

STADT LINNICH

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

Begründung zur Offenlage Teil I

Planverfasser:



VSU GmbH
Kaiserstraße 100
52134 Herzogenrath
Tel.: 02407-91410
Fax: 02407-914120
info@vsu-euro.de

Stadt Linnich



Stand: 15.02.2017

Teil I

1. Allgemeine Begründung	4
1.1 Planerfordernis	4
1.2 Verfahrensablauf	4
1.3 Übergeordnete Planungen	5
1.3.1 Ziele der Raumordnung und der Landesplanung	5
1.3.2 Flächennutzungsplan – vorbereitende Bauleitplanung	6
1.3.3 Bebauungsplan - Verbindliche Bauleitplanung	6
1.3.4 Landschaftsplan	6
2. Bestandsdarstellung	6
2.1 Städtebauliche Situation	6
2.2 Technische Infrastruktur	7
2.2.1 Erschließung	7
2.2.2 Kanalbestand	7
2.2.3 Wasser	7
2.2.4 Strom	8
2.2.5 Umweltsituation (Boden, Klima, Wasser, Fauna, Flora)	8
2.2.6 Grundwasser	8
2.3 Gewinnung von Kohlenwasserstoffen	9
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	9
4. Städtebauliches Konzept	10
4.1 Baukonzept und beabsichtigte Nutzung	10
4.2 Erschließung und ruhender Verkehr	11
4.3 Zukünftige Verkehrsbelastung	11
4.4 Grün- und Freiraumkonzept	12
4.5 Technische Infrastruktur	13
5. Begründung der Festsetzungen und Planinhalte	13
5.1 Geltungsbereich	13
6. Planungsrechtliche Festsetzungen	14
6.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)	14
6.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)	15
6.3 Bauweise (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)	16
6.4 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (gem. § 9 (1) Nr.4 BauGB)	16
6.5 Flächen für den Gemeinbedarf (gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB)	17

6.6	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)	17
6.7	Öffentliche Grünflächen (gem. § 9(1) Nr. 15 BauGB)	17
6.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)	18
6.9	Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (gem. § 9(1) Nr. 21 BauGB)	19
6.10	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. §9 (1) Nr. 24 BauGB)	19
6.11	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)	20
6.12	Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (gem. § 9 (5) Nr. 1 BauGB)	20
7.	Nachrichtliche Darstellungen (gem. § 9 (6) BauGB)	21
8.	Örtliche Baubestimmungen (gem. § 86 (1) Nr. 1 i.V. mit (4) LBauO NW)	21
9.	Hinweise	21
9.1	Bodendenkmale	21
9.2	Versorgungsleitungen	21
9.3	Beseitigung des Niederschlagswassers	21
9.4	Kampfmittel	22
9.5	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für den Artenschutz	22
9.6	Bodenschutz	23
9.7	Erdbebengefährdung	23
9.8	Baugrundverhältnisse	23
9.9	Grundwasserverhältnisse	23
9.10	Außergastronomie	24
9.11	Geräuschimmissionsrichtwerte	24
9.12	Wasserwirtschaft	24

1. Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

Die Stadt Linnich hat als Grundlage der weiteren städtebaulichen und stadtgemeinschaftlichen Entwicklung ein Integriertes Handlungskonzept beschlossen. Dieses ist aus einem intensiven bürgerschaftlichen Dialog hervorgegangen. Mit dem Integrierten Handlungskonzept für die Innenstadt wurde am 17.06.2016 ein Maßnahmenkonzept mit einem Rahmenplan beschlossen, das auch den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans beinhaltet. Demnach beabsichtigt die Stadt Linnich im Geltungsbereich die Realisierung der integrativen Kultur- und Begegnungsstätte, eines Hotels, eines Freizeit- und Erholungsbereichs an der Rur und eine ergänzende, städtebaulich motivierte Platzrandbebauung. Dabei soll die derzeitige Nutzung des Geltungsbereichs als Parkplatz und Platz für Volksfeste weiter möglich sein. Die hier vorhandene Anlage zur Ausübung des Schießsports ist ebenfalls im Geltungsbereich anzuordnen. Die Planung für den Bereich „Neue Mitte Nord/Place de Lesquin“ konkretisiert somit die Rahmenplanung des Integrierten Handlungskonzeptes.

Die Neuordnung des Geltungsbereichs ist auch notwendig, nachdem die bisherige Stadthalle an der Rurstraße wegen Baufälligkeit abgebrochen wurde. Der Stadt Linnich fehlt somit derzeit eine kommunale Versammlungsstätte, die im Umfeld der bisherigen Stadthalle wieder geschaffen werden soll. Die ist in Form der integrativen Kultur- und Begegnungsstätte vorgesehen, da ein multifunktional nutzbares Gebäude den aktuellen Anforderungen besser genügt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Linnich Nr., 41 „Neue Mitte Nord/Place de Lesquin“ (ca. 4,5 ha) wird im Süden durch die Rurstraße und im Westen durch den Bendenweg gebildet. Im Norden bildet die südliche Grenze der Fläche des Schwimmbades die Grenze, die nach Westen hin linear bis zur Schnittlinie mit dem Bendenweg verlängert wird. Hierdurch wird insbesondere sichergestellt, dass alle für die Neuordnung erforderlichen Erschließungsflächen im Geltungsbereich liegen. Östlich des Hallenbades bildet die Grundstücksgrenze des Hallenbades bzw. des Sportplatzes und der Tennisplätze die Geltungsbereichsgrenze. Im Osten ist es die Parzellengrenze der Rur. Die Integration der an den eigentlichen Platz mit seiner Bebauung angrenzende Wohn-/Mischbebauung ist deshalb geboten, um die Planungsaufgaben, die sich durch die Neubebauung des Place des Lesquin ergeben, innerhalb des Geltungsbereichs zu bewältigen.

1.2 Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Linnich hat am 07.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde in der Zeit vom 10.10.2016 bis zum 07.11.2016 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden fand in der Zeit vom 10.10.2016 bis 07.11.2016 statt. Die Offenlage des Bebauungsplans wurde durch den Rat am 13.12.2016 beschlossen. Der Plan wurde in der Zeit vom 27.12.2016 bis zum 27.01.2017 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden fand in der Zeit vom 27.12.2016 Bis zum 27.01.2017 statt. Der Rat der Stadt Linnich hat die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen am 04.04.2017 abgewogen und den Plan als Satzung beschlossen. Der Plan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Ein Bericht über die Artenschutzprüfung, ein Landschaftspflegerischer Begleitplan und ein Umweltbericht liegen vor und sind der Begründung als Teil II beigefügt.

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

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

Der Regionalplan stellt den Geltungsbereich dieses Plans als Teil der allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) dar. In der Grundlagenkarte des Regionalplans ist allerdings ersichtlich, dass östlich des Plangebiets Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) liegt. Zwischen diese Bereiche ist entlang der Rur ein Bereich zum Schutz der Natur angeordnet.

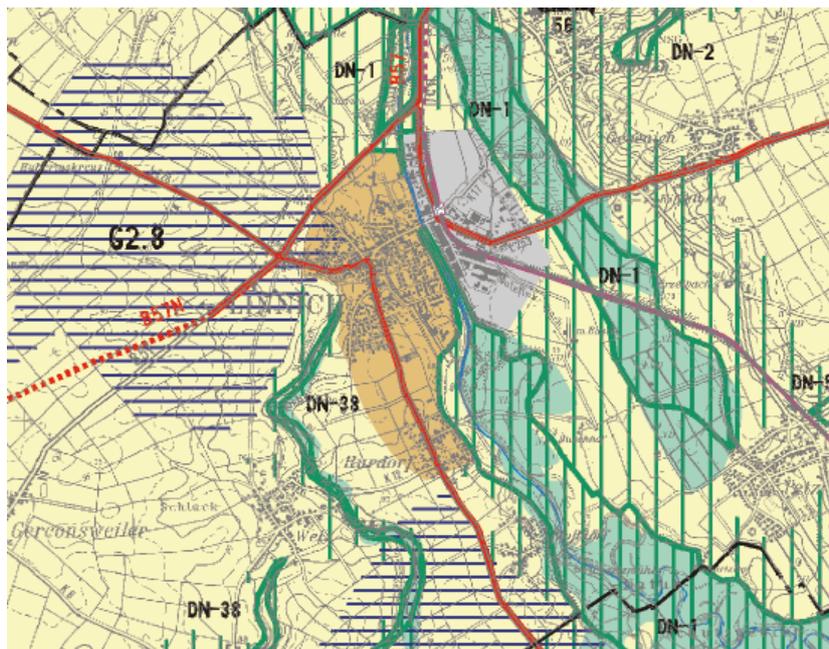


Abb.: Gebietsentwicklungsplan – Teilabschnitt Region Aachen, Ausschnitt aus der Planzeichnung

Die Ziele des Gebietsentwicklungsplans für diesen Bereich sind:

- Struktur des Siedlungsgefüges (aufgelockert bebautes Straßennetz mit weiträumig eingefassten Grünbereichen) zu erhalten
- die charakteristische, aufgelockerte Struktur und die landschaftstypischen Hecken in den jeweiligen Siedlungsbereichen sollen insgesamt erhalten werden.

Die vorliegende Planung erfüllt diese Ziele, eine Abweichung liegt nicht vor.

1.3.2 Flächennutzungsplan – vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Linnich stellt für den Geltungsbereich dieses Plans Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Fläche für den Gemeinbedarf und Grünfläche dar. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Dies ist insbesondere der Einfügung der neuen Sondergebiete geschuldet, die nicht aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan ableitbar sind.

1.3.3 Bebauungsplan - Verbindliche Bauleitplanung

Im Jahr 1973 wurde der Bebauungsplan Nr. 12 Stadt Linnich ortsüblich bekanntgemacht. In dessen Geltungsbereich liegt auch ein Teil des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans Nr. 41, dies ist der Teil, der südlich des Hallenbads ehemals zum Freibad gehörte. Der Überlagerungsbereich wurde im Bebauungsplan Nr. 12 als Sondergebiet (Anlagen für Erholung und Freizeitgestaltung) mit der Zweckbestimmung Schulzentrum bzw. Hallenbad, Anlagen für Erholung und Freizeitgestaltung festgesetzt. Nachdem das Freibad aufgegeben wurde, reicht das Gelände des Schwimmbads nur noch bis wenige Meter südlich und östlich des Hallenbades. Das außerhalb liegende Gelände wurde durch diesen Bebauungsplan neu überplant. Außer diesem Bebauungsplan Nr. 12 ist der Geltungsbereich durch keinen anderen Bebauungsplan überplant.

1.3.4 Landschaftsplan

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

2. Bestandsdarstellung

2.1 Städtebauliche Situation

Der Place de Lesquin befindet sich nördlich der Rurstraße und verfügt über eine Größe von ca. 12.500 m². Die Fläche ist entstanden, nachdem der hier vormals angesiedelte Schlachthof sowie Anlagen der Feuerwehr (Schlauchturm) abgebrochen wurden und durch eine nicht genau definierte befestigte Fläche in Form eines Schotterplatzes ersetzt wurden. Im westlichen Teil der Fläche wurde eine Straßenführung asphaltiert und mit gestalteten Grünflächen, einem Denkmal für die Städtepartnerschaft mit Lesquin sowie dem Schützenhaus ergänzt. Der Platz ist darüber hinaus nicht von Gebäuden umgeben. Er stellt sich derzeit als eine überwiegend mindergenutzte Brachfläche dar, die neben einer Teilnutzung als Wohnmobilstellplatz auf Parken und die Vereins- und Stadtfeste reduziert ist. Am süd-östlichen Rand der Fläche ist ein privater Parkplatz durch Baulast auf der öffentlichen Fläche gesichert.

Der Geltungsbereich umfasst auch die zum Place de Lesquin hin orientierte Randbebauung am Bendenweg südlich des Hallenbades und diejenige an der Rurstraße zwischen Bendenweg und Rur. Entlang der Rurstraße befindet sich eine Bebauung weitgehend aus der Jahrhundertwende des 19. zum 20. Jh., die in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise mit Mansard-

dächern und Schmuckgiebeln sowie Erkern ausgestattet ist. Der ehemalige Standort der Stadthalle bildet eine große Baulücke in der Straßenfront. Entlang des Bendenwegs befindet sich weitgehend Einzelhausbebauung in ein- bis zweigeschossiger Bauweise. Dort eingebunden ist das zweigeschossige Feuerwehrgebäude.

Die Nutzung der Straßenrandbebauung ist derzeit weitgehend Wohnen, es befinden sich einige Dienstleister, freie Berufe sowie ein Verlagsgebäude am Standort.

Das Gelände liegt am Flussufer etwa bei ca. 59,50 m NHN, am nordwestlichen Rand zum Bendenweg hin bei ca. 61,50 m NHN. Die Rurstraße liegt etwa auf 63,00 m NHN. Zur Rur hin liegt ein Geländesprung von ca. 2,0 m Höhe, der als bepflanzte Böschung ausgebildet ist. Der Rurradweg, der von Norden kommend auf dem unteren Niveau verläuft, überwindet am Place de Lesquin den Höhenunterschied, um von dort zur Rurstraße hin zu verlaufen.

Der Geltungsbereich ist in der tiefer liegenden Ruraue durch lockere Auenbepflanzung mit mittelgroßen Bäumen geprägt. Südlich des Hallenbades befindet sich eine prägende lineare Bepflanzung aus zwei bis drei Reihen mit Großbäumen, die sich wahrscheinlich aus einer alten Randbepflanzung des Schwimmbades in seiner ehemaligen Ausdehnung entwickelt hat. Darüber hinaus ist der Platz von markanten Einzelbäumen bestanden. Diese sind auch in Teilen am Bendenweg vorhanden.

2.2 Technische Infrastruktur

2.2.1 Erschließung

Das Plangebiet ist über zwei Straßen sowohl aus westlicher (Bendenweg) als auch aus südlicher (Rurstraße) Richtung erschlossen. Über den Platz verläuft ebenfalls eine befestigte Straße. Die am 1.9.2016 durchgeführte Verkehrszählung ergab auf der Rurstraße östlich des Bendenwegs im Durchschnitt täglich ca. 9.500 Fahrzeuge, westlich des Bendenwegs im Durchschnitt täglich ca. 9.100 Fahrzeuge und im Bendenweg, unterer Abschnitt ca. 2.800 Fahrzeuge. Der Schwerverkehrsanteil liegt überall unter 8%. Auf der Rurstraße wird dies durch den Gewerbeverkehr bedingt, auf dem Bendenweg vor allem durch den Bus- und Schulbusverkehr.

2.2.2 Kanalbestand

Das Plangebiet wird westlich tangierend durch die Entwässerungsanlagen des Bendenwegs begleitet. Dort befinden sich eine Regenwasser- und eine Schmutzwasserkanalisation. Das Regenwasser wird im so genannten Bendenwasser gesammelt. Dieser Kanal bündelt ab etwa Höhe Hallenbad in Richtung Norden das Regenwasser. Südlich des südlichen Schachts verläuft ein kleiner Kanal rückwärtig hinter den Häusern im Bereich des Place de Lesquin. Die genannten Entwässerungsanlagen zur Regenwasserableitung werden derzeit ertüchtigt, um die zukünftigen Wasserlasten aus dem Geltungsbereich zu übernehmen.

2.2.3 Wasser

Neben den Wasserleitungen in der Rurstraße und im Bendenweg verläuft eine weitere Leitung über die von der Rurstraße aus den Platz erschließende Straße. Diese knickt hinter der Bebauung nach Osten ab und verläuft in Richtung Norden. Diese Leitung muss für die Realisierung des Hotels voraussichtlich in den neuen Platzbereich verlegt werden.

2.2.4 Strom

Im Plangebiet befindet sich eine Trafostation, die im Platzbereich aufgestellt wurde, um die Energieversorgung der hier stattfindenden Volksfeste zu sichern. Die Zuführungsleitungen führen nach Nord-Westen und Nord-Osten. Darüber hinaus gibt einige, von diesem Trafo ausgehende Versorgungsstellen. Diese Leitung und einige Versorgungsstellen müssen für die Realisierung des Hotels voraussichtlich in den neuen Platzbereich verlegt werden. Die vorhandene Stromtankstelle für Elektrofahrräder am Anfang des Rurradwegs ist an den verschobenen Rurradweg bzw. an die nördliche Erschließungsstraße zu verlegen.

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

Es wird auf die Darstellungen im Umweltbericht verwiesen.

2.2.6 Grundwasser

Gemäß den ausgewerteten Unterlagen bildet im Untersuchungsgebiet 1 m bis 2 m mächtiger holozäner Hochflutlehm der Rur den anthropogen unbeeinflussten Untergrund. Im Liegenden stehen Sande und Kiese der Rurterrasse an, die bis in Tiefen zwischen 5 m und 10 m unter GOK reichen und von pleistozänen Sanden und Kiesen der älteren Hauptterrasse der Maas unterlagert werden. Die Basis der das oberste Grundwasserstockwerk bildenden Terrassensande/kiese verläuft bei rd. 14 m NHN, d.h. bei rd. 48 m unterhalb der GOK. Das Liegende der Terrassensedimente bildet der tertiäre Reuverton.

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

Stand	Grundwasserspiegel
10/63	ca. 59,0 (NE) bis 59,7 m (SW)
10/73	ca. 58,2 (NE) bis 59,2 (SW)
04/88	ca. 58,4 (NE) bis 58,8 (SW)

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

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

Unter Berücksichtigung von Ganglinien der im Umfeld liegenden Grundwassermessstellen 960861 (ca. 120m südöstlich) und 20122 (ca. 600 m südöstlich) und des vorbergbauliehen Grundwassergefälles gibt der Erftverband für das Plangebiet einen Bemessungsgrundwasserstand von 60,1 m NHN an. Für den Place de Lesquin kann das Grundwasser damit bei sehr hohen Grundwasserständen in den tiefer liegenden Bereichen des Plangebietes bis ca. 1 m unter Flur ansteigen. Der überplante Bereich liegt außerhalb von Wasserschutz-zonen. Der

östliche Grenzbereich und die Südostecke des Plangebietes liegen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Rur.

2.3 Gewinnung von Kohlenwasserstoffen

Die vorbezeichnete Planmaßnahme befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg“, über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Union 220“ und „Union 224“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Rheinland“ (zu gewerblichen Zwecken). Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Heinsberg“ ist das Land Nordrhein-Westfalen, vertreten durch das MWEIMH, Berger Allee 25 in 40213 Düsseldorf. Eigentümerin der Bergwerksfelder „Union 220“ und „Union 224“ ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Inhaberin der Erlaubnis „Rheinland“ ist die Wintershall Holding GmbH, Friedrich-Ebert-Straße 160 in 34119 Kassel.

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

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Vorhaben werden folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Realisierung der Vorhaben, die sich aus dem integrierten Handlungskonzept ergeben: integrative Kultur- und Begegnungsstätte, Hotel, Gastronomie sowie ergänzende Bebauung, Verstärkung der Funktion von Grünflächen als Spiel- und Erholungsflächen, Realisierung einer neuen Fußgänger- und Radfahrerachse von der Rurstraße aus
- Stärkung der Erholungsfunktion von Linnich sowohl für Tourismus als auch für die Naherholung
- Erhaltung der Funktion als Volksfestplatz, jedoch Einbindung in ein städtebauliches Gesamtkonzept
- Erhaltung der Funktion als Ort der Ausübung des Schießsports
- Nutzung des Siedlungspotentials der Innenentwicklung, da Erschließungsanlagen vorhanden sind (Entwässerung, äußere Erschließung), dadurch Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme
- Schaffung von Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten in direkter Nähe zum Stadtkern und zu den neu geschaffenen Arbeitsplätzen am Standort zur Stärkung der Kernstadtfunktion
- Beibehaltung der Landschaftsfunktion der Grünfläche als Hochwasserschutz
- Aufwertung der Erschließungsfunktion des Raduferwegs für die Erholung
- Erhaltung eines Großteils der Flächen als unversiegelte Flächen zur Reduzierung des Wasserabflusses

- Erhaltung eines Großteils der Baumstandorte
- Integration von Flächen für Wohnmobilstellplätze
- Integration einer Anlandemöglichkeit für Freizeitboote

Die Planungsziele können nur mit einem Bebauungsplanverfahren umgesetzt werden, da die Größe und Maßstäblichkeit des Hotels sowie der integrativen Kultur- und Begegnungsstätte über das Zulässigkeitsmaß nach § 34 BauGB hinausgehen.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzung

Die Grünfläche westlich des Flusses muss erhalten bleiben, um das Hochwasserschutzgebiet zu gewährleisten. Eine bauliche Nutzung wird daher ausschließlich oberhalb der bestehenden Geländekante vorgesehen.

Zentraler Bestandteil ist ein von gleich hohen Gebäuden umstandener Platz, der sich wiederum in einen „harten“ Platz und einen „weichen“ Platz in Form einer kleinen Parkanlage gliedert. Der eigentliche Platz ist ca. 3000 m² groß. Dieses Platzkonzept wird im Norden durch die verbleibende lineare Baumanlage durchdrungen. Diese Baumanlage verbindet mit der Rurbegleitenden Grünfläche. Nördlich und südlich der Platzanlage sind die Erschließungsanlagen für den fließenden Verkehr konzipiert, die Platzfläche selbst ist – außerhalb von Volksfesten – für den nicht motorisierten Verkehr vorgesehen.

Die Nordkante des Platzes ist nicht direkt durch Gebäude geprägt, sie wird räumlich durch die Baumreihe begrenzt, in zweiter Reihe ist das Gebäude des Schwimmbads erkennbar. Im Osten des Platzes sind das Hotel sowie ein gastronomisch zu nutzendes Gebäude geplant. Das Hotel ist bis zu drei Geschosse hoch, kann aber auch eingeschossige Teile, etwa an östlicher Seite zur Rur hin aufweisen. Der Gastronomiebereich (ca. 580 m²) südlich des Hotels ist mit einem Geschoss auf ca. 230 m² Grundfläche geplant.

Die südliche Platzkante soll durch eine Gebäudezeile, ebenfalls dreigeschossig, begrenzt werden. Hier bestehen mehrere Einzelgrundstücke, so dass hier dreigeschossige Stadthaus Typen möglich sind. Hier sollen im Erdgeschoss Dienstleistungen angeordnet und im Obergeschoss Wohnungen oder freie Berufe angesiedelt werden. Die Stellplatzversorgung der hier möglichen ergänzenden Bebauung wird durch zusätzliche Freiflächen vor dem Haus und in, der Straßenfläche zur Rurstraße hin entnommenen, Flächen ermöglicht. Zusätzlich ist am westlichen Ende der Erschließungsstraße ein privater Parkplatz angeordnet. Auf dieser Fläche können notwendige Stellplätze verschiedener Grundstücke zugeordnet werden.

Die westliche Begrenzung der kleinen Parkanlage wird durch eine den Bestand ergänzende Wohnnutzung gebildet. Auch diese Bebauung soll dreigeschossig ausgebildet werden. Hier sind ca. 1.500 m² Geschossfläche auf ca. 500 m² Grundfläche möglich. In Verbindung mit dem vorgelagerten kleinen Park ist ein „Wohnen im Park“ möglich.

Nördlich dieses Wohnbaugebiets ist das integrative Kultur- und Begegnungszentrum geplant. Dem höheren Gebäudeteil, der durch die für Veranstaltungen erforderliche Höhe gebildet wird,

und das etwa dreigeschossig hoch ist, ist ein niedrigeres Gebäudeteil vorgelagert. Das Grundstück ist ca. 2600m² groß und ermöglicht ca.1150 m² Gebäudefläche. Ermöglicht wird auf der Fläche sowohl eine Anlieferung im Osten als auch das diskutierte Anbauzelt im Süden der Halle.

Für den Schützenverein ist ein eingeschossiges Schützenhaus nördlich des Platzes in solitärer Lage geplant. Durch den Abstand zum Platz soll möglicher Lärmbeeinträchtigung vorgebeugt werden.

Im Nord-Osten ist die Erholungsnutzung angeordnet, festgesetzt wird die Fläche für die Wohnmobilstellplätze in direkter Anordnung entlang der Sportplatzgrenze. In diesem Bereich können auch zusätzliche Stellplätze in unversiegelter Ausführung angeordnet werden.

4.2 Erschließung und ruhender Verkehr

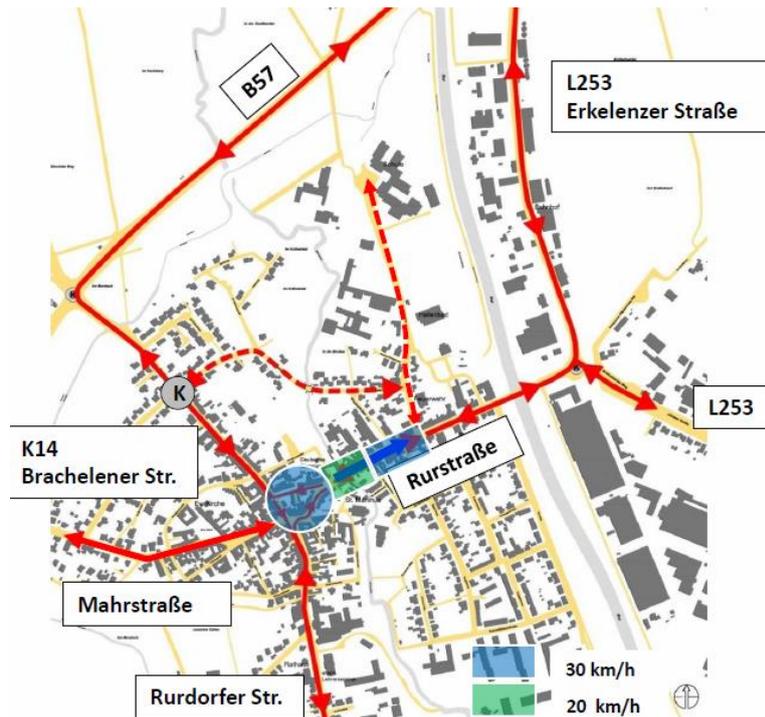
Für die südlichen Wohngebäude sind zwei Erschließungsmöglichkeiten von der Rurstraße aus geplant. Eine Erschließungsstraße ist für alle Verkehrsmittel bereits vorhanden und soll als Mischverkehrsfläche umgebaut werden. Durch diese Erschließung können die 25 Stellplätze östlich der Feuerwehr erreicht werden. Die andere, neue, auf den Platz zuführende, Erschließungsanlage verläuft etwa über die Baulücke der Stadthalle und ist nur für Fuß- und Radverkehr vorgesehen.

Die größere Erschließungsanlage für den nördlichen Bereich ist vom Bendenweg aus erschlossen. An beiden Seiten dieser Erschließung sind ca. 50 Stellplätze geplant. Gleichzeitig erschließt die Straße auch das Hotel mit den dort erforderlichen Stellplätzen. Die Straße ist als Mischverkehrsfläche vorgesehen. Die bestehenden Häuser und die Feuerwehr westlich des Plangebiets sind direkt von dem Bendenweg aus erschlossen, die südlichen Bestandshäuser von der Rurstraße aus.

Der Rurradweg soll im festgesetzten Raum des Parks im nord-östlichen Teil des Geltungsbereichs auf den Place de Lesquin geführt werden. Hierdurch soll vor allem eine bessere Verknüpfung mit den Stellplatzanlagen erreicht werden.

4.3 Zukünftige Verkehrsbelastung

Die Rurstraße soll im westlichen Abschnitt als Einbahnstraße umgestaltet werden. Hierdurch verlagert sich der Verkehr teilweise auf den Bendenweg und die Mäusgasse. Das im integrierten Handlungskonzept beschlossene Verkehrskonzept ist im Folgenden dargestellt:



Quelle: MWM: Präsentation Abstimmungstermin Straßen NRW 1.7.2016: beschlossenes Verkehrskonzept

Die Verkehrsbelastung der Rurstraße soll also deutlich sinken, diejenige der Mäusgasse steigen. Der Schulverkehr wird durch die beabsichtigte Verlagerung der Verkehre teilweise betroffen, weil von Westen anführende Verkehrsströme voraussichtlich über die Mäusgasse anfahren. Dies unterstellt, werden alle heute in den Bendenweg links einbiegenden Fahrzeuge morgens dann von der Mäusgasse kommen.

Die neue Planstraße nördlich der Veranstaltungshalle wird den Verkehr des Hotels (ca. 20 Stellplätze) sowie den Verkehr der Veranstaltungshalle (ca. 60 Stellplätze) aufnehmen. Darüber hinaus ist periodisch in der Urlaubszeit der Wohnmobilstellplatz (ca. 11 Plätze) zu berücksichtigen. Die südliche Planstraße erschließt ca. 50 Stellplätze. Das Verkehrsaufkommen wird mit ca. 200 Bewegungen am Tag eingeschätzt. Für den Planfall ist daher von folgenden Daten auszugehen:

- Rurstraße östlich Bendenweg: DTV 6.900 Kfz, Lkw-Anteil 5,7 %
- Rurstraße westlich Bendenweg: DTV 6.400 Kfz, Lkw-Anteil 5,7%
- Bendenweg zwischen Mäusgasse und Rurstraße: DTV 3.800 Kfz, Lkw-Anteil 7%
- Bendenweg nördlich Mäusgasse: DTV 1.600, Lkw-Anteil 7%
- Mäusgasse: DTV 2.200, Lkw-Anteil 4% (geschätzt, da eine Richtung nur Anlieger, andere Richtung 5,7%).
- Planstraße nord: DTV 200, Lkw-Anteil 2%
- Planstraße süd: DTV 200, Lkw-Anteil 2%

4.4 Grün- und Freiraumkonzept

Das Grünkonzept wird vor allem durch die zu erhaltenden Grünfläche entlang der Rur geprägt. Der dort und im Platzbereich vorhandene erhaltungswerte Baumbestand wird gesichert. Die

Grünfläche südlich des Hallenbads wird zum Teil für die nördliche Erschließungsstraße benötigt, der nördlich davon liegende Teil wird als Parkanlage einschließlich des Baumbestands gesichert. Der Baumbestand wird im eigentlichen Platzbereich in zwei unterschiedliche Umgebungen überführt: Im westlich liegenden Platzteil wird ein kleiner Park entstehen, der die Bestandsbäume integriert, die heutigen kleinen Grünflächen werden hierfür teilweise erweitert. Ein Teil der Fläche wird in Schotterrasen ausgeführt, um im Fall von Volksfesten kurzzeitig stärker belastet werden zu können. Ein Weg führt in direkter Verlängerung der neuen Fußwegeerschließung von der Rurstraße aus zum integrativen Kultur- und Begegnungszentrum. Die Bäume im stärker befestigten Platzbereich werden in wassergebundener Decke in das Platzkonzept integriert und bilden Blick-Bezugspunkte auf der Platzfläche.

4.5 Technische Infrastruktur

Die Schmutzwasser-Entwässerung der geplanten Gebäude ist über die vorhandenen Schmutzwasserleitungen unter dem Bendenweg und Rurstraße möglich. Im Zuge der neuen Erschließungsstraßen kann die neue Kanalinfrastruktur verlegt werden. Das Regenwasser soll in das zu verlegende Regenwasserkanalsystem eingeleitet werden. Die Stadt Linnich ertüchtigt derzeit das Regenwasserkanalsystem. Hier wird derzeit ein neues Einleitungsbauwerk vom Bendenwasser in den Merzbach realisiert. Mit der neuen Anlage sind auch eine Regenwasserbehandlungsanlage und eine Rückhaltung des Wassers verbunden, das Wasser wird gedrosselt der Rur zugeführt. Durch die ergriffenen Maßnahmen der weitgehenden Offenhaltung der Flächen wird darüber hinaus die zusätzlich abzuführende Wassermenge gering gehalten.

Alle neuen Gebäude werden durch die beiden neuen Erschließungsstraßen erschlossen, über die auch die fahrzeuggebundene Ver- und Entsorgung stattfinden kann. Die vorhandene Stromtankstelle für Elektrofahrräder ist an die nördliche Erschließungsstraße zu verlegen, da hier der Rurradweg in Zukunft anschließt.

Eine Versickerung ist auf Grund der festgestellten Bodendurchlässigkeit grundsätzlich möglich. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist auf Grund der allgemeinen Gültigkeit des § 51a des Landeswassergesetzes NW nicht erforderlich.

5. Begründung der Festsetzungen und Planinhalte

5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Linnich Nr. 41 "Neue Mitte Nord/Place de Lesquin" umfasst eine Größe von ca. 4,5 ha. Eingegrenzt wird der Planbereich im Süden durch die Rurstraße, im Westen durch die Straße Bendenweg, im Osten durch die Rur und im Norden durch das Grundstück des Hallenbads, des Sportplatzgeländes und des Geländes der Tennisanlage. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Der Platz wird in jeder Himmelsrichtung durch andere Nutzungen begrenzt. In der Mischung der Nutzungen sollen die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten im Linnicher Zentrum zur Geltung kommen. Geplant sind neue Wohneinheiten, Dienstleistungen, Hotel, Gastronomie, Begegnungszentrum und ein Schützenhaus. Daher werden im Geltungsbereich allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Sondergebiet festgelegt.

Das Allgemeine Wohngebiet schließt an das vorhandene Wohngebiet an und erweitert damit das bisher im Flächennutzungsplan dargestellte Band des Wohnens in Richtung Osten. Im Innenstadtnahen Siedlungsbereich sollen auch mit dem Wohnen verträgliche andere Nutzungen ermöglicht werden, um eine hohe Flexibilität in der Nutzung zu ermöglichen, deshalb wird das Allgemeine Wohngebiet gewählt. Um ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen sicherzustellen, sollen Anlagen für Verwaltungen nur ausnahmsweise zugelassen werden, diese sind besser im Mischgebiet realisierbar. Zulässig sind Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche Zwecke. Hier sind die möglichen Grundstücke für Kirchen mit großem Publikumsaufkommen zu klein, so dass ergänzende Nutzungen, wie Einrichtungen der Diakonie denkbar sind.

In dem südlichen Plangebiet folgt die Festsetzung der Absicht des rechtsgültigen Flächennutzungsplans, entlang der Rurstraße eine gemischte Nutzung vorzusehen. Gemäß Integriertem Handlungskonzept soll zur Straße hin eher eine mit Geschäften durchsetzte Nutzung, zum Place de Lesquin hin eine Nutzung mit Dienstleistungen und freien Berufen umgesetzt werden. Die Mischung soll vor allem durch Anordnung wenig störender Betriebe neben dem Wohnen umgesetzt werden. Daher sollen Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden können. Schank- und Speisebetriebe werden ausgeschlossen, da diese im Bereich des Sondergebiets für Hotel und Gastronomie realisiert werden sollen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind vor allem stadträumlich nicht geeignet, den beabsichtigten Platzcharakter zu realisieren, bei Tankstellen kommt der im Platzbereich nicht abwickelbare Pkw-Verkehr als Ablehnungsgrund hinzu. Vergnügungsstätten sind ebenfalls nicht zulässig, um den ruhigen und der Kultur, der Begegnung und der ruhigen Erholung gewidmeten Platz nicht zu beeinträchtigen.

Im Sondergebiet SO HG sind ein Hotel und Gaststätten zulässig. Im Sondergebiet SA ist ein Gebäude zur Ausübung des Schießsports zulässig. Im Sondergebiet für Fremdenverkehr sind eine Anlage für Wohnmobilstellplätze sowie eine Fläche für Stellplätze, die zur Durchführung von Volksfesten benötigt werden, zulässig. Damit wird insgesamt, in Verbindung mit den Grünflächen entlang der Rur, im Osten des Geltungsbereichs ein Band von Flächen, die dem Tourismus und der Erholung sowie dem Sport gewidmet sind, eingerichtet.

6.2 Maß der baulichen Nutzung(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl und die Anzahl der möglichen Vollgeschosse, sowie die überbaubare Fläche und die Gebäudehöhe festgelegt.

Für das integrative Kultur- und Begegnungszentrum ist bei der Bestimmung der GRZ die Anlieferzone zu berücksichtigen, so dass hier ein Wert von GRZ 0,6 festzusetzen ist. Da die Anlage nur eingeschossig ist, ist die GRZ mit dem gleichen Maß festgesetzt.

Das SO HG ist ebenfalls mit einer GRZ von 0,6, jedoch mit einer GFZ von 1,2 festgesetzt, obwohl die Fläche mit Ausnahme der Gaststätte dreigeschossig zu bebauen ist. Das Hotel soll nur in Teilen der Fläche drei Geschosse aufweisen, um dem Gebäude keine zu hohe Massivität zu verleihen, der Massenschwerpunkt soll städtebaulich auf dem integrativen Kultur- und Begegnungszentrum liegen. Die Gaststätte soll so gestaltet werden, dass die Blickbeziehung zur Ruraue am Ende der Erschließungsstraße in einer über die Straßenbreite hinaus gehenden Größe erhalten bleibt.

Das SO SA ist nur eingeschossig auf 50% des Gebiets zu errichten, die GRZ ist daher mit 0,5, die GRZ mit ebenfalls 0,5 festgesetzt. Im SO FV ist eine GRZ von 0,3 festgesetzt, auf der die befestigten und versiegelten Flächen möglich sind, die Stellplätze für Wohnmobile selbst sollen gering befestigt werden.

Für Wohn- und Mischgebiete gelten im Übrigen im Allgemeinen nach §17 Abs. 1 BauNVO festgesetztem Höchstwerte für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete. Auch wenn am Place de Lesquin eine zentrale Platzanlage entstehen soll, ist in Linnich eine allgemein höhere Dichte nicht erforderlich. Ausnahme ist das südöstlich gelegene Teilgebiet, bei dem eine GRZ von 0,8 festgesetzt wird. Die nach BauNVO höchstmögliche GRZ kann überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden (§17 Abs. 2 BauNVO). Dies ist bei dem hier schon realisierten Gebäude der Fall, weil dies direkt ohne eigenen Grenzabstand an die Ruraue grenzt. Diese ist auch wegen der Eigenschaft als Überschwemmungsbereich nicht überbaubar und übernimmt damit einen Teil der sonst erforderlichen Grundstücksfreifläche. Die höhere GRZ für diesen Bereich ist damit für diesen Ort sinnvoll.

Für die Festsetzung der zulässigen Zahl der Geschosse wird der Bereich des Gebäudebestands gemäß der vorherrschenden Geschossigkeit festgesetzt. Entlang des Bendenwegs gibt es sowohl ein- als auch zweigeschossige Gebäude. Für die innenstadtnahe Lage ist die Zweigeschossigkeit in Vorbereitung auf die entlang der Rurstraße vorherrschende Dreigeschossigkeit notwendig, um nicht zu große Höhenversprünge im Stadtraum zu erzeugen. Entlang der Rurstraße weisen die vorherrschenden Bestandsgebäude zweigeschossige Formen mit aufgesetztem Geschoss im Mansarddach auf, sind also dreigeschossig, da im Mansarddach ein Vollgeschoss untergebracht werden kann. Diese Zahl von Geschossen wird auch als Höchstmaß festgesetzt.

Um den Platz herum wird die Neubebauung dreigeschossig festgesetzt. Das integrative Kultur- und Begegnungszentrum ist zwar nur eingeschossig, wird jedoch dreigeschossig erscheinen. Die Höhe der Platzrandbebauung soll jedoch die angrenzende Bebauung nicht zu stark über-

ragen, um Verschattungseffekte und zu starke Unterschiede in benachbarten Höhen zu verhindern. Daher wird die Höhe durch Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe begrenzt.

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

6.3 Bauweise (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

Die Neubebauung wird in offener Bauweise errichtet und bleibt somit ohne besondere Festsetzung. Die Bebauung im Mischgebiet ist Teil der verdichteten Struktur an der Rurstraße und ist daher als geschlossene Bauweise festgesetzt. Insbesondere soll dadurch die südliche geplante Platzkante als geschlossene Gebäudefront umgesetzt werden, obwohl die Grundstückssituation hier kleinteilig ist. Ohne eine geschlossene Bebauung sind hier keine dreigeschossigen Gebäude umsetzbar, ohne eine Grundstücksvereinigung durchzuführen.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Einzelgebäude werden in der Regel nicht umfahren, sondern größere zusammenhängende Bereiche. Ausnahme sind das integrative Kultur- und Begegnungszentrum und die Feuerwehr, die jeweils einzige Gebäude im Baugebiet sind. Darüber hinaus ist das Gebäude an der Süd-Ostecke des Platzes ebenfalls als Einzelgebäude umgrenzt, um sich vom vorhandenen Bestand räumlich abzusetzen.

Das Gebäude, das südlich des Hotels geplant ist, weist für Erdgeschoss und Obergeschoss unterschiedliche Baugrenzen auf. Dies war notwendig, um die durch Baulast gesicherten Stellplätze an der Südgrenze des Baugebiets zu erhalten, eine Bebauung im Erdgeschoss kann sich hier nur auf einen schmalen Sockelbereich beschränken, während im Obergeschoss der Parkplatz überkragt werden kann.

6.4 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (gem. § 9 (1) Nr.4 BauGB)

Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen in den Baugebieten zulässig. Für die neue Randbebauung des Platzes ist eine Reihe von Möglichkeiten der Stellplatzunterbringung denkbar. Für den südöstlichen Bereich des Mischgebiets sind zwei Flächen festgesetzt, die durch eine Tiefgarage unterbaut werden können. Auf einer Fläche befindet sich bereits bereits eine Tiefgarage, eine Erweiterung im Zuge des Neubaus ist sinnvoll. Durch die Tiefgaragen wird für die beiden Baublöcke eine Nutzung, die der Zielsetzung des Mischgebiets entspricht ermöglicht, ohne die oberirdischen Flächen zu stark durch den ruhenden Verkehr zu belegen.

6.5 Flächen für den Gemeinbedarf (gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Im Geltungsbereich liegt zentral die Fläche für Gemeinbedarf, die für kulturelle und soziale Nutzung festgesetzt wird. Diese beiden Charakterisierungen beschreiben am besten die Zielkonzeption des integrativen Kultur- und Begegnungszentrums, das sowohl klassische Kulturveranstaltungen ermöglicht, aber auch ein zentraler Ort für die Vereinsarbeit und die Begegnung unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen ausgerichtet ist. Darüber hinaus ist die bestehende Feuerwehrfläche als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

6.6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die bestehenden Straßen Bendenweg und Rurstraße sind, soweit sie im Geltungsbereich liegen, mit ihrer bestehenden Fläche als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Einzelgrundstücke liegen teilweise innerhalb dieser Fläche. Die neuen Erschließungsflächen sowie die vorhandene, derzeit den Place de Lesquin erschließende Fläche sind als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt. Alle Flächen sind als Mischverkehrsfläche unter Integration der öffentlichen Stellplätze festgesetzt, da die Verkehrsmengen deutlich unter den Grenzen der für Mischverkehrsflächen möglichen Verkehrsbelastung liegen. Durch die Mischverkehrsfläche kann erheblich an befestigter und versiegelter Fläche gespart werden, so dass möglichst viel Grünfläche erhalten werden kann. Die geplante neue Fußwegeverbindung im Bereich der ehemaligen Stadthalle ist als Fuß- und Radverkehrsfläche festgesetzt. In der Süd-Westecke des Platzbereiches wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt, um den zusätzlichen Stellplatzbedarf der neuen privaten Gebäude zu erfüllen. Da der genaue Bedarf der einzelnen Gebäude noch nicht feststeht, kann auf diese Fläche von verschiedenen Vorhaben aus zugegriffen werden. Hier wird ein 1,5 m breiter Fußweg direkt hinter der Rückseite der Grundstücke an der Rurstraße festgesetzt, damit diese auch von der Rückseite erreicht werden können. Dies ist bereits heute der Fall, die Nutzung soll erhalten werden.

6.7 Öffentliche Grünflächen (gem. § 9(1) Nr. 15 BauGB)

Die Ruraue, die Flächen südlich des Hallenbads sowie der neue Kleinpark im Zuge des Place de Lesquin sind alle als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Park festgesetzt. Die direkte Nähe zum Stadtzentrum und im Umfeld von wichtigen öffentlichen Nutzungen wie dem integrativen Kultur- und Begegnungszentrum und dem Hallenbad ist als Parkanlage zu gestalten. Das integrierte Handlungskonzept sieht für die Flächen eine Intensivierung der Erholungsnutzung durch Ausstattung mit Spielgeräten und Spielmöglichkeiten vor. Darüber hinaus ist hier die Anlandungszone von Freizeitschiffen auf der Rur vorgesehen, Der hier eingebettete Rurradweg soll ebenfalls durch weitere Erholungseinrichtungen aufgewertet werden.

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

Damit der Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering bleibt, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Durch die Festsetzung wird dem Aufheizen der Flächen im Sommer, der Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubanfall und dem schnellen Abfluss des Niederschlagswassers entgegengewirkt. Insbesondere dem verringerten Niederschlagswasserabfluss ist Beachtung zu schenken, da die vorhandene Regenwasserkanalisation nicht mehr aufnahmefähig ist. Niederschlag ist also weitgehend im Gebiet zu halten. Die Reduzierung des Abflusses soll daher zunächst durch die Nicht-Versiegelung von Flächen gewährleistet werden. Die mit T1 bezeichnete Fläche sind Parkplätze, die nicht dauerhaft benötigt werden, die Fläche ist in einer geeigneten unversiegelten Bauweise, wie etwa Schotterrasen, anzulegen. Die große Platzfläche ist als T2 bezeichnet und ist zu mindestens 80% in einer geeigneten unversiegelten Bauweise anzulegen, z.B. Wassergebundene Decke. Darüber hinaus sind die vorhandenen Bäume zu erhalten. Unterhalb der vorhandenen Bäume ist der Boden bereits durch häufiges Begehen verdichtet, dieses Prinzip kann weiter entwickelt werden. Die 20% versiegelbare Flächen kann für technische Infrastruktur, häufig begangene oder befahrene Flächen genutzt werden oder auch für Brunnen etc.. Der dichte Baumbestand darf ausgelichtet werden, wenn ein landschaftspflegerisches Fachgutachten nachweist, dass dies der Wachsförderung der verbleibenden Bäume dient. Die Festsetzung wurde gewählt, da der dichte Baumbestand dazu führt, dass in der Konkurrenz der Bäume einige nicht dauerhaft entwicklungsfähig sind, diese können nach Begutachtung entfernt werden, um den anderen Bäumen eine größere Wachsmöglichkeit zu geben. Die Fläche SO FV ist als Maßnahme zur Reduzierung des Wasserabflusses mit Ausnahme der dauerhaft befahrenen Flächen sowie der erforderlichen Infrastruktur unbefestigt auszuführen.

Der Place de Lesquin weist durch die Rurauenähe und den Baumbestand einen großen Landschaftsbezug auf, der auch durch die beabsichtigte Bebauung nicht verloren geht. Mit dem geplanten Park innerhalb der Platzfläche wird dies noch einmal betont. Daher ist der ebenfalls notwendige diesem Park benachbarte Parkplatz so zu gestalten, dass der Landschaftsbezug nicht durch parkende Fahrzeuge zu stark beeinträchtigt wird. Daher ist dieser vollständig durch eine 1,8 m hohe Hecke einzugrünen, die Fläche ist als T3 bezeichnet.

Mehrere Tiere und Pflanzen sind vom Vorhandensein bestimmter Gehölzarten abhängig. Um den Charakter einer Landschaft und die biologische Vielfalt zu erhalten, ist es wichtig, die landschafts- und gebietstypischen Gehölze zu fördern. Die Ruraue soll aus diesem Grund mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden. Die Umgestaltung dieses Bereichs muss unter Berücksichtigung der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) damit die Maßnahmen der im Bewirtschaftungsplan 2016-2021 und im sog. Umsetzungsfahrplan aufgeführten Umgestaltungsmaßnahmen der Rur und seiner Ufer nicht entgegenstehen.

6.9 Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (gem. § 9(1) Nr. 21 BauGB)

Ausgehend von der nördlichen Erschließungsstraße, auf der geparkt werden kann, soll der Transport von Freizeitbooten in Richtung Rur ermöglicht werden. Das geplante Hotelgrundstück wird hier im Wesentlichen durch zu erhaltende Bäume geprägt, zwischen denen der Transport von Schlauchbooten oder Kanus erfolgen kann. Da in dieser Zone wegen des Baumerhalts keine Stellplätze errichtet werden können, entsteht kein Nachteil. Wegen der Stellplätze ist eine Verschiebung der Transportstrecke nicht praktikabel.

6.10 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. §9 (1) Nr. 24 BauGB)

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

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

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

Tabelle 7 $R'_{w,res}$ = bewertetes Bau-Schalldämm-Maß nach DIN ISO 1409 des gesamten Außenseitenbauteiles (Wand + Fenster + Rolladenkasten + Lüftung und ähnliche)

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

Aufgrund der festgestellten Überschreitungen der schalltechnischen Anforderungen sind zum Schutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen Vorgaben zu passiven Lärmschutzmaßnahmen im

Bebauungsplan festzusetzen. Im Nachtzeitraum ist im Randbereich an Rurstraße und Bendstraße mit Beurteilungspegeln größer 50 dB(A) zu rechnen. Da bei diesen Belastungen ein ungestörtes Schlafen bei gekippt geöffneten Fenstern nicht möglich ist, sind für Schlafräume und zum Schlafen geeignete Räume schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorzusehen und im Bebauungsplan festzusetzen.

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

Bei dem Baugenehmigungsverfahren des Begegnungszentrums ist die Einhaltung der Geräuschimmissionsrichtwerte nach TA Lärm durch eine detaillierte Prognose nach TA Lärm nachzuweisen. Dazu, müssen die aktiven Schallminderungsmaßnahmen benannt und durchgeführt werden.

6.11 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Die bestehenden Bäume innerhalb des Baugebiets sind dort, wo nicht eine Bebauung vorgesehen ist, vollständig und dauerhaft zu erhalten. Der dichte Baumbestand darf ausgelichtet werden, wenn ein landschaftspflegerisches Fachgutachten nachweist, dass dies der Wachsförderung der verbleibenden Bäume dient. Mit der Festsetzung wird die bestehende Großbaumreihe auch auf Privatgrund des Hotels erhalten. Mit der Entwicklungs- und Auslichtungsoption wird eine wuchsfördernde Gestaltung sichergestellt.

Einzelne Bäume sind als ebensolche zu erhaltende Bäume festgesetzt, wenn diese in Baugrundstücken stehen. Dies gilt insbesondere für den Bereich nördlich des Hotels sowie für die Flächen um die private Stellplatzanlage.

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

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

7. Nachrichtliche Darstellungen (gem. § 9 (6) BauGB)

Für die Grünfläche entlang der Rur liegt eine ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Rur zwischen der deutsch-niederländischen Grenze und der Stadt Monschau im Kreis Aachen – Überschwemmungsgebietsverordnung „Rur“ – vom 9.1.2012 vor. Die dort festgesetzte Fläche des Überschwemmungsgebiets wurde nachrichtlich aufgenommen. Die Fläche wird durch die Planung nicht verändert. An einer Stelle ragt das Baugebiet des Hotels geringfügig hinein, Auswirkungen werden nicht eintreten, da auf diesem Flächenteil keine Baumaßnahme erfolgt. Durch die Verlegung des Rurradwegs und durch die Realisierung der Anlandungszone für Freizeitboote wird im nördlichen Teil der Grünfläche in Teilbereichen eine Abflachung der Geländekante erfolgen, so dass das bei Hochwasser zur Verfügung stehende Raumvolumen geringfügig ansteigt.

8. Örtliche Baubestimmungen (gem. § 86 (1) Nr. 1 i.V. mit (4) LBauO NW)

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

9. Hinweise

9.1 Bodendenkmale

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

9.2 Versorgungsleitungen

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

9.3 Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 51a Landeswassergesetz besteht eine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung, sofern die örtlichen und hydrogeologischen Bedingungen eine entsprechende Niederschlagswasserbeseitigung auf Dauer ermöglichen (Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998).

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

Die in den Siekerversuchen ermittelten $k_{t,u}$ - Werte liegen oberhalb des unteren Richtwertes des DWA-Regelwerkes, so dass eine Versickerung von Niederschlagswasser in den sandig-kiesigen Rurterrassenböden prinzipiell möglich ist. Auf Grund des mittleren höchsten Grundwasserstandes von etwa 59-59,5 m NHN sollte die Versickerung zur dauerhaften Einhaltung des Abstands von 1,0m zwischen Sohle des Versickerungsbauwerkes und Grundwasserspiegel mittels einer Muldenversickerung, in den höher liegenden Bereichen außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Rur erfolgen.

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

9.4 Kampfmittel

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind, da Linnich im 2. Weltkrieg Frontstadt war. Es wird empfohlen, vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. eine Sicherheitsüberprüfung durchzuführen. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW zu benachrichtigen.

9.5 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für den Artenschutz

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

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

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

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

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

9.6 Bodenschutz

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

9.7 Erdbebengefährdung

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die Erdbebengefährdung in der DIN 4149:2005-04 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt wird, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden. Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 3 und geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen. Bei Gebäuden mit mehr als 2 Vollgeschossen ist die Tabelle 8 in der DIN 4149:2005-04 zu berücksichtigen.

9.8 Baugrundverhältnisse

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

9.9 Grundwasserverhältnisse

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Dies ist

vor allem durch den nahen Tagebau derzeit beeinflusst. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiedereinstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben (www.erftverband.de).

9.10 Außengastronomie

Die Nutzung der geplanten Außengastronomie des Sondergebiets für Hotel und Gaststätten ist im Zuge der Bau-, bzw. Betriebsgenehmigung auf den Tageszeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr zu beschränken, sofern nicht durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass auf die benachbarte Bebauung keine störende Schallimmissionen einwirken.

9.11 Geräuschemissionsrichtwerte

Die Einhaltung der Geräuschemissionsrichtwerte nach TA Lärm ist im Baugenehmigungsverfahren für das Begegnungszentrum durch eine detaillierte Prognose nach TA Lärm nachzuweisen. Gegebenenfalls sind aktive Schallminderungsmaßnahmen durch den Gutachter zu benennen und durchzuführen.

9.12 Wasserwirtschaft

Alle Maßnahmen, auch die der Freizeit und Erholung an der Rur oder im Bereich der Rurufer, zB. die Anlandezone, Verlegung des Radweges bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung oder Zustimmung der unteren Wasserbehörde. Die Maßnahmen dürfen nicht der im Bewirtschaftungsplan 2016-2021 und sog. Umsetzungsfahrplan aufgeführten Umgestaltungsmaßnahmen der Rur und seiner Ufer entgegenstehen.

Herzogenrath, 15.02.2017



Dr.-Ing. Thomas Baum