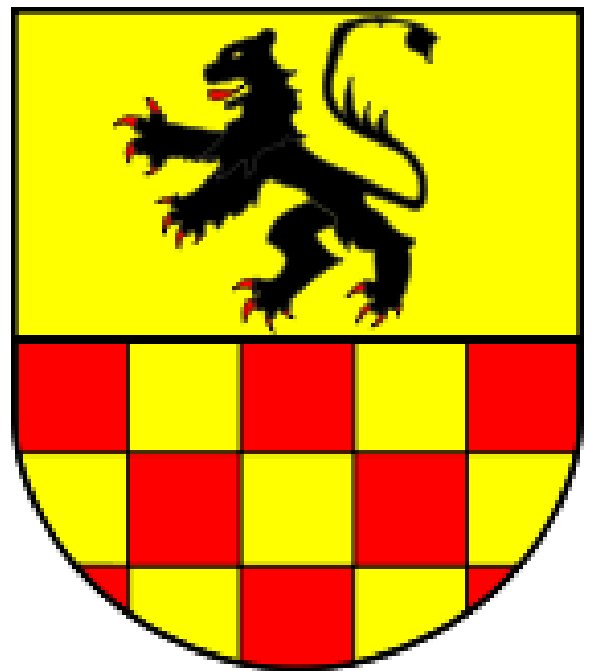


**BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 39 „BREITENBENDEN II“**

VORENTWURF



STADT LINNICH

STAND: FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Inhalt

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	1
2	Derzeitige Städtebauliche und Planungsrechtliche Situation	1
2.1	Beschreibung der Planung	1
2.2	Planungsrechtliche Vorhaben.....	2
2.2.1	Regionalplan	2
2.2.2	Flächennutzungsplan	4
2.2.3	Landschaftsplan	5
2.2.4	Schutzgebiete.....	6
2.2.5	Bestehendes Planungsrecht.....	7
3	Begründung der Festsetzungen.....	7
3.1	Abgrenzung des Plangebietes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	7
3.2	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)	7
3.3	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO).....	7
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO).....	8
3.5	Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	8
3.6	Festsetzung zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	9
3.7	Hinweise.....	9
4	Umsetzung der Planung.....	11
4.1	Erschließung	11
4.2	Entwässerung.....	11
4.3	Altlasten	11
5	Auswirkungen der Planung	11
5.1	Städtebauliche Auswirkungen.....	11
5.2	Umweltauswirkungen	12
5.3	Ökologischer Ausgleich	12
6	Planverfahren.....	12

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Stadt Linnich beabsichtigt, für das Plangebiet im Nordosten des Stadtteils Linnich, zwischen der Bahnlinie im Westen und dem Breitenbender Weg im Südosten einen Bebauungsplan zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben aufzustellen.

Das Plangebiet einer gewerblichen Nutzung zuzuführen, ist bereits seit einigen Jahren ein ausdrückliches Ziel der Stadt Linnich. Dies zeigt sich insbesondere auch durch die Darstellung als „gewerbliche Flächen“ im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Linnich. Vorliegend soll folglich eine Fläche, die bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung für die Entwicklung von Gewerbebetrieben vorgesehen ist, einer entsprechenden Nutzung auch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zugeführt werden. Aus diesem Grund ist die Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan soll als Angebotsbebauungsplan und nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Das Ziel der Stadt Linnich ist es, im Plangebiet nicht die Zulässigkeit eines konkreten Vorhabens im Detail zu regeln, sondern eine gewerbliche Nutzung allgemein planungsrechtlich zu ermöglichen.

2 DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

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

2.1 Beschreibung der Planung

Das Plangebiet liegt in der Stadt Linnich im Stadtteil 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 umfasst die Grundstücke Gemarkung Linnich, Flur 6, Flurstück Nr. 6 sowie jeweils Teile der Flurstücke Nr. 13/1 und 600-603 und damit eine Gesamtfläche von etwa 12,6 ha.

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut. Überwiegend handelt es sich um landwirtschaftliche genutzte Freifläche mit geringem Bewuchs. Lediglich der Bereich des Bodendenkmals „Gut Breitenbend“ im Südwesten des Plangebietes ist mit vornehmlich älteren Laubbäumen bestanden.

Im Westen wird das Plangebiet durch Flächen für Bahnanlagen und zusätzlichen Gehölzanpflanzungen im Bereich der Bahnlinie begrenzt. Darüber hinaus befindet sich im südöstlichen Bereich des Plangebietes das „Gut Breitenbend“ mit weiteren Baum- und Gehölzanpflanzungen. Im westlichen sowie südöstlichen Bereich befinden sich die bereits bestehenden gewerblichen Flächen der Stadt Linnich. Im nördlichen sowie nordöstlichen Bereich des Plangebietes schließen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an.



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

2.2 Planungsrechtliche Vorhaben

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind übergeordnete Planungen zu berücksichtigen. So treffen insbesondere der Regionalplan und der Flächennutzungsplan Vorgaben, die in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

2.2.1 Regionalplan

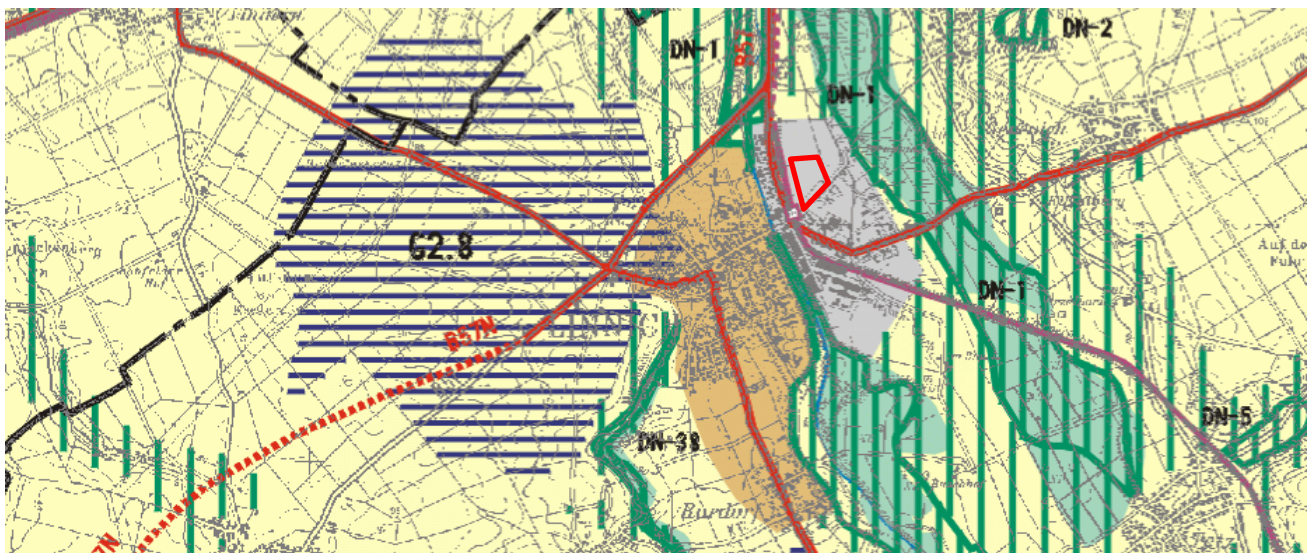


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Köln, Teilabschnitt Aachen

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt das Plangebiet sowie die westlich und südöstlich angrenzenden Flächen als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche (GIB) dar. Im Norden befinden sich Allgemeine Freiraum und Agrarbereiche (AFAB). Im Osten befinden sich Waldbereiche mit der Freiraumfunktion „Bereiche zum Schutz der Natur“.

Der Regionalplan, Teilabschnitt Region Aachen formuliert für die Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) Ziele, die zu beachten sind. Folgende Ziele sind von Bedeutung:

Ziel 1:

- In GIB ist die Ansiedlung oder wesentliche Erweiterung von Handelsbetrieben im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bauleitplanerisch auszuschließen. Zum Zweck der Eingrenzung bereits bestehender solcher Betriebe ist ausnahmsweise die Festsetzung von Sondergebieten in der Bauleitplanung möglich – einschließlich ggfs. zur Bestandssicherung notwendiger geringfügiger Erweiterungen.

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.

Im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens wird die Ansiedlung von gewerblichen Betrieben angestrebt, sodass die Ziele des Regionalplans nicht entgegenstehen. Außerdem wird der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Plangebietes angestrebt. Somit wird dem Ziel 1 des Regionalplans gefolgt.

2.2.2 Flächennutzungsplan

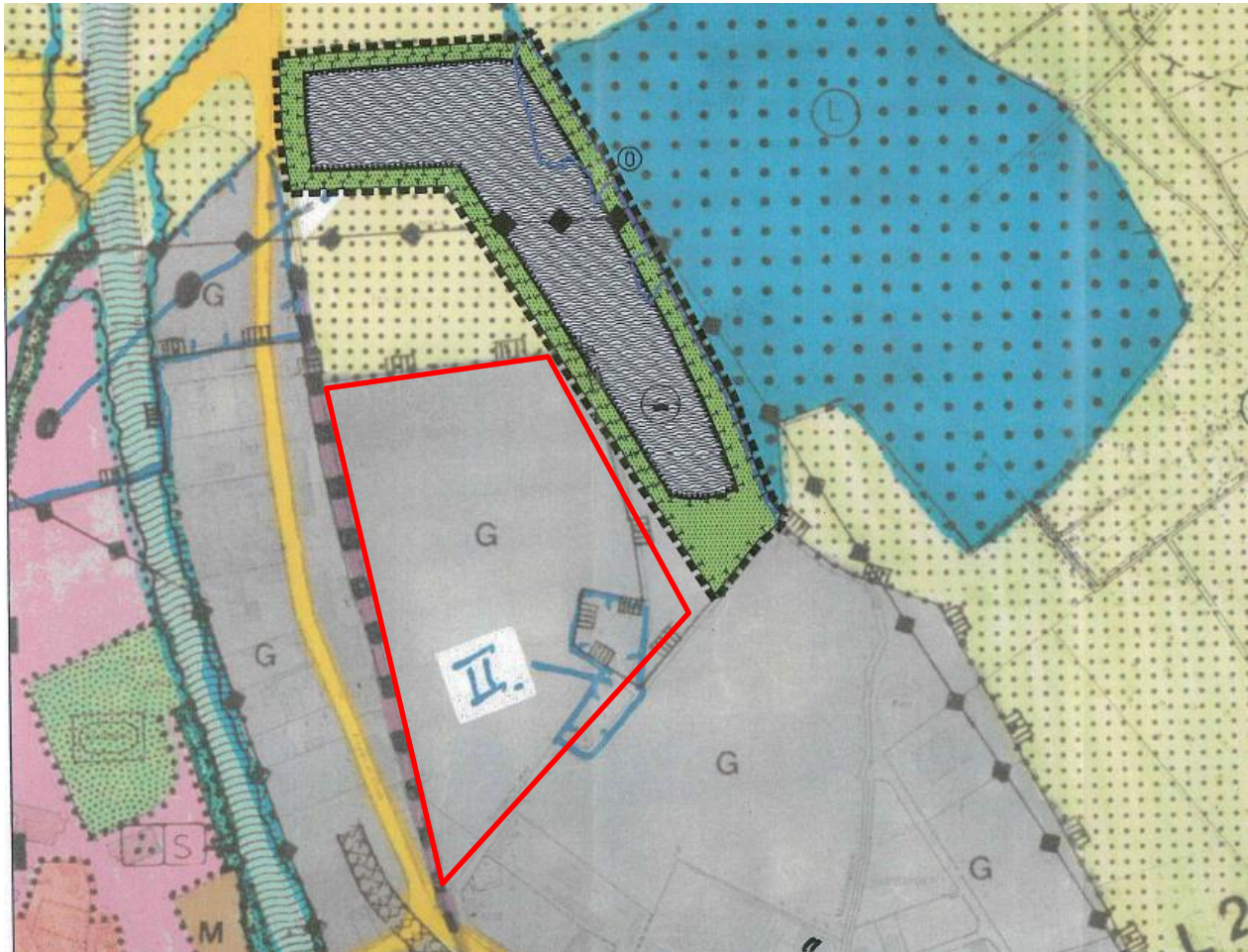


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Linnich

Der Flächennutzungsplan der Stadt Linnich stellt für das Plangebiet gewerbliche Flächen dar. Darüber hinaus wird im östlichen Bereich des Plangebietes ein Teil 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“, das mit einer Fläche von ca. 1,13 ha innerhalb des Plangebietes liegt.

Des Weiteren befindet sich innerhalb des Plangebietes das Gut Breitenbend, welches mit vornehmlich älteren Laubbäumen (Eschen, Linden, Ahorn, Buchen) bestanden ist. Dieser 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 daher als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Die im Westen und Süden angrenzenden Flächen stellen ebenfalls gewerbliche Flächen dar, im Osten grenzt eine Abgrabungsfläche an, welche eingegrünt ist durch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Im Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an.

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes im Bebauungsplan entspricht aufgrund der Darstellung von gewerblichen Flächen im Flächennutzungsplan dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

Grundsätzlich ist „mit dem Begriff des Entwickelns [...] eine gewisse Freiheit der Gestaltung verbunden“ (EZBK/Runkel BauGB § 8 Rn. 34-37).

„Ein Bebauungsplan kann dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 auch ohne exakte Übernahme der Darstellungen des Flächennutzungsplans bezüglich der Art der baulichen Nutzung entsprechen, wenn die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen oder Baugebiete (§ 1 Abs. 1 und 2 BauNVO) mit der im Bebauungsplan festgesetzten Gebietsart „artverwandt“ sind und diese sich aus der seit der Flächennutzungsplanung eingetretenen tatsächlichen Entwicklung rechtfertigt, ohne von den Grundzügen des Flächennutzungsplans abzuweichen. (vgl. VGH Mannheim Urt. v. 18. 9. 1998 – 8 S 290/98).“ (EZBK/ Runkel BauGB § 8 Rn. 34-37).

Da jedoch das geplante Gewerbegebiet den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entspricht, kann insgesamt somit festgestellt werden, dass durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Breitenbenden II“ keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist.

2.2.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 2 „Ruraue“ des Kreises Düren. Es liegt im Entwicklungsbereich 1, welcher die Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft vorsieht.

Entlang der westlich befindlichen Bahnlinie befinden sich Gehölzstreifen der Gehölzgruppe 2 (5.1-7). Darüber hinaus befindet sich der östliche Bereich des Plangebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 2.3-3 „Rurtal nördlich der Autobahn A 44“. Ebenfalls im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich 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).

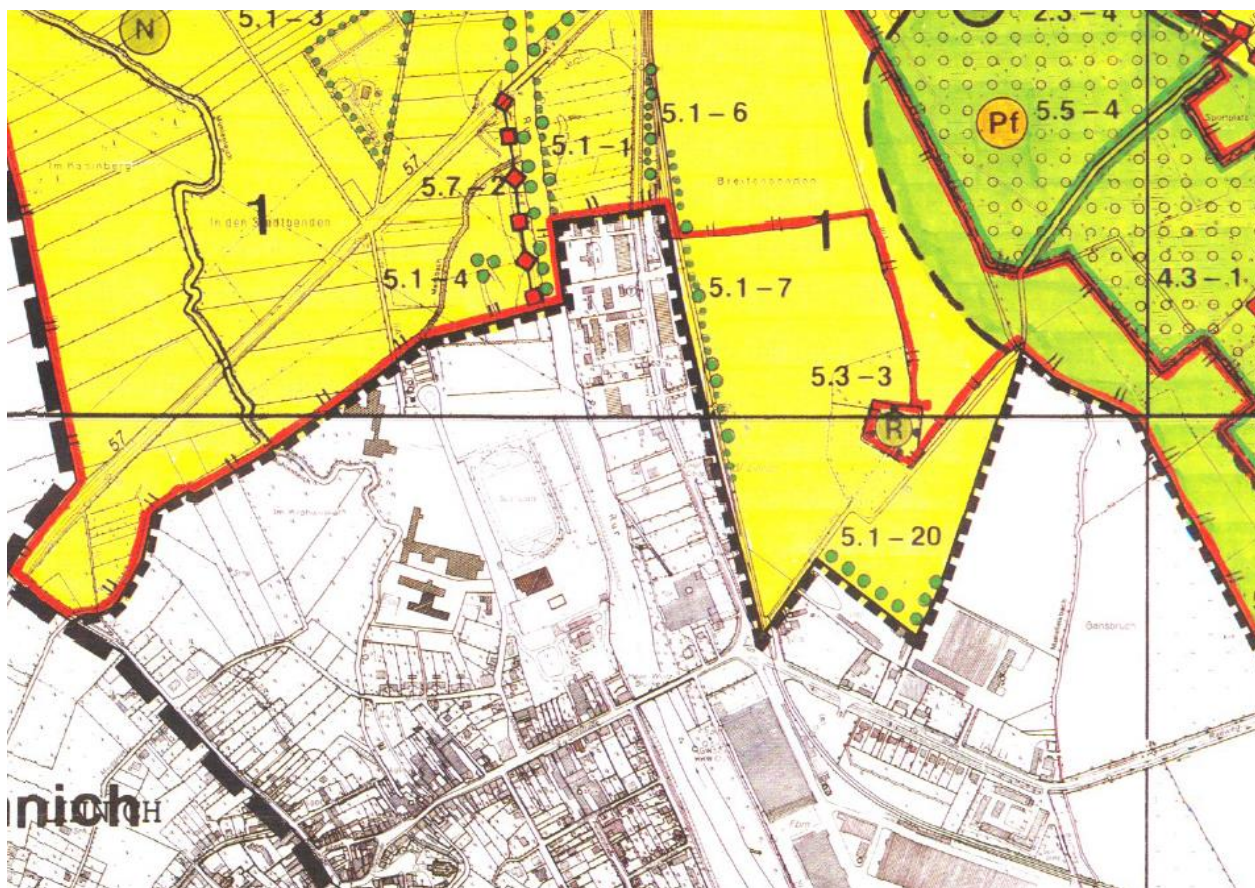


Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan Nr. 2 Ruraue, Kreis Düren

2.2.4 Schutzgebiete

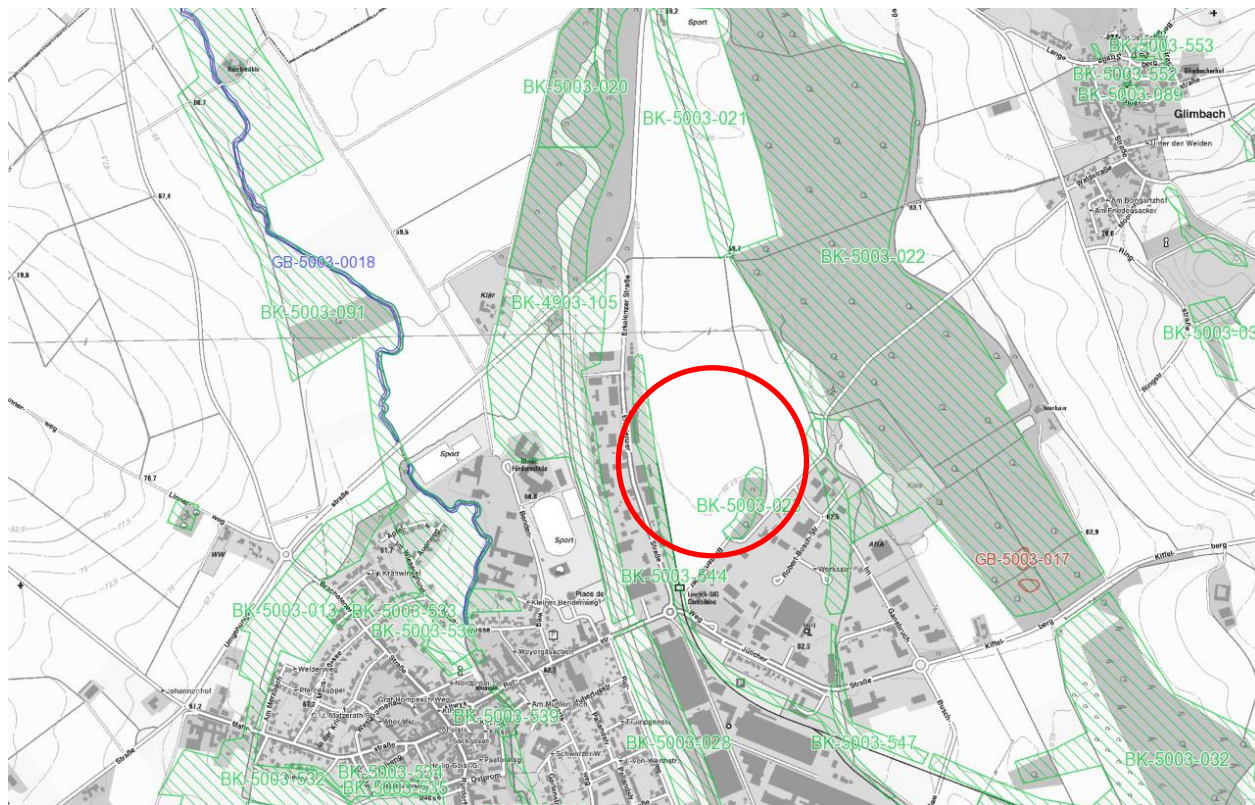


Abbildung 5: Auszug aus dem Naturschutzinformationssystem LANUV

Zur Bewertung der in dem Umfeld des Plangebietes vorhandenen Schutzgebiete wird auf den Dienst „Naturschutzinformationssystem NRW“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen. Gemäß dieser Datenbank befindet sich südöstlich 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 Biotopkataster. Wie bereits aufgeführt, grenzt das Plangebiet im Westen an bestehende Flächen für Bahnanlagen an. Entlang der Bahnlinie verläuft das Biotopkataster „BK-5003-544“, welches mit einem beidseitigen überwiegen 1-2 m, stellenweise bis zu 6 m breiten Streifen artenreiche Hochstaudenflure entwickelt hat. Darüber hinaus befindet sich im östlichen Bereich des Plangebietes das Biotopkataster „BK-5003-023“, welches sich im Bereich „Gut Breitenbend“ befindet und einen Altholzbestand der Hofbrache beschreibt. Auf einer Fläche von ca. 0,67 ha verläuft dieses Biotopkataster innerhalb des Plangebietes.

Darüber hinaus befinden sich östlich des Plangebietes mit den Biotopkatastern „BK-5003-021“ (Malefinkbach mit Kopfbaumbestand) und „BK-5003-022“ (Glimbacher Bruch und Ivenhainer Wald) zwei weitere Kataster in unmittelbarer Umgebung.

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 dieses Biotop durch die Umsetzung der Planung beeinträchtigt werden könnte.

Europäische Vogelschutzgebiete (§ 10 Abs. 6 BNatSchG), Wasserschutzgebiete (§§ 19 und 32 WHG), Natura-2000-Gebiete (§ 10 Abs. 8 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG),

Nationalparks (§ 24 BNatSchG), sind innerhalb des Plangebietes sowie dessen Umfeld nicht vorhanden und somit durch die Planung nicht betroffen.

2.2.5 Bestehendes Planungsrecht

Für den Geltungsbereich des Plangebietes existiert aktuell kein Bebauungsplan. In den Gebieten des Innenbereichs, für die kein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert, richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

3 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen gemäß § 9 BauGB getroffen.

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

Die Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke, auf dem die Ansiedlung von Gewerbebetrieben angestrebt wird. Die umgebenden Grundstücke und Grundstücksteile werden nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Größtenteils sind die Grundstücke in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes bereits bebaut, so dass hier kein Regelungsbedarf besteht.

3.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß Linnicher Sortimentsliste nicht zulässig. Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Randsortimente von Handelsbetrieben mit nicht nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Kernsortimenten sind zulässig. Ausnahmen sind 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. (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Verkaufsstätten von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben sind zulässig, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet, im betrieblichen Zusammenhang errichtet, dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig untergeordnet ist und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Im Gewerbegebiet sind Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG (Betriebsbereiche, in denen gefährliche Stoffe gemäß Störfallverordnung vorhanden sind) unzulässig (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Im Gewerbegebiet ist die Nutzung gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Im Gewerbegebiet ist die Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

3.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Baumassenzahl geregelt.

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. § 17 BauNVO definiert als Obergrenze in Gewerbe- und Industriegebieten eine Grundflächenzahl von 0,8. Im vorliegenden Bebauungsplan wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, um die bestmögliche Nutzbarkeit des Grundstücks zu gewährleisten und eine der Umgebung entsprechende Bebauung zu ermöglichen.

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Gemäß § 17 BauNVO beträgt die Obergrenze der Geschossflächenzahl in Gewerbe- und Industriegebieten 2,4. Darüber hinaus definiert § 17 BauNVO als Obergrenze in Gewerbe- und Industriegebieten eine Baumassenzahl von 10,0. Im vorliegenden Bebauungsplan werden eine höchstzulässige GFZ von 2,4 und eine höchstzulässige Baumassenzahl von 10,0 festgesetzt, um die bestmögliche Nutzbarkeit des Grundstücks zu gewährleisten und eine der Umgebung entsprechende Bebauung zu ermöglichen.

Im Bebauungsplan wird zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung zudem eine höchstzulässige Gebäudehöhe gemäß § 19 BauNVO von maximal 14 m festgesetzt, wie sie auch im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 22 festgesetzt ist. Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist die Höhenlage des an das Grundstück grenzenden „Breitenbender Wegs“ (Oberkante Gehweg bzw. Straße an der Grenze zwischen Verkehrsfläche und Grundstücksfläche) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch untergeordnete Teile baulicher Anlagen (technische Aufbauten wie Schornsteine oder Lüftungsanlagen) um bis zu 5 m mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 10 % der zulässigen Grundfläche überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO). Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass sich die Bebauung sowohl in die Umgebung einfügt, als auch den räumlichen Ansprüchen eines Gewerbebetriebes gerecht wird.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche kann im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. Vorliegend wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt, um eine gewisse Gestaltungsfreiheit bei der Bebauung des Plangebietes zu ermöglichen und dennoch die gewünschte städtebauliche Ordnung sicherzustellen. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Die Baugrenzen halten zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu den angrenzenden Grundstücken drei Meter Abstand ein. Durch den gewählten Abstand von 3 m wird ein ausreichender Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche gewährleistet und gleichzeitig eine größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung des Gewerbegebietes ermöglicht. Ein größerer Abstand würde die nutzbare Baufläche des Gebietes in erheblichem Maße beschränken.

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

Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich 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. Es wird demgemäß folgende Festsetzung getroffen:

Im Bereich des Gut Breitenbend vorhandene Gehölzstrukturen (Biotopkataster „BK 50003-23“) aus Eschen, Linden, Ahorn, Buchen (insbesondere Bäume mit mittlerem bis starken Baumholz) sind zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Im Westen angrenzend befindet sich entlang der Bahnlinie das Biotop „BK-5003-544“, welches mit einem beidseitigen überwiegen 1-2 m, stellenweise bis zu 6 m breiten Streifen artenreiche Hochstaudenflure entwickelt hat. Als Fortführung dieser Biotopflächen sowie zur Abschirmung des Gewerbebetriebes zur freien Landschaft nach Norden hin wird ein Anpflanzstreifen von 5 m Breite entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze im Bebauungsplan festgesetzt. Dieser ist mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen als Sträucher bzw. Heister zu bepflanzen.

3.6 Festsetzung zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Beurteilung der Schallauswirkungen des Gewerbelärms werden im weiteren Verfahren entsprechende Immissionsrichtwerte definiert.

3.7 Hinweise

Artenschutz und Pflanzen

Alle Rodungsarbeiten und Fällungen sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§39 BNatSchG bzw. §64(1.2) Landschaftsgesetz NRW 2007). Die Fällung von Höhlenbäumen ist zum Schutz winterschlafender Fledermäuse in einer frostfreien Periode (außerhalb der Brut- und Setzzeiten) durchzuführen.

Das Anpflanzen von standorttypischen Hecken soll neue Lebensräume für heimische Tier- und Pflanzenarten schaffen und eine wirksame Durchgrünung herstellen.

Boden und Wasser

Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl von 0,8 werden übermäßige Versiegelungen der Flächen vermieden

Anpflanzungen auf Flächen im Plangebiet tragen zum Schutz des Bodens bei.

Schutz und Sicherung angrenzender Bereiche und Pflanzungen, die nicht zu befahren, zu betreten oder für die Lagerung von Baummaterialien zu nutzen sind.

Abfälle aller Art, die während der Bauarbeiten anfallen (Gebinde, Verpackung etc.) sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Baubedingt beanspruchte Flächen sind unter Berücksichtigung der baulichen und gestalterischen Erfordernisse nach Beendigung der Baumaßnahme wiederherzustellen.

Der Oberboden ist abzuschieben und getrennt vom übrigen Bodenaushub zu lagern. Der Boden ist nach Möglichkeit vor Ort wieder zu verwenden.

Der Boden ist während der Bauzeit durch schichtengerechte Lagerung zu sichern, Bodenverdichtungen sind auf ein Minimum zu begrenzen. Nach Beendigung der Arbeiten sind die natürlichen Bodenfunktionen wieder zu aktivieren (Tiefenlockerung).

Eine Kontamination von Boden und Wasser während des Baubetriebs ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden.

Einsatz natürlicher Schüttgüter.

Kultur- und Sachgüter

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich das Bodendenkmal „Gut Breitenbend“. Darüber hinaus liegen keine Erkenntnisse über weitere Bodendenkmäler in der Region vor. Werden während der Bauarbeiten Kulturgüter- oder Denkmäler entdeckt, so werden die erforderlichen Erdarbeiten ggf. unter der Aufsicht und Weisung einer archäologischen Fachfirma ausgeführt, die betroffene archäologische Befunde/Funde (Bodendenkmäler) nach Maßgabe einer Erlaubnis gemäß § 13 DSchG NW aufnimmt und dokumentiert.

Linnicher Sortimentsliste

Die Linnicher Sortimentsliste wird zur hinreichenden Bestimmung der Festsetzung bzgl. der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Lebensmittel
- Reformwaren

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

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

nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente

- Elektrohaushaltsgeräte (nur Elektrogroßgeräte, sog. „Weiße Ware“)
- Sport- und Freizeitgroßgeräte, Campingartikel
- Fahrzeuge aller Art und Zubehör (auch Kinderwagen und Fahrräder)
- Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
- Möbel (einschl. Küchen)
- Büromöbel
- gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u.a. Gartenbedarf (z.B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-) Pflanzen und Pflanzgefäße
- baumarktspezifisches Kernsortiment (u.a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und –zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge)
- Farben und Lacke, Tapeten
- Lampen und Leuchten

- Teppiche und Bodenbeläge
- Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse
- Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel

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.

4 UMSETZUNG DER PLANUNG

4.1 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits durch die Straße „Im Gansbruch“ bzw. die K 17 erschlossen. Die Erschließung des Plangebietes kann somit durch den südöstlichen Bereich des Plangebietes erfolgen. Eine öffentliche Erschließungsstraße ist im Plangebiet nicht vorgesehen, da in dem geplanten Gewerbegebiet lediglich Gewerbegebiete angesiedelt werden sollen. Stellplätze können im Plangebiet hergestellt werden.

4.2 Entwässerung

Gemäß § 51 a 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. Eine abschließende Klärung erfolgt im weiteren Verfahren.

4.3 Altlasten

Konkrete Altlastenverdachtsfälle innerhalb der Plangebietsflächen sind der Stadt Linnich nicht bekannt. Da das Plangebiet aktuell als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird, können Einträge durch Betriebsmittel oder andere Stoffe insgesamt nicht ausgeschlossen werden.

5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die vorliegende Planung soll eine Brachfläche einer neuen Nutzung zugeführt werden. Das Plangebiet liegt nordöstlich bereits bebauter Bereiche. Die Umgebung des Plangebietes ist vorwiegend gewerblich genutzt, so dass sich das geplante Vorhaben in die Umgebung einfügt. Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung gewährleisten, dass ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild entsteht.

Durch die Planung wird die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben innerhalb der verfahrensgegenständlichen Flächen ausgeschlossen. Hierdurch kann städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegengewirkt werden, da die hiervon erfassten Gewerbegebiete künftig nur noch solchen Nutzungen zur Verfügung stehen werden, die ausschließlich innerhalb dieser Baugebiete zulässig sind. Ferner werden die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt dahingehend gefördert, 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. Bezüglich der Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben wurde bewusst auf eine zu hohe Dichte an Restriktionen verzichtet, um zukünftigen Vorhaben eine möglichst hohe Flexibilität gewährleisten zu können.

5.2 Umweltauswirkungen

Die Umweltauswirkungen des Planverfahrens werden im Umweltbericht, der gemäß § 2 a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung darstellt, ermittelt und bewertet. Durch Festsetzungen von Anpflanzungsflächen und Flächen zum Erhalt der Bäume im Bereich des Gutes Breitenbend können ökologisch wertvolle Strukturen geschaffen werden, welche die Umweltauswirkungen verringern.

5.3 Ökologischer Ausgleich

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird ein Eingriff in Grund und Boden begründet, den es auszugleichen gilt. Der erforderliche Ausgleich wird im weiteren Verlauf des Verfahrens in einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan ermittelt. Erforderliche externe Ausgleichmaßnahmen werden im weiteren Verfahren geregelt.

6 PLANVERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren. Der Rat der Stadt Linnich hat in seiner Sitzung am 22.10.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 39 „Breitenbenden II“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen und hierzu die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorzunehmen.

Nach Einarbeitung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen, kann die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Der Bebauungsplan wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Insgesamt ist folgende Flächeninanspruchnahme zu berücksichtigen:

Plangebiet:	125.839 m ²
Gewerbe:	93.935 m ²
Landwirtschaft:	23.282 m ²
Grünflächen:	8.622 m ²