflächiger Einzelhandelsbetrieb zulässig sein soll. Nach aktueller Rechtsauffassung (BVerwG, Urteil v. 17.10.2019) – 4 CN 8.18-) ist aber auch die numerische Beschränkung der Anzahl der zulässigen Betriebe auf „eins“ in einem Sondergebiet nicht zulässig. Eine Ausnahme erkennt das Bundesverwaltungsgericht im Sinne seiner bisherigen Rechtsprechung nur für den Fall an, dass in dem Sondergebiet nur ein vorhabengeeignetes Baugrundstück liegt und durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleistet ist, dass sich tatsächlich nur ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der genannten Art ansiedeln kann. Allerdings bleibt in dieser Entscheidung offen, wann nur ein vorhabengeeignetes Baurundstück vorliegt, insbesondere welchen Anforderungen das Grundstück genügen muss und welches der relevante Betrachtungszeitpunkt ist.

In dem angesprochenen Urteil vom 17.10.2019 hat das Bundesverwaltungsgericht zugleich aufgezeigt, dass grundstücksbezogene Verkaufsflä-

chenobergrenzen zulässig sein können. Insbesondere können auch Verkaufsflächenzahlen vorgesehen werden, welche (ähnlich einer GRZ) die zulässige Verkaufsfläche mittels einer Relationszahl ins Verhältnis zu dem Baugrundstück setzen. In derselben Entscheidung hat das Bundesverwaltungsgericht weiter ausgeführt, dass auch absolute Verkaufsflächenobergrenzen zulässig sein können, wenn in dem jeweiligen Sondergebiet ohnehin im Wesentlichen nur ein vorhabengeeignetes Baugrundstück vorhanden ist. Der Sache nach handele es sich dann um nichts anderes, als der Festsetzung einer grundstücksbezogenen Verkaufsflächenzahl. In seiner Entscheidung vom 28.10.2020 hat der 10. Senat des OVG NRW allerdings festgestellt, dass die Festsetzung von Verkaufsflächenzahlen (Verhältniszahlen) fehlerhaft ist, wenn mit dieser absolute Obergrenzen von Verkaufsflächen allein in Umsetzung der gutachterlichen Bewertung zur Verträglichkeit des Vorhabens für die Nachbargemeinde festgelegt worden ist. (vgl. OVG NRW, Urt. V. 28.10.2020 – 10 D 43/17. NE – juris). Nach Überzeugung des 10. Senats des OVG NRW dient eine Verhältniszahl, ermittelt nach Maßgabe einer gutachterlichen Verträglichkeitsanalyse, nicht der Bestimmung zur Art der in einem Sondergebiet zugelassenen Nutzung. Somit bleibt für die Anwendung von Verkaufsflächenzahlen nur noch sehr wenig Raum.

Im Vorentwurf des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 18 NN „Nord-West“-Teilbereich B wurden zum Stand der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1), 4 (1) BauGB (Stand 14. April 2020) die Verkaufsflächenobergrenzen mittels Verkaufsflächenzahlen festgesetzt. In Kenntnis des aktuellen Urteils des OVG NRW vom 28.10.2020 soll diese Festsetzungstechnik daher nicht mehr zur Anwendung kommen.

Mit der Entscheidung vom 25.01.2022 hat das Bundesverwaltungsgericht noch einmal klargestellt, dass eine absolute Verkaufsflächenobergrenze insbesondere dann als grundstücksbezogen ausgelegt werden kann, wenn „es in dem Sondergebiet nur ein Grundstück gibt, auf dem Vorhaben der bestimmten Art errichtet werden können und sollen“. Zitat: „§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO lässt es auch zu, die höchstzulässige Verkaufsfläche für die Grundstücke im Bebauungsplan in der Form festzusetzen, dass die maximale Verkaufsfläche für jeweils einzelne Grundstücke festgelegt wird, sofern dadurch die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet geregelt werden soll (.....) Eine Zuordnung ist möglich, wenn es in dem Sondergebiet nur ein Grundstück gibt, auf dem Vorhaben der bestimmten Art errichtet werden können und sollen; ein solcher Fall liegt nahe, wenn das jeweilige Sondergebiet ausschließlich oder doch im Wesentlichen aus einem Grundstück besteht“.

Im vorliegenden Fall ist das ca. 22.836 m² große Grundstück (Flurstück Nr. 1120) bereits mit einem eingeschossigen Lebensmittelvollsortimenter (überbaute Grundfläche/Bruttogeschossfläche rd. 5.430 m²) bebaut und die dazu erforderlichen Stellplatzanlagen (ca. 250 Stellplätze auf ca. 7.540 m²) und Anlieferzonen (ca. 1.300 m²) auf dem Grundstück hergestellt. Aktuell sind 3.000 m² Verkaufsfläche + 300 m² Vorkassenzone genehmigt und realisiert. Insofern beträgt das Verhältnis von Verkaufsfläche zur

Bruttogeschossfläche bei der vorliegenden Bebauung ca. 60%. Aus heutiger Sicht ist nicht davon auszugehen, dass ggf. ein zweiter Markt diesen Typs auf diesem Grundstück errichtet werden könnte oder würde. Gleichwohl handelt es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan. Langfristige Entwicklungen oder Änderungen in der Einzelhandelsnutzung oder auch in Eigentums- und Betreiberverhältnissen können nicht prognostiziert werden. Daher sind die Festsetzungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche so großzügig wie möglich gehalten, um den Anforderungen möglicher verschiedener Betreiberkonzepte gerecht werden zu können oder auch bauliche Änderungen ermöglichen zu können. Gleichwohl ist mit den Festsetzungen sicherzustellen, dass die gutachtlich ermittelten und zwischenzeitlich genehmigten Verkaufsflächenobergrenzen an diesem Standort nicht überschritten werden können, um den Schutz und die Entwicklung der betroffenen zentralen Versorgungsbereiche zu gewährleisten.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung zu möglichen Festsetzungen zu Verkaufsflächen wird die Festsetzung wie folgt getroffen:

Festsetzung

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 11 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächige Nahversorgungseinrichtungen - Lebensmittelvollsortimenter“ festgesetzt.

SO Sonstiges Sondergebiet „Großflächige Nahversorgungseinrichtungen - Lebensmittelvollsortimenter“

1. Das Sondergebiet dient der Unterbringung großflächiger Lebensmittelvollsortimenter

2. Zulässig sind

- *Lebensmittelvollsortimenter*
- *Die Verkaufsfläche darf 3.000 m² in dem Sondergebiet nicht überschreiten. Davon sind insgesamt max. 2.700 m² nur für folgende Sortimente des periodischen Bedarfs (WZ entsprechend der dem Bebauungsplan beigelegten Monschauer Sortimentsliste (vgl. Ziff. 1.3):*
 - *Nahrungs- und Genussmittel (WZ 47.2)*
 - *Drogerie, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (WZ 47.75)*
 - *Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (WZ 47.62.1)*

Zuzüglich sind max. 300 m² Verkaufsfläche nur für eine Vorkassenzone zulässig

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

Nach der Rechtsprechung des BVerwG ist es zulässig, Verkaufsflächenobergrenzen für ein Sondergebiet festzusetzen, wenn es in dem Sondergebiet nur ein Grundstück gibt, auf dem Vorhaben der bestimmten Art errichtet werden können und sollen, d.h. wenn das jeweilige Sondergebiet ausschließlich oder doch im Wesentlichen aus einem Grundstück besteht. Die Voraussetzungen für eine solche Festsetzung sind hier gegeben. Das Sondergebiet besteht ausschließlich aus dem 22.836 m² großen Grundstück (Flurstück Nr. 1120), das zudem bereits mit einem Lebensmittelvollsortimenter bebaut und mit den erforderlichen Stellplatz- und Nebenanlagen erschlossen ist. Daher handelt es sich hier nicht um eine unzulässige Kontingentierung, sondern um grundstücksbezogene Verkaufsflächenobergrenzen, die auch die Art der baulichen Nutzung (großflächiger Einzelhandel für Nahversorgung - Lebensmittelvollsortimenter) in dem Sondergebiet regeln.

Insofern kann mit dieser Festsetzung sichergestellt werden, dass die Obergrenzen der gutachtlich geprüften, genehmigten und zwischenzeitlich umgesetzten Verkaufsflächen und Sortimente an diesem Standort nicht überschritten werden können. Gleichwohl bieten die Festsetzungen des Bebauungsplans genügend Flexibilität, dass bauliche Ergänzungen oder Umstrukturierungen zukünftig möglich bleiben.

Die Zulässigkeit von betriebsbezogenen Nebenanlagen in dem Sondergebiet SO 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.

Das gutachtlich ermittelte verträgliche (und inzwischen genehmigte und realisierte) Verkaufsflächenvolumen beträgt insgesamt 3.000 m², davon rd. 2.700 m² im periodischen Bedarf. Unter periodischen Bedarf fallen die Waren mit kurzfristigen Beschaffungsrhythmus, d. h. im wesentlichen Nahrungs- und Genussmittel sowie kurzfristiger Verbrauchsgüterbedarf wie Parfümerie-, Drogerie- und Kosmetikwaren, Zeitungen und Zeitschriften. Eine Untergliederung der im periodischen Bedarf enthaltenen Sortimentsgruppen wurden durch Dr. Lademann & Partner gutachtlich nicht vorgenommen, so dass die jeweiligen Verkaufsflächen für jede Sortimentsgruppe hier auch nicht gesondert festzusetzen waren. Durch das Kernsortiment „Lebensmittel“ des festgesetzten Lebensmittelvollsortimentes ist auch das zulässige Randsortiment hinreichend konkretisiert. Der Sortimentsschwerpunkt des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters (Kaufland-Verbrauchermarkt) liegt auch nach der Erweiterung in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellt das Vorhaben einen typischen Nahversorgungsanbieter dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente wird erfahrungsgemäß unter Berücksichtigung der derzeitigen

Verkaufsflächenstrukturierung des bereit heute aktiven Markts bei ca. 10% (rd. 270 m² Verkaufsfläche) liegen.(vgl. ¹⁷)

Hierbei handelt es sich auch um Randsortimente, die nicht mit dem Kernsortiment in einer gewissen Verwandtschaftsbeziehung stehen.

„Die Vorkassenzone setzt sich i. d. R. aus einer Bäckerei mit Café, einem Kiosk, einem Schnittblumengeschäft und einem Schlüsseldienst zusammen, die durch weitere Dienstleistungs- und Gastronomieangebote ergänzt werden. Dementsprechend umfasst der Vorkassenbereich verschiedene Sortimente, die nur geringe Verkaufsflächenanteile aufweisen. Aufgrund der geringen Verkaufsflächendimensionierungen der einzelnen Anbieter liegen mögliche Auswirkungen in einer geringen absoluten / gutachtlich nicht nachweisbaren Größenordnung.....“ Die Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 300 m² für die Vorkassenzone ist deswegen erforderlich, um keine Betriebseinheiten schaffen zu können, die aufgrund der Sortimentstiefe negative städtebauliche Auswirkungen auslösen könnten.

Insgesamt ist festzuhalten, dass mit der Festsetzung „Sondergebiet Großflächige Nahversorgungseinrichtungen - Lebensmittelvollsortimenter“ die städtebaulich gewünschte Stärkung als Nahversorgungsstandort in Imgenbroich planungsrechtlich gesichert wird und dabei dem vorhandenen, genehmigten Bestand (Kaufland-Markt) Rechnung getragen wird.

3.2.1 Verkaufsflächenobergrenzen

Unter der Verkaufsfläche eines Handelsbetriebes wird die Fläche verstanden, die dem Verkauf dient, einschließlich Gänge, Treppen, Kassenvorraum, Windfang, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Schaufenster und Thekenbereiche, soweit sie für den Kunden einsehbar sind, und zugängliche Freiflächen (anteilig). Ausgenommen bleiben Parkplätze, Lagerflächen und Flächen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung erfolgt.

Zur Konkretisierung der Definition „Verkaufsfläche“ hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) in seiner Entscheidung vom 24.11.2005 folgendes ausgeführt:

„In die Verkaufsfläche einzubeziehen sind alle Flächen, die vom Kunden betreten werden können oder die er – wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal – einsehen, aber aus hygienischen und anderen Gründen nicht betreten darf. Dabei kommt es nicht auf den Standort der Kassen an, so dass auch der Bereich, in dem die Kunden nach der Bezahlung der Waren gelangen, einzubeziehen ist. Nicht zur Verkaufs-

¹⁷ Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung GmbH: Die Straße Auf Beuel in Monschau als Standort für einen Verbrauchermarkt, Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben, Hamburg 06.11.2023/09.09.2024

fläche gehören dagegen die reinen Lagerflächen und abgetrennte Bereiche, in denen beispielsweise die Waren zubereitet und portioniert werden.“

Für das Sondergebiet „Großflächige Nahversorgungseinrichtungen - Lebensmittelvollsortimenter“ wird die Verkaufsfläche insgesamt und somit grundstücksbezogen als Obergrenze festgesetzt. Nur mit der Festsetzung eines Sondergebietes ist es möglich, einerseits großflächigen Einzelhandel in der geplanten Dimension zuzulassen, andererseits die maximale Verkaufsfläche des Betriebes bzw. für die Sortimente abschließend festzuschreiben.

Die Festlegung des Betriebstyps „Lebensmittelvollsortimenter“ ist möglich, da dieser Betriebstyp hinreichend bestimmt definiert ist und die Festsetzung dieses Betriebstyps den vorliegenden Zielsetzungen der Stadt Monschau sowie dem vorhandenen Bestand im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans entspricht.

3.2.2 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 Imgenbroich Nr. 18-NN, Teil B, insbesondere die Verkaufsflächen zentren- und nahversorgungsrelevanter Warengruppen bei den in dem Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO zulässigen Vorhaben begrenzt bzw. ausgeschlossen.

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 Nr. 18-NN „Nord-West“, Teil B aufgenommen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in dem Plangebiet durch zulässige Höhe über Normalhöhennull (NHN) gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO in Kombination mit Grundflächenzahl (GRZ) und Baumassenzahl (BMZ) in den Gewerbegebieten sowie der Geschossigkeit im Sondergebiet bestimmt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt.

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

Die Festsetzung der baulichen Höhe über NHN und der Baumassenzahl erfolgt in den Gewerbegebieten aus dem Grund, da im Gewerbebau die Geschosshöhen stark differieren können und daher über die Zahl der Geschosse die Baumasse nur unzureichend gesteuert werden kann. Die festgesetzte bauliche Höhe und die Baumassenzahl berücksichtigen dabei die betrieblichen Anforderungen an die gewerbliche Nutzung und den vorhandenen Baubestand an der Trierer Straße und in süd-westlicher Richtung zur Straße Hengstbrüchelchen. Im Sondergebiet wurde entsprechend dem vorhandenen Baubestand und den allgemeinen Anforderungen an eine Einzelhandelsnutzung bauliche Höhen sowie die Zulässigkeit von einem Vollgeschoss festgesetzt. Gleichzeitig wurden für alle Baugebiete ausnahmsweise zulässige Überschreitungen, z. B. durch technisch erforderliche Gebäudeteile, festgesetzt. Damit soll verhindert werden,

dass für untergeordnete Bauteile eines Gewerbebetriebs regelmäßig Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig werden.

Die Festsetzungen der zulässigen Höhen über NHN in den einzelnen Baugebieten ermöglichen Bauhöhen im Mittel bis zu ca. 11,00 m über Gelände, was in der Regel den Anforderungen an die projektierte gewerbliche Nutzung und Handelsnutzung entspricht. Da das Geländeniveau im Plangebiet stark variiert, sind für die einzelnen Baugebiete die Höhen entsprechend über Gelände festzusetzen. Im Plangeltungsbereich steigt das Gelände von 546 m ü. NHN bis zu 551 m ü. NHN von Nord nach Süd an, so dass für das Sondergebiet und die Gewerbegebiete jeweils gestaffelte Höhen festzusetzen sind. Auch hier sind im Mittel Bauhöhen bis zu 11,0 m zulässig. Die Firsthöhen der Bestandsgebäude an der Trierer Straße steigen ebenfalls mit dem Geländeverlauf von 558 m ü. NHN (Haus Nr. 201) bis zu 564 m ü. NHN (Haus Nr. 214) an. Insgesamt ist durch die festgesetzten Bauhöhen eine verträgliche Eingliederung der Neubebauung in die städtebaulichen und landschaftlichen Strukturen gewährleistet. Die Einhaltung der Orientierungswerte 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 Baumassenzahl (BMZ) sowie Geschossigkeit gewährleistet. Betriebliche Anforderungen an die Grundstücksnutzung (z. B. Umfahrten, Hofflächen) sind dabei berücksichtigt.

Das festgesetzte, zulässige Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt somit die mögliche, zukünftige gewerbliche Nutzung, aber auch den vorhandenen Baubestand.

3.4 Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb der Baugebiete werden die Baugrenzen so geführt, dass die notwendige Flexibilität zur Anordnung der Betriebsgebäude- und anlagen gewährleistet bleibt. Da die Gebäudeplanung insbesondere in den Gewerbegebieten 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.

Die festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen auch bereits errichtete Gebäude im Bestand, wie z. B. den Lebensmittelvollsortimenter (Kaufland-Markt).

3.5 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 BauGB festgesetzten Flächen nicht zulässig. Somit ist die

qualitätvolle Begrünung und der dauerhafte Erhalt der bestehenden Pflanzflächen sichergestellt.

3.6 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die Anbindung an das vorhandene Straßennetz sichergestellt. Die Anbindung des Plangebietes erfolgt hauptsächlich Erschließungsstraße, ausgehend vom Kreisverkehr Trierer Straße, die derzeit noch als Baustraße ausgebaut ist. Eine zweite Zu- und Abfahrtsmöglichkeit besteht über die Straße „Auf Beuel“, die von Süden auf die Entlastungsstraße trifft.

Die verkehrlichen Daten- und Plangrundlagen wurden für das vorliegende Bebauungsplanverfahren Imgenbroich Nr. 18-NN „Nord-West“ in einem neu erstellten Verkehrsgutachten¹⁸ zu diesem Planbereich umfassend aktualisiert.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die Ergebnisse des aktuellen Verkehrsgutachtens die verkehrsplanerischen Zielsetzungen und Planungen und Maßnahmen aus den bisherigen Planverfahren BP Nr. 18-N bestätigen und stützen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen (hier: Auf Beuel) werden entsprechend dem Bestand im Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18-NN „Nord-West“, Teilbereich B, festgesetzt.

Die im Bereich innerhalb der Baugebiete notwendigen Böschungen, die zum Ausgleich der Höhenherstellung der Gewerbeflächen für den Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen notwendig sind, werden planungsrechtlich den Baugebietsflächen zugeordnet.

Mit der Festsetzung, dass Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten müssen wird sichergestellt, dass die Einsehbarkeit bei den Zu- und Abfahrten sowie in Einmündungsbereichen der Erschließungsstraßen gewährleistet ist. (vgl. Pkt. „Örtliche Bauvorschriften, Einfriedungen“ der textlichen Festsetzungen). Die Höhe der zulässigen Einfriedungen regelt sich im Übrigen durch die Bestimmungen der Landesbauordnung NW und sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Ein- und Ausfahrtverbot an den Erschließungsstraßen

Im Bebauungsplan ist aus verkehrstechnischen Gründen im Einzugsbereich von Kreisverkehr/Einmündung an dem SO-Grundstück ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt. Gleichwohl ist die Erschließung bzw. die Erreichbarkeit des Grundstücks gewährleistet.

¹⁸ Büro StadtVerkehr: Neuerstellung des Verkehrsgutachtens Monschau-Imgenbroich, Hilden, 30. März 2020, angepasst 08.08.2024

3.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25ba BauGB

Entsprechend den Maßgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Ortsrandeingrünung festgesetzt. Des Weiteren werden gemäß Plandarstellung bestehende Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzt und in die neuen Pflanzflächen integriert. Diese Maßnahmen sind im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag und unter Pkt. „Natur und Landschaft“ dieser Begründung ausführlich dargestellt.

3.8 Immissionsschutz – Lärmimmissionen

Das vorliegende Gutachten zu möglichen schalltechnischen Auswirkungen der Planung zeigt auf, dass planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan über aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind. Durch die Gliederung des Plangebietes nach Abstandserlass wird den Belangen des Immissionsschutzes gegenüber Gewerbelärm hinreichend Rechnung getragen.

Gleichwohl werden nur störungsarme Fahnenmasten (innen liegende Hissvorrichtung) im Plangebiet zugelassen. Die Beschränkung der Zulässigkeit auf solche Fahnenmasttypen begründet sich mit der Zielsetzung, mögliche störende Geräuschemissionen der Fahnenmasten auf die benachbarte Wohnnutzung zu vermeiden. Geräuschemissionen (rhythmische Schlaggeräusche) durch Fahnenmasten treten üblicherweise durch das Schlagen der außen liegenden Seilführung auf. Die Geräuschemissionen durch die im Wind wehende Fahne sind dem gegenüber vernachlässigbar. Die technische Vorkehrung einer innen liegenden Hissvorrichtung ist dazu geeignet, solche Beeinträchtigungen zu vermeiden.

4 Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beseitigen. Demnach sollen Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserrechtliche Belange entgegenstehen.

Die technische Infrastruktur zur sachgerechten Ableitung der Niederschlagswasser aus dem Planbereich ist bereits hergestellt worden. Die Niederschlagswasser aus dem gesamten Entwicklungsgebiet Imgenbroich Nord-West werden dem zentralen Retentionsbodenfilter (RBF) mit Regenklärbecken (RKB) (Bebauungsplangebiet Imgenbroich Nr. 18-NN, Teilbereich B) zugeleitet.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan stellen sicher, dass auch zukünftig eine sachgerechte Niederschlagswasserbeseitigung planungsrechtlich verankert ist.

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.¹⁹ Wenn in einem Bebauungsplan erstmals bauliche oder sonstige Nutzungen durch Festsetzungen ermöglicht werden, ist diese nachhaltige Beeinträchtigung immer gegeben.

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

5.2 Belange des Umweltschutzes – Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Zu dem Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18 „Nord-West“ sowie Bebauungsplan Nr. 18-N „Nord-West“ – Neuaufstellung wurden durch das Büro D. Liebert Landschaftsplanung in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag die erforderlichen Angaben zur Umwelt ermittelt sowie die Naturschutzfachliche Eingriffsregelung durchgeführt. Aufgrund der erforderlich gewordenen Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes Imgenbroich Nr. 18-NN „Nord-West“ und die Trennung der räumlichen Teilbereiche A und

¹⁹ Vgl. hierzu z. B. Koch, H.J.: Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren. Rechtsgutachten. Hamburg 1992.

B ist es auch erforderlich geworden, den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LBP) anzupassen. Hierzu erfolgte zu diesem Zweck auch eine Plausibilitätsprüfung durch nochmalige Kontrolle der Biotoptypen im Gelände.

Die erneute Erfassung der Biotope im Zuge der Plausibilitätsprüfung zur Fortschreibung des LPB erfolgte im Zeitraum Juli- Oktober 2019. Dabei ist zu berücksichtigen, dass

- Teile des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 18-N innerhalb der heutigen Geltungsbereich Teil A und B bereits entwickelt wurden (Lebensmittelmarkt, Erschließungsstraße und Regenrückhaltebecken).
- Die im Bebauungsplan Nr. 18-N enthaltenen Bereiche beidseitig der Straße Auf Beuel, abzweigend vom Kreisverkehrsplatz an der Trierer Straße (B 258) und die südlich des Westwalls gelegenen Gebiete werden nicht mehr in die Geltungsbereiche der aktuellen Bauleitplanung einbezogen.

Im Ergebnis der Plausibilitätsprüfung ist festzustellen, dass sich die Biotoptypen im Bereich der noch nicht bebauten Grundstücke unverändert darstellen und somit die Bewertung der bereits bebauten Flächen innerhalb des Plangeltungsbereichs auf Basis der ursprünglich ermittelten Biotoptypen erfolgen kann.

Mittels der landschaftspflegerischen Bestandsaufnahme wurden folgende Biotoptypen vorgefunden und nach der Methode gemäß Sporbeck 1990 bewertet:

- Bäume oder Baumgruppen (überwiegend Buchen) vorwiegend in den Randbereichen des Plangebietes
- Fettweiden (intensiv gedüngt/Bereiche mit erhöhter Struktur- und Artenvielfalt)
- Bebaute Bereiche und Straßenzüge

Die Biotoptypen werden nach der „Sporbeck-Methode“ bezüglich ihrer Bedeutung „Natürlichkeit (N), Wiederherstellbarkeit (W), Gefährdungsgrad (G), Maturiät (M-Reifegrad), Struktur- und Artenvielfalt (S) sowie Häufigkeit (H)“ bewertet. Das Bewertungsverfahren basiert auf einem Punktebewertungssystem, bei dem die Wertzahlen der Einzelkriterien additiv verknüpft werden. Die Wertzahlen werden in Tabellen, die bestimmten Naturraumgruppen zugeordnet sind, vorgegeben. Das Planungsgebiet wird der Naturraumgruppe 6 „Paläozoisches Bergland, montan“ zugeordnet.

Tabelle 1 Bewertung der Biotoptypen

Biotoptyp	Kürzel gem. Sporbeck	Bewertungskriterium						Summe
		N	W	G	M	S	H	
Einzelbäume starkes Baumholz (Durchwachser)	F 33	2	4	3	3	2	2	16
Fettweiden intensiv gedüngt mäßig trocken bis frisch	EB 31	2	1	1	3	2	1	10

5.2.1 Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen im gesamten Untersuchungsgebiet

Bei der Planung wurde insbesondere der Erhaltung des Biotoptyps „Einzelbäume bzw. Baumhecken mit standorttypischen Gehölzen“ Priorität eingeräumt. Die Anlage „Westwall“ ist durch die neue Abgrenzung der Plangeltungsbereiche nicht mehr Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Der Kronentraufbereich des Westwalls wird von Versiegelungen freigehalten, die Grenze des Plangeltungsbereich Teil B verläuft in einem Abstand von mindestens 10 m zu den Gehölzen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen sowohl für den Teilbereich A als auch für den Teilbereich B einen Pflanzgürtel für die Ortsrandeingrünung mit einer Breite von ca. 10,0 m vor. Diese Flächen werden als Pflanzflächen gemäß § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB den jeweiligen Baugebieten zugeordnet. Weitere Pflanzbereiche im Gewerbegebiet werden jeweils an den Grundstücksgrenzen zu der bestehenden Bebauung an der Trierer Straße festgesetzt, was u. a. zu einer optischen Abschirmung der Gewerbenutzung zur Mischgebietsnutzung beitragen wird.

Die im Plangebiet anfallenden Oberflächenwasser werden über Straßenseitengräben und durch ein naturnahes Retentionsfilterbecken abgeleitet. Das Retentionsfilterbecken mit Regenklärbecken wurde im Nordwesten des Planbereiches vorgesehen und bereits hergestellt. Der Bereich wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 18-NN Teil A als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Retentionsfilterbecken/Regenklärbecken“ festgesetzt mit überlagernder Festsetzung zur Ortsrandeingrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a.

Der Oberboden ist sorgsam zu behandeln. Er darf nicht mit dem Unterboden vermischt werden und ist einer nutzbringenden Wiederverwertung zuzuführen. Nach Beendigung der Baumaßnahme sollen die lagernden Bodenmassen zur Wiederherstellung der Arbeitsräume und Randbereich genutzt werden (keine Fremdböden anliefern). Mögliche Überschussmengen sind einer adäquat ortsnahen Folgenutzung zuzuführen.

5.2.2 Gestaltungs-/Ausgleichsmaßnahmen

Zur Kompensation von Beeinträchtigungen der Biotopfunktion und zur Einbindung des neuen Siedlungsfläche in das Landschafts- und Ortsbild werden die im Folgenden beschriebenen Ausgleichs- bzw. Gestaltungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

Ortsrandeingrünung

Für die Gewerbe- und Sondergebietsflächen wurde zur westlichen Seite eine Ortsrandeingrünung mit einer Breite von 10 m festgesetzt. Zu vorhandenen Gartenland nach Nord-Osten verjüngt sich diese auf 3,00 bis 5,00 m. Gemäß Abstimmung mit der ULB Städteregion Aachen werden die 3,0 – 5,0 m breiten Bereiche bei der Bilanzierung gesondert betrachtet. Sie gehen mit einem reduzierten Punktwert in die Bilanzierung ein. Eine zusätzliche Aufwertung der Flächen erfolgt durch eine umfangreiche Baumpflanzung.

Innerhalb dieser Flächen sind insgesamt 50 Bäume neu zu pflanzen, zum Erhalt festgesetzte Bäume und Baumreihen werden integriert.

Erhalt/Festsetzung von Bäumen

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Baumreihen gehen mit einer Summe von 1.635 m² (Kronentraufbereich) als „überlagernde Biotoptypen“ in die Bilanzierung ein.

5.2.3 Erstattmaßnahmen (extern)

Ökologische Waldumgestaltung

Das ökologische Defizit für den hergestellten Straßenabschnitt Auf Beuel und das Sondergebiet für den großflächigen Lebensmittelvollsortimenter ist bereits ausgeglichen worden.

In Ergänzung zu den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes erfolgt eine Kompensation des planungsbedingten Eingriffs durch weitere Maßnahmen, welche im Vorgriff mit den Genehmigungsbehörden abgestimmt und bereits durchgeführt wurden. Hierbei handelt es sich um die „ökologische Waldumgestaltung“ auf stadt eigenen Flächen im Zeitraum von 2004 – 2011, wo standortfremde Fichtenforste zu Gunsten standortgerechter Laubwaldflächen oder Bauauengehölze aufgewertet wurden. Diese Maßnahmen wurden nach Abstimmung mit den zuständigen Genehmigungsbehörden auf das Ökokonto „ökologische Waldumgestaltung Stadt Monschau“, welches durch die Städteregion Aachen, Untere Landschaftsbehörde geführt wird, zu Gunsten der Monschauer Stadtentwicklungsgesellschaft mbH Co.KG gebucht. Die Flächen des Ökokonto „ökologische Waldumgestaltung“ (Flächencode A, D, J) werden im Rahmen des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 18-NN „Nord-West“, Teilbereich A, berücksichtigt.

Folgende weitere externe Maßnahmen (Ökokonto Gronen, Monschau-Konzen „Kranzbruchvenn“) werden im Rahmen des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 18-NN „Nord-West“, Teilbereich B, berücksichtigt.

Ökokonto Gronen

Des Weiteren gehen zwei Flächen aus dem **„Ökokonto Gronen“** in die Ausgleichsbilanz ein. Auf diesen Flächen wurden analog zum oben beschriebenen Verfahren nach Abstimmung mit den zuständigen Behörden Maßnahmen zur Umgestaltung von standortfremden Fichtenhorst zu Gunsten standortgerechter Laubwaldfläche durchgeführt. Auf einer weiteren Fläche erfolgte die Umgestaltung eines standortfremden Fichtenforstes zu Gunsten eines nährstoffreichen Brachestadiums – langfristig naturnahes Laubholz. Aktuell noch ungebunden zu Gunsten der Stadt Monschau sind dabei 200.000 ÖW. Es handelt sich um folgende Flächen:

Ökokonto „Gronen“

Flächenbezeichnung 1: Gemarkung Imgenbroich, Flur 12, Nr. 209 (vor Fortführung Nr. 86) – 17.000 m² anteilig / Fichtenforst mittleres Baumholz zu Hainsimsen-Buchenwald bzw. Erlen-Eschenwald

Fläche: 17.000 m²

Ungebundener Punktwert: 187.000 ÖW

Flächenbezeichnung 2: Gemarkung Imgenbroich, Flur 14, Nr. 27 / Fichtenforst mittleres Baumholz zu nährstoffreichem Brachestadium – langfristig naturnahes Laubgehölz

Fläche: 8.000 m²

Ungebundener Punktwert: 13.000 ÖW

Monschau – Konzen „Kranzbruchvenn

Aus dem Projekt der „ökologischen Waldumwandlung Monschau – Konzen „Kranzbruchvenn“ gehen weitere Flächen in die Bilanzierung ein. Auch hier wurde standortfremder Fichtenforst zu Gunsten standortgerechter Laubwaldflächen aufgewertet. Die Maßnahme in der **Gemarkung Konzen, Flur 5, Nr. 592** geht mit 197.523 ÖW in die Bilanzierung ein.

Für alle Flächen der oben beschriebenen Maßnahmen erfolgten entsprechende Erhaltungs- und Pflegefestsetzungen, so dass diese nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu regeln sind. Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag sind die Maßnahmen im Einzelnen unter Angabe der Lage und Größe aufgeführt.

5.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Die Gegenüberstellung der Eingriffs-/Ausgleichsermittlung (vgl. LBP, Teil B, Fortschreibung (2020) zeigt, dass für den Teilbereich B vor dem Eingriff ein ökologischer Wert (ÖW) von insgesamt 409.130 Punkten vorhanden war. Mit Umsetzung der Planung und unter Berücksichtigung aller festgesetzten Ausgleichs, Ersatz- und Minderungsmaßnahmen gilt der Eingriff in den Naturhaushalt im Sinne des Landschaftsgesetzes NRW als kompensiert.

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

Es wird festgesetzt, dass Sonnenkollektoren und Solarzellen im Bebauungsplangebiet Imgenbroich Nr. 18-NN „Nord-West“ – Teilbereich B 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.

7 Hinweise im Bebauungsplan

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

Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt im Bereich der Erdbebenzone 2 und 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

Auf die Baugrundverhältnisse im Plangebiet wird entsprechend der Ergebnisse des hydrogeologischen Gutachtens zum Gewerbegebiet Imgenbroich Nord-West hingewiesen. In dem Plangebiet sind Braunerden aus Hang-, Hochflächen- und Rinnenlehm (feinsandiger und toniger Schluff) vorherrschend.

Grundwasser

Auf die im Plangebiet vorherrschenden Grundwasserverhältnisse wird im Bebauungsplan hingewiesen. Da der Grundwasserspiegel im Plangebiet bei ca. 2,50 m unter Gelände liegt, sind besondere Anforderungen an die Bauausführung zu beachten. Insofern sind Hausdrainagen unzulässig und Keller sowie Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtwasserverhältnisse ausgeführt werden.

Kampfmittel

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.

Artenschutz

Auf die vorliegende Artenschutzrechtliche Prüfung zu diesem Bebauungsplan sowie die gutachterlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung (Baufeldfreimachung, Gebäudeabriss / Fledermaus- und Brutvogelkontrolle, Horstkontrolle / Gebäudekontrolle auf Fledermaus -und Brutvogelbesatz) 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.

Immissionsschutz - Lichtemissionen

Da die geplanten Gewerbegebiete in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohngebäuden und der Bundesstraße B 258 (Trierer Straße) liegen, wird darauf hingewiesen, dass in 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 in der Satzung über Werbeanlagen im Bereich der Gewerbegebiete Imgenbroich / Konzen festgelegten Maßgaben hinsichtlich beleuchteter Werbung wird hingewiesen.

Versorgungsträger

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 in das nördlich dem Plangebietes gelegene Retentionsbodenfilterbecken mit Regenklärbecken abgeleitet.

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

8 Klima und Klimaanpassung

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem 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 (sogn. Heizungsgesetz) 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. 18-NN „Nord-West“ – Teil B 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 ver-

siegelter 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. 18 NN „Nord-West“ – Teil B werden bereits einige klimawirksame Maßnahmen, wie z.B. Begrünung und Bepflanzung von Freiflächen, Baumpflanzungen verbindlich festgesetzt. Die Umsetzung weiterer empfohlener Maßnahmen wie z. B. Begrünung von Dächern, Beschattung versiegelter Flächen, Nutzung von Photovoltaikanlagen unterliegt der Prüfung im Baugenehmigungsverfahren. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen einer möglichen Umsetzung solcher Maßnahmen nicht entgegen.

8.3 Klimaanpassung

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

Um der zusätzlichen thermischen Belastung durch den Klimawandel entgegenzuwirken, sind Maßnahmen zur Klimaanpassung, die zur Verbesserung der klimatischen Situation im Plangebiet beitragen, besonders wichtig. In der Klimaanalyse Gesamtbetrachtung (vgl. klimaatlas.nrw.de) wird die thermische Situation und Bedeutung der Ausgleichsfunktion für das Plangebiet und seine engere Umgebung wie folgt dargestellt: der bebaute Bereich an der Triere Straße und der Straße Hengstbrüchelchen ist ein Siedlungsgebiet mit günstiger bis sehr günstiger thermischer Situation. Die derzeitigen unbebauten Flächen im Plangebiet werden als Grünflächen mit geringer bis mittlerer thermischer Ausgleichsfunktion dargestellt. Der linearen Grünstruktur (Wall) wird eine hohe thermische Ausgleichsfunktion zugewiesen.

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 und seine engere Umgebung 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 Teilbereiche auf der Straße „Auf Beuel“ sowie heutige Gartenbereiche im Geltungsbereich des BP Nr. 18NN „Nord-West“ – Teil A. Im Geltungsbereich des BP Nr. 18NN „Nord-West“ – Teil B werden ebenfalls Flächen in heute schon bebauten Bereichen (Einzelhandelsstandort Verbrauchermarkt auf

Beuel, gewerbliche und gemischte Nutzung an der Straße Auf Beuel und Trierer Straße) bei seltenen und extremen Regenereignissen überflutet. Dabei werden Wasserhöhen von 0,1 – 0,5 m erreicht (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, Sicherstellen einer kontrollierten schadlosen Überflutung des Grundstücks z.B. durch Hochborde, Mulden oder andere Rückhalteräume)
- Anpassung der Gebäudearchitektur (z.B. Gebäudeöffnungen, Eingänge und Bodenfenster, außerhalb von Geländesenken und von Geländeneigung abgewandt)
- Nutzung dezentraler Regenwasserbewirtschaftung wie z.B. Maßnahmen zur Speicherung und Nutzung oder zur Versickerung von Regenwasser

Es ist darauf hinzuweisen, dass ab einer Grundstücksgröße von 800 m² ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 erforderlich ist, der im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens anzufertigen ist.

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

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

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

Im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden die umweltrelevanten Auswirkungen des Planvorhabens auf die Schutzgüter bewertet. Weiterhin werden die möglichen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), auf EU-Vogelschutzgebiete und auf Festsetzungen des Landschaftsplanes sowie auf sonstige Pläne und Programme, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts ermittelt und ihre Erheblichkeit bewertet.

In der Umweltprüfung sind darüber hinaus die Aspekte der Vermeidung von Emissionen sowie des sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern, der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie zu behandeln. Bei der Beurteilung des Planvorhabens ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen, nachzuweisen. Unabhängig von § 50 Satz 1 des BImSchG sind mögliche Auswirkungen auf die Schutzgüter, insbesondere den Menschen, darzulegen, die aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen des nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhabens zu erwarten sind. Auch die Anfälligkeit des Planvorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist zu bewerten.

Die Einschätzung der Umweltsituation erfolgte anhand einer Literatur- und Internetrecherche, der Auswertung vorhandener Informationssysteme/-dienste und der Auswertung der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18-N.

Im Hinblick auf eine sachgerechte Abwicklung der Umweltprüfung wurden bereits im Rahmen des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 18-N „Nord-West“ - Neuaufstellung die Umweltbelange in Form eines Umweltberichts im Sinne der Anforderungen gemäß § 2a BauGB konkretisiert. Unter Berücksichtigung planerisch vorgesehener Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wurden die verbleibenden wesentlichen bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen des geplanten Vorhabens auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern ermittelt und beschrieben, soweit dies auf den Ebenen der

Planung möglich war. Diese Inhalte werden im Rahmen des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 18-NN „Nord—West“-Teilbereich B auf ihre Aktualität überprüft und fortgeschrieben.

Die Beurteilung der möglichen Umweltauswirkungen des Planvorhabens erfolgt verbal-argumentativ. Dabei werden folgende Stufen der Umwelterheblichkeit unterschieden:

- sehr erheblich
- erheblich
- weniger erheblich
- nicht erheblich

Sind überhaupt keine Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne Schutzgüter bzw. Schutzgutfunktionen zu erwarten, werden diese als **nicht relevant** eingestuft.

Der vorliegende Umweltbericht behandelt die Umweltauswirkungen, die sich aus der konkreten Umsetzung des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 18-NN „Nord-West“ – Teilbereich B ergeben. Der Bericht gibt hierbei den aktuellen Planungsstand und Verfahrenstand wieder. Im Rahmen des fortschreitenden Bauleitplanverfahrens, insbesondere der Offenlegung gemäß §§ 3 und 4 BauGB, können sich grundsätzlich weitere Angaben, Anregungen und Hinweise zu den planungsrelevanten Schutzgütern ergeben, die in die Fortschreibung des Umweltberichtes einfließen.

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

9.1 Vorhabenbeschreibung

Zielsetzung des Bebauungsplans

Zielsetzung der Stadt Monschau ist die städtebauliche Entwicklung des Siedlungskörpers von Imgenbroich im Bereich zwischen der Trierer Straße und der Straße Hengstbrüchelchen für die bedarfsgerechte Entwicklung von Flächen für Gewerbe und großflächigem Einzelhandel. Es gilt, das Nahversorgungsangebot für Monschau-Imgenbroich qualitativ zu stärken. Entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Monschau soll der Standort nördlich des Ortszentrums für die Ansiedlung als großflächiger Nahversorgungsstandort entwickelt werden. Dies ermöglicht, den vorhandenen Standort im Zentrum von Imgenbroich durch die gezielte Ansiedlung von attraktiven Einzelhandelsangeboten sowie Büro- und Dienstleistungsbetrieben im Bereich der heutigen Tankstelle zu stärken.

Planungsrechtliche Grundlage hierzu bildete der Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 18-N „Nord-West“ – Neuaufstellung, der in der Sitzung des Rates der Stadt Monschau am 24.02.2015 als Satzung beschlossen, durch das Oberverwaltungsgericht (OVG) NRW in Münster aber am 05.07.2018 in der mündlichen Verhandlung für unwirksam erklärt wurde.

Um die oben beschriebenen städtebaulichen Zielsetzungen zukünftig weiterhin umzusetzen, ist daher die erneute Neuaufstellung des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 18-NN erforderlich geworden. Dieser wird in die zwei räumliche Teilbereiche A (nördlich angrenzende Gewerbeflächen, öffentliche Grünflächen) und Teilbereich B (Grundstück bestehender Lebensmittelvollsortimenter, Gewerbeflächen) aufgeteilt.

Standort und Umgebung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 18-NN „Nord-West“ – Teilbereich B umfasst das Grundstück des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters südlich der neuen Erschließungsstraße „Auf Beuel“ sowie weiter südlich und östlich noch unbebaute Flächen bis zum sogenannten Westwall bzw. Höckerlinie.

Art und Umfang der Planung

Der nordwestliche Bereich des Plangebietes (Flurstück 1120) ist durch einen Lebensmittelvollsortimenter einschließlich seiner Stellplatzanlagen sowie Anlieferzonen bebaut. Die Gewerbegrundstücke östlich der neuen Erschließungsstraße Auf Beuel, hier insbesondere die Flurstück Nr. 1169 und Nr. 1170, sind ebenfalls bereits bebaut und gewerblich genutzt. Die übrigen Grundstücke im Plangebiet (Grünland, Flurstücke Nr. 1173 und Nr. 1166) wurden bisher noch keiner neuen gewerblichen Nutzung zugeführt. Planerisches Ziel dieses Bebauungsplans ist die Sicherung des bestehenden Nahversorgungsstandorts (SO-Gebiet) sowie die gewerbliche Entwicklung der übrigen, bis dato noch unbebauten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

9.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Im Hinblick auf die Ziele des Umweltschutzes sind insbesondere die nachfolgend aufgelisteten Fachgesetze und Fachplanungen in der jeweils aktuellen Fassung von Bedeutung. Die Zielsetzungen werden in den Folgekapiteln für die Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungsermittlung zu Grunde gelegt.

9.2.1 Fachgesetze

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter allgemeine Grundsätze und Ziele formuliert, die für die zu bewertenden Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen. Insbesondere im Rahmen der Bewertung sind vor allem solche Ausprägungen und Strukturen hervorzuheben, die im Sinne des jeweiligen Fachgesetzes eine besondere Bedeutung haben (z.B. geschützte oder schutzwürdige Biotope als Lebensstätte streng geschützter Arten). Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Zielaussagen zu schützen, zu erhalten und ggf. weiterzuentwickeln.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch und seine Gesundheit	<u>Baugesetzbuch (BauGB)</u>	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne; Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen.
	<u>DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“</u>	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig. Die Verringerung des Schalls soll insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden.
	<u>TA-Lärm</u>	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
	<u>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), inkl. Verordnungen</u>	Schutz des Menschen, der Pflanzen und Tiere, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugen hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen, Schadstoffe und ähnlichen Erscheinungen).
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<u>EU-Artenschutzverordnung und Bundesartenschutzverordnung, Bundesnaturschutzgesetz</u>	Schutz besonders oder streng geschützter Arten, Verbot der Zerstörung von Biotopen, die für dort wild lebende Tiere und Pflanzen streng geschützter Arten nicht ersetzbar sind, gem. § 44 BNatSchG
	<u>Bundesnaturschutzgesetz Landesnaturschutzgesetz NRW</u>	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"> - die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, - die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
	<u>Baugesetzbuch (BauGB)</u>	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7).
Boden, Fläche	<u>Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) für das Land Nordrhein-Westfalen</u>	Ziel ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen (§ 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1 LBodSchG).

	<u>Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)</u>	Ziel ist die Erfassung und ggf. Sanierung von Altlasten und Schadstoffen zum Schutz des Menschen.
	<u>Baugesetzbuch (BauGB)</u>	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 1).
Wasser	<u>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Landeswassergesetz NRW (LWG)</u>	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit. Gewässer sind vor Beeinträchtigung ihrer ökologischen Funktionen zu schützen. Veränderungen des Grundwasserkörpers durch Aufstauungen, Absenkungen oder Schadstoffeinträge sind zu vermeiden. Niederschlagswässer in besiedelten Bereichen sind vor Ort oder ortsnah zu versickern und in den Wasserkreislauf zurückzuführen.
Luft und Luftqualität	<u>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), inkl. Verordnungen</u>	Schutz des Menschen, der Pflanzen und Tiere, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugen hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen, Schadstoffe und ähnlichen Erscheinungen).
	<u>TA-Luft</u>	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Klima	<u>Baugesetzbuch (BauGB)</u> <u>Bundesnaturschutzgesetz</u> <u>Landesnaturschutzgesetz NRW</u>	Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern. 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. Luft und Klima sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen, die gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu.

Landschaft	<u>Bundesnaturschutzgesetz</u> <u>Landesnaturschutzgesetz</u> <u>NRW</u>	Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
Kultur- und sonstige Sachgüter	<u>Baugesetzbuch (BauGB)</u> <u>Denkmalschutzgesetz NRW</u> <u>Fachbeitrag Kulturlandschaft zum Regionalplan Köln</u>	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu berücksichtigen. Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des zumutbaren zugänglich gemacht werden. Bewahren des Kulturellen Erbes zur regionalen Identität; Erhalt und Entwicklung von Kulturlandschaften in ihrer Eigenart, Vielfalt und Schönheit

9.2.2 Fachpläne

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen 2003, ist der südliche Teil des Entwicklungsgebietes Imgenbroich Nord-West als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Der ASB endet ungefähr im Bereich der sogenannten „Höckerlinie“ südlich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, Teil A. Innerhalb des angrenzenden Freiraums erfolgt die Darstellung von Bereichen zum „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“, die von Darstellungen zum Grundwasser- und Gewässerschutz überlagert werden. Der Regionalplan Köln wurde neu aufgestellt und mit Bekanntmachung vom 29.10.2025 wirksam. Im aktuellen Regionalplan sind mit der Darstellung des ASB die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Monschau bereits berücksichtigt und der ASB im Bereich Imgenbroich Nord-West nach Norden erweitert dargestellt worden.

Die 66. FNP-Änderung, die für den Entwicklungsraum Imgenbroich Nord-West gemischte Bauflächen entlang der Trierer Straße darstellt, sowie im übrigen Bereich Gewerbegebiet und Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittelvollsortimenter“ darstellt, ist mit Bekanntmachung im Mai 2014 rechtswirksam geworden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsplanes Nr. VI.

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

Planungsbedingte Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes und der Naturschutzgebiete können ausgeschlossen werden.

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

9.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen - Bestandsaufnahme

Im Folgenden werden die Umweltauswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter innerhalb des Plangebietes beschrieben.

9.3.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 18-NN „Nord-West“ – Teilbereich B sind für den Menschen die möglichen Auswirkungen auf Wohn-, Aufenthalts und Erholungsfunktion (menschliche Gesundheit, menschliches Wohlbefinden) und mögliche Belastungen durch Lärm, Schadstoffe, Gerüche, Stäube usw. potentiell von Bedeutung. Der Geltungsbereich des Plangebietes grenzt unmittelbar an bestehende Wohn- und Gewerbenutzungen an der Trierer Straße und an der Straße Auf Beuel. In naher Nachbarschaft befinden sich die gemischt genutzten Bereiche an der Straße Hengstbrüchelchen.

Beschreibung

Wohnen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Wohngebäude, wohl aber in der Nachbarschaft (Trierer Straße, Hengstbrüchelchen). Nördlich dem Plangebiet angrenzende Flächen werden als Grünflächen (Regenwasserversickerung) und aktuell landwirtschaftlich genutzt. Für diese ist zukünftig eine gewerbliche Nutzung zu berücksichtigen. Die Umgebung des Plangebietes ist durch verkehrlich und gewerblich bedingten Lärm grundsätzlich vorbelastet. Im Hinblick auf die Wohnfunktion kommt dem Plangebiet daher keine besondere Bedeutung zu.

Bedeutung / Empfindlichkeit: GERING

Erholung

Als Flächen mit Erholungsfunktion sind prinzipiell wohnungsnaher Freiräume in Siedlungsrandlage geeignet. Dem Plangebiet kann kein besonderer wohnungsbezogener Erholungswert zugesprochen werden, da eine dafür erforderliche naturräumliche Ausstattung nicht vorhanden ist und die Flächen durch ihre aktuelle Nutzung (Landwirtschaftliche Flächen) für die Öffentlichkeit nicht zugänglich sind. Des Weiteren sind Störeinflüsse durch die angrenzenden Gewerbegebiete sowie der Handelsflächen innerhalb des Plangebietes und die Verkehrslärmimmissionen der B 258 (Trierer Straße) zu nennen.

Bedeutung / Empfindlichkeit: GERING

Schall

Vorbelastend für den Menschen und seine Gesundheit wirken die angrenzenden gewerblichen Nutzungen und der Standort für großflächigen Einzelhandel (Lebensmittelvollsortimenter) sowie die verkehrlichen Einflüsse durch Lärm- und Schadstoffemissionen.

Entsprechend der Lärmkartierung der Umgebungslärmrichtlinie des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NW liegen im zentralen Bereich von Imgenbroich entlang der Trierer Straße (B 258) in Teilen Belastungen größer 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht vor. Demnach liegt hier eine hohe Belastung durch Verkehrslärm im Ortszentrum Imgenbroich vor. Von den bestehenden gewerblichen Nutzungen im Umfeld der Wohnnutzung gehen keine unzulässigen Lärmimmissionen aus.

Bedeutung / Empfindlichkeit: HOCH

Gerüche und Erschütterungen

Gerüche können nach § 3 BImSchG bei Erfüllung bestimmter Kriterien als erhebliche Belästigungen eingestuft werden. Nach den Vorgaben der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) spielen Häufigkeiten in Prozent der Jahresstunden von Gerüchen, die erkennbar und klar abgrenzbar aus Anlagen oder Anlagegruppen stammen, für die Bewertung eine Rolle (Vgl.²⁰)

Für das Plangebiet liegen keine konkrete Anhaltspunkte oder gar Beschwerden über eine Geruchsbelastung vor. Eine besondere Empfindlichkeit für Erschütterungen ist aufgrund der Umgebungsnutzung ebenfalls nicht ableitbar. Das Plangebiet liegt aber in einem erdbebengefährdeten Bereich (Erdbebenzone 2 und geologische Untergrundklasse R). Daher sind die Anforderungen der DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu beachten.

Bedeutung / Empfindlichkeit: GERING

²⁰ LANUK NRW (2021) – Bewertung von Geruchsmissionen,
<https://www.lanuk.nrw.de/luft/gerueche/bewertung-von-geruchsmissionen>

Störfallrisiko/Katastrophenschutz

Bei Anlagen, die unter die Störfall-Verordnung fallen, sind die europarechtlichen Vorgaben der Seveso-III-Richtlinie und die im § 50 BImSchG enthaltenen Anforderungen an die Bauleitplanung und damit einhergehender Abstandfragen relevant. Zwischen störfallrelevanten Betriebsbereichen und definierten Schutzobjekten ist in der Planung ein angemessener Anstand einzuhalten. Die Kommission für Anlagensicherheit (KAS) hat in ihrem Leitfaden Abstandsempfehlungen und Bewertungsmethoden entwickelt, um auf Planungsebene sicherzustellen, dass Flächen mit unverträglichen Nutzungen einander in einem angemessenem Abstand zugeordnet werden. Dabei beziehen sich die Abstandsempfehlungen nur auf den Menschen als zu schützendes Objekt.

Nach Auskunft des Umweltamtes der StädteRegion Aachen befinden sich im Umfeld des Plangebietes (insbesondere im bestehenden Gewerbegebiet Imgenbroich) keine Betriebe oder Betriebsbereiche, die der Störfallverordnung unterliegen.

Das Plangebiet befindet sich somit nicht im potenziellen Einwirkungsbereich von Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung.

Im Jahr 2005 wurde der Planbereich hinsichtlich Kampfmittel untersucht. Aufgrund der geringen Funddichte wurden jedoch weitergehende Untersuchungen eingestellt. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher wird im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis zu dem Verhalten bei Erdbauarbeiten aufgenommen.

Bedeutung / Empfindlichkeit: GERING

Verkehr

Im Rahmen der Neuerstellung des Verkehrsgutachtens wurde das bestehende Verkehrsaufkommen im Planbereich und seiner Umgebung mit einer örtlichen Verkehrserhebung (12.12.2019) ermittelt. Die Zählung erfolgte hierbei getrennt nach Verkehrsarten Pkw, Krad, Kfz bis 3,5 t, Lkw ab 7,5 t. Die Ermittlung des heutigen Verkehrsaufkommens zeigte eine gute Leistungsfähigkeit der Erschließungsstraßen und Knotenpunkte im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft. Insofern weist das Plangebiet im Hinblick auf die Verkehrssituation keine besondere Empfindlichkeit auf.

Bedeutung / Empfindlichkeit: GERING

Bewertung

Zur Beurteilung der Siedlungsbereiche gegenüber der Neubelastung durch die geplante Baumaßnahme wird als wesentliches Kriterium die hohe Empfindlichkeit des Menschen gegenüber Lärm und Schadstoffeinträgen herangezogen. Aufgrund der Verkehrsbelastung der B 258 (Trierer

Straße) im innerstädtischen Bereich besteht für die Menschen eine Vorbelastung durch Lärm und Abgase. Wie aus der vorliegenden Schallgutachtlichen Stellungnahme hervorgeht, ist der Ortskernbereich von Imgenbroich heute schon durch Lärmwerte von 70 dB (A) tags und 60 dB (A) nachts erheblich belastet und damit ist die Schwelle zur Sanierung bereits heute erreicht. Für die betroffenen Eigentümer besteht grundsätzlich die Möglichkeit einer Überprüfung der Anspruchsvoraussetzungen für bauliche Lärmsanierungsmaßnahmen im Rahmen der Lärmsanierung. Die Überprüfung erfolgt durch formlosen Antrag beim Landesbetrieb Straßen NRW und ist von dem Bebauungsplanvorhaben unabhängig, da dies nicht vom Planvorhaben ausgelöst ist.

9.3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Tier- und Pflanzenwelt ist wesentliche Grundlage für den Arten- und Biotopschutz. Die steht zudem in Wechselwirkung mit den übrigen Faktoren des Naturhaushaltes. Dies gilt auch im Hinblick auf das Landschaftsbild.

Beschreibung

Tiere und Pflanzen sind auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Innerhalb des Bebauungsplangebietes bestehen keine Schutzgebiete. Somit gelten keine besonderen Erhaltungsziele und Schutzzwecke im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. In einem Abstand von ca. 250 Metern zum Eingriffsgebiet befindet sich in einer Senke ein Graben mit einer quelligen Feuchtbrache (BK-5403-021 „Linkes Seitental des Laufenbachtals zwischen Konzen und Rochusmühle“, Linfos 2011), welche grundsätzlich schützenswert ist. Selbiges gilt für Einzelbäume / Baumreihen innerhalb des Plangebietes.

Das Plangebiet ist hinsichtlich Boden und Vegetation durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie vorhandenen baulichen Anlagen (Sondergebiete, Verkehrsflächen) stark geprägt. Westlich und südöstlich des Plangebietes finden sich Gärten mit meist geringem Gehölzbestand. Die ursprünglichen Waldgesellschaften der Eifel sind durch die Nutzung als Standweide ersetzt worden. Das Grünland wird aus landschaftspflegerischer Sicht als „Fettweide“ eingestuft.

Bedeutung / Empfindlichkeit: GERING

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

Bedeutung / Empfindlichkeit: GERING

Bewertung

Der Bereich des Plangebietes wird dominiert durch das hohe Maß der landwirtschaftlichen Nutzung und der bereits bebauten und versiegelten Flächen für den Nahversorgungsstandort Kaufland-Markt. Die Erschließungsstraße Auf Beuel ist bereits hergestellt. Die markanten Laubbäume an den Grundstücksgrenzen des Plangebietes haben aus landschaftsgestalterischer Sicht besondere Funktionen, für den Biotop- und Artenschutz erfüllen sie allgemeine Aufgaben.

Ein mögliches Vorkommen von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten und deren Biotope wurden im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung (2011) untersucht. Die im Jahr 2011 erfassten Daten und Lebensräume wurden nochmals überprüft.

Die im Frühjahr 2020 und im Frühsommer 2025 (Plausibilitätskontrolle) durchgeführten Begehungen aller relevante Strukturen zeigen, dass:

- Das Untersuchungsgebiet im Jahr 2020 insbesondere auf den zur Trierer Straße weisenden Grundstücken und auf dem Gelände des Sondergebietes (Lebensmittelmarkt) bereits deutlich verändert wurde und ubiquitäre überprägte Strukturen aufweist. Des Weiteren wurde das Regentrückhaltebecken (RRB)/ Retentionsbodenfilter erstellt.
- Die veränderten Strukturen werden primär von Gewerbebauten und Straßenbau sowie dem RRB geprägt. Alle vorhandenen Lebensräume wurden in der Artenschutzprüfung (ASP) bereits behandelt – neue Lebensräume, welche eine Eignung für planungsrelevante Tier- oder Pflanzenarten aufweisen, wurden nicht nachgewiesen.
- Die in der ASP festgelegten Maßnahmen zur Montage künstlicher Nisthilfen wurden bereits realisiert. Alle künstliche Nisthilfen wurden fachgerecht montiert und besitzen die erforderliche Eignung.

Im Ergebnis der Plausibilitätsprüfung 2020/2025 kann daher festgestellt werden, dass sich keine neuen Untersuchungserfordernisse für den Geltungsbereich Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18-NN (Teil A und Teil B) abbilden lassen.

Demnach haben die Ergebnisse der vorliegenden Artenschutzprüfung nach wie vor Bestand.

Folgende vorgezogene Ausgleichmaßnahmen (CEF) wurden bereits umgesetzt:

C 1: Drei Nistkästen für den Gartenrotschwanz

C 2: Drei Nistkästen für den Feldsperling

C 3. Einen Nistkasten für den Waldkauz

C 4: Fünf Kästen für Fledermäuse

9.3.3 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut „Fläche“ wurde durch die Richtlinie 2014/52/EU vom 16.04.2014 in das Prüfverfahren der Umweltverträglichkeitsprüfung integriert und durch die im Jahr 2017 durchgeführten Novellen des UVPG und BauGB in nationales Recht umgesetzt. Ziel dieser Regelung ist es, die Thematik des Flächenverbrauches und des nachhaltigen Bodenschutzes umfänglicher zu untersuchen und vor dem Hintergrund des Grundsatzes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden zum Gegenstand der planerischen Abwägung zu machen (gemäß § 1a Abs. 2 BauGB). Darüber hinaus beinhaltet auch das Bodenschutzrecht als Ziel einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß (§ 1 Satz 1 LBodSchG). Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sollen Möglichkeiten der städtebaulichen Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Beschreibung

Das Plangebiet Imgenbroich Nr. 18-NN „Nord-West“-Teilbereich B verfügt aktuell über bebaute und versiegelte Baugebiete (Sondergebiet) sowie Erschließungsstraßen (Auf Beuel). Große Teilflächen des Plangebietes sind noch unversiegelt und ackerbaulich bzw. als Weide genutzt. Die Flächen sind im Rahmen der 66. FNP-Änderung entsprechend ihrer vorhandenen und geplanten Nutzung als Sondergebiet und gewerbliche Baufläche ausgewiesen und somit wurde die geplante Flächennutzung bereits in der Vergangenheit planerisch vorbereitet und abgewogen.

Die flächenintensiven gewerblichen Bauvorhaben werden somit in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden Gewerbegebieten konzentriert. Der Fläche kommt in ihrer derzeitigen Ausbildung heute noch eine gewisse klimatische und ökologische Funktion zu. Aus städtebaulicher Sicht erfüllt sie keine wesentliche Freiraumfunktion mehr, da Teilflächen des Plangebietes bereits bebaut und versiegelt sind (Sondergebiet, Erschließungsstraße).

Bedeutung / Empfindlichkeit: GERING

Bewertung

Aufgrund des hohen Anteils an unversiegelter Fläche insgesamt kommt den verbliebenen Freiflächen eine gewisse ökologische Bedeutung zu. Aus städtebaulicher Sicht ist aber der Erhalt des Nahversorgungsstandorts sowie die Entwicklung der Gewerbeflächen zu befürworten, da hier ein Bedarf an gewerblichen Bauflächen besteht, der innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs von Monschau aufgrund der benötigten Größe der Grundstücke und Erschließungsmöglichkeiten nicht verwirklicht werden

kann. Da im näheren Umfeld noch großflächige vergleichbare Landwirtschaftsflächen und Freiflächen vorhanden sind und die beabsichtigte Flächennutzung in der Vergangenheit bereits vor dem Hintergrund der planerischen Zielsetzung der Stadt Monschau abgewogen und auf den Planstandort konzentriert wurde, wird die Bedeutung des schutzgutes Fläche insgesamt als **GERING** bewertet.

9.3.4 Schutzgut Boden

Der Boden ist ein wesentlicher Bestandteil des Naturhaushaltes. Er bildet die Lebensgrundlage für Pflanzen und Tiere und steht in enger Wechselbeziehung zu den übrigen Landschaftsfaktoren. Die Bedeutung des Bodens ergibt sich aus dem Wert als Naturgut an sich (belebtes Substrat und Bodentyp), und über seine Aufgabe im Naturhaushalt und Funktionen (z.B. Landwirtschaft, Retention). Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden grundsätzlich sparsam umzugehen. Weitere rechtliche Grundlagen für den Bodenschutz bilden das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und das Landesbodenschutzgesetz NRW (LBodSchG) in der jeweils gültigen Fassung.

Beschreibung

Die Bodenkarte NRW weist für das Plangebiet Braunerde aus Hang-, Hochflächen- und Rinnenlehm sowie stellenweise Kolluvium (Fließerde) aus. Besonders schützenswerte Böden sind nicht bekannt.

Für das Plangebiet wurde durch das Ing.-Büro Dipl.-Geol. Michael Eckhardt, Aachen, eine Erkundung der Boden- und Grundwasserverhältnisse durchgeführt. Der Aufbau des Bodens im Plangebiet stellt wie sich folgt dar:

Mutterbodenschicht aus humosem und steinigem Lehm ca. 20 – 60 cm

Verwitterungslehm aus feinsandigem und tonigem Schluss ca. 60 – 160 cm (Einlagerungen aus Sandstein und Grauwackegerölle möglich)

Auflockerungszone mit Zunahme des Gehalts an Gesteinsgrus und Steinen ca. 100 – 170 cm

Felsiger Untergrund aus Tonschiefern, quarzitischen Sandsteinen und Grauwacken.

Das Plangebiet liegt nach DIN 4149 in der Erdbebenzone 2 und der geologischen Untergrundklasse R. Das Vorkommen von Altlasten ist nicht bekannt.

Bedeutung / Empfindlichkeit: MITTEL

Bewertung

Das Plangebiet ist mit Ausnahme des Bereiches Erschließungsstraße (Auf Beuel) und dem Sondergebiet Nahversorgung nicht bebaut und versiegelt.

Seltene Böden mit besonderer Bedeutung für Natur- und Kulturgeschichte sowie Böden mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit für die Landwirtschaft sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Insgesamt haben alle un bebauten, unversiegelten Böden vielfältige Funktionen im Naturhaushalt.

Die Bedeutung und Empfindlichkeit des Schutzgutes Boden wird insgesamt auch vor dem Hintergrund der bereits bestehenden bauleitplanerischen Festlegungen als MITTEL eingestuft.

9.3.5 Schutzgut Wasser

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Wasser sind Einflüsse auf den Grundwasserhaushalt, die Grundwasserqualität sowie der Zustand von fließenden und ruhenden Oberflächengewässern von Bedeutung. Oberflächengewässer und das Grundwasser sind als Bestandteile des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern und zu entwickeln (§ 1a WHG). Die Umsetzung der europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) mit dem Ziel, die Gewässer in einem guten ökologischen Zustand bzw. in einen guten mengenmäßigen Zustand bis 2015 bzw. 2027 zu bringen und diesen zu erhalten, erfordert einen ganzheitlichen und ökologisch orientierten Umgang mit der Ressource Wasser. Insofern besteht eine gesetzliche Verpflichtung, alle Gewässer in diesem Sinne zu schützen, zu verbessern und zu sanieren.

Beschreibung

Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine Oberflächengewässer. Außerhalb des Plangebietes bestehen zwei Nebenbäche des Laufenbaches:

- südlich des Plangebietes bei Blumenauer Mühle
- nördlich des Plangebietes, mündet bei der Rochusmühle in den Laufenbach

Grundwasser

Das Grundwasser steht im Gelände in einer Tiefe von 2,38 m bis 2,59 m an. Der Grundwasserspiegel schwankt saisonal bedingt um ca. 0,5 m. (Anstieg im Winterhalbjahr, Abfall im Sommerhalbjahr). In dem hängigem Gelände ist das Vorkommen von Schichtenwasser möglich.

Wassereinzugsgebiet/Schutzzonen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebietszonen.

Bedeutung / Empfindlichkeit: GERING

Bewertung

Für das Schutzgut „Wasser“ besteht im Plangebiet eine allgemeine Empfindlichkeit gegenüber Verschmutzung und Versiegelung durch die geplante Bebauung. Es liegen aber keine besonderen Werte und Funktionen hinsichtlich des Schutzgutes Wasser im Plangebiet vor. Insgesamt ist die Bedeutung und Empfindlichkeit des Schutzgutes „Wasser“ daher als GERING einzustufen.

9.4 Schutzgut Klima und Luft

Die Bedeutung der Luft wird vorrangig durch die Atemfunktion des Menschen definiert, gleichwohl sind auch andere Schutzgüter durch Luftverunreinigungen beeinträchtigt. Luftverunreinigungen bzw.- Luftveränderungen führen dabei sowohl auf der kleinräumigen wie auch auf der regionalen bis zur globalen Ebene zu Belastungen des Klimas.

Relevant sind vor allem lokalklimatische Gegebenheiten, die im Wesentlichen durch Frisch- und Kaltluftsysteme, klimatisch ausgleichende Landschaftsstrukturen sowie mögliche Vorbelastungen durch Schadstoffe geprägt sind.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches BauGB 2017 wurde die Bedeutung für den Klimaschutz in der Bauleitplanung verankert. Demnach sind der Klimaschutz und die Klimaanpassung als zentrale Zielsetzungen bei der Ermittlung der Umwelterheblichkeit zu berücksichtigen. In der Umweltprüfung ist gemäß § 1a Abs. 5 BauGB auch zu berücksichtigen, dass den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen wird.

Beschreibung

Klima

Die Stadt Monschau liegt geografisch zwischen den Berghängen des Naturparks Hohes Venn-Eifel in der Rureifel. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt bei 1222 mm und die mittlere Jahrestemperatur beträgt 8,94 C. Durch die Beschaffenheit von Geländere relief, Böden und Vegetation ergeben sich auf lokaler Ebene Abweichungen. Dabei wirken Luftverunreinigungen und Versiegelungen auf die Sonneneinstrahlung, Temperatur, Luftfeuchtigkeit und Windverhältnisse ein.

Innerhalb des Plangebietes der Teilfläche B und in seinem unbebautem Umfeld ist derzeit in geringem Umfang mit nächtlicher Kaltluftentwicklung zu rechnen. Aufgrund der geringen Flächengröße und der Oberflächenneigung sowie bereits vorhandene Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft ist jedoch nicht davon auszugehen, dass die Fläche für die Durchlüftung der Ortslage eine maßgebliche Bedeutung hat.

Gemäß der Karte „Klimaanalyse Gesamtbetrachtung“ der [LANUK](http://www.klimaatlas.nrw.de) www.klimaatlas.nrw.de werden die Flächen im Plangebiet und dessen unmittelbaren Umfeld wie folgt bewertet

- Grünflächen im Plangebiet: **geringe thermische Ausgleichsfunktion**
- Siedlungsflächen entlang Trierer Straße und im Bereich Imgenbroich: **günstige bis sehr günstige thermische Situation**

Bedeutung/Empfindlichkeit: GERING

Luft

Die Luftqualität im Plangebiet wird derzeit noch maßgeblich durch die vorhandenen und angrenzenden Freiflächen sowie angrenzenden Verkehrswege und Siedlungsnutzungen geprägt.

Maßgebend für die Beurteilung der Luftqualität sind die Vorgaben der 39. BImSchV (Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft). Im Stadtgebiet Monschau gibt es keine Messstation des Luftqualitätsüberwachungssystems des LANUK (LUQS). Um Aussagen über die Luftqualität zu erhalten, kann auch auf Modellrechnungen zurückgegriffen werden.

Im Emissionskataster Luft NRW werden die bedeutsamen Emittentengruppen in NRW mit den wichtigsten Emissionen geführt. Bedeutsame Emittentengruppen in NRW sind Industrie, Kleinf Feuerungsanlagen, Landwirtschaft und Verkehr. Über das Online-Emissionskataster Luft NRW sind die Daten auch für die Stadt Monschau abrufbar. Das Emissionskataster Luft NRW des LANUK stellt für die maßgeblichen Emittentengruppen räumliche Belastungsgrößen kartographisch dar.

In der folgenden Tabelle werden anhand der Daten aus dem Online-Emissionskataster Luft für alle Emittentengruppen summiert die Werte der relevanten Luftschadstoffe für den Planbereich, für das bestehende Gewerbegebiet Imgenbroich und für die Ortsmitte von Imgenbroich aufgelistet:

Tabelle 2 Luftschadstoffbelastung gemäß Online-Emissionskataster Luft NRW

Bereich ca.	Plangebiet BP Nr. 18-NN, Teil B	Gewerbegebiet Imgenbroich (Bestand)	Imgenbroich Mitte/Süden
Emissionen je Raster 1x1 km² aller Emittentengruppen			
Distickoxid N₂O	11 – 22 kg/km ²	61 - 270kg/km ²	22 - 61kg/km ²
Kohlendioxid CO₂	760 – 3100t/km ²	> 12.000t/km ²	760 – 3100t/km ²
Stickoxide NO_x/NO_x	1,3 – 4,7t/km ²	> 27t/km ²	1,3 – 4,7t/km ²
Schwefeldioxid SO₂	7,1 – 37 kg/km	160 – 760 kg/km ²	37 – 160 kg/km ²
Feinstaub PM₁₀	45 – 160 kg/km ²	160 – 550 kg/km ²	160 – 550 kg/km ²

Die verfügbaren Daten (Erhebungsjahr 2020) zeigen, dass die Werte für das Plangebiet mit denen in der Ortsmitte/südliches Imgenbroich vergleichbar liegen, jedoch insgesamt etwas geringer. Das bestehende Gewerbegebiet Imgenbroich weist aufgrund der Nutzung die höchste Belastung auf.

Das Plangebiet ist demnach mit Luftschadstoffen vorbelastet. Aufgrund der städtischen Randlage und der umliegenden Freiraumnutzung kann aber davon ausgegangen werden, dass im Bereich des Plangebietes immissionschutzrechtliche Grenzwerte nicht erreicht oder überschritten werden.

Bedeutung/Empfindlichkeit: GERING

Bewertung

Das Plangebiet hat lokalklimatisch keine wirksame Bedeutung für die Belüftung der Siedlungsbereiche. In Bezug auf die Luftqualität ist es durch Emissionen vorbelastet, ohne dass sich aus den zugänglichen Daten konkrete Gefährdungen oder Grenzwertüberschreitungen ableiten lassen. Da die Stadt Monschau als Luftkurort in der Tourismusregion Eifel gilt, kann davon ausgegangen werden, dass das Niveau lufthygienischer Belastungen im Plangebiet und Umfeld zurzeit nicht durch relevante Schadstoffkonzentrationen in der Nähe einschlägiger Grenzwerte gekennzeichnet ist. Die Bedeutung für das Schutzgut „Klima und Luft“ wird insbesondere aufgrund der vorhandenen Freiflächen in Randlage des Siedlungsraums Imgenbroich als **GERING – MITTEL** bewertet.

9.4.1 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

Die Landschaft bzw. das Landschaftsbild ist in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit aufgrund seiner Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Vor allem in Siedlungsnähe sind Flächen für die Erholung zu sichern und in ausreichendem Umfang bereitzustellen. Dabei steht das Landschaftsbild mit seinen natürlichen Landschaftselementen und Strukturen im Mittelpunkt. Die Ausprägung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des natürlichen Landschaftsbildes bestimmt die Erholungseignung der Landschaft.

Beschreibung

Östlich der Ortslage Imgenbroich erstreckt sich das Belgenbachtal, das als Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet (Nr. DE 5403-304 „Oberlauf der Rur“) festgesetzt ist. Westlich der Ortschaft liegt das Naturschutzgebiet Feuerbach-/Laufenbachtal. Der übrige Landschaftsraum steht unter Landschaftsschutz. Diesem Bereich kommt Bedeutung aus Sicht der landschaftsorientierten Erholung zu.

Der engere Landschaftsraum, in dem sich das Plangebiet befindet, wird durch intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen sowie städtischer Siedlungsrandlage geprägt. Das Plangebiet selbst wird ausschließlich durch landwirtschaftliche Nutzung sowie als Nahversorgungsstandort (Kaufland-Markt) genutzt. Angrenzende Gartengrundstücke weisen meist nur geringe Gehölzbestände auf. An der westlichen/südwestlichen Grenze des Plangebietes befinden sich markante Einzelbäume.

Bedeutung/Empfindlichkeit: GERING

Bewertung

Das Orts- und Landschaftsbild im Bebauungsplangebiet ist durch anthropogene Überprägung (Lebensmittelmarkt mit Stellplatzflächen, Landwirtschaft/Weideflächen, Erschließungsstraße) vorbelastet. Markanten Einzelbäumen im Plangebiet kommen eine besondere Bedeutung zu. Die Bedeutung für das Schutzgut „Landschaft / Landschaftsbild“ wird daher als GERING – MITTEL bewertet.

9.4.2 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgüter sind Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung und öffentlichem Interesse zu verstehen, wie z. B. Baudenkmäler und Denkmalbereiche. Weiterhin zählen zu den Kulturgütern wertvolle Landschaftsteile (Kulturlandschaften), Rohstofflagerstätten und Bodendenkmäler. Der Begriff „sonstige Sachgüter“ erfasst sämtliche Sachgüter unabhängig von ihrer kulturhistorischen und anderen Bedeutung. Sachgüter sind alle natürlichen oder von Menschen geschaffenen Güter, die für den Einzelnen, die Gesellschaft insgesamt oder Teile davon materieller

Bedeutung sind. Auch land- und forstwirtschaftliche genutzte Flächen sowie Leitungstrassen und –masten zählen zu den Sachgütern. Eine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern ist dann gegeben, wenn deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte oder wenn z. B. visuelle oder funktionale Auswirkungen auf solche Bauten und Anlagen zu erwarten sind.

Beschreibung

Schutzgut Kultur

Im Plangebiet selbst und seinem unmittelbarem Umfeld sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden. Die denkmalgeschützte Höckerlinie, ein Teil des Westwalls, ist nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 18-NN, Teilbereich B und befindet sich in ca. 10 – 15 m Entfernung südlich des Plangebietes.

Bedeutung/Empfindlichkeit: GERING

Schutzgut Sachgüter

Im Plangebiet sind landwirtschaftliche Flächen vorhanden, die zukünftig baulich genutzt werden sollen. Insofern ist eine Betroffenheit dieses Sachgutes gegeben. Gleichwohl ist zu bedenken, dass im näheren Umfeld des Plangebiets noch großflächige vergleichbare Landwirtschaftsflächen vorhanden sind und die beabsichtigte Inanspruchnahme der Flächen bereits in der Vergangenheit von der Stadt Monschau abgewogen wurde. Des Weiteren ist zu berücksichtigen dass mit Darstellung der Flächen als ASB auch auf raumordnerischer- und landesplanerischer Ebene die mögliche bauliche Inanspruchnahme bereits vorbereitet ist.

Derzeit führt die Stadt Monschau ein Umlegungsverfahren durch, in dem schon eine Regelungen getroffen werden konnte, z.B. Bereitstellung von Ersatzland für einen betroffenen Landwirtschaftsbetrieb.

Bedeutung/Empfindlichkeit: MITTEL

Bewertung

Insgesamt wird die Bedeutung und Empfindlichkeit des Schutzgutes „Kultur- und sonstige Sachgüter“ vor diesem Hintergrund **als GERING bis MITTEL** eingestuft.

9.4.3 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen / Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die auf die Teilsegmente der Umwelt und

des Naturhaushaltes bezogenen Auswirkungen treffen somit auf ein miteinander vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Vorhabenbedingte Wechselwirkungen sind beispielsweise durch die Bebauung und Befestigung bisher unversiegelter Fläche gegeben. Biotopstrukturen gehen verloren, Bodenfunktionen werden reduziert und das Mikroklima belastet. Mit einer Verstärkung erheblicher Umweltauswirkungen durch sich negativ auswirkende Wechsel- und Summationswirkungen der vorgenannten Schutzgüter im Plangebiet ist nicht zu rechnen.

9.4.4 Beurteilung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit Auswirkungen anderer geplanter oder zugelassener Vorhaben oder Tätigkeiten

Gemäß Anlage 1, Nr. 2b Buchstaben ff des BauGB ist im Umweltbericht auch eine durch die Planung ggf. bestehende Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebietes vorzunehmen. Dabei sind insbesondere potenzielle Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auch in Bezug auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen zu betrachten.

Hinweise auf besondere kumulative und / oder synergetische Auswirkungen, die durch das Planvorhaben bewirkt werden, sind nach derzeitigem Stand nicht bekannt.

9.4.5 Anfälligkeit des Planvorhabens gegenüber Folgen des Klimawandels

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches um Jahr 2011 und der Novelle in 2017 kommt der verbindlichen Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB im Hinblick auf die Klimavorsorge und der Klimaanpassung eine besondere Verantwortung zu. Der Klimawandel geht einher mit der Zunahme der globalen Erwärmung und dessen Folgen, wie z.B. der Zunahme und Intensität von Wetterextremen (Stürme, Überflutungen, Trockenperioden, Dürren), der Veränderung der biologischen Vielfalt und der Artenvielfalt.

Es sind keine Hinweise zu erkennen, dass sich aus der vorliegenden Bauleitplanung direkte und absehbare Konflikte im Hinblick auf den Klimawandel ergeben. Die durch die Planung bedingten Eingriffe wurde im Rahmen der Umweltprüfung und Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelt und bilanziert und es wurden Maßnahmen zum Ausgleich und Kompensation festgesetzt und zum Teil bereits umgesetzt.

9.4.6 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter mit ihrer Bedeutung und Empfindlichkeit

Bezogen auf das Schutzgut Mensch liegt eine hohe Bedeutung in der Empfindlichkeit gegenüber Lärm- und Luftemissionen vor.

Bei den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Landschaft und bezogen auf die Schutzgüter Boden und Wasser besteht aufgrund der geplanten Überbauung und Versiegelung eine Empfindlichkeit. Es sind jedoch keine besonders schützenswerte Böden oder Arten betroffen. Wasser- und bodenschutzrechtliche Maßnahmen bestehen für das Plangebiet nicht.

Dem Schutzgut Fläche kommt eine geringe Empfindlichkeit zu, da im näheren Umfeld noch großflächige vergleichbare Landwirtschaftsflächen und Freiflächen vorhanden sind und die beabsichtigte Flächennutzung in der Vergangenheit bereits vor dem Hintergrund der planerischen Zielsetzung der Stadt Monschau abgewogen und auf den Planstandort konzentriert wurde.

Für das Schutzgut Klima und Luftqualität hat das Plangebiet keine besondere Funktion. Bei Überbauung wird das Mikroklima betroffen.

Die Schutzgüter Kulturgüter sind durch die geplante Bebauung nicht betroffen. Sonstige Sachgüter, wie Landwirtschaftliche Flächen sind von der Planung betroffen.

Für das Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild ist das Plangebiet vorbelastet.

9.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die Betroffenheit insbesondere der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes zu untersuchen und zu bewerten. Die prognostizierte Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführen der Planung wird nachfolgend unter Berücksichtigung der einzelnen Schutzgüter dargestellt.

9.5.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Wohnen und Erholung

Aufgrund der Entfernung zu umliegenden Wohnstandorten sind durch die geplante Nutzung keine bau-, anlagen- und betriebsbedingte Wirkungen auf die Wohnfunktion zu erwarten.

Für eine wohnungsnahe Erholungsnutzung ist das Plangebiet aufgrund seiner Nutzung, Ausgestaltung und mangelnder Zugänglichkeit nur gering geeignet. Es gehen keine wertvolle Erholungsflächen verloren.

Auswirkung: GERING / NICHT ERHEBLICH

Verkehr

Die bestehende verkehrliche Situation und die mögliche Entwicklung gemäß den Zielen der Bauleitplanung wurden gutachtlich untersucht.

Die Verkehrsuntersuchung wurde auf die aktuellen Zielsetzungen der Stadt Monschau angepasst, der Planfall einer Entlastungsstraße ist dabei nicht mehr Gegenstand der Planung.

Die Verkehrsuntersuchung kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass mit dem Bau der Verkehrsflächen die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte weiterhin gegeben ist und keine weiteren Maßnahmen erforderlich werden.

Bei den vorliegenden Emissionen treten abstandsbedingt direkt angrenzend an die jeweiligen Maßnahmen keine bedenklichen Belastungen durch Verkehrslärm auf, die aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen

Auswirkung: GERING / NICHT ERHEBLICH

Immissionen Schall

Im Plangebiet selbst befinden sich keine schutzwürdigen Nutzungen, die aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen. Auch werden durch die Straßenbaumaßnahmen im Plangebiet für die direkt an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen keine zusätzlichen passiven Schallschutzmaßnahmen ausgelöst.

Insgesamt ist festzustellen, dass durch den Bau von Verkehrsflächen im Plangebiet bei den vorliegenden Emissionen abstandsbedingt an den angrenzenden Immissionsorten keine bedenklichen Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm auftreten, die gemäß 16. BImSchV aktive Schallschutzmaßnahmen erfordern würden. Die Fernwirkung des Planvorhabens im angrenzenden Verkehrsnetz bzgl. der Steigerung der Schallimmissionsbelastung liegt insgesamt in einer unbedenklichen Größenordnung.

Insgesamt bestehen aus schalltechnischer Sicht gegen die Bauleitplanung keine Bedenken.

Auswirkung: GERING / NICHT ERHEBLICH

Immissionen Gerüche

In den Gewerbegebieten sind nur Betriebe zulässig, die gemäß Abstandsliste NRW 2007 den jeweiligen Abstand zur Wohnbebauung einhalten. Daher werden Betriebe mit unzulässigen Geruchsemissionen in dem Gewerbegebiet nicht ihren Standort finden können.

Auswirkung: GERING / NICHT ERHEBLICH

Immissionen Licht

Da die geplanten Gewerbegebiete in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohngebäuden und der Bundesstraße B 258 (Trierer Straße) liegen, wird im Bebauungsplan ein Hinweis zu möglichen Lichtemissionen aufgenommen. Demnach ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfall nachzuweisen, dass durch geeignete bauliche und organisatorische Maßnahmen die Lichtemissionen so begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die benachbarten schutzwürdigen Gebiete vermieden werden. Auf die in § 6 in der Satzung über Werbeanlagen im Bereich der Gewerbegebiete Imgenbroich / Konzen festgelegten Maßgaben hinsichtlich beleuchteter Werbung wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Auswirkung: GERING / NICHT ERHEBLICH

Störfallrisiko / Katastrophenschutz

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass keine Betriebe oder Anlagen in der Nähe zur Wohnbebauung angesiedelt werden können, die betriebsbedingt eine erhöhte Gefährdung für die menschliche Gesundheit oder ein erhöhtes Störfallrisiko bedingen.

Das Plangebiet selbst liegt nicht im Einwirkungsbereich externer Störfallbetriebe.

Auswirkung: GERING / NICHT ERHEBLICH

9.5.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch Überbauung und Versiegelung von bisher unbebauten Flächen geht in dem Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand Fläche mit geringer bis höchstens mittlerer Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.

Eine Artenschutzrechtliche Relevanz für Amphibien konnte nicht festgestellt werden. Im Untersuchungsgebiet wurden drei bis vier Jagdhabitats von Zwergfledermäusen sowie zwei bis drei der Breitflügelfledermaus entlang der Baumreihen festgestellt. Fledermausquartiere wurden nicht ermittelt.

Durch den geplanten Eingriff wird die Fortpflanzungs- und Ruhestätte des Turmfalkens dauerhaft zerstört. Der Verlust des Turmfalkenhorstes ist durch das Anbringen von drei künstlichen Nisthilfen in der Umgebung zu kompensieren (Hinweis: diese Maßnahme ist bereits durchgeführt worden).

Eine artenschutzrechtliche Relevanz für Amphibien konnte nicht festgestellt werden, ein Vorkommen von nicht planungsrelevanten Arten wie Grasfrosch oder Erdkröte kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Obwohl rein artenschutzrechtlich keine Relevanz für weitere Maßnahmen besteht, sollte eine Begehung im Frühjahr vor Baubeginn durchgeführt werden.

Gutachtlich werden folgende weitere Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorgeschlagen und im Bebauungsplan berücksichtigt:

M 1: Baufeldräumung im Winter

M 2: Baumhöhlenkontrolle vor der Baufeldräumung

M 3: Schonung der Feuchtbrache

M 4: Keine nächtlichen Arbeiten

M 5: Minimierung von Emissionen

C 1: Drei Nistkästen für den Gartenrotschwanz

C 2: Drei Nistkästen für den Feldsperling

C 3: Einen Nistkasten für den Waldkauz

C 4: Fünf Kästen für Fledermäuse

Die Maßnahmen C1 bis C4 sind bereits umgesetzt worden.

Auswirkung: WENIGER ERHEBLICH

9.5.3 Schutzgut Fläche

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich durch den Grad der Versiegelung eine Änderung der heutigen Nutzung. Mit einer geplanten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 werden die Orientierungswerte des Maßes der zulässigen Überbauung der Grundfläche gemäß § 17 Baunutzungsverordnung ausgeschöpft. Vor dem Hintergrund des Vorrangs der Innenentwicklung und unter Berücksichtigung der derzeitigen Flächennutzung hat das Planvorhaben eine Auswirkung auf das Schutzgut Fläche. Dies ist dennoch vor dem Hintergrund zu bewerten, dass die Inanspruchnahme des bisher unbebauten Bereiches bereits auf Ebene der Landesplanung bzw. Vorbereitenden Bauleitplanung abgewogen und entschieden wurde, da die bauliche Entwicklung dieser Flächen für die Gesamtstädtischer Perspektive von erheblicher Bedeutung ist.

Auswirkung: WENIGER ERHEBLICH

9.5.4 Schutzgut Boden

Durch die mögliche Neuversiegelung geht im Plangebiet Bodenfläche verloren. Die Standorteigenschaften und die Bodenstrukturen werden durch Baumaßnahmen verändert. Die Funktion der Böden als Pflanzenstandort, Lebensraum für Organismen, Grundwasser etc. gehen verloren bzw. werden eingeschränkt. Die Funktionsbeeinträchtigungen des Bodens sind unvermeidbar, jedoch betreffen sie Boden ohne besondere Schutzfunktionen.

Auswirkung: ERHEBLICH

9.5.5 Schutzgut Wasser

Die Neuversiegelung von Boden führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Durch die Realisierung der Bauleitplanung werden aber keine erheblichen, negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten sein. Ein Eingriff in den Grundwasserstrom wird nicht erfolgen. Die Ableitung der Niederschlagswasser erfolgt über die Randstreifen der Erschließungsstraßen sowie über ein Retentionsfilterbecken im Nordwesten des Plangebietes. Durch die Maßnahme ist die Grundwasserneubildung durch die teilweise Versiegelung nicht negativ oder erheblich beeinflusst, weil das Regenwasser in unmittelbarer Nähe dem Boden wieder zugeführt wird.

Durch den Bebauungsplan werden keine Belange des Hochwasserschutzes berührt.

Auswirkung: WENIGER ERHEBLICH

9.5.6 Schutzgut Klima und Luft

Entsprechend § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Mit der Umsetzung der Planung werden bisher unversiegelte Bereiche bebaut, jedoch werden aufgrund der bereits bestehenden umgebenden Bebauungsdichte sich bei Überbauung weiterer Freiflächen keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Lokalklimas ergeben. Es sind keine klimaökologisch bedeutsamen Flächen und Strukturen betroffen. Eine Zunahme von verkehrsbedingten Luftschadstoffbelastungen ist nicht auszuschließen, eine Überschreitung der einschlägigen Grenzwerte ist nicht zu erwarten. Durch die Entwicklung weiterer Gewerbeflächen werden Beeinträchtigungen des Kleinklimas nicht erwartet. In vergleichbaren Fällen bei Ansiedlungen von Industrie- und Gewerbegebieten wurde festgestellt, dass nur Abwärmeemissionen im unmittelbaren Umfeld für das Kleinklima relevant sind. Solche Abwärmeemissionen sind aber aufgrund der Struktur der in Monschau-Imgenbroich anzusiedelnden Betriebe nicht zu erwarten. Demnach werden Änderungen der wesentlichen Klimaelemente Temperatur, Feuchte, Sonnenschein, Niederschlag und Wind durch diesen Standort nicht eintreten. Gleichwohl wird aber das Mikroklima verändert werden, da an Stelle unbebauter Fettweiden versiegelte Bauflächen treten werden.

Für die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind auch die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e – i zu betrachten. Demnach sind die Vermeidung von Emissionen, die Nutzung von erneuerbaren Energien und die sparsamen und effiziente Nutzung von Energie sowie die Aspekte des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Hier sind insbesondere die mögliche Vermeidung und Verringerung des Ausstoßes von klimabelastenden Stoffen (z. B. Kohlendioxid CO₂) sowie gesundheitsschädlichen

Stoffen zu nennen. Für das Baugebiet ist heute die beabsichtigte Energieversorgung im Detail noch nicht bekannt. Ein konventioneller Anschluss an die vorhandene Infrastruktur ist möglich und vorgesehen. Die Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. Solarenergie) ist im Bebauungsplangebiet grundsätzlich möglich und auch landesrechtlich (BauO NRW) vorgeschrieben. Die zukünftigen Baukörper werden entsprechend der geltenden Richtlinien der aktuellen Energieeinsparverordnung und Landesbauordnung zu konzipieren sein, so dass davon ausgegangen werden kann, dass der mögliche Ausstoß klimabelastender Stoffe im Plangebiet wesentlich unter den Werten liegen wird, die durch die bisherige gewerbliche Nutzung und vorhandenen Baustandard (in den benachbarten Baugebieten) verursacht werden.

Auswirkung: NICHT ERHEBLICH

9.5.7 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist durch die bestehende Bebauung (Gewerbegebiet Imgenbroich, weitere Ortschaften, Verkehrserschließung) bereits vorbelastet. Da es sich um die Entwicklung von Siedlungsflächen handelt, die mit einem Pflanzgürtel in die Landschaft eingebettet werden, sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild insgesamt nicht erheblich. Zur Einbindung der neuen Siedlungsflächen in die freie Landschaft sind umfangreiche Pflanzmaßnahmen vorgesehen. Die mögliche Höhe der zukünftigen Baukörper wird im Bebauungsplan begrenzt und den topografischen Gegebenheiten angepasst.

Auswirkung: NICHT ERHEBLICH

9.5.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet und seiner Umgebung sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden. Gleichwohl wird im Bebauungsplan auf die Maßgaben der §§ 16 und 17 DSchG NRW hingewiesen und somit den Belangen des Denkmalschutzes entsprochen. Als Sachgüter im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind landwirtschaftliche Flächen zu nennen. Ihre Inanspruchnahme zugunsten der städtebaulichen Entwicklung wurde aber bereits abgewogen (FNP) und ist auch auf landesplanerischer Ebene (Regionalplan) vorgeentschieden.

Auswirkung: NICHT bzw. WENIGER ERHEBLICH

9.5.9 Zusammenfassende Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen des Planvorhabens

Mit der Planung sind erhebliche Auswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen im Plangebiet nicht zu erwarten.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 18 werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit zusammenfassend beurteilt:

Schutzgut	Zusätzliche Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch und seine Gesundheit	Immissionsbelastung der Haushalte durch Verkehrs- und Gewerbelärm Immissionsentlastung im Ortskern durch die Entlastungsstraße ggf. Immissionsbelastung im Außenbereich K 16 grundsätzlich lösbar	●
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Keine Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände, Schaffung von Ersatzhorste für Turmfalken	●
Fläche	Beanspruchung bisher un bebauter Flächen	●
Boden	Beanspruchung von Boden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen	●●
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildung	●
Kultur- und Sachgüter	Nicht betroffen bzw. weniger erheblich	●
Luft und Luftqualität	Geringfügige Veränderungen	--
Orts- und Landschaftsbild	Veränderungen	●
Wechselwirkungen	Keine Verstärkung erheblicher Umweltauswirkungen	--

●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● weniger erheblich / -- nicht erheblich

Mit der Planung sind die ermittelten weniger erheblichen bis erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eine für den Menschen hinsichtlich der Immissionsituation sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, Kultur- und Sachgüter Verbesserungen erreicht werden. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen im Plangebiet ist nicht zu erwarten.

9.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der großflächigen gewerblichen Entwicklung in Monschau kann die hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen im Stadtgebiet

nicht befriedigt werden. Die Wirtschaftsleistung der Stadt Monschau würde geschwächt und mögliche zukünftige Arbeitsplätze könnten nicht bereitgestellt werden. Der bestehende Lebensmittelmarkt hätte ohne die Aufstellung des Bebauungsplans keine rechtliche Grundlage, da der Standort weiterhin als Außenbereich zu betrachten wäre. Dort ist eine solche Nutzung nicht zulässig. Das Ziel der Stadt Monschau, diesen Standort für die Nahversorgung der Kommune zu sichern, könnte nicht umgesetzt werden.

9.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die durch die Bauleitplanung erkennbaren Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen bei der Realisierung sind gemäß § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen.

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile sind hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen keine erhöhten Anforderungen aufgrund nachteiliger Umweltauswirkungen zu erwarten.

Auf Basis der gutachterlichen Untersuchungen zur Lärmsituation im Plangebiet sind im Bebauungsplanverfahren keine Festsetzungen hinsichtlich Lärmschutzmaßnahmen zu treffen. Gleichwohl ist der Ortskernbereich von Imgenbroich heute schon durch Lärmwerte von 70 dB (A) tags und 60 dB (A) nachts erheblich belastet und damit ist die Schwelle zur Sanierung bereits erreicht. Für die betroffenen Eigentümer besteht grundsätzlich die Möglichkeit einer Überprüfung der Anspruchsvoraussetzungen für bauliche Lärmsanierungsmaßnahmen im Rahmen der Lärmsanierung. Diese ist von dem Bebauungsplanvorhaben unabhängig, da die Wirkungen nicht vom Planvorhaben ausgelöst sind. Aus gutachtlicher Sicht bestehen gegen die Planung keine Bedenken, so dass erhebliche Wirkungen ausgeschlossen werden können.

Die Gliederung der Gewerbegebiete nach Abstandserlass NRW trägt dem Schutzanspruch der benachbarten Wohnnutzung ausreichend Rechnung.

Zur Sicherung und Vermeidung möglicher negativer Einflüsse auf bestehende und benachbarte Zentrale Versorgungsbereiche werden die zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente für das Sondergebiet Großflächiger Nahversorgungsstandort auf das gutachtlich ermittelte Maß begrenzt.

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung/Flächeninanspruchnahme in dem Baugebiet werden Grundflächenzahlen als Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

Zur Einbindung der neuen Siedlungsfläche sind umfangreiche Ortsrandeingrünungen vorgesehen. Die zulässigen Bauhöhen werden begrenzt.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen werden entsprechend den Maßgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages sowie der Artenschutzprüfung im Bebauungsplan festgesetzt.

9.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen konnten auf Grund des Planungszieles im Zusammenhang mit den örtlichen Gegebenheiten nicht entwickelt werden.

9.9 Berücksichtigung der Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Bei Anlagen, die unter die Störfall-Verordnung fallen, sind die europarechtlichen Vorgaben der Seveso-III-Richtlinie und die im § 59 BImSchG enthaltenen Anforderungen an Plan- und Genehmigungsvorhaben und damit einhergehende Abstandsfragen relevant. Zwischen störfallrelevanten Betriebsbereichen und definierten Schutzobjekten ist in der Planung ein angemessener Abstand einzuhalten. Die Kommission für Anlagensicherheit (KAS) hat in ihrem Leitfaden Abstandsempfehlungen und Bewertungsmethoden entwickelt, um auf Planungsebene sicherzustellen, dass Flächen mit unverträglichen Nutzungen einander in einem angemessenen Abstand zugeordnet werden. Die Abstandsempfehlungen beziehen sich nur auf den Menschen als zu schützendes Objekt.

Im Zuge der Novellierung des UVPG im Jahre 2017 wurden die Regelungen im Hinblick auf das Gesundheitsrisiko und die Anfälligkeit eines Vorhabens für schwere Unfälle noch einmal konkretisiert. Bei Einhaltung oder Überschreitung der Abstandsempfehlungen kann jedoch im Allgemeinen davon ausgegangen werden, dass mit planerischen Mitteln hinreichend Vorsorge getroffen wurde, um die Auswirkungen von schweren Unfällen soweit wie möglich zu begrenzen und dem planerischen Schutzziel des § 50 BImSchG entsprochen wird.

Im näheren Umfeld bzw. im Wirkungsbereich des Planvorhabens sind nach derzeitigem Kenntnisstand und nach der Karte „Betriebsbereiche nach Störfallverordnung“ des LANUK NRW keine Anlagen oder betrieblichen Bereiche vorhanden, in denen gefährliche Stoffe gemäß der Störfallverordnung eingesetzt oder gelagert werden und die somit unter die Störfallverordnung fallen. Insofern wird die Thematik im vorliegenden Verfahren nicht weiter betrachtet.

9.10 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Über die üblichen zu erwartenden Abfall- und Abwassermengen hinausgehend sind derzeit keine aus der zukünftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen und spezielle Abwässer, die gesondert zu behandeln wären, zu erwarten.

9.11 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Vor dem Hintergrund des Bedeutungsgewinns des Klimaschutzes verfolgt die Stadt Monschau das Ziel, den Ausstoß von klimatischen Treibhausgasen zu reduzieren. So wurde in den letzten Jahren der Anteil an Windkraft

im Stadtgebiet deutlich ausgebaut und Photovoltaikanlagen stehen bereits auf Dächern kommunaler Gebäude. Die Straßenbeleuchtung im Monschauer Stadtgebiete wurde bereits auf LED umgestellt.

Die Stadt Monschau nimmt eine Vorbildfunktion für ihre Bürgerinnen und Bürger ein und agiert entsprechend ressourcenschonend (z.B. Bereitstellung von Fahrradgaragen mit Ladplätzen für Bedienstete, E-Autos für die Stadtreinigung etc.).

Die Stadt Monschau informiert regelmäßig Bürgerinnen und Bürger mittels ihre Internetpräsenz über aktuelle Förderprogramme Erneuerbare Energien.

9.12 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Ermittlung von Beeinträchtigungen

Im Umweltbericht erfolgt eine systematische Abarbeitung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. § 1a BauGB. Umfang und Detaillierung orientieren sich dabei problembezogen an der vorliegenden Planungsaufgabe und dem gegenwärtigen Wissensstand. Wesentliche Verfahrensschritte sind:

- Bestandsaufnahme, Ortsbegehung
- Auswertung vorhandener Untersuchungen und Kartenmaterialien
- Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation
- Qualitative Wirkungsabschätzung für die einzelnen Schutzgüter und ihre Bewertung

Dem Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18 NN „Nord-West“ – Teilbereich B liegen folgende Gutachten zu Grunde:

- D. Liebert, Büro für Freiraumplanung: Bebauungsplan Nr. 18-NN, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (ASP), Stufe I und II, Fortschreibung 2020, Alsdorf Juni 2025
- D. Liebert, Büro für Freiraumplanung: Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18-NN, LPB Teil B, Fortschreibung 2020, Alsdorf März 2020
- Dipl.-Geolog. Michael Eckardt: Versickerungsversuche B-Plan 18, Monschau-Imgenbroich, Ergebnis der hydrogeologischen Untersuchungen, Zusammenfassung, Aachen, den 03.03.2012
- Dr. Lademann & Partner: Stellungnahme zur Urteilsbegründung des OVG Münster zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 18-N „Nord-West“, Hamburg, Oktober 2018
- Dr. Lademann & Partner: Stellungnahme Ex-post-Bewertung der Auswirkungen auf die Zentren in Monschau und Roetgen infolge

der Ansiedlung von Kaufland in Monschau, Hamburg, 5. März 2020

- Dr. Lademann & Partner: Die Straße Auf Beuel in Monschau als Standort für einen Verbrauchermarkt, Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben, Hamburg 06.11.2023 / 09.09.2024
- Büro StadtVerkehr: Neuerstellung des Verkehrsgutachtens für den Ortskernbereich Imgenbroich in Monschau, Hilden den 30.03.2020, angepasst 08.08.2024
- Dr. Szymanski & Partner: Gutachten 2024 1854 zu den Auswirkungen von Emissionen verbunden mit den zukünftigen zu erwartenden Verkehrsgenerierungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Monschau Imgenbroich Nr. 18-NN „Nord-West“, Teilbereich A und B, Stolberg den 07.10.2024
- Ing.-Büro H. Berg & Partner GmbH: Entwässerungskonzept für den Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18 „Nord-West“, Aachen im März 2012/ ergänzt mit Schreiben vom 13.08.2012

Die durch den Straßenverkehr auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen werden nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau, Teil 1 Ausgabe Juli 2002 bzw. Beiblatt 1 zum Teil 1 der DIN 18005, Ausgabe Juli 2023) rechnerisch ermittelt und beurteilt.

Die Berechnungen der Emissionspegel des Straßenverkehrs erfolgen nach der RLS-90 (Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 1990). Den Berechnungen liegen die Angaben aus dem Verkehrsgutachten von Büro StadtVerkehr, Hilden, von April 2024 zu Grunde.

Bei dem hier vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans sind die Nutzungen für das Plangebiet bereits weitgehend bekannt und umgesetzt bzw. die Zulässigkeiten festgesetzt. Mögliche erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt können prognostiziert werden und frühzeitig geeignete Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Zur Überwachung können in den nachgeordneten Verfahren der Genehmigungen weitere Maßnahmen vorgesehen werden.

Der Bebauungsplan wird in das allgemeine städtische Monitoring übernommen.

9.13 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 18-NN „Nord-West“ – Teilbereich B umfasst das Grundstück des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters südlich der neuen Entlastungsstraße „Auf Beuel“ sowie weiter südlich und östlich noch unbebaute Flächen bis zum sogenannten Westwall bzw. Höckerlinie.

Planerisches Ziel dieses Bebauungsplans ist die Sicherung des bestehenden Nahversorgungsstandorts (SO-Gebiet) sowie die gewerbliche Entwicklung der übrigen, bis dato noch unbebauten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplan.

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

Es werden Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzrechtes und Artenschutzrechtes im Bebauungsplan festgesetzt.

Durch den Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18- NN „Nord West“ Teilbereich B sind voraussichtlich keine sehr erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Festsetzungen werden zu keinen sehr erheblichen Auswirkungen führen.

10 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche ca. ha	Fläche ge- samt
SO Großflächiger Lebensmittelvollsortimenter	22.836	2,3
GE süd-west	11.195	1,1
GE süd-ost	3.273	0,3
GE gesamt	14.468	1,4
Verkehrsfläche	993	0,1
Plangebiet gesamt	38.297	3,8

11 Verfahrensübersicht

- Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Monschau hat in der Sitzung vom 13.11.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde vom 16.11.2018 bis zum 23.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Monschau hat in der Sitzung vom 28.04.2020 die Durchführung der frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB beschlossen.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden sowie den Trägern öffentlicher Belange gemäß 4 (1) BauGB erfolgte vom 26.06.2020 bis 27.07.2020.
- Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Monschau hat in der Sitzung vom beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Dies erfolgte in der Zeit vom bis zum Gleichzeitig erhielten auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme.
- Der Rat der Stadt Monschau hat diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Aushang in der Zeit vom bis öffentlich bekannt gemacht worden. Mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

12 Verwendete Gutachten

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

- 1) D. Liebert, Büro für Freiraumplanung: Bebauungsplan Nr. 18-NN, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (ASP), Stufe I und II, Fortschreibung 2020, Alsdorf Juni 2025

- 2) D. Liebert, Büro für Freiraumplanung: Bebauungsplan Imgenroich Nr. 18-NN, LPB Teil A, Fortschreibung 2020, Alsdorf März 2020

- 3) Dipl.-Geolog. Michael Eckardt: Versickerungsversuche B-Plan 18, Monschau-Imgenbroich, Ergebnis der hydrogeologischen Untersuchungen, Zusammenfassung, Aachen, den 03.03.2012

- 4) Büro StadtVerkehr: Neuerstellung des Verkehrsgutachtens für den Ortskernbereich Imgenbroich in Monschau, Hilden den 30.03.2020, angepasst 08.08.2024

- 5) Dr. Szymanski & Partner: Gutachten 2024 1854 zu den Auswirkungen von Emissionen verbunden mit den zukünftigen zu erwartenden Verkehrsgenerierungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Monschau Imgenbroich Nr. 18-NN „Nord-West“, Teilbereich A und B, Stolberg den 07.10.2024

- 6) Ing.-Büro H. Berg & Partner GmbH: Entwässerungskonzept für den Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 18 „Nord-West“, Aachen im März 2012/ ergänzt mit Schreiben vom 13.08.2012

- 7) Dr. Lademann & Partner: Stellungnahme zur Urteilsbegründung des OVG Münster zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Imgenroich Nr. 18-NN „Nord-West“, Hamburg, Oktober 2018

- 8) Dr. Lademann & Partner: Stellungnahme Ex-post-Bewertung der Auswirkungen auf die Zentren in Monschau und Roetgen infolge der Ansiedlung von Kaufland in Monschau, Hamburg, 5. März 2020

9) Dr. Lademann & Partner: Die Straße Auf Beuel in Monschau als Standort für einen Verbrauchermarkt, Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben, Hamburg 06.11.2023/09.09.2024

Anhang

1) Abstandsliste zum Abstandserlass NRW 2007