

# STADT LINNICH

## Bebauungsplan Nr. 41 „Neue Mitte Nord / Place de Lesquin“ 1. Änderung

### Begründung zur Offenlage

---

Planverfasser:

#### **URBANOPHIL.KOELN**

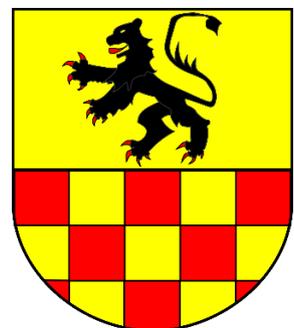
Städtebau | Stadtentwicklung | Bauleitplanung  
Verfahrensmanagement | Moderation

Philipp Skoda  
Stadtplaner

Heliosstraße 6a  
50825 Köln

Tel: 0176 / 2345 1895  
mail@urbanophil.koeln  
www.urbanophil.koeln

STADT LINNICH



---

Stand: 15.02.2022

## Inhalt

1	Allgemeine Begründung.....	3
1.1	Planerfordernis .....	3
1.2	Verfahrensablauf .....	4
1.3	Verfahrensablauf .....	4
2	Bestandsdarstellung .....	5
2.1	Städtebauliche Situation .....	5
2.2	Technische Infrastruktur .....	5
3	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....	7
4	Städtebauliches Konzept .....	7
4.1	Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzung .....	7
4.2	Erschließung und ruhender Verkehr.....	7
4.3	Zukünftige Verkehrsbelastung.....	8
4.4	Technische Infrastruktur .....	8
5	Begründung der Festsetzungen und Planinhalte.....	8
5.1	Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB) .....	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB) .....	8
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)...	9
5.4	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB) .....	9
5.5	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB).....	9
5.6	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß §9 (1) Nr. 24 BauGB) .....	10
5.7	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB) .....	11
5.8	Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB).....	11
6	Örtliche Baubestimmungen (gemäß § 86 (1) Nr. 1 in Verbindung mit (4) BauO NRW).....	11
7	Umweltbelange .....	11
8	Hinweise .....	12
8.1	Bodendenkmale .....	12
8.2	Versorgungsleitungen .....	12
8.3	Beseitigung des Niederschlagswassers .....	12
8.4	Kampfmittel .....	12
8.5	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für den Artenschutz.....	13
8.6	Bodenschutz .....	13
8.7	Erdbebengefährdung .....	13
8.8	Baugrundverhältnisse .....	14
8.9	Grundwasserverhältnisse .....	14
	Rechtsgrundlagen.....	14

## **1 Allgemeine Begründung**

### **1.1 Planerfordernis**

Auf Grundlage des aus einem Integrierten Handlungskonzept mit einem intensiven bürgerschaftlichen Dialog hervorgegangenen Maßnahmenkonzept mit Rahmenplan wurde der Bebauungsplan Nr. 41 „Neue Mitte Nord / Place de Lesquin“ am 04.04.2017 im Rat der Stadt Linnich als Satzung beschlossen. Ziel des Bebauungsplanes war die Realisierung der integrativen Kultur- und Begegnungsstätte, eines Hotels, eines Freizeit- und Erholungsbereichs an der Rur und einer ergänzenden, städtebaulich motivierten Platzrandbebauung. Dabei sollte die derzeitige Nutzung als Parkplatz und Platz für Volksfeste weiter möglich sein. Auch die vorhandene Anlage zur Ausübung des Schießsports sollte im Geltungsbereich erhalten bleiben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Linnich Nr., 41 „Neue Mitte Nord / Place de Lesquin“ (ca. 4,5 ha) wird im Süden durch die Rurstraße und im Westen durch den Bendenweg gebildet. Im Norden bildet die südliche Grenze der Fläche des Schwimmbades die Grenze, die nach Westen hin linear bis zur Schnittlinie mit dem Bendenweg verlängert wird. Östlich des Hallenbades bildet die Grundstücksgrenze des Hallenbades bzw. des Sportplatzes und der Tennisplätze die Geltungsbereichsgrenze. Im Osten ist es die Parzellengrenze der Rur.

Wie nach Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 festgestellt wurde, wird die aktuell eher defensive Rückseitenwirkung der vorhandenen Bebauung ihrer repräsentativen Rolle an der Zufahrtsstraße zum Place de Lesquin nicht gerecht. Durch die Änderung des Bebauungsplans und die damit verbundene bauliche Fassung des Straßenraums soll diese Zufahrtsstraße ein angemessenes Erscheinungsbild erhalten. Durch eine Wohnbebauung kann der Platz zusätzlich mit mehr Leben gefüllt werden. Um eine entsprechende Bebauung zu ermöglichen, für die es bereits ein konkretes Bauvorhaben gibt, soll der Bebauungsplan in dem zentralen Teilbereich geändert werden. Neben der Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche sollen hierfür das Maß der baulichen Nutzung geändert sowie die angrenzend festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche erweitert werden.

Der von der Änderung betroffene Bereich liegt im südlichen Bereich des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 41. Unmittelbar von der Rurstraße ausgehend, führt eine Stichstraße auf den Place de Lesquin. Die westliche Begrenzung dieser Stichstraße ist der betroffene Bereich. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Gemarkung Linnich, Flur 5, Flurstücke 759, 764 (privat) sowie 768 und 769 (Stadt Linnich). Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 853 m<sup>2</sup>. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

Aufgrund der geplanten Nachverdichtung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. Mit der Planung wird der grundsätzliche Vorrang der Nutzung bereits erschlossener Grundstücke innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs vor der Inanspruchnahme bisheriger Außenbereichsflächen berücksichtigt. Die im Plan festzusetzende Grundfläche liegt unterhalb des in § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB festgelegten Schwellenwerts von 20.000 m<sup>2</sup>. Weitere auf diese Höchstgrenze anzurechnende Flächen von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht gegeben. Da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten (Vogelschutzgebiete / FFH-Gebiete) bestehen, darf der Bebauungsplan als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB abgesehen.

## 1.2 Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Linnich hat am 09.12.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 „Neue Mitte Nord / Place de Lesquin“ sowie die Offenlage des Bebauungsplans beschlossen. Der Plan wurde in der Zeit vom 22.12.2021 bis zum 31.01.2022 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden fand ebenfalls in der Zeit vom 22.12.2021 bis zum 31.01.2022 statt. Der Rat der Stadt Linnich hat die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen am -.-.-.- abgewogen und den Plan als Satzung beschlossen. Der Plan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

## 1.3 Verfahrensablauf

### 1.3.1 Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (Gebietsentwicklungsplan GEP Region Aachen), umfasst räumlich die Kreise Stadt Aachen sowie die Städteregion Aachen, Düren, Euskirchen und Heinsberg. Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen (GV. NRW.) Nr. 26 vom 10. Juni 2003, S.301 bekanntgemacht.

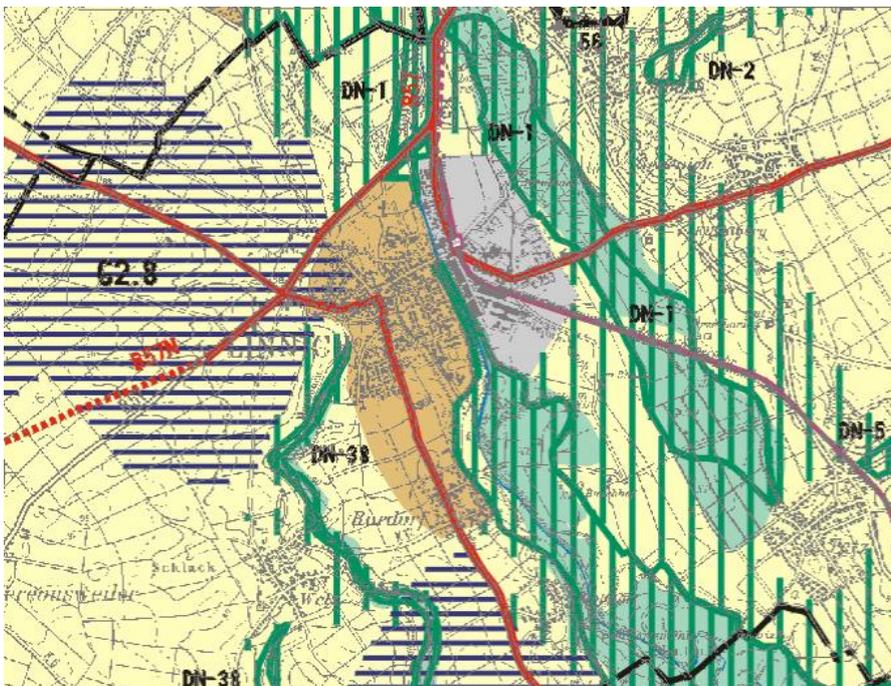


Abbildung 1: Gebietsentwicklungsplan – Teilabschnitt Region Aachen, Ausschnitt aus der Planzeichnung

Der Regionalplan stellt den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung als Teil der allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) dar. Die Änderung kann somit aus den Darstellungen des rechtsgültigen Regionalplans heraus entwickelt werden.

### 1.3.2 Flächennutzungsplan – vorbereitende Bauleitplanung

Die rechtsgültige 35. Änderung ("Neue Mitte Nord / PDL") des Flächennutzungsplans der Stadt Linnich stellt für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung eine gemischte Baufläche dar. Die Änderung kann somit aus den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplans heraus entwickelt werden.

### **1.3.3 Bebauungsplan – verbindliche Bauleitplanung**

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 41 "Neue Mitte Nord / Place de Lesquin" setzt für den Bereich der Bebauungsplanänderung ein Mischgebiet fest. Dieses wird mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung zum Teil in eine öffentliche Verkehrsfläche geändert. Zudem werden das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche geändert. Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 41 „Neue Mitte Nord / Place de Lesquin“ wird im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung durch die Bebauungsplanänderung überplant.

### **1.3.4 Landschaftsplan**

Das Plangebiet befindet sich östlich außerhalb des am 24.06.2014 in Kraft getretenen Landschaftsplan 5 Aldenhoven/Linnich-West des Kreises Düren (Kreis Düren 2014). Darüber hinaus ist es ebenfalls nicht im angrenzenden Landschaftsplan Nr. 2 enthalten.

## **2 Bestandsdarstellung**

### **2.1 Städtebauliche Situation**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst ein Privatgrundstück (Flurstücke 759 und 764) sowie ein städtisches Grundstück (Flurstücke 768 und 769). Auf dem Privatgrundstück befinden sich ein Hauptgebäude als Teil einer geschlossenen Bebauung an der Rurstraße sowie Nebenbauten im rückwärtigen Bereich. Die rückwärtigen Nebenbauten sollen durch eine Neubebauung überplant werden. Auf dem städtischen Grundstück befindet sich bereits heute eine Erschließung der rückwärtigen Bereiche für den motorisierten Individualverkehr (MIV).

### **2.2 Technische Infrastruktur**

#### **2.2.1 Erschließung**

Das Plangebiet ist bisher über die östlich angrenzende öffentliche Verkehrsfläche erschlossen. Mit der Bebauungsplanänderung wird auch das angrenzende städtische Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt.

#### **2.2.2 Kanalbestand**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 41 wird westlich tangierend durch die Entwässerungsanlagen des Bendenwegs begleitet. Dort befinden sich eine Regenwasser- und eine Schmutzwasserkanalisation. Das Regenwasser wird im so genannten Bendenwasser gesammelt. Dieser Kanal bündelt ab etwa Höhe Hallenbad in Richtung Norden das Regenwasser. Südlich des südlichen Schachts verläuft ein kleiner Kanal rückwärtig hinter den Häusern im Bereich des Place de Lesquin.

#### **2.2.3 Wasser**

Neben den Wasserleitungen in der Rurstraße und im Bendenweg verläuft eine weitere Leitung über die von der Rurstraße aus den Platz erschließende Straße.

#### **2.2.4 Strom**

Eine Erschließung ist über die angrenzenden Verkehrsflächen gesichert.

### **2.2.5 Umweltsituation (Boden, Klima, Wasser, Fauna, Flora)**

Es wird auf die Darstellungen im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 41 „Neue Mitte Nord / Place de Lesquin“ verwiesen.

### **2.2.6 Grundwasser**

Gemäß den ausgewerteten Unterlagen bildet im Untersuchungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 41 eine Schicht von 1 bis 2 m mächtigem holozänem Hochflutlehm der Rur den anthropogen unbeeinflussten Untergrund. Im Liegenden stehen Sande und Kiese der Rurterrasse an, die bis in Tiefen zwischen 5 m und 10 m unter Geländeoberkante (GOK) reichen und von pleistozänen Sanden und Kiesen der älteren Hauptterrasse der Maas unterlagert werden. Die Basis der das oberste Grundwasserstockwerk bildenden Terrassensande/-kiese verläuft bei rund 14 m über Normalhöhennull (NHN), d.h. bei rund 48 m unterhalb der GOK des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 41. Das Liegende der Terrassensedimente bildet der tertiäre Reuverton.

Für das Untersuchungsgebiet sind aus den Karten die folgenden Grundwasserstände abzuleiten.

<b>Stand</b>	<b>Grundwasserspiegel (in m über NHN)</b>
10/1963	ca. 59,0 (NE) bis 59,7 m (SW)
10/1973	ca. 58,2 (NE) bis 59,2 (SW)
04/1988	ca. 58,4 (NE) bis 58,8 (SW)

Bei einer Geländehöhe von ca. 62 m über NHN liegen die Grundwasserflurabstände danach im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 41 zwischen ca. 2,3 m und 3,8 m.

Infolge der Sumpfungmaßnahmen der RWE Power AG wurde der Grundwasserspiegel im Bereich und Umfeld des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 41 abgesenkt. Nach einem Schreiben des Erftverbandes liegt die freie Grundwasseroberfläche derzeit bei ca. 57,8 m NHN bzw. ca. 4,2 m unter Flur (Stand 10/2015). Vor Beginn der Sumpfungmaßnahme im Oktober 1955 verlief der freie Grundwasserspiegel bei ca. 58,9 m NHN bzw. ca. 3,1 m unter Flur, sodass die bergbaubedingte Grundwasserabsenkung in diesem Raum rund 1 m beträgt. Aufgrund der Nähe zur Rur ist von einer Beeinflussung des Grundwasserspiegels durch den Wasserstand der Rur auszugehen.

Unter Berücksichtigung von Ganglinien der im Umfeld liegenden Grundwassermessstellen 960861 (ca. 120 m südöstlich des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 41) und 20122 (ca. 600 m südöstlich) und des vorbergbaulichen Grundwassergefälles gibt der Erftverband für das Plangebiet einen Bemessungsgrundwasserstand von 60,1 m NHN an. Für den Place de Lesquin kann das Grundwasser damit bei sehr hohen Grundwasserständen in den tiefer liegenden Bereichen des Plangebietes bis ca. 1 m unter Flur ansteigen. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 41 liegt außerhalb von Wasserschutzzonen. Der östliche Grenzbereich und die Südostecke des Plangebietes liegen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Rur.

### **2.3 Gewinnung von Kohlenwasserstoffen**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 41 befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg“, über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Union 220“ und „Union 224“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Rheinland“ (zu gewerblichen Zwecken). Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Heinsberg“ ist das Land Nordrhein-Westfalen, vertreten durch das Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen (MWIDE NRW), Berger Allee 25 in 40213 Düsseldorf. Eigentümerin der Bergwerksfelder „Union 220“ und „Union 224“ ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH,

Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Inhaberin der Erlaubnis „Rheinland“ ist die Wintershall Holding GmbH, Friedrich-Ebert-Straße 160 in 34119 Kassel.

Eine Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des bezeichneten Bodenschatzes innerhalb der festgelegten Feldgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können.

### **3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Realisierung und Weiterentwicklung der ergänzenden mischgenutzten Bebauung zu den aus dem integrierten Handlungskonzept hervorgehenden Vorhaben.
- Nutzung des Siedlungspotenzials der Innenentwicklung, da Erschließungsanlagen vorhanden sind (Entwässerung, äußere Erschließung), dadurch Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme.
- Schaffung von Wohnmöglichkeiten in direkter Nähe zum Stadtkern und zu den neu geschaffenen Arbeitsplätzen am Standort zur Stärkung der Kernstadtfunktion.

### **4 Städtebauliches Konzept**

#### **4.1 Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzung**

Geplant ist eine dreigeschossige Wohnbebauung in Form von Geschosswohnungsbau, welche in geschlossener Bauweise an die westliche Nachbarbebauung anschließt.

#### **4.2 Erschließung und ruhender Verkehr**

Die Zuwegung des Grundstücks soll über die bereits genutzten Zufahrten hergestellt werden. Dies betrifft zum einen die südliche Zufahrt zur Tiefgarage. Diese wird aktuell als Hofzufahrt genutzt. Der Hauseingang des Neubaus soll über die Zufahrt erschlossen werden, welche aktuell für die Garagen im nördlichen Grundstücksteil genutzt wird.

Die Stellplätze der Wohnbebauung werden in der oben genannten Tiefgarage untergebracht.

In der öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Gebäude sind voraussichtlich sieben öffentliche Parkplätze in Senkrechtaufstellung vorgesehen.

#### 4.3 Zukünftige Verkehrsbelastung

Gegenüber der in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 41 beschriebenen Verkehrsbelastung ist mit einer geringfügigen Zunahme um den Quell- und Zielverkehr der hinzukommenden Wohnbebauung zu rechnen.

#### 4.4 Technische Infrastruktur

Die Schmutzwasser-Entwässerung des geplanten Gebäudes ist über die neue Erschließungsstraße möglich. Das Regenwasser soll in das zu verlegende Regenwasserkanalsystem eingeleitet werden.

Über die neue Erschließungsstraße erfolgt auch die fahrzeuggebundene Ver- und Entsorgung.

Eine Versickerung ist auf Grund der festgestellten Bodendurchlässigkeit grundsätzlich möglich.

### **5 Begründung der Festsetzungen und Planinhalte**

#### 5.1 Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzung des Mischgebietes (MI) bleibt für das Privatgrundstück (Flurstücke 759 und 764) erhalten, um hier – gemäß der Absicht des rechtskräftigen Flächennutzungsplans – auch zukünftig eine gemischte Nutzung zu ermöglichen. Gemäß integriertem Handlungskonzept soll in diesem Bereich eher eine mit Geschäften durchsetzte Nutzung, zum Place de Lesquin hin eine Nutzung mit Dienstleistungen und freien Berufen umgesetzt werden. Die Mischung soll vor allem durch Anordnung wenig störender Betriebe neben dem Wohnen umgesetzt werden. Daher werden Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen. Schank- und Speisebetriebe werden ausgeschlossen, da diese im Bereich des Sondergebiets für Hotel und Gastronomie realisiert werden sollen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind vor allem stadträumlich nicht geeignet, den beabsichtigten Platzcharakter zu realisieren, bei Tankstellen kommt der im Platzbereich nicht abwickelbare Pkw-Verkehr als Ablehnungsgrund hinzu. Vergnügungsstätten sind ebenfalls nicht zulässig, um den ruhigen und der Kultur, der Begegnung und der ruhigen Erholung gewidmeten Platz nicht zu beeinträchtigen.

#### 5.2 Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Anzahl der möglichen Vollgeschosse sowie die Gebäudehöhe festgelegt.

Für das Mischgebiet gelten im Allgemeinen die nach § 17 Abs. 1 BauNVO Orientierungswerte für Obergrenzen von 0,6 (GRZ) und 1,2 (GFZ). Diese werden mit der Festsetzung einer GRZ von 0,8 sowie einer GFZ von 2,4 überschritten. Dadurch wird zum einen die bereits vorhandene Bestandsbebauung auf dem Privatgrundstück berücksichtigt. Zum anderen soll ein einheitlicher Gebietscharakter aus drei Geschossen geschaffen werden, welcher der umgebenden Planung um den Place de Lesquin entspricht. Mit der Planung erfolgt eine Verdichtung an einer bereits vorhandenen Verkehrserschließung, um so eine optimale Ausnutzung dieser Einrichtungen sicherzustellen. Zudem führt die erhöhte GRZ bzw. GFZ an dieser Stelle zu einer gewünschten Abschirmung des dahinterliegenden Blockinnenbereichs.

Die festgesetzte maximale Zahl der Vollgeschosse sowie die festgesetzte maximale Gebäudehöhe entsprechen mit drei Vollgeschossen bzw. einer Gebäudehöhe von 73,0 m über NHN der angrenzend geplanten Bebauung. Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO ist Normalhöhennull (NHN). Oberer Bezugspunkt ist die Gebäudehöhe (GH) der baulichen Anlagen in m über NHN. Die Oberkante ist bestimmt durch den oberen äußeren Abschluss der Dachflächen.

Da die Gebäudetechnik, die in den Gebäuden zur Anwendung kommen soll, noch nicht abschließend bekannt ist, wird eine Festsetzung in den Plan aufgenommen, die sicherstellt, dass durch untergeordnete technische Aufbauten die festgesetzte maximale Gebäudehöhe überschritten werden kann. Dies kann etwa durch Konstruktionselemente, Dachausstiege und haustechnische Anlagen der Fall sein. Dies ist auf maximal 10 % der Dachgrundfläche bis zu 1,0 m Höhe zulässig, wenn diese Gebäudeteile mindestens den Abstand ihrer Höhe über der Dachhaut zur Dachkante einhalten. Hierdurch wird sichergestellt, dass die technischen Anlagen nicht raumbestimmend auf den direkt angrenzenden Straßenraum wirken. Eine Ausnahme wird nur für Elemente der Solarenergieerzeugung festgesetzt, die auch größere Dachflächen einnehmen dürfen, um die lokale Energieerzeugung zu fördern.

### 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

Um eine geschlossene räumliche Kante zu erzielen, wird gemäß der geplanten Nachbarbebauung eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen begrenzt, um ein gewisses Maß an Flexibilität zu gewährleisten.

Um darüber hinaus weitere Flexibilität zu bewahren und qualitative Außenbereiche der Wohnungen zu ermöglichen, werden gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO in Verbindung mit § 23 (2) Satz 3 BauNVO Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone und Vordächer bis max. 2,00 m sowie durch Treppenhäuser und Erker bis maximal 1,50 m zugelassen. Dabei darf in der Summe ein Drittel der jeweiligen Gebäudeseite je Geschoss nicht überschritten werden. Aus den vorgenannten Gründen sind auch Überschreitungen der Baugrenzen durch Terrassen zulässig, soweit die Summe ein Drittel der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreitet.

### 5.4 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Um zu vermeiden, dass die oberirdischen Flächen zu stark durch den ruhenden Verkehr belegt werden, sind private Stellplätze ausschließlich innerhalb einer Tiefgarage in dem dafür festgesetzten Bereich zulässig.

### 5.5 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Das vorhandene städtische Grundstück wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ festgesetzt. Damit wird der planerischen Absicht Rechnung getragen, auf dieser Fläche sieben öffentliche Parkplätze in Senkrechtaufstellung unterzubringen. Zwischen den Parkplätzen soll eine Baumreihe zur Begrünung des Straßenraums angelegt werden. Zudem sind innerhalb der vorgenannten Fläche an den Positionen der vorhandenen Zufahrten der geplante Hauseingang sowie die geplante Tiefgaragenzufahrt vorzusehen, die bereits heute per Baulast auf dem städtischen Grundstück gesichert sind. Diese Bereiche sind von Parkplätzen bzw. Baumpflanzungen freizuhalten.

## 5.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß §9 (1) Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der mit Lärmpegelbereichen festgesetzten Teilbereiche sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu erfüllen. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB) ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Für die dargestellten Lärmpegelbereiche gilt, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Außenbauteile einschließlich Fenster folgende bewertete Schalldämmmaße  $R'_{w,res}$  nach Tabelle 1 der DIN 4109 einzuhalten haben (Korrekturen nach DIN 4109 sind bei der konkreten Raumplanung zu beachten):

<b>Lärmpegelbereich</b>	<b>Maßgeblicher Außenlärmpegel</b>	<b>Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume u. Unterrichts-räume <math>R'_{w,res}</math> [dB]</b>	<b>Büroräume <math>R'_{w,res}</math> [dB]</b>
<b>I</b>	Bis 55	30	30
<b>II</b>	56-60	30	30
<b>III</b>	61-65	35	30
<b>IV</b>	66-70	40	35
<b>V</b>	71-75	45	40

$R'_{w,res}$  = bewertetes Bauschalldämmmaß nach DIN 1409 des gesamten Außenseitenbauteils (Wand + Fenster + Rolllädenkasten + Lüftung und ähnliche)

Für die besonders ruhebedürftigen Räume, die ausschließlich Fenster an lärmzugewandten Gebäudeseiten (Lärmpegelbereich III) aufweisen, sind zusätzlich schallgedämmte und motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen zwingend notwendig, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten.

Aufgrund der festgestellten Überschreitungen der schalltechnischen Anforderungen sind zum Schutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen Vorgaben zu passiven Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen. Im Nachtzeitraum ist im Randbereich an der Rurstraße mit Beurteilungspegeln größer 50 dB(A) zu rechnen. Da bei diesen Belastungen ein ungestörtes Schlafen bei gekippt geöffneten Fenstern nicht möglich ist, sind für Schlafräume und zum Schlafen geeignete Räume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen und im Bebauungsplan festzusetzen.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaße der Außenbauteile entsprechend DIN 4109 ausreichend sind.

#### 5.7 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Die bestehenden Bäume innerhalb des Baugebiets sind dauerhaft zu erhalten. Dichter Baumbestand darf ausgelichtet werden, wenn ein landschaftspflegerisches Fachgutachten nachweist, dass dies der Wuchsförderung der verbleibenden Bäume dient. Mit dieser Festsetzung soll die Baumreihe in der öffentlichen Verkehrsfläche dauerhaft erhalten werden.

#### 5.8 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB)

Das gesamte Plangebiet ist wegen der Baugrundverhältnisse gemäß §5 (3) Nr. 1 BauGB bzw. §9 (5) Nr. 1 BauGB als Fläche festgesetzt, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Das Plangebiet liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Die Bodenschichten ändern sich auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass diese Böden selbst bei einer gleichmäßigen Belastung mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

### **6 Örtliche Baubestimmungen (gemäß § 86 (1) Nr. 1 in Verbindung mit (4) BauO NRW)**

Die den Platz umstehende Bebauung soll von der Kubatur her einheitlich erscheinen, auch wenn verschiedene Bauherren die einzelnen Gebäude errichten. Dies wird am wirksamsten neben der ähnlichen Gebäudehöhe durch die Dachform erreicht. Aus diesem Grund wird eine Flachdachbebauung festgesetzt.

### **7 Umweltbelange**

Die Umweltbelange für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wurden bereits im Umweltbericht des Bebauungsplans Nr. 41 „Neue Mitte Nord / Place de Lesquin“ behandelt und sind dort entsprechend einsehbar. Aufgrund des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist hierfür kein erneuter Umweltbericht erforderlich. Mit der Bebauungsplanänderung sind eine Zunahme an Bodenversiegelung mit den entsprechenden Folgen sowie eine Zunahme des Quell- und Zielverkehrs verbunden.

## **8 Hinweise**

### **8.1 Bodendenkmale**

Sollten bei Erdeingriffen archäologische Funde auftreten, so unterliegen diese Bodendenkmale dem DSchG NRW und sind gemäß § 15 und 16 DSchG NRW unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland anzuzeigen sowie mindestens drei Werktage unverändert im Boden zu belassen. Der Hinweis macht hierauf aufmerksam und benennt Adresse und Telefonnummer.

### **8.2 Versorgungsleitungen**

Bei allen baulichen und sonstigen Maßnahmen im Schutzbereich für Versorgungsleitungen und -anlagen sind die Schutzanweisungen der Betreiber für diese Anlagen zu beachten.

### **8.3 Beseitigung des Niederschlagswassers**

Gemäß § 49 (4) Landeswassergesetz besteht eine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung, sofern gegenüber der zuständigen Behörde nachgewiesen ist, dass das Niederschlagswasser durch den Nutzungsberechtigten ganz oder teilweise gemeinwohlverträglich auf dem Grundstück versickert oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden kann und die Gemeinde den Nutzungsberechtigten des Grundstücks insoweit von der Überlassungspflicht nach § 48 freigestellt hat.

Nach DWA-Regelwerk (Arbeitsblatt 138) kommen für Versickerungsanlagen grundsätzlich Lockergesteine mit  $k_{t,u}$  - Werten von  $1 \times 10^{-6}$  m/s bis  $5 \times 10^{-3}$  m/s in Frage. Ferner müssen Versickerungsanlagen so konzipiert werden, dass deren Sohle mindestens 1,0 m oberhalb des zu erwartenden mittleren Grundwasserhochstandes liegt.

Die in den Sickerversuchen ermittelten  $k_{t,u}$  - Werte liegen oberhalb des unteren Richtwertes des DWA-Regelwerkes, so dass eine Versickerung von Niederschlagswasser in den sandig-kiesigen Rurterrasenböden prinzipiell möglich ist.

Die vorhandenen Auffüllungen sind aufzunehmen und durch unbelastete durchlässige Kiessande zu ersetzen. Die unterlagernden Hochflutlehme müssen nicht vollständig ausgetauscht werden. Hier genügt es erfahrungsgemäß, die Ableitung des durch den Oberboden der Mulde abgesickerten Niederschlagswassers über sogenannte Kiesdurchstiche in die versickerungsfähigen Schichten (Rurterrasse) durchzuführen. Die Versickerungsanlagen sind so zu gestalten, dass eine Versickerung innerhalb der vorhandenen Auffüllungen sicher ausgeschlossen werden kann.

### **8.4 Kampfmittel**

Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (militärische Anlage). Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel sowie der konkreten Verdachte wird empfohlen. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Hierbei ist das Merkblatt für Baugründeingriffe auf der Internetseite des KDB zu beachten.

## 8.5 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für den Artenschutz

Die Baumfäll- und Pflegearbeiten sind grundsätzlich nur im Zeitraum zwischen dem 30. September und dem 1. März des Folgejahres durchzuführen.

Hohe Bordsteinkanten, die Amphibien direkt zum nächsten Straßenablauf leiten, sind zu vermeiden; ggf. sind die Bordsteinkanten abzuschrägen, damit sie für Amphibien kein unüberwindbares Hindernis darstellen. Für Straßenabläufe sind zusätzlich Abdeckungen mit besonders engen Schlitzern zu verwenden.

Zum Schutz von nachtaktiven Vögeln, Fledermäusen und Insekten sind tierfreundliche Lampen zu verwenden; insbesondere ist auf helle, weiße Lampen mit hohem UV-Anteil zu verzichten. Eine weit reichende horizontale Abstrahlung ist zu vermeiden.

Sofern der Beginn der Bodenarbeiten während der Brutzeit erfolgt, muss vor Baubeginn eine Überprüfung auf Neststandorte durchgeführt werden kann. Sollten Nester vorhanden sein, erfolgt die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeiten der Arten.

Rohbauten als potentielle Quartiere für Fledermäuse (insbesondere zur Invasionszeit der Zwergfledermaus). Zur kritischen Zeit (Spätsommer) sind Bauten geschlossen zu halten, offene Ritzen, Spalten und andere Öffnungen sind zu vermeiden.

## 8.6 Bodenschutz

Der belebte Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahmen unter Einhaltung der DIN 18915 sicherzustellen und für die Anlage spätere Vegetationsflächen wieder zu verwenden. Bodenbelastende Maßnahmen sind vorwiegend auf den später ohnehin versiegelten Flächen durchzuführen. Das Prinzip der sauberen Baustelle ist zu beachten. Baubedingte Verdichtungen bei bisher unverdichteten Böden sind nach Beendigung der Bauphase zu beseitigen. Bei Ausbau, Lagerung und Einbau von Boden ist ein schonender Umgang nach DIN 19731 zu beachten. Es ist nicht auszuschließen, dass der Oberboden Bauschutt Aschen und Schlacken enthalten und dadurch erhöhte Stoffgehalte aufweisen kann. Auch ist mit ehemaligen Bombentrümmern zu rechnen, die Später mit Abfällen verfüllt worden sein können. Sollten sich bei Eingriffen in den Boden im Bereich des Bebauungsplans Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen ergeben, dann ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Düren (Herr Michael Krämer, Tel. 02421/22-2668) unverzüglich zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.

## 8.7 Erdbebengefährdung

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen. Die Erdbebengefährdung wird in der DIN 4149:2005-04 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden. Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 3 und geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen. Bei Gebäuden mit mehr als 2 Vollgeschossen ist die Tabelle 8 in der DIN 4149:2005-04 zu berücksichtigen.

## 8.8 Baugrundverhältnisse

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Geltungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode / „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen“, und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

## 8.9 Grundwasserverhältnisse

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Dies ist vor allem durch den nahen Tagebau derzeit beeinflusst. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiedereinstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

Bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garage, etc.) sind bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzunehmen. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung – auch kein zeitweiliges Abpumpen – nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgen. Weiterhin dürfen keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben ([www.erftverband.de](http://www.erftverband.de)).

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), die zuletzt durch Gesetz vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086) geändert worden ist.