

BEGRÜNDUNG

**Zum Bebauungsplan Nr. 31, 1. Änderung
„Jülicher Straße“**



Stadt Linnich

Juni 2021

Satzungsbeschluss

Änderungen zum Satzungsbeschluss wurden in **rot** markiert.

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Stadt Linnich
Rurdorfer Straße 64
52441 Linnich

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 – 97 31 80
F 02431 – 97 31 820
E info@vdh.com
W www.vdh.com

i.A. Dipl.-Ing. Heike Straube

Projektnummer: 21-005

INHALT

1	EINLEITUNG.....	4
1.1	Planungserfordernis.....	4
1.2	Planungsziel.....	5
1.3	Beschreibung des Plangebietes.....	5
1.4	Planverfahren gemäß § 13 BauGB.....	6
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	8
2.1	Regionalplan.....	8
2.2	Landesentwicklungsplan, Großflächiger Einzelhandel.....	9
2.3	Flächennutzungsplan.....	10
2.4	Landschaftsplan/ Schutzgebiete.....	10
2.5	Wasserschutzgebiete.....	11
2.6	Einzelhandelskonzept für die Stadt Linnich.....	12
3	PLANUNGSKONZEPT.....	13
4	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	13
4.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	13
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	14
5	HINWEISE.....	14
1.	Kampfmittel.....	14
2.	Bergrechte.....	15
3.	Grundwasser.....	15
4.	Bodendenkmalschutz.....	15
5.	Störzone.....	15
6.	Baugrundverhältnisse.....	16
7.	Grundwasserverhältnisse.....	16
6	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	16
6.1	Umweltauswirkungen.....	16
6.2	Ausgleich.....	16
7	RECHTSGRUNDLAGEN.....	18
8	REFERENZLISTE DER QUELLEN.....	18

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Im Osten der Stadt Linnich hat sich ein großes Gewerbegebiet entwickelt, welches zwar ursprünglich gewerblich-industriell geprägt war, in dem sich in den vergangenen Jahren jedoch zusätzlich Einzelhandel angesiedelt hat. Inzwischen liegen hier großflächige und nicht-großflächige Lebensmittelmärkte, Getränkehändler, Drogeriemärkte und Textilgeschäfte vor.

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. (CIMA Beratungs + Management GmbH, 05. Dezember 2015)

Die Umsetzung dieser Ziele werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40, der die bisherigen Bebauungspläne Nr. 35, Nr. 22 und Nr. 12 sowie bisher unbeplante Bereiche gem. § 34 BauGB vereinigt, vorangetrieben.

Für die Bereiche der Bebauungspläne Nr. 21 und Nr. 34 liegt kein Planerfordernis vor, da hier der Einzelhandel bereits ausgeschlossen ist.

Anders verhält es sich für den Bebauungsplan Nr. 24n sowie den hier behandelten Bebauungsplan Nr. 31.

Der Bebauungsplan 31 setzt zwei eingeschränkte Gewerbegebiete GEe1 und GEe2 sowie die allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 fest. Die Festsetzung erfolgt gemäß der § 8 und 4 der BauNVO von 1990. Gemäß § 11 Abs. 3 dieser BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe demzufolge nur in Sonder- und Kerngebieten zulässig und somit im Geltungsbereich des BP 31 ausgeschlossen.

Ferner werden über die Festsetzungen des BP 31 die in den Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen deutlich eingeschränkt. So sind in den GEe1 und 2 nur „Stellplätze, Fahrradabstellplätze, untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ zulässig. Einzelhandelsbetriebe jeglicher Art sind somit klar ausgeschlossen.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 existieren zwar steuernde Festsetzungen, es erfolgen jedoch keine Regelungen zum Einzelhandel. Einzelhandelsbetriebe werden nicht, über die allgemeinen Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO hinausgehend, gesteuert. Somit sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO „die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften“ zulässig. Demnach könnten sich im Bereich des Bebauungsplans zumindest nicht-großflächige Betriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevantem Sortiment ansiedeln, die ggf. sogar eine Agglomeration bilden könnten. Dies ist, mit Verweis auf das Einzelhandelskonzept, nicht gewollt. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Für beiden Bebauungspläne soll der Einzelhandel über eine textliche Änderung gesteuert werden. Das Planverfahren soll als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen.

1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist die Steuerung des Einzelhandels im gesamten Gewerbegebiet in der Art zu erreichen, dass zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen wird und sich auf das Zentrum von Linnich konzentriert.

1.3 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 von weiteren gewerblichen Flächen umgeben. Nördlich des Plangebietes verläuft die Jülicher Straße. Die südlichen Flächen des Plangebietes dienen der SIG combibloc als Stellplatzanlage, das Firmengelände befindet sich südlich der an das Plangebiet grenzenden Bahntrasse.



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (gelb-gestrichelte Linie) (Land NRW, 2020)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Linnich, Flur 7, Flurstücke 58, 59, 60, 61, 83, 84, 85, 117, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 142, 143, 151, 217, 218, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268 und 269. Er umfasst damit eine Fläche von ca. 4,06 ha.

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Die südwestlichen Flächen sind als Stellplatzanlage hergerichtet. Diese wird durch eine Lärmschutzwand von den an der Jülicher Straße gelegenen Wohngebäuden getrennt.

1.4 Planverfahren gemäß § 13 BauGB

Gemäß § 13 BauGB kann die Gemeinde bei der Änderung oder Aufstellung von Bebauungsplänen auf das vereinfachte Verfahren zurückgreifen, wenn die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt werden. Das Vorliegen der Zugangsvoraussetzungen wird nachfolgend geprüft.

- Das vereinfachte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung berührt werden.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Planungsziele des bestehenden Bebauungsplanes definiert. Diese bestehen in der Schaffung von gewerblichen Flächen in Form von Gewerbegebieten sowie die Schaffung von Wohngebieten. Sie werden durch die vorliegende Planung nicht in Frage gestellt und bleiben somit unberührt.

- Das vereinfachte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Durch die Planänderung werden keine Vorhaben neu begründet. Zwar können Einzelhandelsvorhaben der UVP-Pflicht unterliegen, diese besteht aber heute schon. Gerade diese Vorhaben werden durch die Planung ausgeschlossen.

- Das vereinfachte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Vorliegend ist davon auszugehen, dass die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

- Das vereinfachte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete [...], so weit wie möglich vermieden werden.“ (vgl. § 50 Satz 1 BImSchG)

Gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG handelt es sich bei schädlichen Umwelteinwirkungen um Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Gemäß Artikel 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU handelt es sich bei schweren Unfällen um ein Ereignis – z. B. eine Emission, einen Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes –, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebs zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe der Richtlinie beteiligt sind. Betriebe, die zu entsprechenden Umwelteinwirkungen oder Unfällen führen könnten, sind wenn dann bereits im Plangebiet oder dem näheren und weiteren Umfeld des Plangebiets vorhanden und werden durch die Planung nicht begründet.

Die Zugangsvoraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB werden somit vollständig erfüllt. Demzufolge kann die vorliegende Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Im vereinfachten Verfahren stehen die nachfolgenden Verfahrenserleichterungen zur Verfügung.

- Von der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden. Wahlweise kann die Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB bzw. die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.
- Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen entfällt.

Von den vorgenannten Verfahrenserleichterungen soll vorliegend Gebrauch gemacht werden.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan

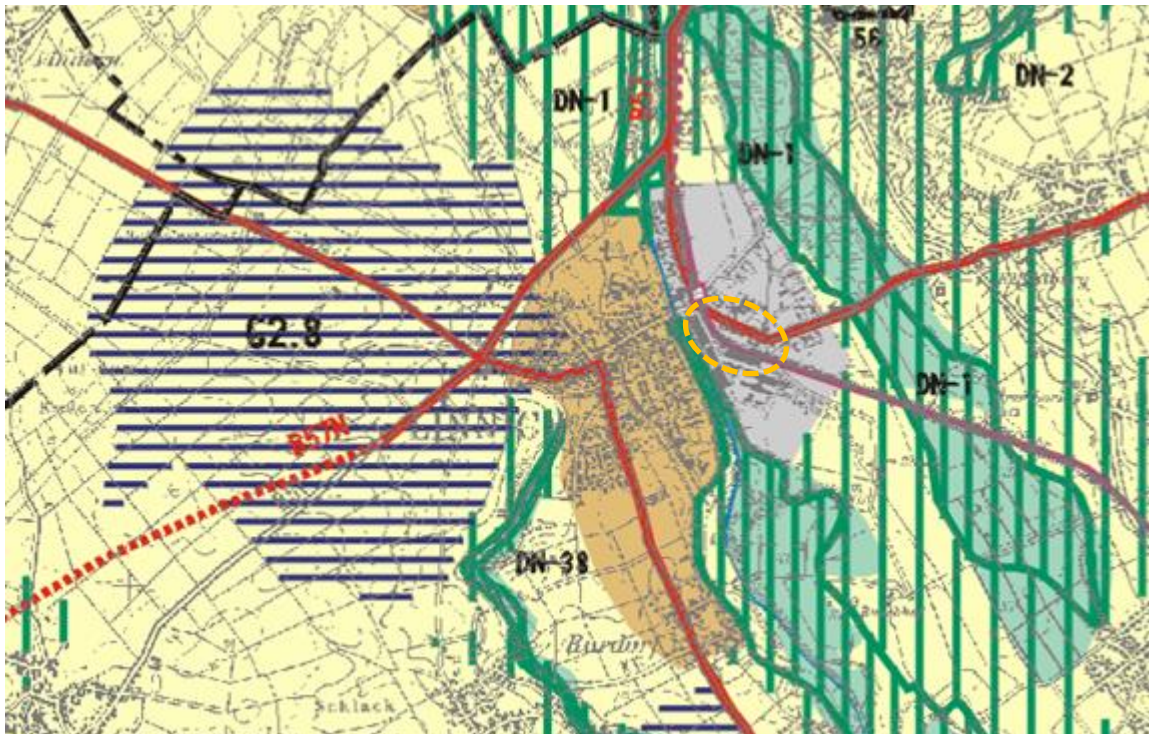


Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln (Bezirksregierung Köln, 2016b), Teilabschnitt Region Aachen stellt das Plangebiet als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche (GIB) dar. Bei den angrenzenden Flächen handelt es sich ebenfalls um den GIB. Westlich des Plangebietes folgt der Allgemeine Siedlungsbereich (ASB) der Stadt Linnich.

Die GIB dienen laut den textlichen Festsetzungen des Regionalplans der Ansiedlung, dem Ausbau und der Bestandssicherung solcher gewerblichen Betriebe, die wegen ihres großen Flächenbedarfs, ihrer Emissionen oder ihrer besonderen Standortanforderungen nicht in den ASB integriert werden können. In dem Flächennutzungsplan der Stadt Linnich werden die verfahrensgegenständlichen Flächen den Vorgaben des Regionalplanes folgend, als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Der Regionalplan, Teilabschnitt Region Aachen formuliert für die Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) weitere Ziele, die zu beachten sind. Vorliegend ist insbesondere Ziel 1 von Bedeutung (Bezirksregierung Köln, 2016a):

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.

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 Landesentwicklungsplan, Großflächiger Einzelhandel

Für die Steuerung des großflächigen Einzelhandels sind zudem die Vorgaben des Landesentwicklungsplans NRW zu beachten. Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen, 2020) (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.

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.

2.3

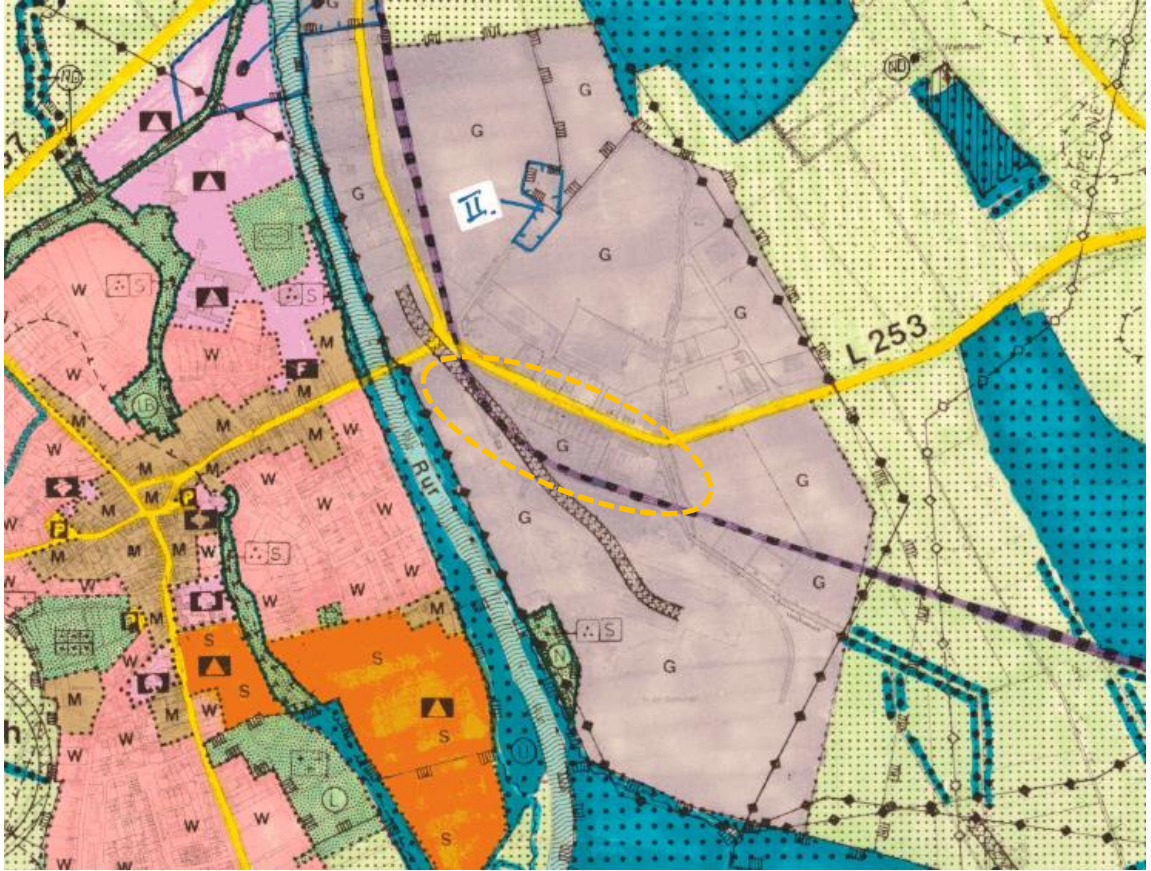


Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan (Stadt Linnich)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Linnich stellt für das Plangebiet gewerbliche Flächen dar. Im Bebauungsplan Nr. 31 werden hingegen Teile des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der bestehende Bebauungsplan weicht somit vom Flächennutzungsplan und auch von den übergeordneten Plänen ab. Da in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 aber keine neue Gebietsausweisung erfolgt, sondern nur die Zulässigkeit des Einzelhandels geregelt wird, ist hier keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

2.4

Naturschutzfachliche Schutzgebiete ergeben sich aus den §§ 21 und 23 bis 36 BNatSchG. Demnach sind der Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung (§ 21 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke oder Nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG), gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) und Natura-2000-Gebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit zu untersuchen.

Form und Verfahren der Unterschutzstellung richten sich nach Landesrecht (vgl. § 22 Abs. 2 BNatSchG). Demnach werden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile in den Landschaftsplänen der Unteren Naturschutzbehörden festgesetzt. (vgl. § 7 LNatSchG)

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes. Derzeit wird der Landschaftsplan 2 „Rur- und Indeaeu“ neu aufgestellt. Er gilt für den baulichen Außenbereich außerhalb der Orts- und Siedlungslagen und betrifft somit den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht.

Zur Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Naturparks oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparks, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ zurückgegriffen (MULNV NRW, 2020a).

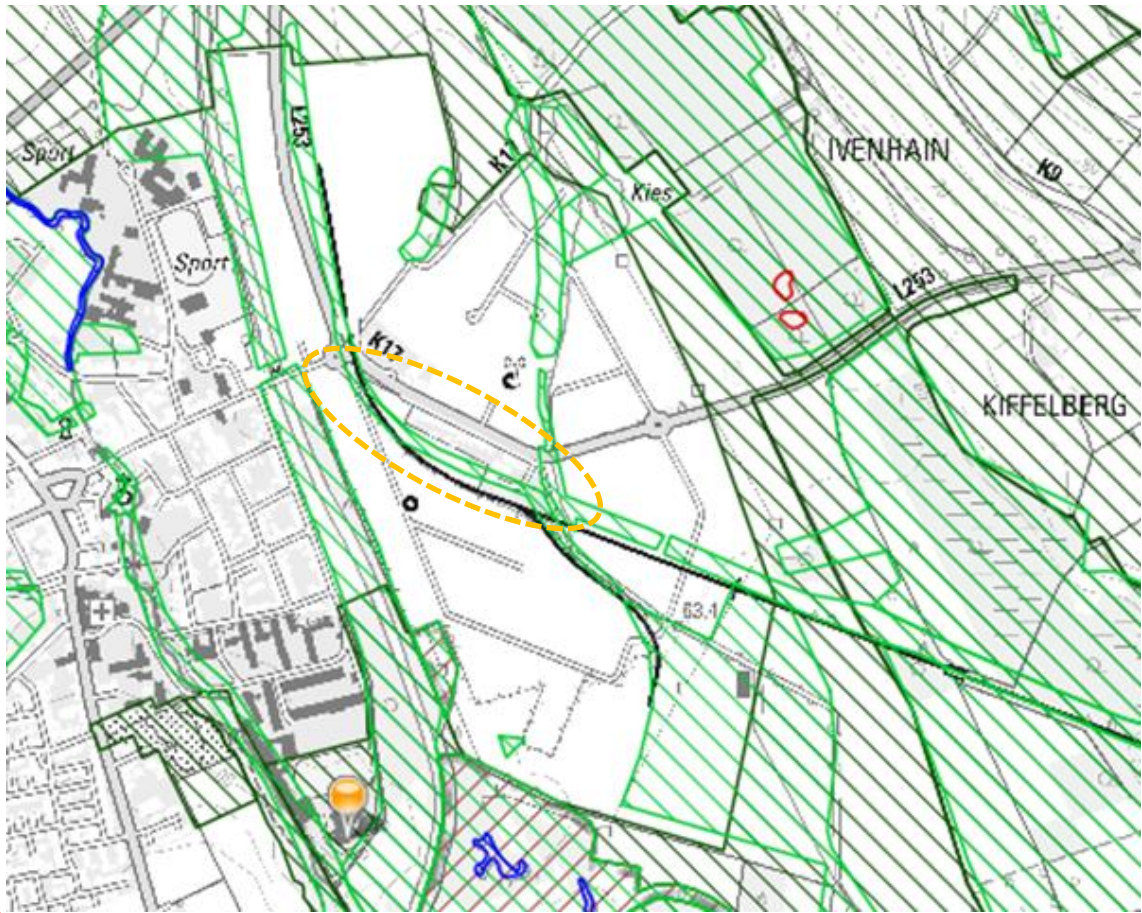


Abbildung 4: Auszug aus dem Naturschutzinformationssystem LANUV

Entlang der Bahnlinie verläuft das schutzwürdige Biotop „BK-5003-544“, welches im weiteren Verlauf in

einem beidseitigen überwiegend 1-2 m, stellenweise bis zu 6 m breiten Streifen artenreiche Hochstaudenflure entwickelt hat. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 31 ist das Biotop nur wenig ausgeprägt, es liegt ein niedriger Bewuchs vor, der stellenweise ganz fehlt.

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.

Zusammenfassend sind Konflikte mit den vorliegend relevanten, naturschutzfachlichen Schutzgebieten nicht ersichtlich.

2.5 Wasserschutzgebiete

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus den besonderen, wasserwirtschaftlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Demnach sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG), Risikogebiete außerhalb von

Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer Betroffenheit zu untersuchen. Zur Beschreibung und Bewertung einer möglichen Betroffenheit wird auf das elektronische wasserwirtschaftliche Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW zurückgegriffen (MULNV NRW, 2020b).

Demnach wird das Plangebiet von keinen festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten überlagert. Heilquellen sind im linksrheinischen NRW nicht vorhanden und insofern mit abschließender Sicherheit nicht von der Planung betroffen. Hochwasserentstehungsgebiete werden gemäß § 78d Abs. 2 WHG von den Ländern durch Rechtsverordnung festgesetzt. Dies ist in NRW aktuell noch nicht erfolgt. Das Plangebiet ist nicht vom dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Malefinkbaches (Verordnung vom 24. Juli 2013 gem. § 76 WHG) betroffen, der östlich des Plangebiets verläuft.

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 des Bebauungsplanes liegt gemäß dem Einzelhandelskonzept außerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Die Rur bildet im Osten eine klare naturräumliche Zäsur.

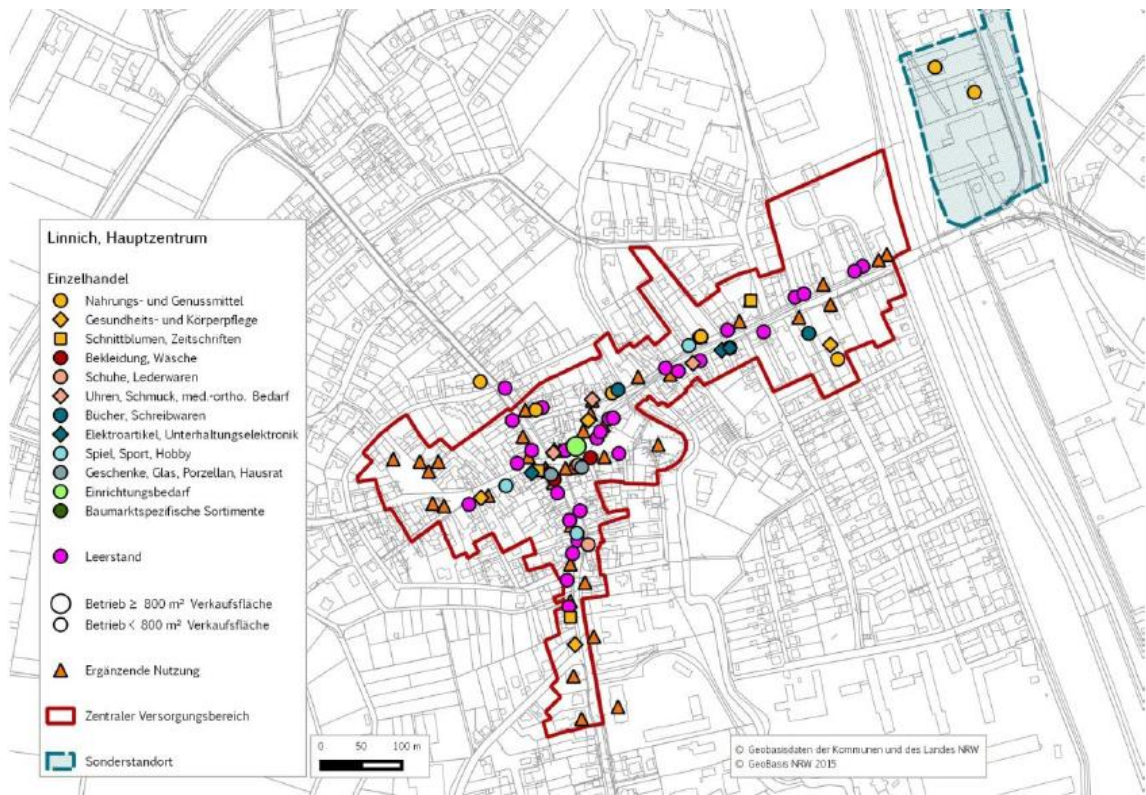


Abbildung 5: zentraler Versorgungsbereich Linnich

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. Im Plangebiet selbst liegen keine Einzelhandelsbetriebe vor, deren Bestand zu berücksichtigen wäre. Insofern ist der Einzelhandel im Sinne des Einzelhandelskonzeptes innerhalb des Plangebietes auszuschließen. Durch die Planung wird dieser Vorgabe gefolgt.

3 PLANUNGSKONZEPT

Das Konzept des Bebauungsplanes wird nicht verändert. Weder Erschließung noch Ver- und Entsorgung oder Gebäudestruktur bzw. Grünplanung werden verändert. Einzig die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird bestimmt.

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes 31.

4.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 9 BauNVO)

Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt. Die übrigen Festsetzungen bleiben unberührt:

1.1 Allgemeine Wohngebiete – WA 1 und WA 2

„In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Einzelhandelsbetriebe als der Versorgung des Gebietes dienende Läden mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortimenten gemäß „Linnicher Liste“ und i.S.d. § 1 Abs. 5, Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

Einzelhandelsbetriebe als der Versorgung des Gebietes dienende Läden mit nicht-nahversorgungs- oder nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß „Linnicher Liste“ sind zulässig. Der Anteil der nahversorgungsrelevanten oder zentrenrelevanten Randsortimente wird auf 10% der Verkaufsfläche begrenzt.

Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt oder in Verbindung mit handwerklichen Leistungen im Plangebiet angeboten wird. Die Verkaufsfläche muss dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und in betrieblichem Zusammenhang errichtet werden und dem Hauptbetrieb sowohl flächen- als auch umsatzmäßig untergeordnet sein. Die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO darf nicht überschritten werden.“

Gemäß den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes wird auch für die innerhalb des Gewerbegebietes gelegenen Wohngebiete der Handel mit nahversorgungs-/ zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgeschlossen. Auch innerhalb der allgemeinen Wohngebiete wären der Versorgung des Gebiets dienenden Läden gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässig. Diese können bis zur Grenze der Großflächigkeit genehmigt werden. Das Einzelhandelskonzept formuliert das Ziel, dass „in GE- und GI-Gebieten der Handel mit nahversorgungs-/ zentrenrelevanten Kernsortimenten auszuschließen ist“. Zwar handelt es sich hier um WA, das jedoch innerhalb des umgangssprachlich als Gewerbegebiet bezeichneten Areals liegt. Wie die umliegenden GE-/ GI-Flächen auch sind im Flächennutzungsplan G-Flächen und im Regionalplan ein GLB dargestellt. Daher ist eine Gleichbehandlung des Gebietes hier zweckdienlich.

Randsortimente von Handelsbetrieben mit nicht nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Kernsortimenten bleiben zulässig. Der Verkauf an letzte Verbraucher bei Handwerksbetrieben wird ausnahmsweise zugelassen, wenn die einschränkenden Vorgaben erfüllt sind und der Gebietscharakter gewahrt bleibt. Regelungen für großflächige Betriebe mit nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nicht erforderlich, da diese gemäß § 11 Abs. 3 bereits generell ausgeschlossen sind.

5 HINWEISE

1. Kampfmittel

Im Plangebiet liegen Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe vor. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben, Panzergraben und Stellung). Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wird empfohlen. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung der Bezirksregierung Düsseldorf – KBD.

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

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Beachten Sie in diesem Fall das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf unserer Internetseite des KBD.

2. Bergrechte

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Union 220“ und „Union 236“. Beide Bergwerksfelder befinden sich im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG (Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln).

Weiterhin befindet sich der Planbereich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg“. Eigentümerin dieses Bergwerksfeldes ist das Land Nordrhein-Westfalen (MWIDE, Berger Allee 25 in 40213 Düsseldorf).

Die Eigentümer sollten in Bezug auf mögliche zukünftige bergbauliche Planungen, zu bergbaulichen Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau sowie zu dort vorliegenden weiteren Informationen bzgl. bergschadensrelevanter im Genehmigungsverfahren beteiligt werden.

3. Grundwasser

Der Planbereich ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planbereich in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten daher bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

4. Bodendenkmalschutz

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

5. Störzone

Im Plangebiet liegt die bewegungsaktive tektonische Störung "Linnicher Sprung I". Im Verlauf dieser tektonischen Störung treten unterschiedliche bauwerksschädigende Bodenbewegungen auf. Diese ist von jeglicher Neubebauung freizuhalten ist. Dies gilt auch für Nebenanlagen, die gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nichtbebaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden dürfen, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist. Hier können Grün-, Verkehrsflächen und Spielplätze angelegt werden.

6. Baugrundverhältnisse

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 "Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 "Baugrund- Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen", und der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

7. Grundwasserverhältnisse

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 "Abdichtung von Bauwerken", der DIN 18533 "Abdichtung von erdberührten Bauteilen" und gegebenenfalls der DIN 18535 "Abdichtung von Behältern und Becken" zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben (www.erftverband.de).

6 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Umweltauswirkungen

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen. Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen entfällt.

Durch den Ausschluss bzw. die Steuerung von Einzelhandelsbetrieben werden keine negativen Umweltauswirkungen erwartet.

6.2 Ausgleich

Durch die Planung entsteht kein ökologisches Defizit, da nur die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben geregelt wird. Daher ist kein ökologischer Ausgleich erforderlich.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Stadt Linnich am die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 „Jülicher Straße“ als Satzung beschlossen hat.

7 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58). Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666). Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421). Zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b).
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465).
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Juli 1999 (BGBl. S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. März 1980 (GV. NW. S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NW. S. 934).
- Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2012 (BGBl. I. S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2232).
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559) zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 29. Mai 2020 (GV. NRW. S. 376).

8 REFERENZLISTE DER QUELLEN

- Bezirksregierung Köln. (2016a). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Textliche Darstellung – Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Bezirksregierung Köln. (2016b). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Zeichnerische Darstellung – Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.

- CIMA Beratungs + Management GmbH. (05. Dezember 2015). Einzelhandelskonzept Linnich (Fortschreibung 2015). Köln.
- Land NRW. (2020). TIM Online 2.0. Von Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0): <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/> abgerufen
- Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen. (2020). Landesentwicklungsplan NRW. Düsseldorf.
- MULNV NRW. (2020a). NRW Umweltdaten vor Ort. Abgerufen am 19. 11 2018 von <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>
- MULNV NRW. (2020b). Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB). Von Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: <https://www.elwas-web.nrw.de/elwas-web/index.jsf#> abgerufen
- Stadt Linnich. (kein Datum). Flächennutzungsplan. Linnich.