

Kopie vom ORIGINAL

Stadt Linnich

Begründung

zur 2. vereinfachten Änderung

des Bebauungsplanes Nr. 21

der Stadt Linnich

gem. § 13 BauGB

-Fassung zum Satzungsbeschluss-

für

Stadt Linnich

Rurdorfer Straße 64

52441 Linnich

in der Fassung vom 9. Juni 2005

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Situationsbeschreibung und Ziel der Planaufstellung	3
1.1 Situationsbeschreibung	3
1.2 Ziel der Planaufstellung	5
2 Planungsvorgaben	6
2.1 Abgrenzung des Plangebietes	6
2.2 Derzeitige Nutzung	8
2.3 Gebietsentwicklungsplan	8
2.4 Flächennutzungsplan	8
2.5 Bestehende Bebauungspläne	8
2.6 Fachplanungsrechtliche und sonstige Vorgaben	10
2.7 Trinkwasserschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete	10
2.8 Natur-/ Landschaftsschutzgebiete	11
2.9 Baudenkmäler, Bodendenkmäler	11
2.10 Altlasten	11
2.11 Immissionssituation	11
3 Festsetzungen des Bebauungsplans	13
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	13
3.2 Art der Nutzung	13
3.3 Maß der baulichen Nutzungen	14
3.4 Festsetzungen zum Immissionsschutz	15
3.5 Verkehrsflächen	17
3.6 Versorgungsflächen	17
3.7 Grünfestsetzungen	17
3.8 Beseitigung von Niederschlagswasser	18
4 Realisierung der Planung	21
4.1 Bodenordnung	21
4.2 Technische Ver- und Entsorgung	21
4.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	21
4.4 Finanzierung	23
4.5 Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnung	23
4.6 Hinweise	25
5 Erforderlichkeit einer Umweltprüfung	26

1 Situationsbeschreibung und Ziel der Planaufstellung

1.1 Situationsbeschreibung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Linnich weist Bauflächen für Industriegebietsansiedlungen aus. Überwiegende Teile des Plangebietes sind bereits mit baulichen Anlagen der SIG Combibloc GmbH ausgenutzt.

Die SIG Combibloc GmbH ist ein weltweit führender Hersteller von Kartonverpackungen für frische und haltbare Nahrungsmittel wie z.B. Getränke, Saucen, Suppen und Desserts und zugleich Systemanbieter für die entsprechenden Füllmaschinen. Als größter Arbeitgeber in der Stadt Linnich stellt die SIG Combibloc GmbH derzeit ca. 1.620 Arbeitsplätze zur Verfügung. Der Arbeitsschwerpunkt des Standortes Linnich liegt im Bereich der Beschichtung und Bedruckung von Verpackungsmaterial sowie der Forschung & Entwicklung. Weiterhin dient der Standort Linnich als zentrales Trainingscenter, an dem eine kontinuierliche Anpassung der Mitarbeiterqualifikationen an den aktuellen Stand der Technik erfolgt.

Um dem am Standort ansässigen Unternehmen im Rahmen der laufenden Werksentwicklung Erweiterungspotenziale einzuräumen, ist es notwendig, in einem Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 bislang nicht überbaubare Flächen als zusätzliche Bauflächen für die gewerblich-industrielle Nutzung vorzusehen und die bestehenden Baugrenzen zu erweitern.

Im Rahmen der laufenden Werksentwicklung beabsichtigt die SIG Combibloc GmbH im betroffenen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 die Errichtung einer Halle zur Unterbringung von 2 Presscontainern, in welchem Papierschnitzel zur Verwertung in einem Container gesammelt und mittels hydraulischer Pressen in einem Container zur Volumenreduzierung vor der Entsorgung zusammengepresst werden. Hierzu soll eine im Nordosten des Bebauungsplanes Nr. 21 gelegene und im Eigentum der SIG Combibloc GmbH befindliche Fläche in einer Größenordnung von ca. 5.000 m² genutzt werden. Die betroffene Fläche wird im Bebauungsplan Nr. 21 als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Der geplante Standort ergibt sich aus logistischen Aspekten, da unmittelbar angrenzend der bereits vorhandene Reststoffsammelplatz sowie der Containerstellplatz angeordnet ist.

Der Änderungsbereich wird im seit 14.07.1984 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21, Stand der 1. vereinfachten Änderung aus dem Jahre 1997, als Industrie-

gebiet dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in die Teilbereiche GI₁ und GI₂ gegliedert. Die hier geltenden Festsetzungen sind in Kapitel 2.5 erläutert.

Die geplante Halle zur Unterbringung der Presscontainer (Standort im GI₁) ist somit aus bauplanungsrechtlicher Sicht grundsätzlich zulässig.

Der geplante Standort des Vorhabens wird vom Bebauungsplan jedoch als nicht überbaubare Fläche des Industriegebietes festgesetzt (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen).

Da die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 21 einer Zulässigkeit des Vorhabens hinsichtlich der überbaubaren Flächen entgegenstehen und eine Ausweisung als überbaubare Fläche erforderlich ist, kann dieses ohne die Änderung des Bebauungsplanes nicht zugelassen werden. Daher hat der Rat der Stadt Linnich in seiner Sitzung vom 07.10.2004 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 getroffen.

Im Vorfeld der Erarbeitung der Planungsunterlagen wurde hinsichtlich der Art des durchzuführenden Bauleitplanverfahrens eine Abstimmung mit einigen der zentralen Träger öffentlicher Belange durchgeführt (Kreis Düren, Untere Landschaftsbehörde, Untere Wasserbehörde; Staatliches Umweltamt Aachen). Hierbei wurde mit den Trägern abgestimmt, inwieweit Grundzüge der Planung berührt werden bzw. welche Anforderungen von Seiten der Träger an eine eventuelle Durchführung eines Änderungsverfahrens gem. § 13 BauGB als vereinfachtes Änderungsverfahren gestellt werden.

Als Ergebnis dieser vorgezogenen Trägerabstimmung kann festgehalten werden, dass durch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Voraussetzungen von § 13 (1) Nr. 1 und 2 BauGB als erfüllt angesehen werden können.¹ Daher sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des o.g. Vorhabens im Rahmen einer vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes geschaffen werden.

Die Dr. Werner Wohlfarth Unternehmensberatung Umweltschutz aus Burscheid wurde in Abstimmung mit der Stadt Linnich von der SIG Combibloc

¹ Anmerkung: Von Seiten Kreis Düren, Untere Landschaftsbehörde/ Untere Wasserbehörde wurden im Rahmen der Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange im Vorfeld des Verfahrens keine gesonderten Anforderungen an ein Verfahren nach § 13 BauGB gestellt. Die Anmerkungen des Staatlichen Umweltamtes Aachen werden in Kapitel 2.11 (Immissionssituation) zusammenfassend erläutert.

GmbH beauftragt, die Planunterlagen für die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 zu erarbeiten.

1.2 Ziel der Planaufstellung

Ziel der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 ist die Erweiterung der heutigen Baufläche der Industriegebiete GI₁ und GI₂ im Nordosten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 21.

Durch die bestehende Festsetzung des Änderungsbereiches als Industriegebiet wird den im Plangebiet geplanten Anlagen eine langfristige Planungssicherheit ermöglicht und die rechtliche Absicherung der bauplanungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit von Vorhabens gewährleistet.

Zum Schutz der sensiblen Nutzungen im Umfeld des Standortes wird eine entsprechende Festsetzung zum vorbeugenden Lärm-Immissionsschutz getroffen, so dass an den zu berücksichtigenden Immissionspunkten keine relevanten zusätzlichen Immissionen auftreten.

Durch die Verlegung der bestehenden Baugrenzen soll eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für die im Rahmen der Optimierung werkslogistischer Prozesse notwendige Verlegung und Neuerrichtung von bestehenden Presscontaineranlagen ermöglicht werden. Im Rahmen dieser Maßnahme werden die Festsetzungen zu Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den nicht überbaubaren Flächen im betroffenen Bereich zurückgenommen.

Die durch die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 entfallenden Festsetzungen von Flächen bzw. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden an anderer Stelle planextern realisiert und im Rahmen eines mit der Unteren Landschaftsbehörde bereits in der zusätzlichen frühzeitigen Trägerbeteiligung abgestimmten landschaftspflegerischen Fachbeitrages qualifiziert. Der Fachbeitrag wird der Begründung der 2. vereinfachten Bebauungsplanänderung als Anlage beigelegt.

2 Planungsvorgaben

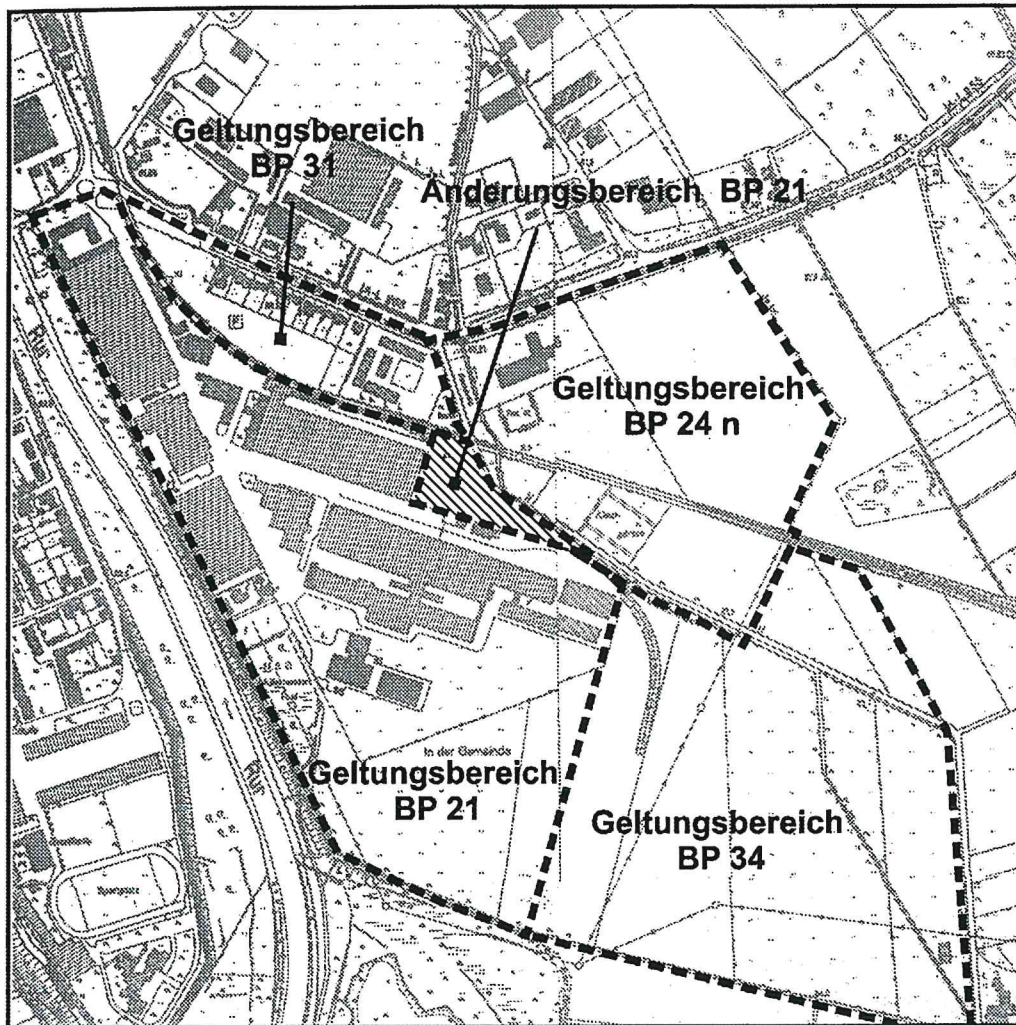
2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Die Abgrenzung des im Nordosten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 21 gelegenen Änderungsbereiches ergibt sich

- im Norden entlang der südlichen Grenze der Bahnlinie,
- im Nordosten entlang der südwestlichen Plangeietsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 24n (gleichzeitig auch Grenze des Bebauungsplanes Nr. 21),
- im Süden durch die im Bebauungsplan Nr. 21 (Stand der 1. Änderung aus dem Jahr 1997) festgesetzte Baugrenze sowie
- im Westen entlang der östlichen Seite der baulichen Anlagen westlich der im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes erweiterten Baufläche (Verlängerung der ursprünglichen Baugrenze in Nord-Süd-Richtung).

Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der folgenden Übersichtskarte zu entnehmen.

Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 mit angrenzenden B-Plänen



2.2 Derzeitige Nutzung

Die Grundstücke im Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 werden bisher nicht baulich genutzt und sind überwiegend mit Gehölzen bewachsen. Im nördlichen Bereich verläuft eine Gleisanlage, welche das Betriebsgelände der SIG Combibloc GmbH an die Bahnlinie von Linnich in Richtung Düren anbindet.

Unmittelbar südlich und westlich des Änderungsbereiches grenzen die Baulichen Anlagen der SIG Combibloc GmbH an. Im Westen liegt das G&B-Werk (Gummi- und Beschichtungswerk) zur Herstellung Flexibler Verpackungen. Südlich des Änderungsbereiches befinden sich die Abluftreinigungs- und Schredderanlage, die Reststoffverbrennung sowie ein Lagerplatz.

Im Norden des Plangebietes grenzen jenseits des Malefinkbaches und des alten Buschweges die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 24n „Buschweg“ planungsrechtlich als Industriegebiet (GI) festgesetzten Flächen an.

2.3 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (Stand des Genehmigungserlasses des Ministeriums für Verkehr, Energie und Landesplanung NRW: 28. Januar 2003) stellt den maßgeblichen Bereich als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar. Somit entspricht sowohl die bisherige Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 21 als auch die geplante Nutzung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

2.4 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Linnich stellt die Flächen des Änderungsbereiches als gewerbliche Baufläche dar.

Die geplanten Festsetzungen zur Art der Nutzung werden somit den Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen.

2.5 Bestehende Bebauungspläne

Der seit 14.07.1984 rechtskräftige Bebauungsplan weist die Flächen als Industriegebiet aus und gliedert das Plangebiet in die Teilbereiche GI₁ und GI₂.

Im Teilbereich GI₁ setzt der Bebauungsplan fest, dass folgende Betriebsarten zulässig sind:

- Getränkeabfüllanlagen, Papierverarbeitung, Druckereien, Großkühlhäuser, Lagergebäude, Maschinen- und Werkzeuggebäude.

Im Teilbereich GI₂ setzt der Bebauungsplan fest, dass folgende Betriebsarten zulässig sind:

- Anlagen zum Beschichten und Tränken mit Kunststoffen ohne Verwendung von Phenolharz sowie
- Hochregallager.

Durch Festsetzung gem. § 31 BBauG sind in beiden Teilgebieten ausnahmsweise auch Betriebe und Anlagen zulässig, die nachweisen, dass sie ein gleiches Emissionsverhalten aufweisen, wie die zulässigen Betriebe und Anlagen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für beide Baugebiete mit 0,8 und die Bau-massenzahl (BMZ) mit 9,0 festgesetzt. Hinsichtlich der maximal zulässigen baulichen Höhe definiert der Bebauungsplan eine Maß von 21,0 m gemessen vom natürlichen Gelände (Ursprungsgelände). Ausgehend von einer ermittelten maximalen Geländehöhe des relativ Niveaugleichen Änderungsbereiches von ca. 63,0 m ü. NN (bezogen auf das Ursprungsgelände ohne den aufgeschütteten Bereich im Kern des Änderungsbereiches) ergibt sich daraus eine zulässige Höhe baulicher Anlagen von 84,0 m ü. NN.

Der von der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 betroffene Bereich wird als nicht überbaubare Fläche festgesetzt und mit überlagernden Darstellungen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen.

Im Umfeld der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 bestehen noch folgende weitere Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 21 (Festsetzung von GI) im Süden und Westen des Änderungsbereiches (Werksgeländes der SIG Combibloc GmbH),

- Bebauungsplan Nr. 24 n „Buschweg“ (Festsetzung von GI- und GE) im Norden/ Nordwesten des Plangebietes,
- Bebauungsplan Nr. 31 „Jülicher Straße“ (Festsetzung von GEe und WA) nördlich der Bahnlinie angrenzend an den B-Plan Nr. 21.

2.6 Fachplanungsrechtliche und sonstige Vorgaben

Fachplanungsrechtliche Vorgaben, die als nachrichtliche Übernahme oder als Festsetzung in den Bebauungsplan einfließen müssen, ergeben sich aus dem bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Geh- Fahr- und Leitungsrecht. Hierdurch wird eine vorhandene Mittelspannungsleitung der RWE AG gesichert.

Sofern stark belastetes Niederschlagswasser anfallen sollte, ist dies entsprechend dem Rd.Erl. des MUNLV vom 26.04.05 – Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren – über eine biologische Behandlungsanlage zu führen. Hiermit wäre eine zusätzliche Behandlungsanlage zum vorhandenen Regenklärbecken verbunden.

2.7 Trinkwasserschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten und Überschwemmungsgebieten und befindet sich durch eine Deichanlage geschützt im hochwasserfreien Bereich.

Heilquellenschutzgebiete befinden sich nicht im Plangebiet.

2.8 Natur-/ Landschaftsschutzgebiete

Als Natur- oder Landschaftsschutzgebiet festgesetzte Flächen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplangebietes.

2.9 Baudenkmäler, Bodendenkmäler

Im Änderungsbereich sind keine Baudenkmäler verzeichnet.

Auch in Bezug auf Bodendenkmäler liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise auf archäologische Fundplätze im Plangebiet vor.

2.10 Altlasten

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand liegen für den Bereich der Bebauungsplanänderung keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor.

2.11 Immissionssituation

Essenzieller Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanes für GE- oder GI-Gebiete ist der vorbeugende Immissionsschutz. Dieser ist notwendig, um Nutzungskonflikte zwischen benachbarten Nutzungen so weit wie möglich zu vermeiden. Hierbei sind prinzipiell v.a. Immissionen in den Bereichen Lärm, Gerüche und Erschütterungen zu nennen.

Um die aktuelle Situation bezüglich des Immissionsschutzes für das Plangebiet und dessen Umfeld beurteilen zu können, wurden im Rahmen einer vorgezogenen Trägerbeteiligung die Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes mit dem Staatlichen Umweltamt Aachen abgestimmt.

Ergebnis dieser Abstimmung ist, dass von Seiten des StUA Aachen keine Bedenken gegen die beabsichtigte 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 bestehen, sofern sichergestellt wird, dass an den relevanten Immissionspunkten im Umfeld hinsichtlich eventueller Lärm- und Geruchsimmissionen nur irrelevante Zusatzbelastungen aus einer möglichen Nutzung im Ände-

rungsbereich hervorgehen. Die entsprechenden Immissionspunkte sind nachfolgender Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 1: Immissionspunkte des Plangebietes „2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21“

IP 4	Rurallee/ Ecke Jan-von-Werth-Straße
IP 5	Buschweg 16
IP 6	Buschweg 8
IP 7	Im Gansbruch 11
IP 9	Malefinkbachhof, Buschweg

Die Immissionspunkte wurden in Anlehnung an bereits bestehende Immissionspunkte festgelegt, welche im Rahmen von anderen Bebauungsplanverfahren Anwendung gefunden haben (Anmerkung: Hieraus ergibt sich auch die Nummerierung).

Zum Bereich der Erschütterungen kann festgehalten werden, dass hier ein Eigeninteresse des Anlagenbetreibers besteht, Schwingungs- oder Erschütterungsemissionen zur Verlängerung der Lebensdauer von Maschinen und Anlagen zu minimieren und dass diese Anlagen auch entsprechend dem Stand der Technik heute in der Regel auch entsprechend geplant und betrieben werden. Erschütterungen sind daher i.d.R. von nachrangiger Bedeutung und nicht regelungsbedürftig.

3 Festsetzungen des Bebauungsplans

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 ist bereits im Kapitel 2.1 beschrieben worden. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem Planwerk zu entnehmen / ist im Planteil der Bebauungsplanänderung zeichnerisch festgesetzt.

3.2 Art der Nutzung

Die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung als Industriegebiet (GI) mit einer Gliederung in die Teilbereiche GI₁ und GI₂ wird unverändert auch für die erweiterte Baufläche übernommen.

Hiernach sind folgende Nutzungen zulässig:

Teilbereich GI₁:

- Getränkeabfüllanlagen, Papierverarbeitung, Druckereien, Großkühlhäuser, Lagergebäude, Maschinen- und Werkzeuggebäude.

Teilbereich GI₂:

- Anlagen zum Beschichten und Tränken mit Kunststoffen ohne Verwendung von Phenolharz sowie
- Hochregallager.

Durch Festsetzung gem. § 31 BBauG sind in beiden Teilgebieten ausnahmsweise auch Betriebe und Anlagen zulässig, die nachweisen, dass sie ein gleiches Emissionsverhalten aufweisen, wie die zulässigen Betriebe und Anlagen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21 über die Gesamthöhe baulicher Anlagen (21,0 m über natürlichem Geländeniveau), die Grundflächenzahl ($GRZ = 0,8$) und die Baumassenzahl ($BMZ = 9,0$) bestimmt.

Die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Baumassenzahl wird auch für die erweiterte Baufläche übernommen.

Durch die Orientierung der Nutzungskennziffern (GRZ und BMZ) an den gemäß § 17 (1) BauNVO festgesetzten Obergrenzen wird ein Beitrag zur Vermeidung einer Siedlungsflächeninanspruchnahme an anderer Stelle geleistet.

Hinsichtlich der Festsetzung zur maximal zulässigen baulichen Höhe mit dem im rechtskräftigen Bebauungsplan gewählten unteren Bezugspunkt „natürliche Geländehöhe (Ursprungsgelände)“ erfolgt eine Umstellung auf die Angabe in Meter über Normalhöhennull. Bei einer ermittelten maximalen Geländehöhe des relativ Niveaugleichen Änderungsbereiches von ca. 63 m ü. NN (bezogen auf das Ursprungsgelände ohne den aufgeschütteten Bereich im Kern des Änderungsbereiches) und einer maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (oberer Bezugspunkt im BP 21: Oberkante der baulichen Anlagen) von 21 m ergibt sich somit für die erweiterten Bauflächen eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 84 m ü. NN. Die Umstellung ist erforderlich, da sich die natürliche Geländeoberfläche wegen ihrer fehlenden Bestimmtheit nicht als Bezugspunkt eignet.

Durch die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen von max. 21 m fügt sich die erweiterte Baufläche in das städtebauliche Umfeld ein und passt sich der Situation angrenzenden Industrie- und Gewerbegebiete der Bebauungspläne Nr. 21, 24n sowie des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 34 an. Im Bebauungsplan Nr. 24n werden die angrenzenden Baugebiete GI_1 und GI_2 jeweils mit einer maximalen Bauhöhe von 83,5 m ü. NN und im Bebauungsplan Nr. 34 mit 89,0 m ü. NN festgesetzt.

Durch die festgesetzte Höhe von 84 m ü. NN sind im Änderungsbereich sowohl gewerbetypische Lager- und Produktionshallen als einzelnes Geschoss wie auch Betriebsgebäude in Geschossbauweise mit mehreren Geschossen möglich, so dass auch hier ein ausreichender Planungsspielraum gegeben ist.

3.4 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Durch die Ansiedlung weiterer gewerblicher Anlagen sind zusätzliche Beeinträchtigungen bei der nächstgelegenen Nachbarbebauung nicht auszuschließen. Daher werden die im folgenden begründeten Festlegungen zum vorbeugenden Immissionsschutz in diesem Bebauungsplan getroffen.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird der notwendigen Flexibilität im Rahmen der kontinuierlichen Verbesserung der Anlagentechnik im Hinblick auf ihr Emissionsverhalten sowie der gegebenenfalls vorliegenden besonderen Betriebssituation einzelner Anlagen entsprochen.

Lärm

Zur Sicherstellung des vorbeugenden Lärm-Immissionsschutzes hinsichtlich eventueller Lärmemissionen resultierend aus einer möglichen Nutzung innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes (zusätzliche Baufläche) trifft der Bebauungsplan die Regelung, dass im Änderungsbereich der Industriegebiete GI₁ und GI₂ lärmemittierende Betriebe und Anlagen zulässig sind, sofern im Genehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass das Irrelevanzkriterium gemäß Nr. 3.2.1 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.08.1998 (GMBI. 1998, S. 503) Anwendung finden kann. Hiernach wird die Genehmigung für eine Anlage nicht wegen der Lärmimmissionen versagt, wenn der von der zu beurteilenden Anlage zu erwartende Immissionsbeitrag an keinem der festgelegten Immissionspunkte einen Planungszielwert von 6 dB(A) unter Immissionsrichtwert überschreitet. Bei Einhaltung dieses Wertes ist davon auszugehen, dass die Anlage die belästigende Wirkung der vorhandenen Belastung nicht relevant erhöht (Irrelevanz der zu erwartenden Zusatzbelastung). Gemäß dieser Regelung sind bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Änderungsbereiches der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 die nachfolgend aufgeführten Planungszielwerte anzusetzen.

Tabelle 2: Immissionspunkte und deren Immissionsrichtwerte und Planungszielwerte

Nr.	Lage	Nutzung	Richtwert in dB(A) tags	Richtwert in dB(A) nachts	Planungs- zielwert in dB(A) tags	Planungs- zielwert in dB(A) nachts
IP 4	Rurallee/ Ecke Jan-von-Werth- Straße	WA	55	40	49	34
IP 5	Buschweg 16	WA mit Vorbe- lastung	60	45	54	39
IP 6	Buschweg 8	WA mit Vorbe- lastung	60	45	54	39
IP 7	Im Gansbruch 11	GE	65	50	59	44
IP 9	Malefinkbachhof, Buschweg	MI	60	45	54	39

Gerüche

Zur Sicherstellung des vorbeugenden Geruchs-Immissionsschutzes hinsichtlich eventueller Geruchsemissionen resultierend aus einer möglichen Nutzung innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes (zusätzliche Baufläche) trifft der Bebauungsplan die Regelung, dass im Änderungsbereich der Industriegebiete GI₁ und GI₂ geruchsemittierende Betriebe und Anlagen zulässig sind, sofern im Genehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Irrelevanzklausel gemäß Nr. 3.3 der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung durch den LAI vom 13.05.1998 Anwendung finden kann. Hiernach wird die Genehmigung für eine Anlage auch bei Überschreitung der Immissionswerte der GIRL nicht wegen der Geruchsimmisionen versagt, wenn der von der zu beurteilenden Anlage zu erwartende Immissionsbeitrag (Kenngröße der zu erwartenden Zusatzbelastung) auf keiner Beurteilungsfläche den Wert 0,02 überschreitet. Bei Einhaltung dieses Wertes ist davon auszugehen, dass die Anlage die belästigende Wirkung der vorhandenen Belastung nicht relevant erhöht (Irrelevanz der zu erwartenden Zusatzbelastung).

3.5 Verkehrsflächen

Der Änderungsbereich wird über die bestehenden Erschließungsanlagen erschlossen. Eine zusätzliche Ausweisung von Verkehrsflächen ist daher nicht notwendig.

3.6 Versorgungsflächen

Es werden keine spezifischen Festsetzungen zur Sicherung einer bestimmten Versorgungsfläche getroffen. Eventuell erforderliche Versorgungsanlagen sind gem. § 14 (2) BauGB auch außerhalb der hierfür festzusetzenden Flächen ausnahmsweise zulässig.

Hiermit sichert der Bebauungsplan die notwendige Flexibilität im Hinblick auf die Sicherstellung der erforderlichen technischen Rahmenbedingungen, ohne gleichzeitig Flächenreserven, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht konkretisiert werden können, an bestimmten Orten und in bestimmter Größe im Bebauungsplan vorhalten zu müssen.

3.7 Grünfestsetzungen

Bei den gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen handelt es sich um die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21 als nicht überbaubar festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen. Die innerhalb des Änderungsbereiches verbleibenden nicht überbaubaren Flächen werden unverändert übernommen.

Die als Flächen zur Anpflanzung festgesetzten und verbleibenden Flächen mit den hier vorgesehenen Maßnahmen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen dienen zur Abgrenzung und Erhaltung einer Pufferzone gegenüber dem städtebaulichen Umfeld. Entlang des am nordöstlichen Plangebietsrandes verlaufenden Malefinkbaches wird eine nicht überbaubare Fläche gemäß § 9 (1) 25a BauGB in einer Breite von 8,0 m als Weiterführung des in gleicher Breite im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 21 ausgewiesenen Streifens in nördlicher Verlängerung übernommen.

Die als nicht überbaubaren Flächen gem. § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen dienen zur Abgrenzung gegenüber dem Umfeld und landschaftlichen Einbindung der Bauflächen im Übergang zum Außenbereich. Des Weiteren dient der Erhalt dieser Flächen der Sicherung von Elementen der Biotopvernetzung (i.V.m. im Rahmen von bestehenden Festsetzungen im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 sowie v.a. den angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 24n und Nr. 34) sowie einer subjektiven Lärminderung gegenüber dem städtebaulichen Umfeld (v.a. Bebauungsplan Nr. 31).

3.8 Beseitigung von Niederschlagswasser

Gemäß § 51a des Landeswassergesetzes (LWG) ist auf Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten. Ziel der Versickerung von Regenwasser ist es, das Dach- und Hofflächenwasser soweit möglich über die natürlichen Bodenschichten dem Grundwasser zuzuführen. Damit soll der Wasserkreislauf so wenig wie möglich gestört werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 34 „Gewerbefläche SIG Combibloc“ ist zur Ermittlung der Rahmenbedingungen eine vorgezogene Trägerbeteiligung mit dem StUA Aachen, der unteren Wasserbehörde des Kreises Düren sowie beteiligten Fachgutachtern am 03.12.2003 durchgeführt worden. Im Rahmen dieses Abstimmungstermines kamen die Beteiligten einvernehmlich zu dem Ergebnis, dass aufgrund des relativ flurnah anstehenden Grundwassers eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist. Zusätzlich ist hierzu festzuhalten, dass der heutige Grundwasserstand künstlich beeinflusst ist durch die Sumpfungmaßnahmen des Tagebaus Hambach (Erftscholle) und des Tagebaus Inden (Rurscholle) sowie die Lage im Unterwasser des Rurwehres, wodurch eine geringere Infiltration aus der Rur erfolgt. Da derzeit überlegt wird, das Rurwehr zu schleifen und die Sumpfungmaßnahmen nach derzeitigem Planungsstand im Jahre 2046 eingestellt werden, ist mittelfristig mit dem Wiederanstieg des Grundwasserspiegels zu rechnen.

Um den Anforderungen des § 51a LWG NW i.V.m. dem Trennpapier vom 26.05.2004 dennoch zu genügen, wurde im Rahmen eines Entwässerungskon-

zeptes (Erweiterung Gewerbefläche SIG Combibloc nach Bebauungsplan Nr. 34 und 2. vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 21, Ing.-Büro A. Gietemann, Geilenkirchen, Stand: Januar 2005) eine entsprechende Lösung in Abstimmung mit dem StUA Aachen erarbeitet.

Vorhandene Gewässer

Im Umfeld der Bebauungspläne verlaufen die Gewässer Malefinkbach und die Rur.

Eine Einleitung aus den geplanten Baugebieten in den vorhandenen Malefinkbach ohne die notwendige Herstellung einer Hebeanlage ist nicht möglich. Außerdem wäre die Einleitungsmenge auf die Erfordernisse des BWK M3 zu reduzieren, was neben dem erforderlichen Regenklärbecken zusätzliche Rückhaltetevolumen erfordern würde.

Eine Einleitung in die Rur erfolgt bereits heute. Die Einleitungsmenge in die Rur unterliegt nach Angaben des StUA Aachen keiner Beschränkung.

Heutiges Entwässerungssystem

Das heutige Betriebsgelände entwässert im Trennsystem. Das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen wird über zwei Einleitungsstellen unter Vorschaltung eines Regenklärbeckens in die Rur eingeleitet. Das anfallende Schmutzwasser wird in das städtische Mischwassersystem eingeleitet. Die Schmutzwasserbeseitigung wird im Kapitel 4.2 separat erläutert.

Geplante Maßnahmen der Niederschlagswasserbeseitigung

Wie das bisherige Betriebsgelände wird auch die Abwasserentsorgung der neuen Industrieflächen der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 im Trennsystem erfolgen.

Das gesamte Niederschlagswasser aus der neuen Industriefläche der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 (Dach-, Hof- und Verkehrsflächen) wird über Sammelleitungen gefasst und unter Zwischenschaltung eines Rückstaukanals bzw. durch den Austausch bestehender Leitungen (Anm.: Die vorhandenen Regenwasserleitungen sind voraussichtlich nicht ausreichend, um die zusätzlichen Wassermengen insgesamt aufnehmen zu können.) über das vorhandene Regenklärbecken (RKB; Lage im Bereich des Klebstoffwerkes) in die Rur eingeleitet.

Das vorhandene RKB ist entsprechend den Richtlinien um ein zusätzliches Rückhaltevolumen von rund 7 m³ zu vergrößern (zusätzlich zu der Vergrößerung aufgrund der Planungen zum Bebauungsplan Nr. 34).

Zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft trifft der Bebauungsplan zusätzlich die Festsetzung, dass großflächige Metaldacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei als äußere Dachhaut nur dann zulässig sind, wenn diese mit einer wetterbeständigen Beschichtung/ Versiegelung versehen oder spezielle Legierungen (z.B. Galvalume) verwendet werden, da das Regenwasser von diesen Flächen als stark mit Schwermetallen belastet eingestuft werden muss und die Grundpflicht des § 51a LWG NW zur ortsnahen Niederschlagsentwässerung nicht erfüllt werden könnte.

Zur erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis wurden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Stark belastetes Niederschlagswasser

Sofern stark belastetes Niederschlagswasser gem. RdErl d. MURL v. 18.5. 1998 (Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a des Landeswassergesetzes NW, MBl. NW. 1998 S. 654, S. 918) anfallen sollte, ist dies entsprechend dem Rd.Erl. des MUNLV vom 26.04.05 – Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren – über eine biologische Behandlungsanlage zu führen. Hiermit wäre eine zusätzliche Behandlungsanlage zum vorhandenen Regenklärbecken verbunden.

Es ist nicht vorgesehen, dass hier Flächen errichtet werden, auf welchen stark belastetes Niederschlagswasser gem. Nr. 12.4 des RdErl d. MURL v. 18.5. 1998 errichtet werden sollen, da eine zusätzliche Behandlungsanlage für solche Niederschlagswasser eine unwirtschaftliche Zusatzbelastung bedeuten würde. Anfallendes Niederschlagswasser soll daher wie im Konzept des Büros Gietemann vorgesehen entwässert werden.

Um auszuschließen, dass z.B. im Falle einer Lagerfläche stark belastetes Niederschlagswasser anfällt, wird über eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan geregelt, dass Flächen, auf welchen stark belastetes Niederschlagswasser anfällt innerhalb des Plangebietes nicht zulässig sind oder diese müssen entsprechend überdacht werden. Ergänzend hierzu wird die beispielhafte Aufzählung des v.g. RdErl. d. MURL von Flächen, auf welche stark belastetes Niederschlagswasser anfallen kann, als Hinweis unter Nr. B3 in den Bebauungsplan integriert.

4 Realisierung der Planung

4.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen in Form einer Umlegung sind nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

4.2 Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann durch Anschluss an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz gewährleistet werden.

Zur Abwasserwasserbeseitigung wurde ein gemeinsames Konzept für die Bebauungspläne Nr. 21 (2. vereinfach. Änderung) und Nr. 34 erstellt (Erweiterung Gewerbefläche SIG Combibloc nach Bebauungsplan Nr. 34 und 2. vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 21, Ing.-Büro A. Gietemann, Geilenkirchen, Stand: Januar 2005), um die wirtschaftlichste Lösung zur Beseitigung des Abwassers zu definieren. Dieses Entwässerungskonzept mit dem StUA Aachen im Vorfeld der Offenlage abgestimmt.

Heutiges Entwässerungssystem

Das heutige Betriebsgelände entwässert im Trennsystem. Das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen wird über zwei Einleitungsstellen unter Vorschaltung eines Regenklärbeckens in die Rur eingeleitet. Die Niederschlagswasserbeseitigung wird in Kapitel 3.8 separat erläutert.

Das anfallende Schmutzwasser wird in das städtische Mischwassersystem eingeleitet.

Geplante Maßnahmen der Schmutzwasserbeseitigung

Wie das bisherige Betriebsgelände wird auch die Abwasserentsorgung der neuen Industrieflächen der 2. vereinf. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 im Trennsystem erfolgen.

Das lediglich in geringen Mengen anfallende Schmutzwasser aus dem Bebauungsplangebiet der 2. vereinf. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 an den vorhandenen Schmutzwasserkanal angeschlossen.

4.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Festsetzungen der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 werden auf den bislang noch nicht bebauten Flächen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 4 des Landschaftsgesetzes NW hervorgerufen. Daher besteht die Notwendigkeit der Umsetzung von entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen. Hierzu wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt (Gutachten Nr. 1219 029 904 der Dr. Werner Wohlfarth Unternehmensberatung Umweltschutz).

Da sich aus der beengten räumlichen Situation im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 keine Möglichkeit zur planinternen Kompensation des ermittelten Ausgleichsdefizits ergibt, werden externe Kompensationsmaßnahmen notwendig. Dieses Defizit soll durch die nachfolgend zusammenfassend beschriebenen Maßnahmen ausgeglichen werden. Die Maßnahmen wurden aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan (LPB) zum Bebauungsplan entnommen und werden im LPB ausführlich dargestellt und bewertet.

Zur Durchführung planexterner Ersatzmaßnahmen werden durch die Stadt Linnich Flächen zur Verfügung gestellt und die Umsetzung vertraglich mit dem Begünstigten gesichert.

Südlich des Buschhofes befindet sich das Flurstück 150 der Flur 9 der Gemarkung Rurdorf, das für die Durchführung von bereits vertraglich festgelegten Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der Errichtung verschiedener Windkraftanlagen vorgesehen ist. Hierbei ist noch eine Teilfläche von 4.544 m² verfügbar.

Es handelt sich um Ackerflächen, die im Frühjahr 2005 in Abstimmung mit der Forstbehörde aufgeforstet werden sollen. Die Maßnahmen werden im Rahmen des vereinfachten Verfahrens des MUNLV dem Biotoptyp „Aufforstung mit standortheimischen Laub- oder Nadelgehölzen“ (Code: 6.7; Grundwert P = 6 Pkt.) zugeordnet. Mit der damit verbundenen Aufwertung um 18.176 Wertpunkte² kann keine Vollkompensation des Eingriffs (Biotopwertdefizit = 18.520 Wertpunkte) erzielt werden.

Weiterhin wurde durch die Stadt Linnich bereits im Frühjahr 2003 eine von der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Düren anerkannte Vorgriffsmaßnahme (Schreiben vom 18.02.2003, Az.: 67/1/67 5009 (118/03) getätigt. Es handelt sich um eine Umwandlung von Ackerfläche in bodenständigen Wald auf

² Grundwert für Ackerflächen = 2 Pkt., (4.544 m²*6 Pkt.) – (4.544 m²*2 Pkt.)= 18.176 Pkt.

einer Teilfläche aus der Gemarkung Rurdorf, Flur 9, Flurstück 150. Hiervon wird ein Umfang von 86 m² angerechnet. Somit kann in Kombination mit den vorgenannten Maßnahmen eine Vollkompensation des Eingriffs erzielt werden.

Die Aufforstungen erfüllen landschaftsökologische Funktionen, indem aus der strukturarmen Ackerfläche ein vielfältiger Biotoptyp gebildet wird, der zahlreichen Arten Lebensraum bietet. Zudem wirkt sich die Aufforstung positiv auf die Filterfunktion des Bodens aus, verhindert Erosion, bewirkt eine Regulation im Wasserkreislauf und eine Verbesserung des Lokalklimas. Auch der landschaftsästhetische Wert des Erlebnisraumes wird durch die Anpflanzung bodenständiger Gehölze aufgewertet, die visuelle Verletzlichkeit wird geringer und es wird eine größere Natürlichkeit bewirkt. Mit zunehmendem Alter des Waldes wird durch die Sichtverschattung der Einwirkbereich des Eingriffs verringert und dadurch auch die Umwelterheblichkeit.

Eine detaillierte Ausarbeitung zur Gestaltung der Aufforstung wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrags geregelt.

4.4 Finanzierung

Finanzierungsbedarf, der die öffentlichen Haushalte belastet, ergibt sich nach den derzeitigen Planungen nicht, da die SIG Combibloc GmbH die Planungs- und Erschließungskosten übernimmt.

4.5 Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnung

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

Nachrichtlich übernommen in die Festsetzung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 wird das bereits in der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes enthaltene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 2,0 m zu Gunsten der RWE AG zur Sicherung der vorhandenen Mittelspannungsleitung sowie die Teilweise im Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung liegende Bahntrasse zwischen Linnich und Düren.

Kennzeichnungen gem. § 9 (5) BauGB

Es ist mit einem Wideranstieg des derzeit künstlich abgesenkten Grundwasserspiegels auf das natürliche Niveau nahe der Geländeoberfläche zu rechnen. In Zusammenhang mit der Lage im Auegebiet wird das Plangebiet daher gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB als Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen (insbesondere im Gründungsbereich) gegen Naturgewalten erforderlich sind, gekennzeichnet, um potenzielle Nutzer im Vorfeld hierauf aufmerksam zu machen.

Weitere Planungen oder sonstige Gegebenheiten, welche eine nachrichtliche Übernahme in den Entwurf bzw. einer planungsrechtliche Kennzeichnung erfordern würden, sind der Stadt Linnich derzeit nicht bekannt.

4.6 Hinweise

Das Plangebiet liegt im Bereich der ausgedehnten Ruraue (Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L5102 Geilenkirchen, Krefeld 1977). Auf den an die Aue grenzenden lössbedeckten Hochflächen liegen archäologische Fundplätze. Im Plangebiet selbst liegen nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch keine Hinweise auf archäologische Fundplätze vor. Da es jedoch nicht auszuschließen ist, dass sich in der Ruraue archäologische Relikte in Form organischer Materialien erhalten haben, die Erkenntnisse zur Landschafts- und Nutzungsgeschichte des Raumes sowie Relikte der Nutzung der Aue durch den Menschen liefern können, gibt der Bebauungsplan den Hinweis auf die Möglichkeit von archäologischen Befunden und Bodenfunden und weist auf die Meldepflicht gem. § 15 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) hin.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass aufgrund der heutigen Bodenbeschaffenheit ggf. statische Probleme hinsichtlich einer baulichen Nutzung des Geländes zu erwarten sind, da hier evtl. in Teilbereichen mit flächigen Torflagern zu rechnen ist. Daher gibt der Bebauungsplan den Hinweis, dass nach derzeitigem Kenntnisstand jeweils vor der Bebauung eine Einzelfallprüfung durch ein Baugrundgutachten empfehlenswert ist. Das geologische Profil im Bereich der als überbaubare Flächen festgesetzten Bereiche wird jedoch noch weitergehend hinsichtlich dieser Problematik überprüft.

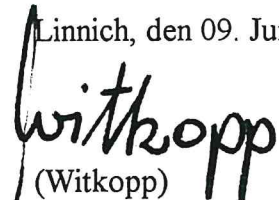
5 **Erforderlichkeit einer Umweltprüfung**

Gemäß § 13 (3) BauGB ist bei der Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren **keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen**. Auf die

- Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB,
- Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB (Ort und Dauer der Auslegung sowie Angabe dazu, welche umweltbezogene Informationen verfügbar sind sowie die ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB mindestens eine Woche im voraus) sowie
- Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) gem. § 4c BauGB

kann im vereinfachten Verfahren verzichtet werden.

Linnich, den 09. Juni 2005


(Witkopp)
Bürgermeister


(Breuer)
Baudezernent