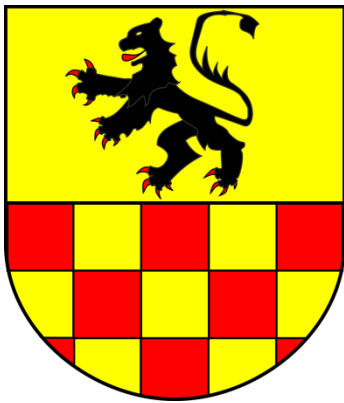


BEGRÜNDUNG

**Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Körrenzig Nr. 5
„Am Steinbusch“**



Stadt Linnich – Ortslage Körrenzig

IMPRESSUM

August 2020

Vorentwurf zur Frühzeitigen Beteiligung

Auftraggeber:

Stadt Linnich

Rurdorfer Str. 64

52441 Linnich

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH

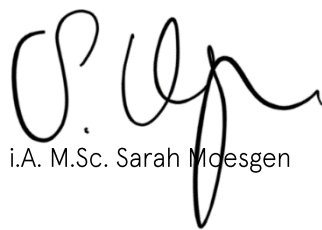
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz

T 02431 – 97 31 80

F 02431 – 97 31 820

E info@vdh.com

W www.vdh.com



i.A. M.Sc. Sarah Moesgen

Projektnummer: 19-111

INHALT

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	1
2	DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGS-RECHTLICHE SITUATION	1
2.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	1
2.2	Beschreibung des Plangebietes	1
3	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	2
3.1	Regionalplan	2
3.2	Flächennutzungsplan.....	2
3.3	Landschaftsplan.....	3
3.4	Bestehendes Planungsrecht	4
4	PLANUNGSKONZEPT	4
4.1	Nutzungskonzept.....	4
4.2	Erschließungskonzept.....	5
4.3	Ver- und Entsorgungskonzept.....	5
5	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	5
5.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
5.2	Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“	5
5.3	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	6
5.3.1	Grundfläche.....	6
5.3.2	Geschossflächenzahl.....	6
5.3.3	Vollgeschosse.....	6
5.4	Bauweise.....	6
5.5	Überbaubare Grundstücksfläche.....	6
5.6	Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	7
5.7	Flächen zum Erhalten und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	7
5.8	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	7
6	HINWEISE.....	7
7	PLANDATEN.....	8

8	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	8
8.1	Umweltprüfung	8
8.2	Ausgleich.....	8
8.3	Immissionen.....	8
9	RECHTSGRUNDLAGEN.....	10

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Seinerzeit hat die Stadt Linnich im Jahr 1997 den Bebauungsplan Körrenzig Nr. 5 „Am Steinbusch“ beschlossen um den Wohnbedarf in der Ortschaft Körrenzig zu decken. Im hinterlegenden Bereich des Bebauungsplanes war eine 15,5 m breite Obstwiese als Ausgleich vorgesehen.

Da dieser Ausgleich nicht erfolgte, soll nun ein Ausgleich für den Steinkauz neu erschaffen werden, indem der Bebauungsplan angepasst und der Geltungsbereich erweitert wird. Der Bebauungsplan soll in den Grundzügen erhalten bleiben und das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ festsetzen. Dies entspricht gleichzeitig der bestehenden Darstellung „Wohnbaufläche“ im Flächennutzungsplan der Stadt Linnich. Die Ausgleichsfläche soll verlagert werden.

Für das Plangebiet besteht ein Bebauungsplan Körrenzig Nr. 5 „Am Steinbusch“, der hierzu geändert werden muss. Es besteht ein Planungsbedarf gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Da es sich um eine Änderung des Bebauungsplanes handelt und der Geltungsbereich angepasst wird, wird der Bebauungsplan im Regelverfahren geführt.

2 DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGS-RECHTLICHE SITUATION

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst Teile der Flurstücke 1, 2, 3, 6, 189, 278 und 389 (tlw.) sowie die Flurstücke 188, 198, 202, 212, 213, 216, 217, 218 und 385 der Flur 7, Gemarkung Körrenzig.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 2 ha.

2.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsrandes der Ortschaft Körrenzig der Stadt Linnich. Es handelt sich hierbei um ein Wohngebiet, das mit dem Bebauungsplan Körrenzig Nr. 5 „Am Steinbusch“ im Jahr 1997 in Kraft getreten ist.

Das Plangebiet ist derzeit nur mit wenigen Häusern bebaut, der Großteil des Plangebietes liegt noch brach. Unmittelbar in Osten des Plangebiets befindet sich die im damaligen Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche „Obstwiese“, die jedoch nicht als solche angelegt wurde. Dahinter grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Fläche. Im Zentrum des Plangebiets ist ein schutzwürdiges Biotop vorhanden, das mit Obstbäumen bepflanzt ist. Im Westen sowie Süden erstreckt sich allgemeines Wohngebiet der Ortschaft Körrenzig.



Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich im Luftbild des Plangebietes; Quelle: Bezirksregierung Köln, aufgerufen am 04.08.2020 auf tim.online.nrw.de.

3 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Regionalplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen. Der Regionalplan stellt den maßgeblichen Bereich als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ dar. Dies bedeutet aber dennoch nicht, dass hier keine Entwicklungen möglich sind; diese sollten sich aber auf die Eigenentwicklung des Ortes beschränken.

3.2 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Linnich stellt das Gebiet hauptsächlich als Grünfläche dar. Der vordere Teil zur Straße hin stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Des Weiteren wird unmittelbar entlang der Straße ein Grünstreifen dargestellt.

Die Planung entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

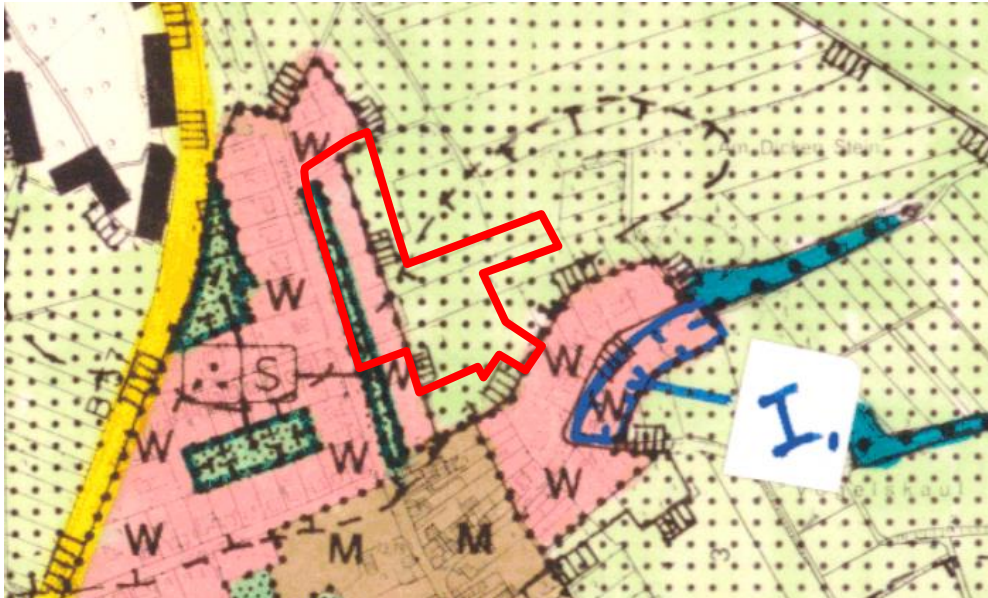


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Linnich; Quelle: Stadt Linnich.

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des aus dem Jahr 1984 stammenden Landschaftsplans 2 Ruraue. Dieser wird derzeit jedoch vollständig überarbeitet und als LP 2 "Rur- und Indeae" neu aufgestellt. Er umfasst die Ruraue im Bereich der Kommunen Linnich, Jülich, Inden und Niederzier bis nach Merken, Arnoldsweiler und in die Merzenicher Heide, den Verlauf der "neuen" Inde im Kreisgebiet Düren sowie den Bereich des Tagebaus Inden. Er gilt für den baulichen Außenbereich außerhalb der Orts- und Siedlungslagen und setzt dort unter anderem z.B. Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Landschaftsschutzgebiete und Naturdenkmale fest.

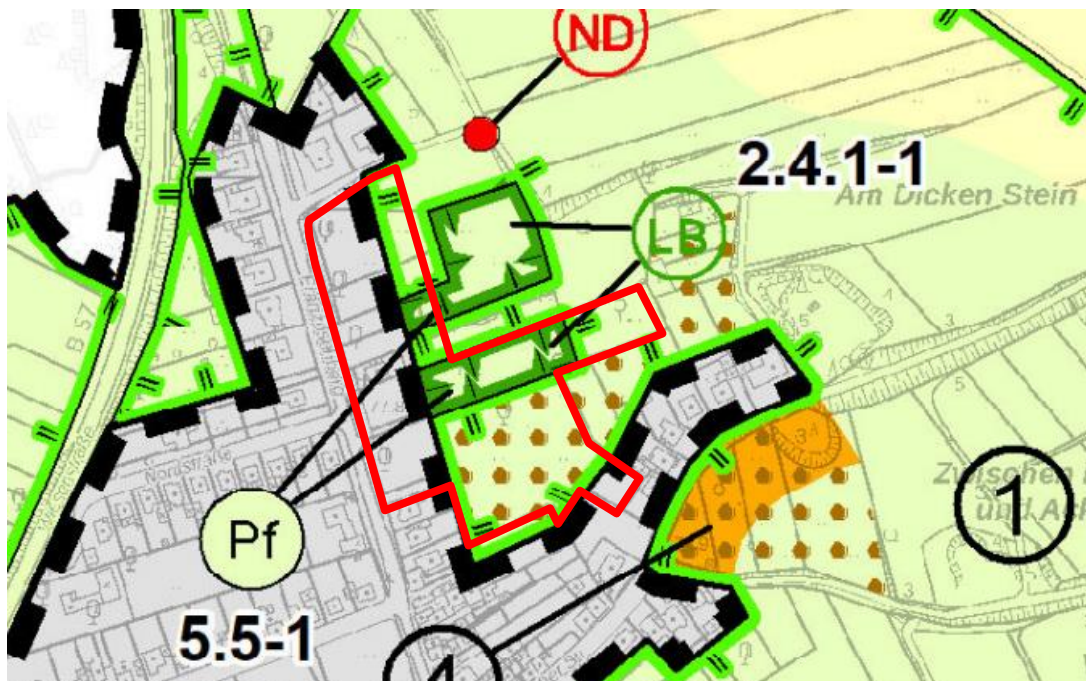


Abbildung 3: Auszug aus dem Vorentwurf des Landschaftsplan Nr. 2 „Rur- und Indeae“; Quelle: Kreis Düren.

Gemäß dem Vorentwurf des Landschaftsplans 2 des Kreises Düren „Rur und Indeae“ liegt der rückwärtige Bereich des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet 2.2-2 „Niederterrasse der Rur und östliche Seitentäler zwischen Körrenzig und Jülich“ sowie Teilbereiche innerhalb der Flächen des vorgesehenen Landschaftsgeschützten Bestandteiles 2.4.1-1 „Obstwiesen nordöstlich Körrenzig“, die Bestandteil eines Steinkauz-Reviere sind. Es gilt eine Pflegefestsetzung 5.5-1. Darüber hinaus gilt ein Grünlandumbruchverbot im südlichen Teil.

Das nächste Naturschutzgebiet „Rur zwischen Linnich und Körrenzig“ liegt an der Rur etwa 800 m westlich. Durch die aktuelle Planung wird der derzeitige Landschaftsplan 2 „Ruraue“ nicht berührt, jedoch wird die aktuelle Planung durch den in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan „Rur- und Indeae“ berührt.

3.4 Bestehendes Planungsrecht

Der nördliche Bereich des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Körrenzig Nr. 5 „Am Steinbusch“. In diesem wurde die am Franzosenberg entlangführende Straßenböschung mit Linden zum Erhalt festgesetzt. Die direkt dahinterliegende Fläche wurde als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zudem wurde eine Obstwiese, die als Ausgleich diente, festgesetzt. Diese wurde jedoch zu seinerzeit nicht angelegt.

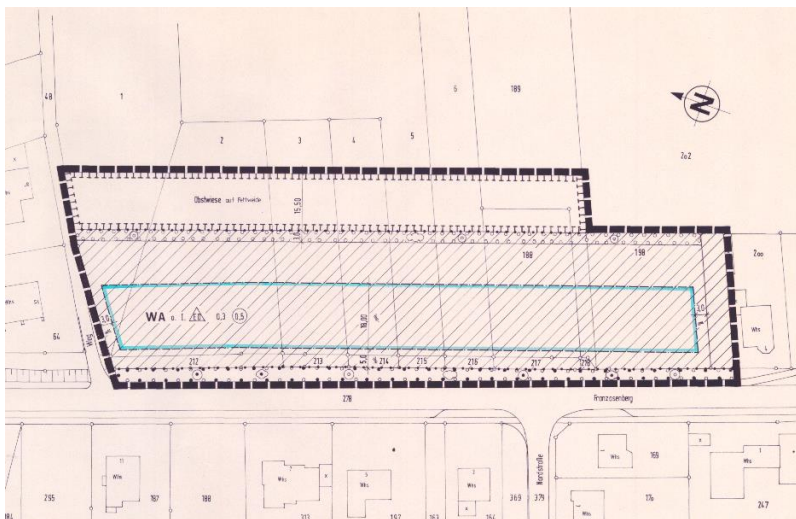


Abbildung 4: Auszug des rechtskräftigen Bebauungsplanes, Quelle: Stadt Linnich.

4 PLANUNGSKONZEPT

4.1 Nutzungskonzept

Geplant ist eine Wohnbebauung des Ortsteils Körrenzig, um den Wohnbedarf zu decken. Weiterhin ist die Umsetzung des seinerzeit nicht erfolgten Ausgleiches vorgesehen. Dieser soll nun neugeschaffen werden und verlagert werden.

Insgesamt soll an dem bestehenden Bebauungsplan Körrenzig Nr. 5 festgehalten werden und überwiegend die textlichen Festsetzungen erhalten bleiben.

4.2 Erschließungskonzept

Die Erschließung des Plangebietes wird nicht verändert. Das Plangebiet wird sich weiterhin entlang der ausgebauten Straße Franzosenberg erstrecken.

4.3 Ver- und Entsorgungskonzept

Gemäß § 44 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen ist die Beseitigung des Niederschlagswassers für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmalig bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Alle Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes sind vorhanden, die anfallende Entwässerung wird über den Schmutzwasserkanal der Kläranlage Linnich zugeleitet.

5 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Im Folgenden werden nur Veränderungen der textlichen Festsetzungen des Änderungsbereiches erläutert.

5.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den Flur 7 die Teile der Flurstücke 1, 2, 3, 6, 189, 278 und 389 (tlw.) sowie die Flurstücke 188, 198, 202, 212, 213, 216, 217, 218 und 385 der Gemarkung Körrenzig.

Insgesamt handelt es sich bei der Änderung des Bebauungsplans um eine Fläche von ca. 2 ha. Dabei wird ca. 7.698 qm als allgemeines Wohngebiet, 6.574 qm als Ausgleich, 5.098 qm als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und 683 qm als Erhalt von Anpflanzungen festgesetzt.

5.2 Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht verändert, da die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes auch heute noch der Intention der Stadt Linnich entspricht. Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, bleiben nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes, da diese Nutzungen dem angestrebten Charakter des Bereichs entgegenstehen würden.

In den „Allgemeinen Wohngebieten“ sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

5.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Das Maß der Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 BauNVO, die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 20 BauNVO bestimmt.

5.3.1 Grundfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet gilt die im Planwerk festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 als Höchstmaß. Die Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden.

5.3.2 Geschossflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) in der Höhe von 0,5 darf nicht überschritten werden.

5.3.3 Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO)

Ergänzend zur Grundflächenzahl wird das Höchstmaß der zulässigen Vollgeschosse auf eingeschossig beschränkt. Diese höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der geplanten Nutzung.

5.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es handelt sich um eine offene Bauweise, wobei die Gebäude sich auf Einzel- und Doppelhäuser beschränken.

5.5 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche kann im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. Vorliegend wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Die festgesetzte Baugrenze umfasst den geplanten Baukörper sowie eine Fläche für eine spätere Erweiterung. Insgesamt wird die Baugrenze großzügig festgelegt, da auch keine Prägung der Gebäudeanordnung durch die benachbarten Bauten vorliegt.

5.6 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der in Planung befindliche Landschaftsplan stellt für das Plangebiet zwei Landschaftsgeschützte Bestandteile dar. Diese Flächen (Flurstücke 4 (tlw.), 5 (tlw.), 188, 189, 217 und 218 der Flur 7, Gemarkung Körrenzig) werden im Bebauungsplan als Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, um eine dauerhafte Sicherung des Steinkauz Reviers zu garantieren.

5.7 Flächen zum Erhalten und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Um eine dauerhafte Sicherung der Lindenallee zu garantieren, werden Teile der Fläche des Flurstücks 278 der Flur 7, Gemarkung Körrenzig zum Erhalt sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

5.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Da seinerzeit im hinterlegenden Bereich des Bebauungsplanes eine 15,5 m breite Obstwiese als Ausgleich vorgesehen war, dieser Ausgleich jedoch nicht erfolgte. Wird nun die Fläche, die zudem als Fläche für den Steinkauz dient, auf dem Flurstück 202 tlw. der Flur 7, Gemarkung Körrenzig für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Optimierung der Flächen beinhaltet eine Nachpflanzung von 30 Obstgehölzen und Festsetzungen von Beweidung/Mahd.

6 HINWEISE

Maßnahmen zur Baufeldfreimachung

Maßnahmen zur Baufeldfreimachung (hier insbesondere Abschieben von Oberboden) sollten daher wann immer möglich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten stattfinden, also nicht zwischen dem 01.03. und 30.09. eines Jahres. Ausnahmen von diesen Zeiten sind mit der UNB abzustimmen und bedürften vorab einer örtlichen Kontrolle durch einen Biologen.

Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Stadt Linnich zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

7 PLANDATEN

Räumlicher Geltungsbereich.....	ca.	20.054 m ²
Allgemeines Wohngebiet insgesamt	ca.	7.698 m ²
Ausgleichsfläche (Flurstück 202, Flur 7, Gemarkung Körrenzig).....	ca.	6.574 m ²
Erhalt / Anpflanzung.....	ca.	5.781 m ²

8 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1 Umweltprüfung

Die planbedingten Umweltauswirkungen werden im Verlauf des Verfahrens ermittelt und in einem Umweltbericht als Teil der Begründung beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Abs. 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Für das Bauleitplanverfahren „Bebauungsplan Körrenzig Nr. 5 Am Steinbusch“ wurden folgende Gutachten und Untersuchungen durchgeführt:

- Artenschutzvorprüfung (Fehr, 2020)

Die Ergebnisse können dem Umweltbericht entnommen werden.

8.2 Ausgleich

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 56 werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Im Sinne des § 15 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) i.V.m. § 1a BauGB (Baugesetzbuch) wird der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Zur Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe wird bis zur Offenlage ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt.

8.3 Immissionen

Aufgrund der guten Anbindung des Plangebiets an das bestehende, plangebietsübergreifende Verkehrsnetz ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen durch von dem Vorhaben verursachten Verkehrslärm oder Abgase auf die bestehenden Siedlungsstrukturen auszugehen. Zudem entspricht die geplante Nutzung des Vorhabens der bereits vorhandenen Wohnnutzung des Umfelds und verursacht dementsprechend wohngebietstypische Immissionen. Von einer darüber hinaus gehenden Steigerung der vorhandenen Immissionen ist nicht auszugehen.

Im Umfeld des Plangebietes bestehen keine Nutzungen, die zu einer Überschreitung von Immissionsrichtwerten im Plangebiet führen können. Somit werden Immissionsschutzrechtliche Belange durch die Planung nicht erkennbar berührt.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Stadt Linnich am die Änderung des Bebauungsplanes Körrenzig Nr. 5 „Am Steinbusch“ als Satzung beschlossen hat.

9 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202)