

STADT LINNICH

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 41 Stadt Linnich „Neue Mitte Nord/Place de Lesquin“

Planverfasser:



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

Stadt Linnich



Stand: 03.05.2017

1. Planerfordernis

Die Stadt Linnich hat als Grundlage der weiteren städtebaulichen und stadtgesellschaftlichen 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.

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.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß §2 Abs. 4 BauGB wurde für das Plangebiet eine Umweltprüfung durchgeführt. Die ermittelten Umweltbelange wurden in einem Umweltbericht gem. 2a BauGB dargelegt und bewertet. Ein Umweltbericht liegt vor und ist der Begründung als Teil II beigelegt.

Die Umweltbelange wurden mit folgenden Einzelgutachten und –Plänen sachlich vertieft:

- Landschaftspflegerischer Begleitplan
- Artenschutzprüfung
- Schallgutachten
- Hydrogeologisches Gutachten

Das Ergebnis zeigt, dass durch das Vorhaben keine Naturgüter betroffen sind, denen im heutigen Zustand eine außergewöhnliche Wertigkeit zugesprochen werden kann. Dies liegt im Wesentlichen daran, dass innerörtliche Fläche, zum großen Teil bereits versiegelt verwendet wurde und der vorhandene Baumbestand zum großen Teil erhalten werden kann.

Das Schallgutachten kam zum Ergebnis, dass die zur Rurstraße hin orientierte Bebauung erhöhten Schallbelastungen ausgesetzt ist. Dort wurden Lärmpegelbereiche festgesetzt sowie besondere Festsetzungen für Außenwohnflächen getroffen.

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch den Bestandserhalt wertvoller Bäume, durch die Berücksichtigung des Artenschutzes, durch die Versickerung des anfallenden Oberflächenwasser sowie den Erhalt der Ruraue vermieden und verringert.

Die quantitative Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zeigt, dass der Eingriff vollumfänglich ausgeglichen wird und sogar ein Bewertungsüberschuss entsteht.

Die Vorgaben der Wasserrahmenrichtlinie sowie des Bewirtschaftungsplans für die Rur werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, die entsprechenden Flächen der Ruraue und die festgesetzte Hochwasserschutzfläche wurden vollständig erhalten.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits-und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurden lediglich von behördlicher Seite sowie von Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben. Es wurden Bedenken erhoben.

Den Stellungnahmen der Kreisverwaltung Düren über die beabsichtigte Teilüberbauung des Überschwemmungsgebiets der Rur (das Sondergebiet Hotel soll vollständig außerhalb des Überschwemmungsgebietes liegen), die Gewässerentwicklung der Rur (Verlegung des Radweges bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung oder Zustimmung der unteren Wasserbehörde) sowie über die Niederschlagswasserbeseitigung und Grundwasserverhältnisse wurde gefolgt.

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes des Kreises Düren wurde angeregt, dass die Bauordnungsbehörde hinsichtlich der geplanten Außengastronomie beteiligt werden soll. Es wird empfohlen, die Nutzungszeit der geplanten Außengastronomie auf den Tageszeit-

raum (06:00-22:00 Uhr) zu beschränken. Hier wird auf das nachgelagerte Genehmigungsverfahren verwiesen.

Der Wasserverband Eifel Rur WVER empfiehlt, die in der Planung beabsichtigte Verlegung des Radwegs auf die höhere Lage weiter nach Norden hin weiterzuführen. Die Planungen sind noch nicht soweit konkretisiert, dass diese als Fläche festgesetzt werden könnten, sofern sie den Geltungsbereich betreffen sollten. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.

Ein Bürger der Rurstraße bemängelte die Planung für die Rurstraße, weil keine Parkplätze mehr vorgesehen würden und auch den Wegfall der Bushaltestelle. Die Umgestaltung der Rurstraße ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Der Hinweis wurde an das Planverfahren Umgestaltung Rurstraße weitergegeben. er kritisierte auch die im Bebauungsplan vorgesehene Höhe des Baufensters auf dem ehemaligen Grundstück der Stadthalle und die Vorgabe eines Flachdachs. Für das Baufenster entlang der Rurstraße wurde eine Dreigeschossigkeit festgesetzt, jedoch wurden keine Höhen und auch keine Dachform festgesetzt. Die Befürchtung des Bürgers ist somit hinsichtlich des Bebauungsplans ohne Sachgrundlage. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Ein weiterer Bürger der Rurstraße wies darauf hin, dass die Zugangsmöglichkeit zu seinem Gartentor erhalten bleiben soll. Im Plangebiet weisen die Gebäude Rurstraße 41-47 ein rückwärtiges Gartentor auf den Place de Lesquin auf. Der Stellungnahme wurde insoweit gefolgt, als eine 1,5 m breite Zuwegung als private Verkehrsfläche für Fußgänger festgesetzt wurde. Für eine befahrbare Fläche für wenige Grundstücke würde auf der anderen Seite wertvolles Bauland verloren gehen, außerdem ist die Eingrünung eines großen Parkplatzes weiterhin erforderlich, der entsprechende Raum kann so reduziert werden, dass die Zuwegung zum Gartentor möglich ist.

5. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Als anderweitige Planungsmöglichkeit kam grundsätzlich die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 41 in Betracht, die aber hinsichtlich des v. g. Ziels keine sinnvolle Planungsalternative dargestellt hätte, da die geplante Bebauung nicht zweifelsfrei nach den Regeln des ungeplanten Innenbereichs (§ 34 BauGB) umsetzbar ist.

6. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 41 wurde von der Stadt Linnich am 07.07.2016 beschlossen und ist nach der Bekanntmachung durch Öffentlichen Aushang seit dem 11.01.2018 rechtsverbindlich.

Linnich, den 12.01.2018

Die Bürgermeisterin

Gez.: Schunck-Zenker

D.S.