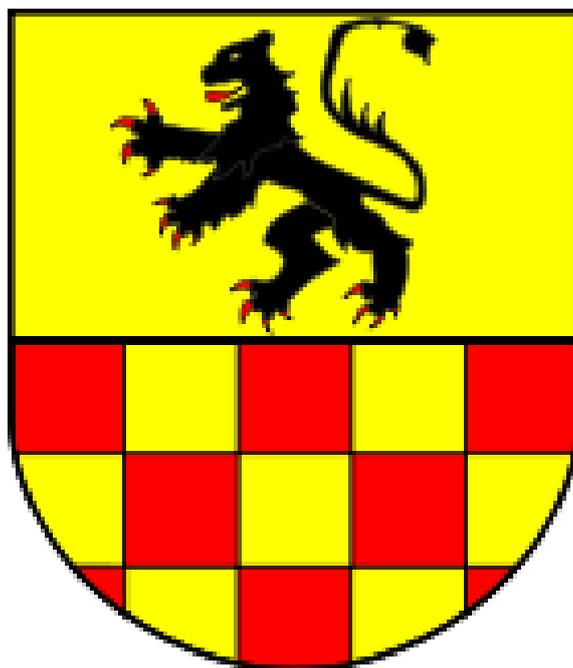


**BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 40 „RURBENDEN“**



STADT LINNICH

STAND: SATZUNGSBESCHLUSS

Ergänzungen wurden in rot hervorgehoben.

INHALT

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	1
2	Derzeitige Städtebauliche und Planungsrechtliche Situation	2
2.1	Beschreibung des Plangebietes	2
2.2	Planungsrechtliche Vorgaben.....	3
2.2.1	Regionalplan	4
2.2.2	Landesentwicklungsplan, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel	5
2.2.3	Flächennutzungsplan.....	6
2.2.4	Landschaftsplan	7
2.2.5	Schutzgebiete	9
2.2.6	Einzelhandelskonzept für die Stadt Linnich	10
2.2.7	Bebauungspläne	12
2.2.8	Unbeplante Gebiete	16
3	Begründung der Festsetzungen	16
3.1	Abgrenzung des Plangebietes (§ 9 Abs. 7 BauGB).....	16
3.2	Art der Baulichen Nutzung	17
3.2.1	Industriegebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO).....	17
3.2.2	Gewerbegebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. gem. § 8 BauNVO).....	18
3.2.3	Sondergebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO).....	19
3.3	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO).....	22
3.3.1	Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16, 17, 19 BauNVO)	22
3.3.2	Geschossflächenzahl (GFZ) (§§ 16, 17, 20 BauNVO).....	22
3.3.3	Anzahl der Vollgeschossen (§§ 16, 17, 20 BauNVO).....	22
3.3.4	Baumassenzahl (§§ 16, 17, 21 BauNVO)	22
3.4	Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 17, 18 BauNVO).....	22
3.5	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)	23
3.6	Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).....	23
3.7	Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	23
3.8	Flächen / Regelungen für die Abwasserbeseitigung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 51 a (3) 2 LWG NW).....	23
3.9	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	23

3.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	24
3.11	Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).....	24
3.12	Wasserflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB).....	24
3.13	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)	24
3.14	Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB).....	24
3.14.1	Landschaftsschutzgebiet	24
3.14.2	Festgesetztes Überschwemmungsgebiet	24
3.14.3	Bodendenkmal	24
3.14.4	Leitungstrassen.....	25
3.14.5	Grundwassermessstellen	25
3.15	Hinweise.....	25
4	Umsetzung der Planung.....	25
4.1	Verkehrliche Erschließung.....	25
4.2	Ver- und Entsorgung	25
4.3	Altlasten.....	26
5	Auswirkungen der Planung.....	26
5.1	Städtebauliche Entwicklung.....	26
5.2	Umweltauswirkungen.....	26
5.3	Ökologischer Ausgleich	27
6	Planverfahren	27

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 „Rurbenden“ setzt sich aus mehreren bereits durch Bebauungspläne beplanten und unbeplanten, aber bereits nach § 34 BauGB bebauten Gebieten zusammen. Innerhalb des Geltungsbereiches haben sich mehrheitlich Industrie- und Gewerbebetriebe, aber auch Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Ursache hierfür sind die unterschiedlichen Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels in den Bebauungsplänen bzw. das Fehlen von Regelungen in den unbeplanten Bereichen, die nach § 34 BauGB als Innenbereich oder als Außenbereiche gem. § 35 BauGB zu beurteilen sind.

Den beplanten Innenbereich bilden verschiedene Bebauungspläne, die hinsichtlich ihrer Zulässigkeit (qualifizierter / einfacher Bebauungsplan) sowie im Zeitpunkt der eintretenden Rechtskraft variieren. Die Bebauungspläne Nr. 13, Nr. 22 und Nr. 35 „Erkelener Straße, Abschnitt II“ setzen in den derzeit gültigen Fassungen im Wesentlichen Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO bzw. Industriegebiete gem. § 9 BauNVO fest. Gemäß den textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne bestehen verschiedene Regelungen zur Zulässigkeit nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe innerhalb dieser Baugebiete.

Ergänzend werden im Rahmen dieses Bebauungsplans die gewerblichen Flächen entlang der Erkelener Straße, die nicht durch den Bebauungsplan Nr. 35 abgedeckt werden und damit bisher unbeplant sind, in den Geltungsbereich einbezogen. Die dort vorhandenen Gewerbebetriebe sind nach § 34 BauGB genehmigt worden. Aufgrund der Einfügung in die Umgebung sind hier weitere großflächige Einzelhandelbetriebe grundsätzlich denkbar.

Die Stadt Linnich verfolgt das ausdrückliche Ziel, die gewerblichen Bauflächen zur Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (GE) im Sinne des § 8 Abs. 2 BauNVO zu nutzen, da diese in anderen Baugebietstypen nicht allgemein zulässig sind. Zudem möchte die Stadt die gewerblichen Bauflächen zur Unterbringung solcher Gewerbegebiete nutzen, die in anderen Baugebieten (GI) unzulässig sind. Die noch vorhandenen Flächenreserven innerhalb der als GIB dargestellten Flächen sind vergleichsweise gering, sodass diese vor einer Beanspruchung durch andere Nutzungen, z.B. Einzelhandelsbetrieben, geschützt werden sollen.

Weiterhin möchte die Stadt Linnich ihren Innenstadtbereich als zentralen Versorgungsbereich schützen und entwickeln und daher verhindern, dass sich weitere Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Innenstadt ansiedeln.

Um die städtebaulichen Absichten zu dokumentieren wurde am 14.09.2016 seitens des Rates der Stadt Linnich ein Beschluss gefasst, in dem der zentrale Versorgungsbereich (ZVB) Linnich beschlossen wurde. Hierdurch soll der Einzelhandel in der Art gesteuert werden, dass er innerhalb dieser ZVB konzentriert wird. Die vorgenannten gewerblichen Bauflächen befinden sich außerhalb des beschlossenen ZVB.

Auch das aktuelle Einzelhandelskonzept für die Stadt Linnich (Fortschreibung 2015, Stand: 05.12.2015) steht der Ausweisung von Einzelhandelsstandorten in dem Plangebiet entgegen. Gemäß diesem ist in Gewerbe- und Industriegebieten der Handel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten auszuschließen. Ausnahmen bilden hier Randsortimente von Handelsbetrieben mit nicht nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten und Kernsortimente bei Handwerksbetrieben mit Verkauf an letzte Verbraucher. Bestandsschutz genießen vorhandene Betriebe, bei denen angemessene Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen ausnahmsweise zulässig sein sollen.¹

Als Besonderheit gilt der bestehende großflächige Einzelhandelsstandort an der Erkelener Straße, der ebenfalls nach § 34 BauGB genehmigt wurde. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gemäß

¹ CIMA Beratungs + Management GmbH: Einzelhandelskonzept Linnich (Fortschreibung 2015). Köln, 05. Dezember 2015

§ 11 Abs. 3 BauNVO außer in Kerngebieten nur in dafür festgesetzten Sondergebieten zulässig. Um auf Ebene des Bebauungsplanes ein Sondergebiet festsetzen zu können, muss auch der Flächennutzungsplan ein entsprechendes Sondergebiet darstellen. Zu diesem Zwecke ist neben der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 40 „Rurbenden“ auch die Anpassung des Flächennutzungsplanes, welche zur Beschleunigung des Verfahrens mit der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Linnich im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt, zur Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung und zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung erforderlich. Dieser Standort soll als Bestand für die Nahversorgung planungsrechtlich abgesichert werden.

In diesem Zusammenhang ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Rurbenden“ erforderlich. Es besteht ein Planungsbedarf gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Das Ziel der Planung ist somit den Einzelhandel in der Art zu steuern, dass der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten innerhalb der verfahrensgegenständlichen Flächen erfolgt. Hierdurch sollen entsprechende Einzelhandelsbetriebe auf den zentralen Versorgungsbereich konzentriert und das GIB für andere Nutzungen freigehalten werden. Bestehende Einzelhandelsbetriebe werden auf den genehmigten Bestand begrenzt. Geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten sind ggf. einzuräumen. Weitere Ansiedlungen sollen ausgeschlossen werden.

2 DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Im Folgenden wird das Plangebiet hinsichtlich der städtebaulichen und planungsrechtlichen Situation beschrieben.

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Stadt Linnich in der Hauptortslage Linnich. Die Stadt Linnich liegt im Westen von Nordrhein-Westfalen und ist die nördlichste und drittgrößte Stadt des Kreises Düren. Sie befindet sich zentral zwischen den Städten Aachen im Südwesten sowie Mönchengladbach im Nordosten.

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Hauptortslage und wird vom Ortskern durch die Rur im Westen abgegrenzt. Das Plangebiet reicht im Norden und Osten an den Siedlungsrand heran und wird von der B 57 bzw. Erkelenzer Straße im Norden, der Abgrenzung zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 „Breitenbend II“ im Nordosten sowie der Jülicher Straße im Süden begrenzt. Südlich der Jülicher Straße grenzen weitere gewerbliche Flächen an.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von etwa 45,29 ha. Eine genaue Abgrenzung kann der Planzeichnung entnommen werden.



Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes (Quelle: Google Maps)

Die Plangebietsflächen selbst unterliegen einer insgesamt gewerblichen und industriellen Nutzung. Entlang der Erkelenzer Straße sowie nördlich der Jülicher Straße liegen Einzelhandelsnutzungen vor. Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut. Die Bebauungsstruktur wird insbesondere durch großflächige Hallen geprägt. Kleinteilige Bebauungen sind innerhalb des Plangebietes nur untergeordnet vorhanden. Zwischen den Bebauungen befinden sich unterschiedlich stark ausgeprägte Bepflanzungen.

Südlich des Plangebietes befindet sich ein kleines Wohngebiet südlich der L 253. Südlich hieran schließen sich die Werksflächen der SIG Combibloc an.

2.2 Planungsrechtliche Vorgaben

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind übergeordnete Planungen zu berücksichtigen. So treffen insbesondere der Landesentwicklungsplan, der Regionalplan und der Flächennutzungsplan Vorgaben, die in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Weitere Vorgaben werden durch kommunale Konzepte wie das Einzelhandelskonzept getroffen.

Ziel 2:

Bevor neue gewerbliche Bauflächen bauleitplanerisch in Angriff genommen werden, haben die Gemeinden zu prüfen, ob bereits über einen längeren Zeitraum dargestellte unternehmensgebundene und daher nicht verfügbare Baulandreserven den aktuellen Standortanforderungen der Unternehmen noch entsprechen und eine Entlassung aus der Unternehmensbindung erreicht werden kann. Die Mobilisierung brachliegender und ungenutzter Grundstücke hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiraum.

Ziel 3:

Grenzen GIB und ASB aneinander, so ist durch geeignete Maßnahmen insbesondere im Rahmen der Bauleitplanung innerhalb der GIB sicherzustellen, dass Belästigungen im ASB nicht neu entstehen. Vorhandene Belästigungen sollen soweit wie möglich verringert werden.

Durch die Planung soll die Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet gesteuert werden. Insbesondere großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie Einzelhandelsbetriebe mit nah- und zentrenrelevanten Sortimenten sollen unzulässig werden. Bestehende großflächige Betriebe sollen in Sondergebieten auf den Bestand festgeschrieben werden. Die Planung ist somit konform mit den Zielen der Regionalplanung, insbesondere mit dem Ziel 1.

2.2.2 Landesentwicklungsplan, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel

Für die Steuerung des großflächigen Einzelhandels sind zudem die Vorgaben des Landesentwicklungsplans NRW zu beachten. Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist am 25.01.2017 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW veröffentlicht worden. Gemäß Art. 71 Abs. 3 der Landesverfassung NRW trat der Landesentwicklungsplan NRW am 8. Februar 2017 in Kraft. In diesem werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung bezüglich der Steuerung des großflächigen Einzelhandels auf Landesebene geregelt. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind „bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen“. Somit hat im Rahmen der Planung eine Wertung des LEPs zu erfolgen.

Generell beinhaltet der LEP ähnliche Regelungen wie der Regionalplan und formuliert, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe im GIB unzulässig sind. Ferner werden Vorgaben für die Neuansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe getroffen.

Da es sich bei der vorliegenden Planung insbesondere im Bereich des Nahversorgungsstandortes an der Erkelenzer Straße um eine Sicherung des Bestandes durch Ausweisung eines Sondergebietes handelt, ist hier in erster Linie das Ziel 6.5-7 „Überplanung von vorhandenen Standorten“ von Belang. Da das Plangebiet in einem „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung“ (GIB) liegt, wird gemäß Ziel 6.5-7 von den Zielen und Grundsätzen 1-6 abgewichen. Ziel 6.5-8 gilt eingeschränkt.

Ziel 6.5-7 besagt, dass vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt und festgesetzt werden dürfen. Gemäß den ergänzenden Erläuterungen zu Ziel 6.5-7 gilt dies auch für die Darstellung außerhalb allgemeiner Siedlungsbereiche. Die Sortimente und Verkaufsflächen sind dabei in der Regel auf den baurechtlichen Bestandsschutz zu begrenzen, ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Daher wird die Verkaufsfläche im Weiteren auf den genehmigten Bestand beschränkt.

Weiterhin wird in Ziel 6.5-7 angegeben, dass ausnahmsweise auch geringfügige Erweiterungen zulässig sind, wenn durch dieses keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgen.

Ziel 6.5-8 besagt, dass die Gemeinden dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken haben. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

Bezüglich des Ziels 6.5-8 sind vor allem die Bereiche entlang der Erkelenzer Straße und der Jülicher Straße zu beachten. Hier haben sich in den letzten Jahren mehrere nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, die zusammen Agglomerationen darstellen könnten.

Neben dem großflächigen Edeka-Vollsortimenter bestehen an der Erkelenzer Straße ein Drogeriemarkt sowie ein Penny-Lebensmitteldiscounter, zwei Textilmärkte (Takko, Kik) und eine Tankstelle. Während sich der DM und der Edeka eine Parkplatzanlage teilen und einen gemeinsamen Wettbewerbsauftritt betreiben, wirkt der Penny nicht als Agglomeration mit diesen. Allerdings verfügt er über einen gemeinsamen Parkplatz mit den Textilmärkten.

An der Jülicher Straße bestehen ein Aldi Süd sowie ein Trinkgut, die einen räumlichen Abstand zueinander einhalten und somit ebenfalls noch keine Agglomeration darstellen. Weitere Ansiedlungen hier sind zu vermeiden. Durch geeignete Festsetzungen kann im Folgenden sichergestellt werden, dass die vorliegende Planung nicht zur Entstehung oder Verfestigung einer Agglomeration führt.

2.2.3 Flächennutzungsplan

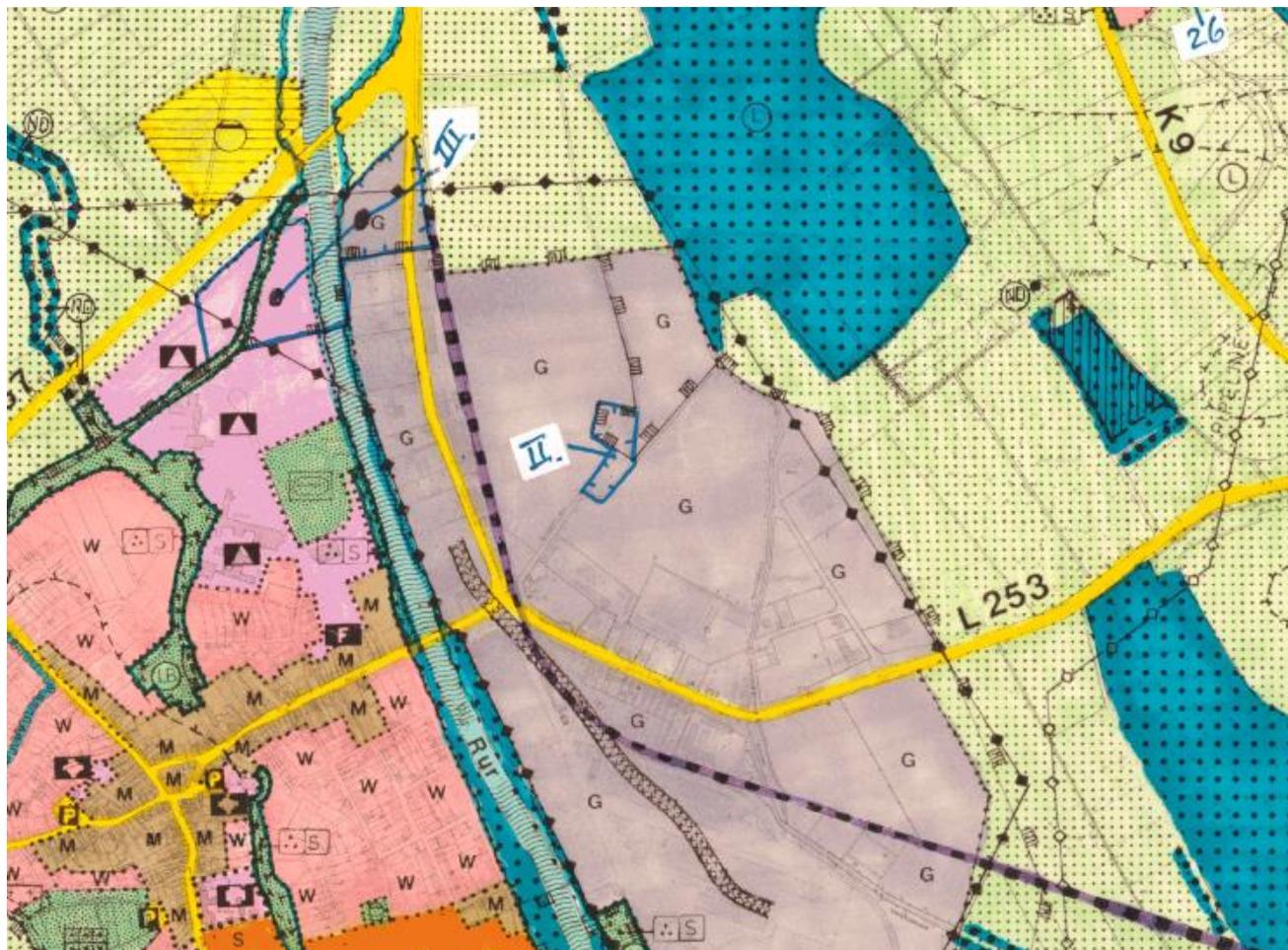


Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Linnich stellt für das Plangebiet gewerbliche Flächen dar. Darüber hinaus wird im nordöstlichen Teil des Plangebietes ein Bereich durch „Umgrenzung von Schutzgebieten u. Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts“ dargestellt. Dabei handelt es sich um die Zugehörigkeit zum Landschaftsschutzgebiet 2.3-3 „Rurtal nördlich der Autobahn A 44“.

Im FNP wird der Bereich des Bodendenkmales „Ehemaliges Gut Breitenbend“ mit „II“ gekennzeichnet. Der Bereich ist vornehmlich mit älteren Laubbäumen (Eschen, Linden, Ahorn und Buchen) bestanden. Der Gehölzbestand nimmt aufgrund seiner Insellage als Trittsteinbiotop Funktionen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ein und soll daher erhalten bleiben. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Neben einer Fläche für Bahnanlagen verläuft innerhalb des Geltungsbereiches darüber hinaus eine tektonische Störungszone.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich zudem ein Bereich, der Grünflächen mit der Zweckbestimmung „sonstige Grünflächen“ darstellt. Auch in diesem Fall liegt der Bereich innerhalb von einer „Umgrenzung von Schutzgebieten u. Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts“.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird die 22. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Im Rahmen dieser soll die Darstellung des Flächennutzungsplans für den bestehenden Nahversorgungsstandort an der Erkelenzer Straße anstelle einer gewerblichen Baufläche in Sondergebiete für den (großflächigen) Einzelhandel geändert werden. Dieser Standort soll als Bestand für die Nahversorgung planungsrechtlich abgesichert werden. Darüber hinaus kann festgestellt werden, dass durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Rurbenden“ keine weitere Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist.

2.2.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt überwiegend außerhalb eines Landschaftsplanes. Lediglich der nördliche, nordöstliche und südliche Bereich befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Nr. 2 „Ruraue“ des Kreises Düren. Der nördliche Bereich des Plangebietes liegt im Entwicklungsbereich 1, welcher die Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft vorsieht. Darüber hinaus liegt der nördliche Bereich im Landschaftsschutzgebiet 2.3-3 „Rurtal nördlich der Autobahn A 44“. Entlang der Rur befinden sich gemäß Landschaftsplan Gehölzgruppen- bzw. streifen. Dabei handelt es sich um Baumreihen und Ufergehölze mit Bäumen und Sträuchern der Gehölzgruppe 1 (5.1-1). Gegenüberliegend, zwischen der Erkelenzer Straße und der Bahnlinie, befinden sich weitere Gehölzgruppen- bzw. streifen. Diese werden im Landschaftsplan als „Gehölzstreifen der Gehölzgruppe 2“ benannt und befinden sich „auf dem Wegespitz zwischen Ausfahrtsstraße und Bahnlinie nördlich von Linnich“ (5.1-6).

Der nordöstliche Teil des Plangebietes liegt ebenfalls im Entwicklungsbereich 1 und darüber hinaus zum Teil innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 2.3-3 „Rurtal nördlich der Autobahn A 44“. Innerhalb des Bereiches, der zum Landschaftsschutzgebiet zuzuordnen ist, befindet sich das als Rekultivierung gekennzeichnete „Gut Breitenbend“. Zur Herrichtung von Abgrabungsflächen oder anderen geschädigten Grundstücken wird bezüglich des „Gut Breitenbend“ aufgeführt, dass neben der Lockerung des Bodens und dem Auftrag von kulturfähigem Boden (40 cm) auch die Aufforstung als Laubmischwald mit Gehölzarten der Gehölzgruppe 2 durchzuführen ist (5.3-3).

Der südwestliche Teil des Plangebietes, welcher im Flächennutzungsplan als „sonstige Grünflächen“ dargestellt ist, liegt ebenfalls innerhalb eines Bereiches des Landschaftsplanes. Diesbezüglich wird das Entwicklungsziel Nr. 9 „Erhaltung der derzeitigen Landschaftsstruktur sowie gezielte Entwicklung von standortgerechten Lebensräumen zur Sicherung der landschaftlichen Vielfalt“ verfolgt. Der Bereich befindet sich innerhalb des Naturschutzgebietes „Müllemeister Poel“. Die Unterschutzstellung dient der Erhaltung und Optimierung des Feuchtgebietes als Lebensraum für seltene und gefährdete Sumpf- und Wasserpflanzen sowie Amphibien (2.1-2). Innerhalb dieses Bereiches liegt ein Erstaufforstungsverbot für die forstliche Nutzung vor (4.1-8). Zudem wird eine Auslichtung des Weiden- und Erlengebüsches festgesetzt (5.5-7).

Derzeit wird der Landschaftsplan 2 „Rur- und Indeae“ neu aufgestellt. Er gilt für den baulichen Außenbereich außerhalb der Orts- und Siedlungslagen und betrifft somit den Geltungsbereich der bestehenden Bebauungspläne nicht. Auch der bisher unbeplante Bereich ist gemäß § 34 BauGB und somit nicht als Außenbereich zu beurteilen. Soweit ein Bebauungsplan die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung oder Grünflächen festsetzt, kann sich der Landschaftsplan unbeschadet der baurechtlichen Festsetzungen auch auf diese Flächen erstrecken, wenn dort weitergehende Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich sind. Daher sind zwei Bereiche in beiden Plänen, dem LP 2 neu und dem BP 40, enthalten:

Eine Fläche im nördlichsten Bereich des Plangebietes ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Festsetzungen entsprechen jedoch dem Landschaftsplan (Fläche für die Landwirtschaft bzw. Pflanzbindung im BP, LSG im LP2)

Weiterhin sind Flächen südlich des Gut Breitenbenden Bestandteil beider Pläne, auch hier kollidieren die Festsetzungen nicht (Pflanzbindung und Landwirtschaftliche Fläche im BP 40, Entwicklungsgebot im LP).

Ab dem 20.04.2020 gilt das sog. "Veränderungsverbot" gemäß § 48 Abs. 3 Landesnaturschutzgesetz. Demgemäß sind nach diesem Zeitpunkt bis zur Rechtskraft des Landschaftsplanes, längstens aber 3 Jahre lang, alle Änderungen in geplanten Naturschutzgebieten, geschützten Landschaftsbestandteilen und Naturdenkmalen verboten. Es sind demnach nicht alle Flächen des LP2 neu betroffen. Relevanz hat diese Aussage maximal für das LSG nördlich der bisherigen BP 35.2. Allerdings erfolgen hier durch die Planung keine „Änderungen“ im Rechtssinne.

2.2.5 Schutzgebiete

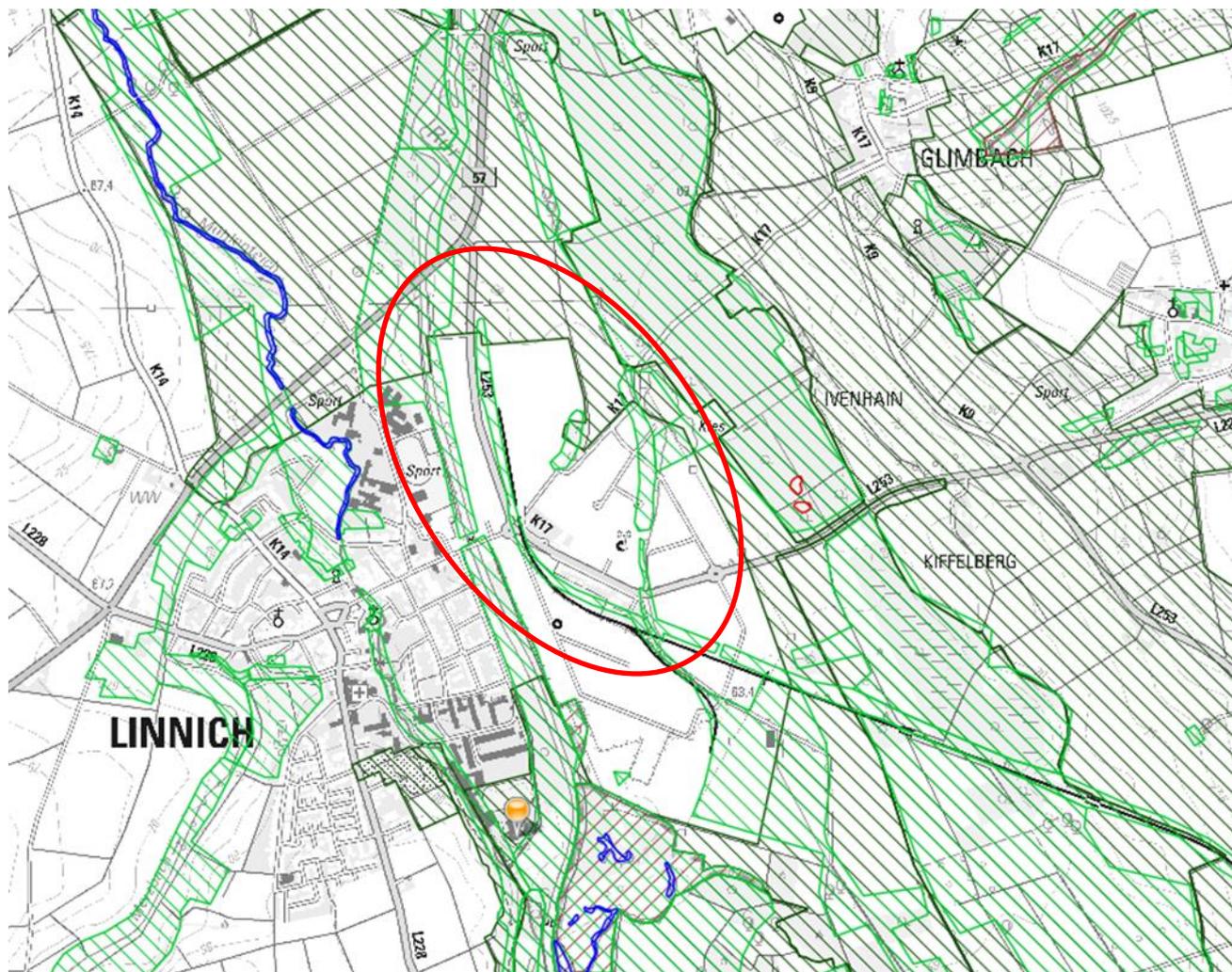


Abbildung 4: Auszug aus dem Naturschutzinformationssystem LANUV

Zur Bewertung der in dem Umfeld des Plangebietes vorhandenen Schutzgebiete wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen.

Gemäß dieser Datenbank befindet sich östlich des Plangebietes das gemäß § 62 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotop (GB-5003-017).

Zudem befinden sich sowohl innerhalb als auch in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes mehrere Biotope, die im Biotopkataster des LANUV geführt werden. Im nördlichen Teil verläuft entlang der Bahnlinie das Biotop „BK-5003-544“, welches mit einem beidseitigen überwiegend 1-2 m, stellenweise bis zu 6 m breiten Streifen artenreiche Hochstaudenflure entwickelt hat. Dieses Biotop zieht sich durch das Plangebiet bis in den zentralen Teil. Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich das Biotop „BK-4903-105“ (Ruraue zwischen Linnich und Körrenzig Kreisgrenze). Im südlichen Bereich des Plangebietes befinden sich zudem die Biotope „BK-5003-547“ (Malefinkbach am östlichen Stadtrand von Linnich) und „BK-5003-027“ (Bahnböschungen an der Güterverkehrsstraße nordwestlich). Darüber hinaus befinden sich im östlichen Bereich des Plangebietes die Biotope „BK-5003-023“, welches sich im Bereich „Gut Breitenbend“ befindet und ein Altholzbestand der Hofbrache beschreibt und „BK-5003-021“ (Malefinkbach mit Kopfbaubestand).

Insgesamt liegen keine Anhaltspunkte vor, die zu der Annahme führen würden, dass die vorhandenen Biotope von der Planung beeinträchtigt werden könnten. Die Biotope dienen insbesondere dem Erhalt des (Kultur-)Landschaftsbildes. Da keine direkten Eingriffe in die Biotope erfolgen, wird diese Funktion auch nach Umsetzung der Planung gegeben sein. Insofern ist nicht erkennbar, dass diese Biotope durch die Umsetzung der Planung beeinträchtigt werden könnte.

Darüber hinaus befindet sich im südwestlichen Plangebiet das Naturschutzgebiet „NSG Muellermeisters Poel“ (DN-0-19). Als Schutzziel sieht dieses die Erhaltung und Optimierung des Feuchtgebietes als Lebensraum für selten gefährdete Sumpf- und Wasserpflanzen sowie Amphibien vor.

Außerdem grenzt das Plangebiet im Süden an das Naturschutzgebiet „NSG Quellteiche bei Linnich“ (DN-020) an. In diesem Fall ist als Schutzziel die Erhaltung des Lebensraumes gefährdeter Amphibien, Libellen, Süßwassermollusken, anderer wassergebundener Organismen und gefährdeter Wasserpflanzen sowie der Erhalt der Trockenrasen zu berücksichtigen.

Europäische Vogelschutzgebiete (§ 10 Abs. 6 BNatSchG), Wasserschutzgebiete (§§ 19 und 32 WHG), Natura-2000-Gebiete (§ 10 Abs. 8 BNatSchG) und Nationalparks (§ 24 BNatSchG), sind innerhalb des Plangebietes sowie dessen Umfeld nicht vorhanden und somit durch die Planung nicht betroffen.

2.2.6 Einzelhandelskonzept für die Stadt Linnich

Das aktuelle Einzelhandelskonzept (Stand: 05.12.2015) der Stadt Linnich trifft die folgenden, für die Planung relevanten Aussagen:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt anzusiedeln.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Linnich anzusiedeln. Ausnahmen sind nur für nahversorgungsrelevante Ergänzungsstandorte möglich, wenn der Nachweis erbracht wird, dass keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten sind und das Vorhaben der wohnungsnahen Versorgung dient.
- In GE- und GI-Gebieten ist der Handel mit nahversorgungs-/ zentrenrelevanten Kernsortimenten auszuschließen. Ausnahmen bilden hier: Randsortimente von Handelsbetrieben mit nicht nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Kernsortimenten; Kernsortimente bei Handwerksbetrieben mit Verkauf an letzte Verbraucher; Bestandsschutz genießen vorhandene Betriebe, bei denen angemessene Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen ausnahmsweise zulässig sein sollten.
- Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die keine nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimente aufweisen, ist der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente durch eine gutachterliche Einzelfallprüfung zu analysieren und zu bewerten.
- Strittige maximale Verkaufsflächenfestsetzungen in den Bebauungsplänen sind zu vermeiden. Nur die 800 m² Verkaufsgrenze ist hier allgemein anerkannt.

Der räumliche Geltungsbereich Bebauungsplanes Nr. 40 „Breitenbenden II“ liegt gemäß dem Einzelhandelskonzept außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Durch das Plangebiet abgedeckt ist der im Einzelhandelskonzept aufgeführte Sonderstandort Erkelenzer Straße.

Das Einzelhandelskonzept fasst den Standort eines Lebensmittelvollsortimenters mit ergänzenden Nutzungen und des Drogeriemarktes mit nördlich angrenzenden Nutzungen zusammen zum Sonderstandort Erkelenzer Straße. Im Detail umfasst dieser Einzelhandelsstandort die Flächen

eines Lebensmittelvollsortimenters inkl. Getränkemarkt und Mallbereich, einer Drogerie, eines Lebensmitteldiscounters sowie einer Tankstelle.

Die Rur bildet im Osten eine klare naturräumliche Zäsur, weshalb der Sonderstandort mit seinen weiteren Einzelhandelsbetrieben an der Erkelenzer Straße nicht in den Zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt einbezogen wird. Es handelt sich gemäß Einzelhandelskonzept bei diesem Standort um eine klassische Gewerbebebietsstruktur. Diese bestehende Handelsagglomeration wird daher im Einzelhandelskonzept als Sonderstandort für den Einzelhandel ohne nahversorgungs- oder zentrenrelevante Kernsortimente eingestuft.

Die Aufnahme des Standortes in das Einzelhandel- und Zentrenkonzept soll daher die planerische Zielvorstellung für die zukünftige Entwicklung darstellen. Durch geeignete planungsrechtliche Maßnahmen sollte der räumlich definierte Einzelhandelsstandort zukünftig durch Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ergänzt werden. Dies bedeutet jedoch ebenso, dass keine zusätzlichen Betriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten angesiedelt werden sollten.

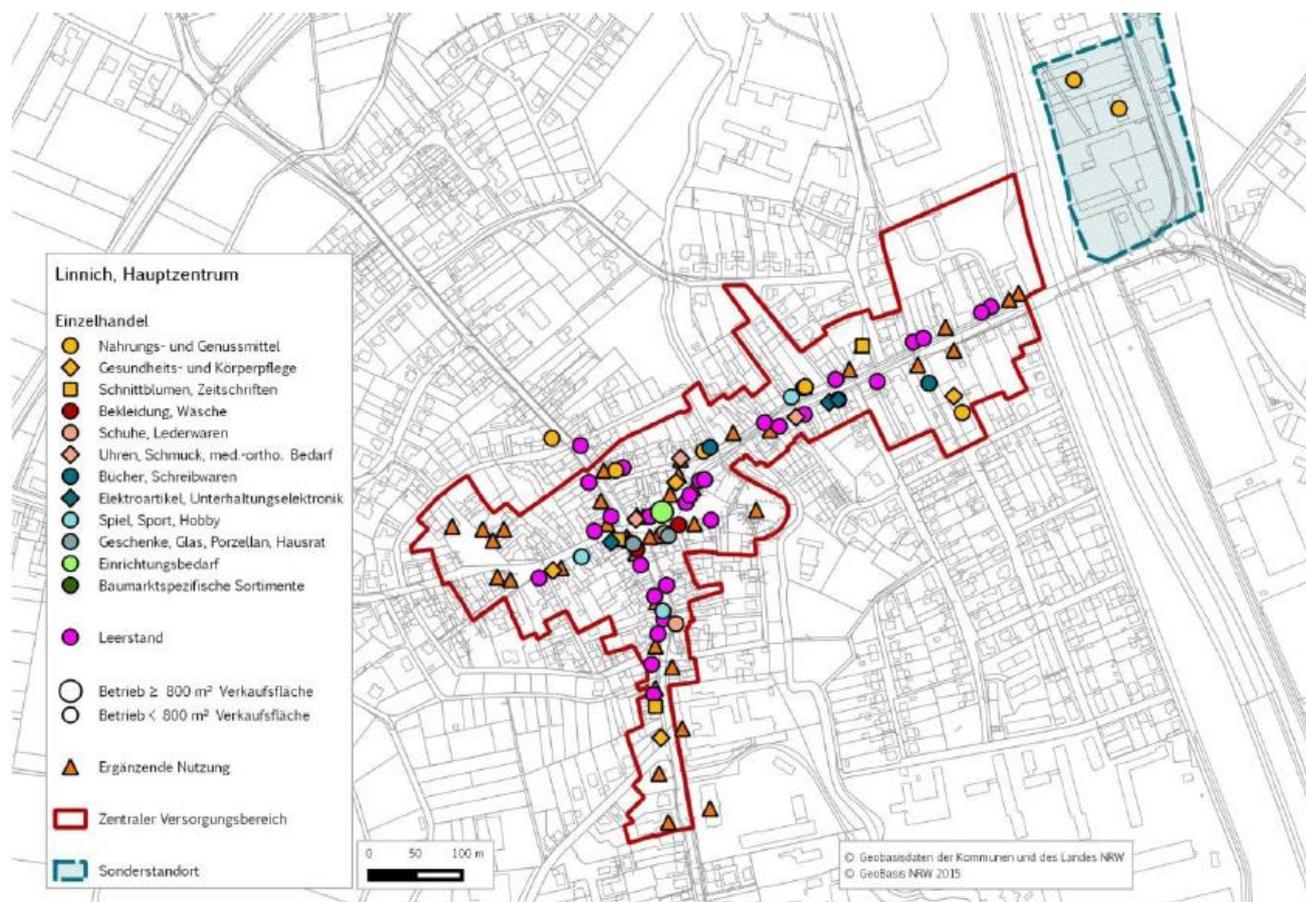


Abbildung 5: zentraler Versorgungsbereich Linnich

Entsprechend dieser Zielsetzung beschließt die Stadt Linnich sich entsprechend dem Sachlichen Teilplan großflächiger Einzelhandel nur auf den vorhandenen, genehmigten Bestand außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs zu beschränken. Die Ausweisung weiterer Sondergebiete für die Ansiedlung von zentren- oder nahversorgungsrelevanten Vorhaben soll künftig nicht mehr zulässig sein. Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz, weshalb in der vorliegenden Planung das Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel zur Bestandssicherung des Nahversorgungsstandorts als Sondergebiet festgesetzt werden soll.

Im weiteren Plangebiet wird die Festsetzung als Gewerbe- und Industriegebiet beibehalten. Insofern ist der Einzelhandel im Sinne des Einzelhandelskonzeptes innerhalb des Plangebietes auszuschließen. Durch die Planung wird dieser Vorgabe gefolgt.

2.2.7 Bebauungspläne

Der Großteil des Plangebietes ist durch Bebauungspläne bereits überplant. Das Plangebiet umfasst aber auch Bereiche, in denen kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt. Dies sind Bereiche des ungeplanten Innenbereichs gem. § 34 BauGB als auch Außenbereiche gem. § 35 BauGB.

Den bereits beplanten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 40 bilden mehrere Bebauungspläne, die hinsichtlich ihrer Zulässigkeit (qualifizierter / einfacher Bebauungsplan) sowie des Zeitpunktes der eingetretenen Rechtskraft variieren. Die Bebauungspläne Nr. 13 „Gewerbegebiet Im Ganzbruch“, , Nr. 22 „Gewerbegebiet Im Ganzbruch II“, und Nr. 35 „Erkelenzer Straße, Abschnitt II“ setzen in den derzeit gültigen Fassungen im wesentlichen Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO bzw. Industriegebiete gem. § 9 BauNVO fest. Gemäß den textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne bestehen keine Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben innerhalb dieser Baugebiete.

Ergänzend dazu sollen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 40 die gewerblichen Flächen entlang der Erkelenzer Straße, die nicht durch den Bebauungsplan Nr. 35 abgedeckt werden und damit bisher unbeplant sind, in den Geltungsbereich einbezogen. Die dort vorhandenen Gewerbebetriebe sind nach § 34 BauGB genehmigt worden. Aufgrund der Einfügung in die Umgebung sind hier großflächige Einzelhandelbetriebe zurzeit dem Grunde nach zulässig.

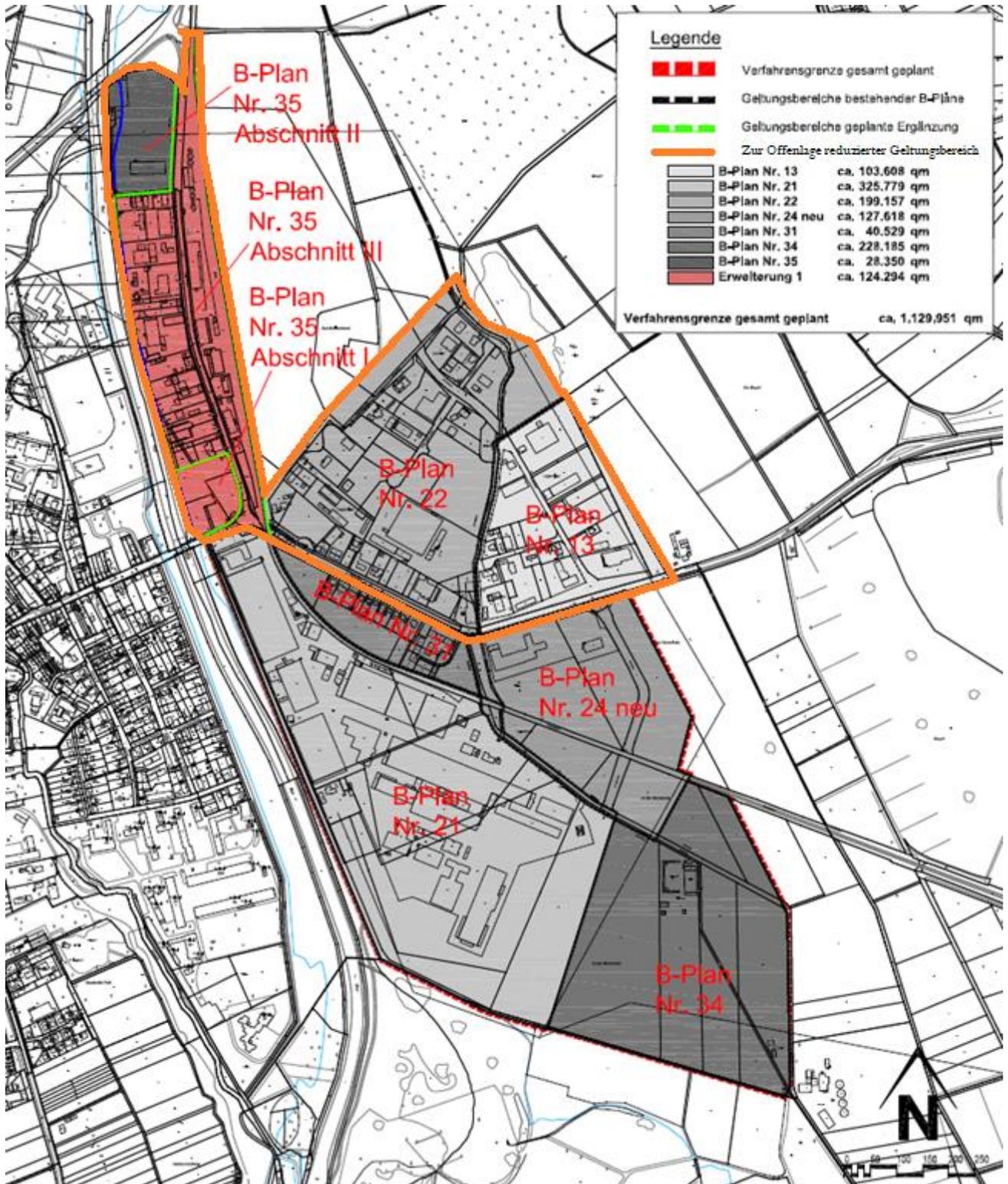


Abbildung 6: Übersicht Bebauungspläne

Bebauungsplan Nr. 13 sowie dessen 1. Änderung:

Der Bebauungsplan Nr. 13 sowie dessen erste Änderung liegen im Osten des Plangebietes und setzen Gewerbe- und Industriegebiete fest. Im Rahmen der 1. Änderung wurde lediglich die Verschiebung einer Baugrenze im Osten des Plangebietes vorgenommen. Für alle Gebiete wurde eine Grundflächenzahl von 0,8 und maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Eine

Geschossflächenzahl wurde nur für die Gewerbegebiete festgesetzt, diese beträgt 2,0. In den Industriegebieten wird stattdessen eine Baumassenzahl von 9,0 festgesetzt. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete wird über eine positiv-Festsetzung geregelt. Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Zonen wird nach Abstandsliste (Runderlass des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 25.07.1974) geregelt, welche Vorhaben in den jeweiligen Gebieten zulässig sind.

Der Bebauungsplan wurde 1982 bekannt gemacht. Ihm liegt demnach die BauNVO von 1977 zu Grunde. Nach der BauNVO 1977 gilt gemäß § 11 Abs. 3 BauGB, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nicht nur unwesentlich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung auswirken können, nur in Kerngebieten und entsprechenden Sondergebieten zulässig sind. Nach der Vermutungsregel sind Auswirkungen bei einer Geschossfläche ab 1.500 qm zu erwarten. Als Folge hat sich ein Aldi-Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Dieser hat heute noch eine Verkaufsfläche von unter 800 m², könnte jedoch aufgrund der damaligen BauNVO erweitern und sodann schädliche Auswirkungen hervorrufen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Jülicher Straße, welche im Süden entlang der Plangebietsgrenze verläuft. Von dort ausgehend führt die Straße im Gansbruch in das Plangebiet und erschließt als zweigeteilte Stichstraße die gewerblichen Bauflächen im Norden sowie Westen des Plangebietes. In den Kreuzungsbereichen der Straßen sind zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit Sichtbereiche festgesetzt, die zur besseren Einsicht nicht höher als 60 cm bepflanzt oder bebaut werden dürfen.

Im Osten grenzt das Plangebiet an ein Landschaftsschutzgebiet und setzt zur Abgrenzung einen 27 m breiten Streifen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzbepflanzung fest. Weitere Anpflanzungsstreifen befinden sich als Abgrenzung des Gewerbe- und Industriegebietes zur Jülicher Straße.

Im Westen des Plangebietes verläuft der Malefinkbach, welcher als Wasserfläche festgesetzt ist. Als Abgrenzung zu diesem Bach ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, Räum- und Fußweg festgesetzt.

Bebauungsplan Nr. 22 sowie dessen 2., 3., 4. und 5. Änderung:

Der Bebauungsplan Nr. 22 sowie deren oben genannten Änderungen liegt im Nordosten des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 40. Ein Teil des Bebauungsplans Nr. 22 ist damals nicht genehmigt worden und daher bisher unbeplant. Bei diesen Flächen im Norden des Plangebietes handelt es sich um die Flächen des Landschaftsschutzgebietes LSG 5003-0001 „Rurtal nördlich der Autobahn A44“, die seinerzeit als Industriegebiet überplant werden sollten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 soll die Fläche als Landschaftsschutzgebiet gesichert werden. Die erste Änderung wurde seinerzeit nicht weiter verfolgt und ist demnach nicht rechtskräftig geworden.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 umfasst den nordöstlichen Bereich der Straße „Im Gansbruch“. Das zur Straße ausgerichtete Baufenster wurde im Rahmen der 2. Änderung durch eine Stichstraße ergänzt, welche im Bebauungsplan festgesetzt wurde. Dadurch wurde das festgesetzte Industriegebiet (GI₂) in zwei Bereiche unterteilt. Zusätzlich wurde im südlichen Bereich des Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine Fläche für Versorgungsanlagen, hier: Elektrizität, festgesetzt. Die übrigen Festsetzungen blieben unberührt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 beplant den südwestlichen Bereich der Straße „Im Gansbruch“ überwiegend. Das im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 22 festgesetzte Industriegebiet (GI₁) wurde im Zuge der 3. Änderung durch Gewerbegebiete (GE₁ und GE₂) ersetzt. Darüber hinaus wurde das Gebiet über eine gemeinsame Zufahrt mit zwei Stichstraßen erschlossen. Zusätzlich wurde im östlichen Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB eine Fläche für die Abwasserbeseitigung (Zweckbestimmung: Rückhaltebecken) festgesetzt. Die gemäß § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (sowie die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung) sind zulässig.

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 wurde zum einen der südöstliche Bereich des Plangebietes beplant. Dabei wurde die Baugrenze im südöstlichen und östlichen Teil erweitert. Zusätzlich wurde bezüglich der Art der baulichen Nutzung festgesetzt, dass innerhalb der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Bereiche GE 1 und GE 2 die gemäß § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig sind.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes ist derzeit in Aufstellung und ändert die Zulässigkeit von Lagerplätzen in den Teilbereichen, in denen Lagerplätze nicht bereits durch die dritte oder vierte Änderung zulässig geworden sind. Die fünfte Änderung wird voraussichtlich vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 40 in Kraft treten und wird daher als bestehende Änderung mit berücksichtigt.

Die Art der baulichen Nutzung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 sowie dessen bisherigen Änderungen als Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzt. Der ursprüngliche Bebauungsplan hat über eine positive Auflistung die Zulässigkeit von Betrieben in den Gewerbe- und Industriegebieten geregelt. Mit der dritten und vierten Änderung wurde für diese Änderungsbereiche die Zulässigkeit von Vorhaben, wie zuvor beschrieben, entsprechend der Zulässigkeit gemäß Baunutzungsverordnung angepasst.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine Grundflächenzahl von 0,8 begrenzt. Für die Industriegebiete setzen der Bebauungsplan Nr. 22 sowie auch dessen zweite Änderung eine Baumassenzahl von 9,0 fest. Für die Gewerbegebiete, die nicht durch eine Änderung des Bebauungsplanes angepasst wurden, ist eine Baumassenzahl von 2,0 festgesetzt. Die Gewerbegebiete, die durch die dritte Änderung gebildet wurden, ist anstelle einer Baumassenzahl eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 und für die Gewerbegebiete der vierten Änderung eine GFZ von 2,0 festgesetzt worden. Für alle Gewerbegebiete sind drei Vollgeschosse festgesetzt.

Mit der dritten Änderung sind zudem eine abweichende Bauweise, eine Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen sowie Grenzwerte für den Schall, unterschieden nach Nachtwerten, Werten an Werktagen sowie an Sonntagen, festgesetzt worden.

Der Bebauungsplan wurde 1987 bekannt gemacht. Ihm liegt demnach die BauNVO von 1977 zu Grunde. Nach der BauNVO 1977 gilt gemäß § 11 Abs. 3 BauGB, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nicht nur unwesentlich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung auswirken können, nur in Kerngebieten und entsprechenden Sondergebieten zulässig sind. Nach der Vermutungsregel sind Auswirkungen bei einer Geschossfläche ab 1.500 qm zu erwarten. Für einzelne Bereiche liegen durch die Änderungen andere BauNVO zugrunde. Als Folge haben sich ein Kik-Textildiscounter (inzwischen Leerstand) und ein Trinkgut-Getränkemarkt angesiedelt. Ein bestehender Lidl ist vor einiger Zeit niedergebrannt und nicht wieder aufgebaut worden.

Ferner setzen der Bebauungsplan Nr. 22 und seiner Änderungen Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest.

Bebauungsplan Nr. 35

Der Bebauungsplan Nr. 35 bildet den nördlichsten Teil des Bebauungsplans Nr. 40 und ist in einem Teilabschnitt (Abschnitt II) rechtskräftig. Abschnitt I und III des Bebauungsplans Nr. 35 sind seinerzeit nicht weiter verfolgt worden und sollen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 erstmals beplant werden.

Der Abschnitt II setzt im Süden des Geltungsbereiches zwei Gewerbegebiete mit einer GRZ von 0,8 und eine GFZ 2,4 fest. Die Firsthöhe wird im südlicheren der beiden Gewerbegebiete auf 14 m begrenzt, im nördlicheren Gewerbegebiet, welches zur offenen Landschaft gelegen ist, auf 8 m.

Der Bebauungsplan wurde 2008 bekannt gemacht. Ihm liegt demnach die BauNVO von 1990 zu Grunde. Hiernach sind großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Weiter setzt der Bebauungsplan zur Abgrenzung der Gewerbegebiete zur offenen Landschaft und zur westlich gelegenen Rur Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs wird als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Im Westen, direkt an der Rur gelegen, ist eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt, die über eine private Verkehrsfläche erschlossen ist.

2.2.8 Unbeplante Gebiete

Die Abschnitte I und III des Bebauungsplanes Nr. 35 wurden nicht zum Satzungsbeschluss gebracht und sind demnach als unbeplante Innenbereiche gem. § 34 BauGB zu beurteilen. Hier hat sich neben dem neuen Edeka-Vollsortimenter inkl. Getränkemarkt und Mall sowie dem benachbarten DM bereits zuvor ein Penny-Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Zuletzt sind mit einem Kik und einem Takko zwei Textilmärkte entstanden. Weiterhin bestehen verschiedene gewerbliche Betriebe und mehrere Ein- oder Mehrfamilienhäuser..

3 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne werden in die Planurkunde überführt und entsprechend neuer Rechtsgrundlagen vereinheitlicht / behalten, soweit sie weiterhin erforderlich sind.

Für den Bereich, der bisher noch unbeplant ist, werden im Zuge des Bebauungsplans Festsetzungen dem Bestand entsprechend getroffen. Hierbei handelt es sich um einen Bereich des Bebauungsplanes BP 22, der nicht genehmigt wurde und in dem ein Landschaftsschutzgebiet festgesetzt werden soll sowie um die Bereiche des BP 35, für die das Bauleitplanverfahren nicht beendet wurde.

3.1 Abgrenzung des Plangebietes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst die verschiedenen Flurstücke der Gemarkung Linnich, Flur 006 und 007 sowie der Gemarkung Glimbach, Flur 3. Die exakte Abgrenzung kann der Planzeichnung des Bebauungsplanes entnommen werden.

Es wurden in den Vorentwurf zunächst alle diejenigen Bebauungspläne in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 aufgenommen, die Gewerbe- oder Industriegebiete festsetzen und in denen somit im Grundsatz die Erforderlichkeit der Steuerung von Einzelhandelsbetrieben bestehen kann. Weiterhin wurden auch die gewerblich genutzten unbeplanten Bereiche aufgenommen.

Zur Offenlage wurde das Plangebiet verkleinert, da für das Gebiet der Bebauungspläne Nr. 21 und Nr. 34 bereits derzeit die Zulässigkeit von Einzelhandel nicht gegeben ist.

Im BP Nr. 21 sind in den Industriegebieten die zulässigen Nutzungen abschließend festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe fallen nicht hierunter und sind somit ausgeschlossen, so dass ein Planungserfordernis nicht besteht.

In dem BP 34 aus dem Jahre 2006 werden zwei Industriegebiete und ein Gewerbegebiet festgesetzt. Für alle Baugebiete wird geregelt, dass „Einzelhandelsbetriebe aller Art nicht zulässig sind“. Somit besteht auch hier kein Planungserfordernis.

Für die Bebauungspläne Nr. 31 und 24n wird ein Planungserfordernis gesehen, diesem soll in gesonderten Änderungs-Planverfahren entsprochen werden:

In den GEE1 und 2 des BP Nr. 31 sind nur Stellplätze, Fahrradabstellplätze, untergeordnete Nebenanlagen sowie Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zulässig. Für das WA ist über die BauNVO 1990 kein großflächiger Einzelhandel zulässig, hier sind nur der

Versorgung des Gebiets dienende Läden zulässig. Diese können in der Regel keine Gefährdung für zentrale Versorgungsbereiche darstellen, sind jedoch ggf. eine Abweichung vom Einzelhandelskonzept. Hier sollte zukünftig eine Klarstellung erfolgen.

Für den Bebauungsplan 24n ist bislang kein Einzelhandelsausschluss erfolgt. Ferner sind weite Teile des Plangebietes noch nicht bebaut und von der Lage her für den Einzelhandel geeignet. Somit soll hier zukünftig eine Steuerung erfolgen.

Für diese beiden Bebauungspläne sollen zur Straffung des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens in gesonderten Verfahren einfache textliche Änderungen für den Einzelhandelsausschluss formuliert werden.

3.2 Art der Baulichen Nutzung

3.2.1 Industriegebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO)

Die bestehenden Industriegebiete, die in den Bebauungsplänen 13 und 22 festgesetzt werden, werden mit Ihren Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 40 überführt.

Die im Bebauungsplan Nr. 13 festgesetzten Industriegebiete werden in GI 1 umbenannt. Das im Bebauungsplan 22 festgesetzte GI 2 wird beibehalten. Das GI 1 entfällt, da dieser Bereich nie genehmigt wurde und hier den Vorgaben des Landschaftsplanes entsprechend ein LSG festgesetzt wird.

Soweit in den Bestandsplänen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen wurden, die von den zulässigen Nutzungen, aufgeführt in § 9 BauNVO, abweichen, so werden diese in den neuen Plan übernommen. Durch die Überführung der Industriegebiete in den Bebauungsplan Nr. 40 werden diese allerdings bezüglich der zulässigen Art der baulichen Nutzung in die BauNVO 2017 gehoben. Teilweise lagen den Ursprungsplänen Baunutzungsverordnungen aus den Jahren 1968 oder 1977 zu Grunde. Hierdurch ändert sich vor allem die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (hierzu weiter unten).

Der Bebauungsplan Nr. 13 sah für das GI 1 Gliederungs festsetzungen über die Abstandsliste von 1974 vor. Dies ist heute nicht mehr möglich. Für das GI 2 existieren keine weiteren Festsetzungen.

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes war noch vorgesehen, eine Gliederung der Industriegebiete anhand der Abstandsliste 2007 des Runderlasses vom 6.6.2007 gem. § 1 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB vorzusehen. Hierzu wurden die Industriegebiete je nach Abstand zur Wohnbebauung in einzelne Zonen A bis F unterteilt.

In Vorbereitung der öffentlichen Auslegung ist festgestellt worden, dass eine Gliederung der Industriegebiete über den Abstandserlass in einem bereits weitgehend bebauten Bereich wie dem vorliegenden nicht praktikabel erscheint, so dass eine solche Gliederung nicht weiterverfolgt wird.

Während Einzelhandelsbetriebe 1962 und 1968 als Gewerbebetriebe aller Art zulässig waren, waren 1968 zumindest Einkaufszentren als auch großflächige Betriebe zur übergemeindlichen Versorgung ausgeschlossen. Nach der BauNVO 1977 gilt gemäß § 11 Abs. 3 BauGB, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nicht nur unwesentlich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung auswirken können, nur in Kerngebieten und entsprechenden Sondergebieten zulässig sind. Nach der Vermutungsregel sind Auswirkungen bei einer Geschosßfläche ab 1.500 qm zu erwarten. Diese Grenze wurde in der BauNVO 1990 auf 1.200 m² abgesenkt.

In Anwendung des Einzelhandelskonzeptes 2015 der Stadt Linnich werden in allen GI-Gebieten Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs-/ zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgeschlossen. Ausnahmen bilden hier: Randsortimente von Handelsbetrieben mit nicht nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Kernsortimenten und Kernsortimente bei Handwerksbetrieben mit Verkauf an letzte Verbraucher.

Bestandsschutz genießen vorhandene Betriebe, bei denen angemessene Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen ausnahmsweise zulässig sein sollten. Einziger Nahversorgungsbetrieb innerhalb eines GI ist ein Aldi-Lebensmitteldiscounter im GI 1. Dieser wird als Fremdkörper festgesetzt.

Eine Bebauung der Flächen des GI2, die sich östlich des Malefinkbachs befinden, ist gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erst dann zulässig, wenn die abgrabungsrechtliche Schlussabnahme des Kreises Düren vorliegt. Bei den Uferbereichen der Flurstücke 400 und 401 handelt es sich um aufgeschüttete Flächen, die eine eingeschränkte Tragfähigkeit aufweisen und bei denen zusätzlich das Risiko größerer Abrutschungen besteht. Die notwendigen geotechnischen Maßnahmen zur Sicherung dieser Flächen sind noch nicht abgeschlossen. Dieses Gelände ist somit derzeit noch nicht abschließend wiederhergerichtet und unterliegt somit weiterhin dem Abgrabungsrecht. Die Fläche wird dennoch derzeit schon als Industrie-/Gewerbegebiet genutzt (Abgrabungsbetrieb und Lagerfläche). Gegen die derzeitigen Nutzungen durch die Fa. Feiter bestehen aus abgrabungsrechtlicher Sicht keine Bedenken, da diese auf die bestehende Gefährdung abgestellt sind. Diese Einschränkung gilt solange, bis keine Zweifel mehr an der Tragfähigkeit oder Standsicherheit des Geländes bestehen.

Weiterhin wird durch die Überführung in die neue BauNVO die Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen auf solche beschränkt, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

3.2.2 Gewerbegebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. gem. § 8 BauNVO)

Die bestehenden Gewerbegebiete, die in den Bebauungsplänen 13, 22 und 35 festgesetzt werden, werden mit Ihren Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 40 überführt.

Die im Bebauungsplan Nr. 13 festgesetzten Gewerbegebiete werden in GE 1 umbenannt. Die im BP 22 festgesetzten GE 1-3 werden in GE 2a, 3a und 4a umbenannt. Die in der 3. Änderung des im Bebauungsplan 22 festgesetzten GE 1-4 werden in GE 2-5 umbenannt. Die im Bebauungsplan Nr. 35 festgesetzte Gewerbegebiet GE wird in GE 6 umbenannt.

Das zur frühzeitigen Beteiligung als Gewerbegebiet 12 bezeichnete Gebiet wird in ein GEe 7 abgestuft. Dieses Gebiet stellt bisher einen unbeplanten Innenbereich dar. Faktisch handelt es sich um eine klassische Gemengelage. In dem Gebiet finden sich Wohnnutzungen in Form von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern, die über Betriebsleiterwohnungen hinausgehen. Daneben sind hier Einzelhandelsbetriebe (nicht-großflächig), Tankstellen, Verwaltungsgebäude und verschiedene Gewerbebetriebe ansässig (z.B. ein Omnibusunternehmen, eine Kfz-Werkstatt, ein Betriebsgelände der Deutschen Post, eine Agrargenossenschaft, verschiedene Betriebe aus dem Baugewerbe (Terrassenüberdachung, Renovierungen)) ansässig. Für das Gebiet sind somit Wohnen und Gewerbe prägend, jedoch haben sich gewerbliche Nutzungen angesiedelt, die bei standardisierter Betrachtung nicht Mischgebietsverträglich sind. Hinzu kommt, dass sowohl der Flächennutzungsplan (G) als auch der Regionalplan (GIB) eine gewerbliche Ausrichtung des Standortes vorsehen. Langfristig wird hier also angestrebt, dass sich das Gebiet wieder gewerblich ausrichten soll. Dabei sollen mögliche Neuansiedlungen jedoch mit dem vorhandenen Wohnen verträglich sein, so dass das Gebiet auf „nicht wesentlich störendes Gewerbe „begrenzt wird. Bestehende andere Gewerbebetriebe sowie das Wohnen werden auf den Bestandsschutz beschränkt.

Soweit in den Bestandsplänen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen wurden, die von den zulässigen Nutzungen, aufgeführt in § 8 BauNVO, abweichen, so werden diese in den neuen Plan übernommen. Durch die Überführung der Industriegebiete in den Bebauungsplan Nr. 40 werden diese allerdings bezüglich der zulässigen Art der baulichen Nutzung in die BauNVO 2017 gehoben. Teilweise lagen den Ursprungsplänen Baunutzungsverordnungen aus den Jahren 1968 oder 1977 zu Grunde. Hierdurch ändert sich vor allem die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (hierzu weiter unten).

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes war noch vorgesehen, eine Gliederung der Gewerbegebiete anhand der Abstandsliste 2007 des Runderlasses vom 6.6.2007 gem. § 1 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB vorzusehen. Hierzu wurden die Gewerbegebiete je nach Abstand zur Wohnbebauung in einzelne Zonen A bis F unterteilt. In Vorbereitung der öffentlichen Auslegung ist festgestellt worden, dass eine Gliederung der Gewerbegebiete über den Abstandserlass in einem bereits weitgehend bebauten Bereich wie dem vorliegenden nicht praktikabel erscheint, so dass eine solche Gliederung nicht weiterverfolgt wird. Während Einzelhandelsbetriebe 1962 als Gewerbebetriebe aller Art zulässig waren, waren 1968 zumindest Einkaufszentren als auch großflächige Betriebe zur übergemeindlichen Versorgung ausgeschlossen. 1977 waren gemäß § 11 Abs. 3 BauGB großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nicht nur unwesentlich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung auswirken können, nur in Kerngebieten und entsprechenden Sondergebieten zulässig sind. Nach der Vermutungsregel sind Auswirkungen bei einer Geschosßfläche ab 1.500 qm zu erwarten. Mit der Baunutzungsverordnung von 1990 wurde diese Grenze auf 1.200 qm hinabgesetzt.

In Anwendung des Einzelhandelskonzeptes 2015 der Stadt Linnich werden in allen GE-Gebieten Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs-/ zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgeschlossen. Ausnahmen bilden hier: Randsortimente von Handelsbetrieben mit nicht nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Kernsortimenten und Kernsortimente bei Handwerksbetrieben mit Verkauf an letzte Verbraucher. Die Regelung des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 22 zum Ausschluss von nahversorgungsrelevanten- und zentrenrelevanten Sortimenten wird somit obsolet.

Bestandsschutz genießen vorhandene Betriebe, bei denen angemessene Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen ausnahmsweise zulässig sein sollten. Innerhalb der GE kommen verschiedene Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem- oder zentrenrelevanten Kernsortiment vor. An der Jülicher Straße liegen ein Trinkgut und ein Bistro in einem Gebäude, an der Erkelenzer Straße besteht ein Penny Lebensmitteldiscounter sowie ein Imbiss/ Cafe und zwei Textilmärkte (Kik (vormals an der Jülicher Straße), Takko). Für diese werden ebenso Fremdkörperfestsetzungen getroffen, die den genehmigten Bestand absichern. Die Verkaufsflächengrößen werden dabei aufgerundet, die Kernsortimente anhand der Linnicher Liste fixiert. Aufgrund der vorhandenen Größe der Betriebe sowie der Lage im GIB sollen keine Erweiterungsmöglichkeiten zugelassen werden.

Weiterhin werden durch die Überführung in die neue BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke in Gewerbegebieten allgemein zulässig. Vergnügungsstätten werden ausnahmsweise zulässig. Ferner wird die Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen auf solche beschränkt, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

3.2.3 Sondergebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Gemäß des Ziels 7 des LEP NRW (Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel) dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen und auch außerhalb allgemeiner Siedlungsbereich als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Die Sortimente und Verkaufsflächen sind dabei in der Regel auf den baurechtlichen Bestandsschutz zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

Die geplanten Sondergebiete als Standort eines insgesamt großflächigen Einzelhandelsvorhabens liegen außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und müssen demnach entsprechend der Regelungen des Ziels 7 geregelt werden. Für den Sonderstandort Erkelenzer Straße ist ein gewerbliches Betriebsgebäude (Nahversorgungszentrum) mit einem Vollsortimenter (max. 2.500 m² inkl. eines Getränkemarkts, einem Bäcker/Cafe und weiteren Shops (Lotto-Toto, Blumengeschäft, Reisebüro) und einer Drogerie (max. 750 m²) am 09. Juli 2015 genehmigt worden. Die Bebauung ist fertiggestellt und die Gebäude werden seit kurzem genutzt.

a) *Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (SO 1), Nahversorgungszentrum, max. VK 2.500 m² (§ 11 Abs. 3 BauNVO)*

Für das geplante Sondergebiet wird die besondere Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel, Nahversorgungszentrum, max. VK 2.500 m²“ festgesetzt. Weiterhin werden die zulässigen Obergrößen von Lebensmittelvollsortimenter inkl. eines Getränkemarkts und einem Bäcker/Cafe sowie weiteren kleinteiligen Nutzungen (Blumengeschäft, Lotto-Totto, Reisebüro auf max. 2.500 m² begrenzt. Es handelt sich um einen Betrieb, der nur über eine gemeinsame Kassenzone bzw. Mall zu betreten ist.

Es wurden alle üblichen Food und Non-Food Sortimente beantragt und genehmigt. Eine Sortimentsliste liegt der Baugenehmigung nicht bei. Als Kernsortiment werde demnach alle Nahversorgungsrelevanten Sortimente der Linnicher Liste für das Nahversorgungszentrum zugelassen:

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Lebensmittel
- Reformwaren
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
- Schnittblumen
- Zeitungen und Zeitschriften

Als Randsortiment ist auf 10% der Verkaufsfläche weiterhin der Handel mit allen zentrenrelevanten Sortimenten der Linnicher Liste zulässig:

Zentrenrelevante Sortiment

- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Medizinische und orthopädische Artikel (ohne pharmazeutische Artikel und Arzneimittel)
- optische und akustische Artikel
- Bekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
- Baby- / Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen)
- Schuhe
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Uhren, Schmuck
- Bücher
- Fotoartikel, Video
- Sport- und Freizeitartikel (außer Campingartikel und Großgeräte), Sportbekleidung u. -schuhe
- Spielwaren und Bastelartikel
- Musikalien, Nähbedarf, Briefmarken, Waffen und Jagdbedarf und vergleichbare Hobbyartikel
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Elektrohaushaltsgeräte (nur Kleingeräte)
- Geschenkartikel
- Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat
- Handarbeitsbedarf
- Medien (Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör)
- Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, sonstiges Einrichtungszubehör

Der Handel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ist ebenfalls zulässig.

Weiterhin wird in Ziel 7 angegeben, dass ausnahmsweise auch geringfügige Erweiterungen zulässig sind, wenn durch dieses keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgen. Für das Nahversorgungszentrum ist eine Größe genehmigt, die aktuell marktfähig erscheint und ausreichend dimensioniert ist, so dass die Möglichkeit der Erweiterung nicht eingeräumt werden muss.

b) *Sondergebiet für den Einzelhandel (SO 2), Drogeriemarkt, max. VK 750 m² (§ 11 Abs. 2 BauNVO)*

Da der Drogeriemarkt zwar als Teil eines Nahversorgungszentrums genehmigt wurde, jedoch eigenständig betrieben werden könnte (eigene Eingänge und Kasse, eigene Anlieferung, eigene Personalräume etc.), wird für diesen ein separates Sondergebiet festgesetzt, um den Anforderungen der jüngeren Rechtsprechung zu genügen.

Für den Drogeriemarkt wurden 743 m² Verkaufsfläche genehmigt. Die Möglichkeit der Betriebserweiterung wird nicht eingeräumt, da der Markt erst gerade eröffnet hat und somit von seiner Marktfähigkeit ausgegangen wird.

Der Baugenehmigung liegt, anders als beim Nahversorgungszentrum, eine Sortimentsliste bei. Aus dieser ist erkenntlich, dass auch ein nicht-zentrenrelevantes Sortiment (Tiernahrung) zum Kernsortiment gehört. Als Kernsortiment werde demnach alle nahversorgungsrelevanten Sortimente der Linnicher Liste sowie Tiernahrung für den Drogeriemarkt zugelassen:

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Lebensmittel
- Reformwaren
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
- Schnittblumen
- Zeitungen und Zeitschriften

Tiernahrung und zoologische Artikel

Als Randsortiment ist auf 100m² der Verkaufsfläche weiterhin der Handel mit allen zentrenrelevanten Sortimenten der Linnicher Liste zulässig:

Zentrenrelevante Sortiment

- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Medizinische und orthopädische Artikel (ohne pharmazeutische Artikel und Arzneimittel)
- optische und akustische Artikel
- Bekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
- Baby- / Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen)
- Schuhe
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Uhren, Schmuck
- Bücher
- Fotoartikel, Video
- Sport- und Freizeitartikel (außer Campingartikel und Großgeräte), Sportbekleidung u.-schuhe
- Spielwaren und Bastelartikel
- Musikalien, Nähbedarf, Briefmarken, Waffen und Jagdbedarf und vergleichbare Hobbyartikel
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf

- Elektrohaushaltsgeräte (nur Kleingeräte)
- Geschenkartikel
- Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat
- Handarbeitsbedarf
- Medien (Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör)
- Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, sonstiges Einrichtungszubehör

Der Handel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ist ebenfalls zulässig.

3.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Für die bereits beplanten Gebiete wird das Maß der baulichen Nutzung aus den vorhandenen Bebauungsplänen übernommen. Die Regelungsintensität ist dabei jedoch unterschiedlich.

3.3.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16, 17, 19 BauNVO)

Für die beiden Wohngebiete ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Für die Gewerbe- und Industriegebiet ist einheitlich eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Diese GRZ wird für das neue Gewerbegebiet übernommen. Somit wird die bestmögliche Nutzbarkeit des Grundstücks und eine der Umgebung entsprechende Bebauung gewährleistet.

3.3.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§§ 16, 17, 20 BauNVO)

Für einzelne Gewerbe- und Industriegebiet ist eine Geschossflächenzahl von 2,0 – 2,4 festgesetzt. Diese GFZ wird für das neue Gewerbegebiet übernommen und auf 2,4 festgesetzt. Somit wird die bestmögliche Nutzbarkeit des Grundstücks und eine der Umgebung entsprechende Bebauung gewährleistet.

3.3.3 Anzahl der Vollgeschossen (§§ 16, 17, 20 BauNVO)

In einzelnen Baugebieten wird die Anzahl der Vollgeschosse analog zu den Ursprungsplänen als Höchstgrenze festgesetzt.

3.3.4 Baumassenzahl (§§ 16, 17, 21 BauNVO)

Für viele Gewerbe- und Industriegebiete wird eine Baumassenzahl von 9,0 bis 10 festgesetzt. Diese wird in den Bebauungsplan Nr. 40 übernommen.

3.4 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 17, 18 BauNVO)

Für die meisten Bebauungspläne existierte bereits eine Regelung, nach die Festsetzung über die Höhe baulicher Anlagen nicht die Schornsteine und Ableitungsvorrichtungen für Abgase und Abluft betreffen, sofern eine Überschreitung gemäß den Anforderungen der TA Luft notwendig ist. Diese wird vereinheitlicht und auf das gesamte Plangebiet übertragen.

Die Höhenfestsetzung aus dem bestehenden GE 6 werden für das neu auszuweisende, benachbarte GEE 7 übernommen. **Im Schutzstreifen der 110-kV-Hochspannungsfreileitung von 2 x 21,00 m = 42,00 m ist die Firsthöhe in einem seitlichen Abstand von 10,00 m zur Leitungsmittellinie von maximal 8,00 m nicht zu überschreiten.**

3.5 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Für das GE 6 orientieren sich diese am baulichen Bestand. Wo möglich, werden Abstände von 3 m zu Straßen bzw. zur Grenze des GEe 7 eingehalten.

Die Baufenster werden im Übrigen aus den bestehenden Plänen übernommen. Für das GI2 finden Veränderungen statt, da hier inzwischen ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet vorliegt. Innerhalb dessen dürfen gem. § 78 Abs. 4 WHG keine neuen baulichen Anlagen errichtet werden, so dass die Baufenster nicht vollziehbar wären; sie werden hier zurückgenommen. Für das GEe 7 wird die Baugrenze an eine tektonische Störzone angepasst, die nicht mit Gebäuden überbaut werden darf.

Für die meisten Bebauungspläne existierte bereits eine Regelung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen. Diese wird vereinheitlicht und auf das gesamte Plangebiet übertragen.

Festsetzungen zur Bauweise werden aus den Ursrungsplänen übernommen, sofern diese vorlagen.

3.6 Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes entlang der GI 1 und 2 verläuft eine 110 kV-Leitung der RWE, zu der beidseitig ein 20 m Schutzstreifen von Bauung freizuhalten ist. Im Rahmen der 1. Änderung des BP 13 wurde der südwestliche 20,0 m breite Schutzstreifen, gemessen von der örtlich vorhandenen Leitungsmittellinie, um 12,0 m verkürzt. Der verbleibende Schutzstreifen von 8,0 m muss von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Die festgesetzte hintere Baugrenze wurde bis auf 8,0 m zur Leitungsmittellinie verschoben. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde dadurch um 12,0 m vergrößert.

Weiterhin verlaufen im Plangebiet unterirdische Leitungen, deren Schutzstreifen ebenfalls gesichert sind.

3.7 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die bestehenden und in den Ursrungsplänen festgesetzten Verkehrsflächen werden ebenfalls übernommen. Neue Verkehrsflächen sind nicht vorgesehen. Die bestehende Bahntrassenfestsetzung wird ebenfalls übernommen.

3.8 Flächen / Regelungen für die Abwasserbeseitigung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 51 a (3) 2 LWG NW)

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist im Plangebiet mehrheitlich so geregelt, dass das anfallende Regenwasser ortsnah in die Rur einzuleiten ist. Hierzu ist auch eine Fläche für ein Rückhaltebecken festgesetzt.

Für einzelne Baugebiete ist jedoch eine Versickerung vorgesehen.

3.9 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Festsetzungen werden aus den Ursrungsplänen übernommen. Um die Festsetzungen auch im BP Nr. 40 zuordnen zu können, werden die Festsetzungen teilweise umformuliert zw. Mit neuen Bezeichnungen (Fläche A3, etc.) versehen.

Zur Offenlage wurden die Teile der gewerbliche Flächen, die als Uferrandstreifen fungieren (hier jeweils 5 m ab Gewässerflurstück), in „Grünfläche“ abgeändert. In der Regel hatten diese breites eine Pflanz- oder Maßnahmenbindung. Weiterhin wurden Teile der Uferrandstreifen von „Parkanlage“ zu einer Pflanzbindung (A1) geändert, so dass den wasserrechtlichen Belangen nun tatsächlich Folge getragen wird.

3.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Festsetzungen werden aus den Ursprungsplänen übernommen. Um die Festsetzungen auch im BP Nr. 40 zuordnen zu können, werden die Festsetzungen teilweise umformuliert zw. Mit neuen Bezeichnungen (Fläche A1 etc.) versehen.

3.11 Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Festsetzungen werden aus den Ursprungsplänen übernommen. Um die Festsetzungen auch im BP Nr. 40 zuordnen zu können, werden die Festsetzungen teilweise umformuliert zw. Mit neuen Bezeichnungen (Fläche A2 etc.) versehen.

Auf Flächen am Gut Breitenbend wird eine Fläche zum Erhalt von Anpflanzungen festgesetzt. Diese Flächen sollten bereits für den Bebauungsplan Nr. 22 so vorgesehen, jedoch wurde dieser Bereich nicht genehmigt und trat somit nicht in Kraft.

3.12 Wasserflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)

Die Wasserflächen des Malefinkbach werden als Wasserfläche gesichert.

3.13 Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Die Kennzeichnungen werden aus den Ursprungsplänen übernommen.

3.14 Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.14.1 Landschaftsschutzgebiet

Gemäß § 9 (6) BauGB wird nach dem Landschaftsgesetz (LG NW) in den Bebauungsplan das festgesetzte Landschaftsschutzgebiet LS-5003-003 „Rurtal nördlich der Autobahn A 4“ nachrichtlich übernommen.

3.14.2 Festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Das mit Verordnung vom 24. Juli 2013 festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Malefinkbachs gem. § 76 WHG wird nachrichtlich übernommen.

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Rur wird ebenfalls nachrichtlich übernommen.

3.14.3 Bodendenkmal

Gemäß § 9 (6) BauGB wird nach DSchG NW in den Bebauungsplan das eingetragene Bodendenkmal DN 152 – Burg Breitenbenden – nachrichtlich übernommen und gem. § 9 (5) Satz 1 BauGB hinsichtlich Sicherungsmaßnahmen planungsrechtlich gekennzeichnet.

3.14.4 Leitungstrassen

Ebenfalls nachrichtlich übernommen werden die Trassen der vorhandenen 110/35-KV-Leitungen. Diese sollen vor einer baulichen Nutzung des Gebietes jedoch gemäß Abstimmung mit dem Versorgungsträger (RWE Net, Dortmund) verlegt werden, so dass hier keine Bauhöhenbeschränkungen unterhalb der Leitungstrasse erforderlich werden.

Aufgrund fachplanungsrechtlicher Regelungen sind in den Bebauungsplan die 100 kV-Elektrizitätsleistung als Bestand, die Bahntrasse als Bestand und der plangenehmigte Bahnübergang nebst den freizuhaltenden Sichtflächen nachrichtlich übernommen worden.

3.14.5 Grundwassermessstellen

Im Plangebiet befinden sich mehrere aktive oder inaktive Grundwassermessstellen. Diese werden nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.15 Hinweise

Die Hinweise werden aus den Ursprungsplänen übernommen und zusammengefasst.

Weiterhin wird die Linnicher Sortimentsliste zur hinreichenden Bestimmung der Festsetzung bzgl. der Zulässigkeit von Einzelhandelnutzungen als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Linnicher Sortimentsliste entstammt der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Linnich (CIMA, 2015). Das Einzelhandelskonzept wurde noch nicht abschließend vom Rat beschlossen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist jedoch davon auszugehen, dass das Einzelhandelskonzept vor Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans beschlossen sein wird, so dass es gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sein wird.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen weitere Hinweise ein, die in den Plan aufgenommen wurden. Diese betreffen das Grundwasser, den Baugrund, den Bergbau, die Grundwassermessstellen und Kampfmittel.

4 UMSETZUNG DER PLANUNG

Die verfahrensgegenständlichen Flächen liegen in dem Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Gem. § 30 Abs. 1 BauGB ist die Zulässigkeit von Vorhaben in dem Geltungsbereich eines Bebauungsplanes zwingend davon abhängig, dass die Erschließung gesichert ist. Demnach ist in dem Rahmen der Planung der Nachweis zu erbringen, dass die Erschließung des Plangebietes gesichert ist. Dies ist nachfolgend geschehen.

4.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll durch die vorliegende Planung nicht verändert werden. Wesentlichen wird das Plangebiet durch die Erkelenzer Straße im Norden und die Jülicher Straße im Süden erschlossen. Von diesen übergemeindlichen Straßen gehen die jeweiligen Erschließungsstraßen ab. Beide Straßen treffen in einem Kreisverkehr auf die Rurstraße, die ins Linnicher Zentrum führt.

4.2 Ver- und Entsorgung

In dem Rahmen der Planung kommt es zu keiner Änderung der bestehenden Ver- und Entsorgungssituation.

Gemäß § 44 LWG NRW ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen 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. Demgemäß wird das anfallende unbelastete Niederschlagswasser dezentral, innerhalb der privaten Grundstücksflächen versickert. Die bisher festgesetzte Grundflächenzahl bleibt von der vorliegenden Bebauungsplanänderung unberührt. Demnach begründet die Planung keine zusätzliche Versiegelung bzw. keine Erforderlichkeit zur Entsorgung zusätzlichen Niederschlagswassers.

Des Weiteren hat das Land Nordrhein-Westfalen mit Datum vom 26.05.2004 die Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung im Trennverfahren (Trennerlass) überarbeitet. Im Trennerlass wird geregelt, von welchen Flächen (belastete/unbelastete) Niederschlagswasser vor der Einleitung in ein Gewässer behandelt werden muss. Gemäß den hierin formulierten Vorgaben werden das belastete Niederschlagswasser sowie das Schmutzwasser in das öffentliche Mischkanalsystem eingeleitet. Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die nicht bereits auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechtes zulässig gewesen wären. Insofern liegen keine Hinweise vor, die zu der Annahme führen, dass die Planung zu einer Überlastung des bestehenden Mischkanalnetzes führen könnte.

4.3 Altlasten

Konkrete Altlastenverdachtsfälle innerhalb der Plangebietsflächen sind der Stadt Linnich nicht bekannt. Da das Plangebiet als Gewerbe- und Industriegebiet genutzt wird, können Einträge durch Betriebsmittel oder andere Stoffe nicht ausgeschlossen werden.

5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Planung kommt es zu Auswirkungen, insbesondere auf die städtebauliche Situation und die Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB. Diese Auswirkungen werden nachfolgend zusammengefasst.

5.1 Städtebauliche Entwicklung

Durch die Planung wird die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben innerhalb der verfahrensgegenständlichen Flächen ausgeschlossen. Hierdurch kann städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegengewirkt werden, da die hiervon erfassten Gewerbe- bzw. Industriegebiete künftig nur noch solchen Nutzungen zur Verfügung gestehen werden, die ausschließlich innerhalb dieser Baugebiete zulässig sind. Ferner werden die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt dahingehend ausgerichtet, als dass die Konzentration von Einzelhandelsbetrieben innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche gefördert wird. Insgesamt sind die von der Planung ausgehenden städtebaulichen Auswirkungen als positiv zu bewerten.

5.2 Umweltauswirkungen

Die planbedingten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen werden in dem weiteren Verlauf des Verfahrens ermittelt und in einem Umweltbericht als Teil der Begründung beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung ist von der Kommune in eigener Verantwortung durchzuführen. Die Kommune stellt dazu in jedem Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Sie bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessener Weise verlangt werden kann. Liegen

Landschaftspläne vor, so sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

Die nachfolgenden Umweltauswirkungen sind bereits unter der Berücksichtigung des derzeitigen Planungsstandes ersichtlich.

Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Planung negative Umweltauswirkungen ausgelöst werden. Insbesondere da die bisher festgesetzte Grundflächenzahl von der Planung unberührt bleibt. Demnach kommt es gegenüber dem bisher zulässigen Maß zu keiner zusätzlichen Versiegelung. Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser können weitestgehend ausgeschlossen werden.

Ferne kommt es durch die Planung zu keiner Verschiebung der bisher zulässigen Eingriffe, beispielsweise durch Verschiebung von Baugrenzen, sodass durch die Planung keine Biotope oder Habitats beeinträchtigt werden, die gemäß des bestehenden Planungsrechtes zu erhalten sind. Folglich liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen vor.

Die Planung führt zudem zu keiner Erhöhung der bisher zulässigen Immissionen. Sofern möglich, wurden bestehende immissionsschutzrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Für die übrigen Gebiete kann festgehalten werden, dass, wie bisher auch, eine Steuerung über das Genehmigungsrecht möglich ist. In diesem Zusammenhang ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Luft und Klima auszugehen.

Wertvolle Kulturgüter sind, mit Ausnahme des bereits geschützten Bodendenkmals, innerhalb des Plangebietes bzw. dessen direktem Umfeld nicht bekannt. Negative Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind demnach nicht zu erwarten. Als Sachgüter sind auch die in dem Plangebiet vorhandenen Grundstücke anzusehen. Deren Nutzbarkeit wird durch die Planung eingeschränkt. Es ist jedoch festzuhalten, dass auch nach Umsetzung der Planung umfangreiche, gewerbliche Nutzungen zulässig sein werden, sodass diese Auswirkungen als nicht erhebliche eingeordnet werden können.

Insgesamt ist nicht davon auszugehen, dass von der Planung erhebliche, negative Umweltauswirkungen ausgelöst werden.

5.3 Ökologischer Ausgleich

Im Rahmen der vorangegangenen Bebauungsplanverfahren wurde der notwendige Ausgleich bereits erbracht, welcher durch die Stadt im Rahmen der Beteiligung an bauordnungsrechtlichen oder sonstigen Verfahren überwacht und durchgesetzt wird. Da im Bebauungsplan Nr.40 nur der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgt, besteht keine Notwendigkeit zu einem weiteren Ausgleich.

Die bislang unbeplanten Gebiete sind bereits bebaut oder bebaubar gemäß § 34 BauGB. Auch hier erfolgt kein neuer Eingriff.

Insgesamt sind die möglichen Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gemäß § 1a Abs. 3 Nr. 5 BauGB. Somit wird insgesamt kein neuer Ausgleich erforderlich.

6 PLANVERFAHREN

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 40 wurde durch den Rat der Stadt Linnich am 22.10.2015 gefasst. Zeitgleich erfolgte der Beschluss, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 10.11.2015 durch Aushang.

Ebenfalls in der Sitzung des Rates am 22.10.2015 wurde eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erlassen. Die Bekanntmachung der Veränderungssperre erfolgte ebenfalls am 10.11.2015 durch Aushang.