Stadt Monschau

Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 22 "Einkaufszentrum", 1. Änderung



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- SO – Sonstige Sondergebiete
- Gliederung der Sondergebiete, Zweckbestimmung:
- SO 1 – "Einkaufszentren"
- SO 2 – "Einkaufszentren + Fitness-Center, Wohnen""

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ 0,8 – Grundflächenzahl max.
- GF....qm – Geschossfläche max.
- I, III – Zahl der Vollgeschosse, max.
- OK = – Max. zul. Höhe baulicher Anlagen über m NHN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Bereich Ein-/Ausfahrt
- Bereich ohne Ein-/Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) b) und Abs. 6 BauGB)

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (vgl. textl. Festsetzung Ziff.4.2)
- Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (vgl. textl. Festsetzung Ziff. 4.1)
- Bäume zum Anpflanzen (vgl. textl. Festsetzung 4.2)
- ○ ○Fb○ ○ – Fassadenbegrünung (vgl. textliche Festsetzung 4.2)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Kennzeichnungen (§9 Abs. 5 Nr. 1, 3 BauGB)

- Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 in dB(A) *(Quelle: "Schalltechnisches Prognosegutachten, Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 22 "Einkaufszentrum", Monschau", Graner+Partner Ingenieure, Bergisch-Gladbach, 24.03.2023)*

Sonstige Darstellung - keine Festsetzung

- Abzubrechende Gebäude
- Winkel 90°

Bestandsangaben - Plangrundlage

- Gebäude
- Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- Topographie, Höhen über NHN
- Böschungen, Höhen über NHN
- Baum Bestand

I Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB

1.1 Sonstige Sondergebiete (SO)

Als Art der baulichen Nutzung werden gemäß § 11 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO Sonstige Sondergebiete (SO), gegliedert nach der jeweiligen Zweckbestimmung festgesetzt.

SO 1 Sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentren"

1. Das Sondergebiet SO 1 dient der Unterbringung von Einkaufszentren.
2. Zulässig sind:
   a. Einkaufszentren mit einer jeweiligen zulässigen Gesamtverkaufsfläche von mind. *1.400 m² und max. 1.600 m².
   b. innerhalb des jeweiligen Einkaufszentrums
   - Lebensmitteldiscountmärkte mit mind. 1000 m² bis insgesamt max. 1.600 m² Verkaufsfläche

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

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

SO 2 Sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentren, Fitness-Center und Wohnen"

1. Das Sondergebiet SO 2 dient der Unterbringung von Einkaufszentren, Fitness-Centern und Wohnungen.
2. Zulässig sind:
   a. Einkaufszentren mit einer jeweiligen zulässigen Gesamtverkaufsfläche von mind 1.200 m² und max. 1.499 m².
   b. innerhalb des jeweiligen Einkaufszentrums
   - Drogeriemärkte mit insgesamt max. 700 m² Verkaufsfläche.
   - Getränkemärkte mit insgesamt max. 799 m² Verkaufsfläche

   c. innerhalb des jeweiligen Einkaufszentrums Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Von der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche eines solchen Betriebes sind nicht mehr als 10% für branchenübliche zentrenrelevante Randsortimente entsprechend der Sortimentsliste (vgl. Ziff. 1.2) zulässig.
   d. Nutzungen nach Ziff. 2a, 2b und 2c nur im Erdgeschoss
   e. Fitness-Center
   f. den Einkaufszentren und Fitness-Centern zugehörige Dienstleistungen, Büro- und Verwaltungsnutzungen
   g. Wohnungen

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

1.2 Sortimentsliste

Für die Stadt Monschau sind hinsichtlich der Wirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche folgende Sortimente als nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante sowie nicht-zentrenrelevante Sortimente abgegrenzt:

Monschauer Sortimentsliste der nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente

Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
nahversorgungsrelevante Sortiment			
47.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren		
	Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln		
47.73	Apotheken		
47.75	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel		
zentrenrelevante Sortimente		nicht-zentrenrelevante Sortimente	
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und -zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art, Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
aus 47.53	Vorhänge und Gardinen	aus 47.53	Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)	aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)
		47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren		
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel	aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für dem Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte)
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
47.63	Ton- und Bildträger		

Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
		47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
aus 47.64.2	Sportartikel (Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)	aus 47.64.2	Campingartikel und Campingmöbel
47.65	Spielwaren und Bastelartikel		
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
		47.76.1	Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
		47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		
47.79	Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchtwaren		
	Zentrenrelevante Sortimente gem. Anlage zum § 24 a LEPro NRW		

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Monschau, 2010

2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB

Höhen baulicher Anlagen

Innerhalb des Baugebietes darf gemäß § 16 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO die Oberkante der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude die im Plan eingeschriebene maximale Höhe über NHN nicht überschreiten.
Oberkante (OK): Die Oberkante definiert sich über die obersten Bauteile einer baulichen Anlage.
Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen und Gebäude können ausnahmsweise von durch die Technik bedingte und genutzte Aufbauten, wie z. B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsmaschinenhäuser, Ausgänge von notwendigen Treppenhäusern, Lichtkuppeln, Absturzsicherungen für Wartungsaufgänge usw. um maximal 3,0 m auf bis zu 20 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses überschritten werden.

3 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. 25a und b BauGB festgesetzten Flächen nicht zulässig.

4 Grünordnerische Festsetzungen

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

4.1 Erhaltungsgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Flächen sind die hervorgehenden Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im Wurzelbereich, welcher der gesamten Kronentraufflåche entspricht, sind jegliche Bodenbewegungen und Oberflächenbefestigungen untersagt. Während Baumaßnahmen ist der gesamte Wurzelbereich durch einen 2,0 m hohen Bauzaun zu schützen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Pflanzflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.

4.2 Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 22 „Einkaufszentrum", 1. Änderung werden folgende Neupflanzungen festgesetzt:

Randeingrünung Plangebiet

Innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Flächen sind auf einer Fläche von mind. 1.295 m² standortgerechte Laubgehölze gemäß Pflanzenvorschlagsliste 1 (siehe Hinweise) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt max. 1,50 m x 1,50 m.

Baumpflanzungen

Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans sind insgesamt 21 Stück Laubbäume (davon gemäß Plandarstellung: 11 Stück innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen zur Randeingrünung, 10 Stück innerhalb der geplanten Stellplatzanlage) gemäß Pflanzenvorschlagsliste 2 (siehe Hinweise) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Von den in der Plandarstellung mit Planzeichen festgesetzten Baumstandorten darf im Rahmen der Planumsetzung jeweils um bis zu 15 m abgewichen werden.
Um eine gesunde Entwicklung der Bäume innerhalb der Stellplatzanlage zu gewährleisten, sind diese Bäume in Baumschutzrost und -gitter, Mindestdurchmesser 1,60 m zu stellen und dauerhaft vor Überfahren zu schützen.

Heckenpflanzungen

Im Bereich der Plangebietsgrenzen sind innerhalb der gem. Planzeichnung festgesetzten Flächen Buchenhecken mit Durchwachser gemäß Pflanzenvorschlagsliste 3 (siehe Hinweise) auf einer Länge von mind. 370,0 lfdm herzustellen. Die Durchwachser sind im Abstand von ca. 8,0 m zu versetzen.

Wasserdurchlässige Befestigung

Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans (Hinweis: in der zentralen Achse des geplanten Parkplatzes) ist ein Bereich mit wasserdurchlässigen Rasengittersteinen in einer Mindestbreite von 1,0 m und einer Gesamtlänge von mind. 104 lfdm anzulegen.

Fassadenbegrünung

Die mit o o **Fb** o o in der Planzeichnung gekennzeichnete, parallel hierzu oder in einem Winkel von 90 Grad zu dieser Kennzeichnung stehende Fassade ist auf einer Länge von mind. 60 m flächen- und dauerhaft mit einer lückenlosen, geschlossenen und standortgerechten Bepflanzung zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Autonome Systeme, die unmittelbar vor der Fassade installiert werden, sind zulässig.Verglaste Flächen sowie Gebäudeöffnungen (Fenster, Zu/-Ausgänge) sind hiervon ausgenommen. Die Pflanzenvorschlagsliste 4 (siehe Hinweise) ist zu beachten.

4.3 Pflege und Erhalt

Die Begrünungsmaßnahmen gemäß Ziff. 4.1 und 4.2 sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen gleichartig zu ersetzen.

5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BundesImmissionsschutzgeetzes (BImSchG)

Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 einzuhalten. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume müssen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten das nach Maßgabe von Kapitel 7 der DIN 4109-1:2018-01 erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges aufweisen. Dabei gilt nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift:

R'w,ges = La KRaumart

Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume muss mindestens 30 dB betragen.
Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von R'w > 50 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018) 4.4.1.

Es gelten die Begriffsbestimmungen nach Kapitel 3 der DIN 4109-1-:2018-01.
Der zur Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes R'w,ges der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift erforderliche Außenlärmpegel La (dB) ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Wird im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel La (dB) unter Berücksichtigung vorhandener Gebäudekörper tatsächlich niedriger ist als in der Planzeichnung dargestellt, ist abweichend von Satz 1 die Verwendung von Außenbauteilen mit entsprechend reduzierten Bau-Schalldämm-Maßen R'w,ges zulässig.

II Örtliche Bauvorschriften

1 Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur in einem Abstand von 1 m zu der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

2 Sonnenkollektoren, Photovoltaik

Sonnenkollektoren, Solarzellen sowie Photovoltaikanlagen sind im Bebauungsplangebiet grundsätzlich zulässig.

3 Gründächer

Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes ist die extensive und intensive Begrünung von Flachdächern (0 – 6° Neigung) und flachgeneigten Dächern (bis 15° Neigung) grundsätzlich zulässig.

III Hinweise

1 Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt im Bereich der Erdbebenzone 2 sowie der geologischen Untergrundklasse R. Die DIN 4149:2005-04: „Bauten in deutschen Erdbebengebieten - Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten", Normenausschuss im Bauwesen (NABau) im DIN - April 2005, Berlin, ist zu beachten. Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere 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.

2 Baugrund

In dem Plangebiet sind Braunerden aus Hang-, Hochflächen- und Rinnenlehm (feinsandiger und toniger Schluff) vorherrschend.

3 Grundwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass der Grundwasserstand im Plangebiet bei ca. 2,50 m unter Gelände liegt. Daher sind besondere Anforderungen an die Bauausführung zu beachten:
- dauerhafte Hausdrainagen sind unzulässig
- Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtwasserverhältnisse ausgeführt werden.

Zukünftige Bauherren und die Baugenehmigungsbehörde werden damit auf ggf. erforderliche Maßnahmen, Genehmigungsverfahren und die Forderungen der Träger öffentlicher Belange hingewiesen. Auf die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen" wird hingewiesen.

4 Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten bei Bauarbeiten beim Aushub außergewöhnliche Verfärbungen festgestellt werden oder Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

5 Bodendenkmale

Die Bestimmungen der §§ 16 und 17 Denkmalschutzgesetz NRW sind zu beachten. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199 unverzüglich anzuzeigen. Bodendenkmal und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu belassen und die Weisungen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.

6 Hinweis Wehrbereichsverwaltung

Höhe baulicher Anlagen

Sollten bauliche Anlagen einschließlich untergeordneter Gebäudeteile eine Höhe von 30 m über Gelände überschreiten, sind in jedem Einzelfall dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr die Planungsunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – zur Prüfung weiterzuleiten.

Militärischer Flugbetrieb

Auf Grund der Lage des Plangebietes ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr können nicht anerkannt werden.

7 Artenschutz

Der Artenschutzrechtliche bedeutsame Eingriff, der mit Realisierung des Bebauungsplans Imgenbroich Nr. 22 „Einkaufszentrum", 1. Änderung ermöglicht wird, wird durch folgende Maßnahmen vermieden bzw. ausgeglichen

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für den Artenschutz

Baufeldfreimachung und Gebäudeabriss

Die Baufeldfreimachung (Entfernen der Vegetation, Fällung und Rodung von Gehölzen) ist nur außerhalb der Brutzeit von Vogelarten zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar erlaubt.
Die Abbrucharbeiten von Gebäuden (hier an der Trierer Straße) sind nur zwischen Ende Oktober und Ende März zulässig. Die fachgerechte Schadstoffbeseitigung oder sonstige Vorleistungen zum Abbruch, die dem üblichen Maß einer Alltagsstörung (z.B. Wohnnutzung) entsprechen, können auch außerhalb der genannten Frist durchgeführt werden. Im Zweifelsfall ist eine ökologische Baubegleitung zu Rate zu ziehen.

Baumhöhlenkontrolle vor der Baufeldräumung

Zwischen Oktober und Februar könnten sich Fledermäuse im Winterquartier in den Baumhöhlen aufhalten. Daher sind alle Baumhöhlen ca. zwei bis drei Wochen vor der Rodung zu kontrollieren.
Im Falle notwendiger Rodungsarbeiten sind die entsprechenden Strukturen während der Kernbrutzeit europäischer Vogelarten nochmals zu kontrollieren. Baumhöhlen und Spalten sind zu kontrollieren

Minimierungsmaßnahme Vogelschlag an Glasfassaden

Zur Minimierung der Gefahr sind Maßnahmen zu ergreifen, die (hier) insbesondere eine Durchsicht verhindern. Dazu sind zunächst Scheiben aus handelsüblichen Floatglas zu verwenden – max. 8 % Spiegelung. Zudem sind Maßnahmen in Form einer Folierung insbesondere für Verglasungen oberhalb einer üblichen Erdgeschosshöhe (ca. 3,00 m) vorzusehen.

Fledermaus- und Insektenfreundliche Beleuchtung

Bau- und anlagenbedingte Lichtemissionen bei der Außenbeleuchtung sind auf ein notwendiges Maß zu beschränken, um Beeinträchtigungen von Insekten und Störungen brütender, ruhender oder schlafender Tierarten und jagender Fledermausarten in der Umgebung zu vermeiden bzw. zu minimieren.
Für die nächtliche Beleuchtung der Straßen und der Betriebsgrundstücke darf nur Licht mit geringen UV-Anteil und einer warmweißen Lichtfarbe verwendet werden. Die Leuchtfarbe der Leuchtmittel sollte nicht über 3000 Kelvin liegen (z.B. LED Leuchten mit warmen Licht mit K 3000 Lichtfarbe bzw. der Wellenlänge im Spektralbereiche 560nm).
Die Lampen dürfen nur nach unten abstrahlen (keine vertikalen Glasflächen) und einen Streulicht-Anteil von < 3% aufweisen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme)

Quartiersersatz

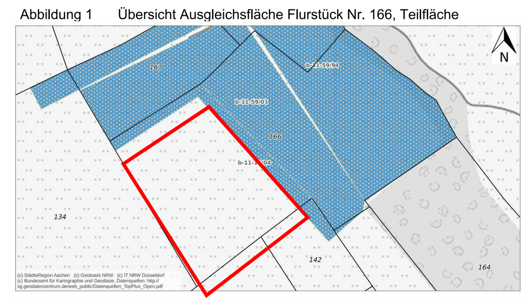
Für den Verlust der Gebäudequartiere sind insgesamt 10 Fledermauskästen im Umfeld der geplanten Maßnahmen unter fachlicher Leitung zu montieren. Als potentieller Montagestandort eignen sich Bäume oder Gebäude.
Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung sowie zum Ausgleich berücksichtigen die Ausführungen der Artenschutzprüfung Stufe II zur Aufstellung des BP Imgenbroich Nr. 22 „Einkaufszentrum" 1. Änderung sind im Zuge der Planverwirklichung zu beachten. Die Maßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Monschau und den Grundstückseigentümer:innen gesichert.
Auf die Artenschutzrechtliche Prüfung zu diesen Bebauungsplan 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.

8 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Da die erforderlichen Eingriffe durch die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet selbst nicht ausgeglichen werden können, besteht die Notwendigkeit eines Ausgleichs von Ökologischen Werteinheiten anderweitig. Demnach sind gemäß dem aktuellen Planungsstand insgesamt 27.504 Biotopwertpunkte durch zusätzliche Maßnahmen nachzuweisen.
Diese Ausgleichsmaßnahmen werden über einen Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Monschau, der StädteRegion Aachen und den Grundstückseigentümer:innen in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde gemäß § 1a Abs. 3 , S.4, 1. Alt BauGB gesichert.

Folgende Kompensationsmaßnahmen erfolgen außerhalb des Plangebietes:
Gemarkung Imgenbroich, Flur 14, Flurstück 166
Flurstücksgröße: 13.102 m², davon 3.500 m²
Maßnahme: Auf einer Fläche von 3.500 m² wird vorhandenes intensiv genutztes Weideland zu extensiv genutztem Grünland und mit Anlage einer 3-reihigen Baumhecke aufgewertet.
Ausgleichswert: 28.000 Biotopwertpunkte

Abbildung 1 Übersicht Ausgleichsfläche Flurstück Nr. 166, Teilfläche



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

9 Pflanzenvorschlagslisten

Pflanzenvorschlagsliste 1

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Vogelkirsche Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Hinweis: Folgende Straucharten sind ebenfalls ökologisch wertvolle Gehölze. Diese Arten können auch gepflanzt werden. Sie sind aber mehr oder weniger giftig (!) und daher nicht für Standorte empfehlenswert, an denen sich kleinere Kinder zeitweise ohne Aufsicht aufhalten.

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Iles aquifolium	Stechpalme
Rhamnus frangula	Faulbaum
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneebal

Pflanzqualität und Pflege:
- Sträucher, 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind. 100 - 125
- Es sind mindestens 8 verschiedene Arten aus der Liste 1 zu verwenden
- Es sind immer 3 – 5 Sträucher einer Art in Gruppen zu pflanzen
- Der Aufwuchs zwischen den Gehölzen ist in den ersten 3 Jahren 1-2 mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut kann als Mulch unter den Sträuchern verwendet werden.
- In der Anwuchsphase (2 Jahre) sind die Gehölze bei Trockenheit ausreichend zu wässern
- Pflanzenausfälle sind laufend jährlich zu ersetzen.

Pflanzenvorschlagsliste 2

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Sorbus aucuoaria	Eberesche

Pflanzqualität und Pflege
- Hochstamm 14 – 16, 3 x verpflanzt, m. Ballen
- Die Baumscheiben sind in den ersten 3 Jahren 1-2 mal pro Jahr zu pflegen (Beseitigung von Aufwuchs)
- In der Anwuchsphase (2 Jahre) sind die Gehölze bei Trockenheit ausreichend zu wässern
- Pflanzausfälle sind laufend jährlich zu ersetzen
- Die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes sind zu beachten

Pflanzenvorschlagsliste 3 – Hecken und Durchwachser

Fagus sylvatica – Rotbuche

Pflanzqualität und Pflege
- Heckenpflanze Fagus Sylvatica 175/200 cm Topfballen – 3 Stück je lfdm
- Durchwachser, 2x verpflanzt, mit Ballen, StU 8-10, ca. alle 10 m
- Der Aufwuchs zwischen den Hecken ist in den ersten 3 Jahren 1-2 mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut kann als Mulch unter den Sträuchern verwendet werden.
- In der Anwuchsphase (2 Jahre= sind die Gehölze bei Trockenheit ausreichend zu wässern
- Pflanzausfälle sind laufend jährlich zu ersetzen
- Die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes sind zu beachten

Pflanzenvorschlagsliste 4 – Rankpflanzen Fassadenbegrünung

Clematis vitalba	Waldrebe
Clematis akebioides und andere Wildsorten	
Hedera helix	Efeu
Ramblerrosen Rosa spec.	Kletterrosen
Lonicera periclymenum	Geißblatt
Vitis vinifera var. Silvestris	Wildreben

Pflanzqualität und Pflege
- Der Aufwuchs im Bereich Fassadenbegrünung ist in den ersten 3 Jahren 1-2 mal pro Jahr zu mähen.
- Es sind Rankhilfen anzubringen (z.B. verzinkte Stabgittermatten, Rankseile oder handelsübliche Rankgitter)
- In der Anwuchsphase (2 Jahre) sind die Gehölze bei Trockenheit ausreichend zu wässern
- Pflanzausfälle sind laufend jährlich zu ersetzen

10 Immissionsschutz – Lichtemissionen

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist 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 „Beleuchtung" in der 2. Änderung der Satzung über Werbeanlagen im Bereich der Trierer Straße Imgenbroich/Konzen im Stadtgebiet Monschau festgelegten Maßgaben hinsichtlich beleuchteter Werbung wird hingewiesen.

11 Hinweis auf die Versorgungsträger

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22, 1. Änderung befinden sich Versorgungsleitungen (Gas, Strom, **Telekommunikation*). Es wird darauf hingewiesen, dass ein Überbauen der erdverlegten Leitungen *(Gas, Strom)* nicht gestattet ist. Sofern die vom Versorgungsträger angegebenen folgenden Mindestabstände
bei Strom/Signalkabel : 0,30 m
110 KV-Kabeln: 1,00 m
Gasrohrleitungen DN <300: 0,50 m
Gasrohleitungen DN >*300: 0,80 m
ausnahmsweise nicht eingehalten werden können, ist eine besondere Abstimmung mit den Verantwortlichen Versorgungsträgern durchzuführen.
Der seitliche Abstand zwischen geplanten Baumstandorten und den Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH sollte - um auf Schutzmaßnahmen generell verzichten zu können - mehr als 2,50 m betragen und darf 1,00 m grundsätzlich nicht unterschreiten. Sollten diese Mindestabstände nicht eingehalten werden können, ist auch hier eine besondere Abstimmung mit der Fachabteilung des Versorgungsträgers zu führen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich des Bebauungsplans bzw. im nahem Umfeld Betriebsmittel des Gashochdrucknetzes befinden und daher bei Bauarbeiten in der Nähe von Gashochdrucknetzen besondere Sorgfalt einzuhalten ist.

**Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Versorgungsinfrastrukturen der Deutschen Telekom Technik GmbH befinden. Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- und Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist die Deutsche Telekom Technik GmbH rechtzeitig mindestens 6 Monate vor Baubeginn zu informieren.*

Die Versorgungsträger sind frühzeitig zu informieren. 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.

12 Hinweis auf die Niederschlagswasserbeseitigung

Auf die Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren nach dem RdErl. des MUNLV – IV – 9 031 001 2104 vom 26.05.2004 wird hingewiesen.

13 Landesbetrieb Straßenbau NRW

Es wird darauf hingewiesen, dass gegenüber der Straßenbauverwaltung keine rechtlichen Ansprüche auf aktive und/oder passive Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsimmissionen der B258 bestehen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Hochbauten mit Lärmreflexionen zu rechnen ist. Eventuell erforderliche Maßnahmen gehen **nicht** zu Lasten von Landesbetrieb Straßen NRW.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Umsetzung einer geplanten Anbindung an die B258 im zeichnerisch festgelegten Grundstücksbereich nur als "rechts-raus / rechts-rein"-Lösung mit baulicher Trennung auf der B258 realisiert werden darf. Die bauliche Umsetzung der Maßnahmen darf erst nach Abschluss einer entsprechenden Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Monschau und dem Landesbetrieb Straßen NRW erfolgen.

14 Hinweis auf die Einsehbarkeit von Gesetzen, Verordnungen, Erlassen und DIN-Normen

Die in den Festsetzungen genannten Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden gemeinsam mit der Planurkunde im Rathaus der Stadt Monschau, Laufenstraße 84, während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.

Die Planunterlage dieses Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 1 Planzeichenverordnung.

Stand der Planunterlage: 03/2023, ergänzt 06/2025

............, den ....

(ÖbVI)

Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Monschau hat in der Sitzung vom 08.04.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom 28.04.2025 bis zum 05.05.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

Monschau, den 28.07.2025

Die Bürgermeisterin

Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Monschau hat in der Sitzung vom .08.04.2025 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und öffentlich auszulegen. Dies erfolgte in der Zeit vom 06.05.2025 bis zum 05.06.2025einschließlich. Gleichzeitig erhielten auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme.

Monschau, den 28.07.2025

Die Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Monschau hat diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am 08.07.2025gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Monschau, den 28.07.2025

Die Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Aushang in der Zeit vom 29.07.2025 bis 05.08.2025 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Monschau, den ....

Die Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Monschau hat am 08.07.2025 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Rates der Stadt Monschau übereinstimmt.

Monschau, den 28.07.2025

Die Bürgermeisterin

Anlagen zum Bebauungsplan:

- Begründung
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Artenschutzrechtliche Prüfung
- Immissionsgutachten
- Verkehrsgutachten
- Entwässerungskonzept
- Verträglichkeitsgutachten zum Einzelhandelsstandort

Entwurf und Bearbeitung

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH
Neumarkt 9, 50667 Köln
Fon 02 21. 9 40 72 - 0
Fax 02 21. 9 40 72 - 18
Info@stadtplanung-dr-jansen.de

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. Nr. 394).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I.S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. Nr. 176).

Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in Kraft getreten am 4. August 2018 und zum 1. Januar 2019 (GV.NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Zweites Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018 vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1167 bis 1188), in Kraft getreten am 01. Januar 2024.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NRW S.666/SGV NRW 2023) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05. Juli 2024 (GV. NRW S. 444), in Kraft getreten am 31. Juli 2024.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 232) geändert worden ist.

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen und zur Änderung anderer Vorschriften (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934), geändert durch Gesetz vom 1. Februar 2022 (GV. NRW.S. 139), in Kraft getreten am 19. Februar 2022; geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GV. NRW. S. 156), in Kraft getreten am 16. März 2024.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8.07.2016 (GV. NRW.S. 559), in Kraft getreten am 16. Juli 2016, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470), in Kraft getreten am 29. Dezember 2021.

Stadt Monschau



Bebauungsplan Imgenbroich Nr. 22 "Einkaufszentrum", 1. Änderung

*Änderungen/Ergänzung der textlichen Festsetzungen und Hinweise nach der öffentlichen Auslegung sind mit * und in kurisver Schrift kenntlich gemacht*

Stand: 24. März 2025/ergänzt 11. Juni 2025 Maßstab 1 : 500