

STADT LINNICH

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 43 „Büro- & Wohngebäude an der Place de Lesquin“

Begründung zur Offenlage

Planverfasser:



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

Stadt Linnich



Stand: 05.08.2020

Teil I

1. Allgemeine Begründung	4
1.1 Planerfordernis	4
1.2 Bauleitplanverfahren	4
1.3 Übergeordnete Planungen und Vorgaben	5
1.3.1 Flächennutzungsplan – vorbereitende Bauleitplanung	5
1.3.2 Bebauungsplan - Verbindliche Bauleitplanung	5
1.3.3 Bergwerksfelder	5
2. Bestandsdarstellung	6
2.1 Städtebauliche Situation	6
2.2 Technische Infrastruktur	6
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	6
4. Bauliches Konzept	6
4.1 Bauungskonzept und beabsichtigte Nutzung	6
4.2 Erschließung und ruhender Verkehr	7
5. Begründung der Festsetzungen und Planinhalte	7
5.1 Geltungsbereich	7
6. Planungsrechtliche Festsetzungen	7
6.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 12 Abs. 3, bzw. gem. § 9 BauGB)	7
6.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)	8
6.3 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)	8
6.4 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)	9
6.5 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)	9
7. Örtliche Bauvorschriften (nach § 89 LBauO NW)	9
8. Umwelt (Boden, Klima, Wasser, Fauna, Flora)	10
8.1 Schutzgebiete und Schutzansprüche	10
8.1.1 Wasserschutz	10
8.1.2 Grundwasser	10
8.1.3 Natur- und Landschaftsschutz	10
8.1.4 "Natura 2000"	11
8.1.5 Artenschutz	11

8.1.6	Biotopkataster	11
8.1.7	Schutzwürdige Böden	11
8.1.8	Waldfunktionskarte	11
8.2	Beschreibung und Bewertung des Bestandes sowie der Umweltauswirkungen des Vorhabens	12
8.2.1	Entwicklung bei Nicht-Durchführung des Vorhabens	12
8.2.2	Nutzungen und Nutzungsansprüche	12
8.2.3	Schutzgüter	12
8.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachhaltiger Auswirkungen	14
8.4	Eingriff und Ausgleich	14
8.5	Beitrag zum Klimaschutz	15
9.	Hinweise	15
9.1	Durchführungsvertrag	15
9.2	Bodendenkmale	15
9.3	Versorgungsleitungen	15
9.4	Kampfmittel	15
9.5	Erdbebengefährdung	16
9.6	Baugrundverhältnisse	16
9.7	Grundwasserverhältnisse	16

1. Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 41 Stadt Linnich vor. Innerhalb des Plangebietes setzt dieser Plan die Bebauung mit einem oder mehreren Gebäuden mit gemischter Nutzung und drei Vollgeschossen fest. Wegen einer bestehenden Grunddienstbarkeit auf Flurstück 748 war die Realisierung des Bauvorhabens nur unter Mitwirkung der Berechtigten möglich. Diese Mitwirkung konnte nicht vereinbart werden. Das Gebäude muss somit soweit verschoben werden, dass die Fläche, die mit der Dienstbarkeit belastet ist, nicht herangezogen werden muss. Das städtebauliche Gesamtkonzept des Bebauungsplans Nr. 41 bleibt auch mit der Verschiebung erhalten.

Ein Investor beabsichtigt nun für diese Fläche (Flur 6, Flurstücke 770-772 sowie geringe Teile von Flurstück 781) ein Büro- und Wohngebäude zu errichten. Um den vorliegenden Entwurf realisieren zu können, soll für den betroffenen Teil des Bebauungsplans Nr. 41 Stadt Linnich ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, der auch die angrenzenden, anzupassenden Flächen beinhaltet.

Das ca. 1.146 m² große Plangebiet wird im Süden durch die Parzelle Nr. 748 und im Westen durch das Straßengrundstück Parzelle Nr. 773 begrenzt. Im Norden und im Osten sind neue Grenzen auf den Parzellen 773 und 781 direkt angrenzend an das Gebäude zu ziehen. Die Fläche des Vorhabenplans ist ca. 506 m² groß und im Plan gekennzeichnet.

1.2 Bauleitplanverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB durchgeführt. Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 41 Stadt Linnich, die von diesem Bebauungsplan nicht geändert werden, gelten unverändert fort. Die Grundzüge der bestehenden Planung werden durch die Änderung oder Ergänzung des Bauleitplans nicht berührt, da das im Bebauungsplan Nr. 41 geplante Gebäude lediglich geringfügig verschoben wird.

Die dem Bebauungsplan Nr. 41 der Stadt Linnich eigene Konzeption der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung, hier insbesondere des gebäudeumstandenen Platzes, bleibt in ihrem grundsätzlichen Charakter unangetastet. Die Konzeption des Bebauungsplans ergibt sich aus der Gesamtheit und der Zusammenschau der bestehenden planerischen Festsetzungen, in denen der planerische Wille der Gemeinde zum Ausdruck kommt. Es kann davon ausgegangen werden, dass die planerische Grundkonzeption nicht berührt wird, wenn sich die Planänderung oder Planergänzung nur auf Einzelheiten der Planung und auf kleine Teilräume beziehen. Entsprechend § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird durch den vorhabenbezogenen Plan Nr. 43 die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung

nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Aussagen des Umweltberichts aus dem Bebauungsplan Nr. 41 verändern sich durch diese Überplanung nicht.

Im vereinfachten Verfahren verkürzt sich das Verfahren auf die öffentliche Auslegung des Planentwurfs. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Der Rat der Stadt Linnich hat am 18.06.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 43 und die Offenlage beschlossen.

1.3 Übergeordnete Planungen und Vorgaben

1.3.1 Flächennutzungsplan – vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Linnich stellt für den Geltungsbereich dieses Plans gemischte Baufläche und für einen kleinen Teilbereich Grünfläche dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 43 wird aus dem FNP entwickelt, da eine gemischte Nutzung von Wohnen und Büros vorgesehen ist. Die Grenzen der Bauflächen verschieben sich gegenüber dem FNP nur sehr geringfügig in Richtung Osten und Norden.

1.3.2 Bebauungsplan - Verbindliche Bauleitplanung

Im Jahr 2017 wurde der Bebauungsplan Nr. 41 Stadt Linnich ortsüblich bekanntgemacht. Innerhalb dessen Geltungsbereichs liegt der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 43. Das Vorhaben selbst überplant eine Mischgebietsfläche und bezieht einen Teil der bisher vorgesehenen öffentlichen Verkehrsfläche sowie einen Teil der Grünfläche ein. Der Umfang der überbaubaren Fläche ändert sich jedoch nicht, diese wird lediglich ca. 7,5 m nach Norden und ca. 5,5 m nach Osten versetzt. Die maßgeblichen Veränderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind folgende: Die südlich an das Vorhaben angrenzende Fläche wird als nicht überbaubare Fläche festgesetzt, die Straßenfläche wird verkleinert und nur noch für Fußgänger und Radfahrer festgesetzt. Die Flächen für Stellplätze werden von der nördlichen an die westliche Seite des Gebäudes verlegt. Der nördlich angrenzende Teilbereich des Sondergebiets Hotel und Gaststätten bleibt von der Fläche her erhalten, die überbaubare Fläche wird zurückgesetzt.

1.3.3 Bergwerksfelder

Das Vorhaben 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).

2. Bestandsdarstellung

2.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Rurstraße. Südlich und westlich der Fläche sind Mischgebiete (MI) nach Bebauungsplan Nr. 41 geplant. Nördlich gegenüber der geplanten Fläche ist ein Sondergebiet (SO) geplant. Beide Gebiete (MI und SO) befinden sich zurzeit noch in einer Bau- bzw. Bauvorbereitungsphase. Das Gelände liegt am westliche Rand auf eine Höhe von ca. 62,0 m. Die Straße „Place de Lesquin“ südlich der Fläche liegt etwa auf 62,19 m NHN. Baum- und Strauchbestand ist auf der Fläche nur sehr untergeordnet vorhanden, sie war bisher Teil des mit Tennenbelag versehenen Place de Lesquin, der umgebaut wird. Derzeit befindet sich darauf teilweise eine Baustelleneinrichtungsfläche.

2.2 Technische Infrastruktur

Die nördlich angrenzende sowie die westlich angrenzende Verkehrsfläche werden derzeit auf der Grundlage des B-Plans Nr. 41 hergestellt. Die Kanalanlagen in der nördlich angrenzenden Verkehrsfläche sowie der westlich angrenzenden Verkehrsfläche sind hergestellt und können die Schmutzwasserlast des Vorhabens aufnehmen, da die Mengen etwa der bisher durch B-Plan Nr. 41 geplanten Nutzung entsprechen. In der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ist die öffentliche Wasserversorgung vorhanden. In der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche besteht die erforderliche öffentliche Strom- und Telekommunikationsversorgung.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Vorhaben werden folgende Ziele verfolgt:

- Realisierung eines Gebäudes für Wohn- und Büronutzung
- 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.

4. Bauliches Konzept

4.1 Baukonzept und beabsichtigte Nutzung

Geplant ist ein Gebäude, das drei Hauptgeschosse und ein Staffelgeschoss aufweist. Es ist ein Flachdach vorgesehen. Das Gebäude ist ca. 26 m breit und ca.13 m tief. Die Höhe bis zur Attika beträgt ca. 12,5 m vom Erdgeschossfußboden aus, der mit ca. 62,05 m NHN vorgesehen ist. Die Attika des Treppenhauses ist im Bereich der Aufzugsüberfahrt 13,21 m hoch. Das Gebäude wird von einem mittig an der nördlichen Fassade und etwas über die Fassade hinauspringend angeordneten Treppenhaus mit Aufzug erschlossen. Zur Sicherung der Entfluchtung wird ein zweiter Rettungsweg als außen liegender

Treppenturm im Südosten des Gebiets angeordnet. Es sind an zwei Fassaden Balkone vorgesehen. Ein Balkonstandort ragt über die öffentliche Verkehrsfläche hinaus.

4.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Die äußere Erschließung ist als öffentliche Straße, bzw. öffentlicher Weg vorhanden. Der ruhende Verkehr wird an der westlichen Seite des Gebäudes angeordnet.

5. Begründung der Festsetzungen und Planinhalte

5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Linnich Nr. 43 „Wohn- und Bürogebäude an der Place de Lesquin“ umfasst eine Größe von ca. 1.164 m². Eingegrenzt wird der Planbereich im Süden durch die Parzelle des bestehenden Wohngebäudes (Flurstück Nr. 70), im Westen und Norden durch die Straße Place de Lesquin. Im Osten wird die Grenze im Anschluss an das Gebäude gezogen. Der Geltungsbereich umfasst auch Flächen, die nicht zum Vorhaben gehören, für die sich jedoch auf Grund des Vorhabens Anpassungen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 41 ergeben. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Grenze des Umfangs des Vorhabenplans ist durch eine violette Strichmarkierung dargestellt.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 12 Abs. 3, bzw. gem. § 9 BauGB)

Geplant ist ein Wohn- und Bürogebäude. Festgesetzt wird daher das konkrete Vorhaben: „Wohn- und Bürogebäude“. Um sicherzustellen, dass beide Nutzungen realisiert werden, wird konkretisiert, dass mindestens auf einer Etage eine der genannten Nutzungen realisiert werden muss. Die Festsetzung vermeidet dabei die Formulierung „auf einer ganzen Etage“, um die Aufteilungsmöglichkeiten flexibel zu gestalten. Es können auch Teile einer Etage entsprechend genutzt und aufgeteilt werden. Damit wird auch dem Ziel des Bebauungsplans Nr. 41 der Nutzungsmischung Rechnung getragen.

Das außerhalb des Vorhabens liegende Sondergebiet bleibt in der Nutzung wie im Bebauungsplan Nr. 41 festgesetzt, bestehen. Im Sondergebiet SO HG sind ein Hotel und Gaststätten zulässig. Hier ändert sich lediglich die Lage der südlichen Baugrenze. Das südlich des Vorhabens liegende Mischgebiet bleibt ebenfalls bestehen, hier ist jedoch keine bauliche Nutzung mehr festgesetzt. Es dient, entsprechend der vorliegenden Dienstbarkeit, dem Parken, das dem weiter südlich angrenzenden Mischgebiet zugeordnet ist.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche, die festgesetzte Höhen und durch die Baugrenze bestimmt.

Das Gebäude nebst Erschließungsanlagen nimmt den gesamten Vorhabenbereich ein. Aus der ursprünglich für die Bebauung vorgesehenen Fläche wurde ein Grundstück abgetrennt, das ausschließlich zur Realisierung erforderlich ist. Der südlich liegende Teil bleibt im Eigentum der Stadt Linnich. Dieser übernimmt auch die Funktion zur Sicherung des südlichen Grenzabstands. Da nur der erforderliche Teil abgetrennt wurde, kann dieser mit bis zu ca. 396 m² Gebäudefläche bebaut werden. Gegenüber der im bisher rechtskräftig festgesetzten überbaubaren Fläche hat sich die Größe des Gebäudes nicht verändert. Somit ist auch die Siedlungsdichte, die mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan beabsichtigt war, gleich geblieben, da die Baugrenzen lediglich verschoben wurden.

Die Höhe wird für den Gebäudekörper ohne Staffelgeschoss mit 72,5 m NHN einschließlich Attika / Geländer festgesetzt. Für den Bereich des Treppenhauses mit Aufzugsüberfahrt sowie für das Staffelgeschoss wird 75,5 m NHN festgesetzt. Durch die Höhenfestsetzung wird die vom Vorhabenträger vorgesehene Planung mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss ermöglicht, gleichzeitig wird durch die Abstufung aber auch das bisherige Ziel, zum Platz hin eine dreigeschossig wirksame Gebäudekante zu erhalten, weiter verfolgt.

Das Gebäude wird durch Baugrenzen, jeweils für die unteren drei Geschosse und gesondert für das Staffelgeschoss umfahren. Berücksichtigt wird dabei auch der erforderliche zweite, außenliegende Fluchtweg in Form einer Stahltreppe. An zwei Stellen plant der Vorhabenträger Balkone. Einer davon kragt über die öffentliche Verkehrsfläche aus. Die Balkone werden mit einer Baugrenze und einer Höhe für die Unterkante der Konstruktion festgesetzt um die Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer darunter sicher zu stellen. Die Mindesthöhe führt zu einem Lichtraum von etwa 2,8 m über Grund.

Zur Sicherung der nach Bauordnungsrecht erforderlichen Belichtungsabstände und für den Brandschutz wird die Baugrenze des nördlich des Vorhabens liegenden Sondergebiets so zurückgezogen, dass Mindestabstände eingehalten werden können. Die Baulast für die Sicherung der notwendigen Abstände muss außerhalb des Bebauungsplanverfahrens durch die Stadt Linnich und die Grundstückseigentümer übernommen werden.

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

Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig. Die Festsetzung deckt die Planung des Vorhabenträgers ab und setzt die Nutzung auf der Fläche der bestehenden Grunddienstbarkeit eindeutig fest.

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

Die neuen Erschließungsflächen sowie die vorhandene, derzeit die Place de Lesquin erschließende Fläche sind als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt. Sie wird als Fläche mit der Zweckbestimmung Fußgänger- und Radverkehr festgesetzt. Durch die Verschiebung des Gebäudes wurden die ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 41 nördlich festgesetzten Stellplätze an die Westseite verschoben. Hierdurch wird die nördlich liegende Verkehrsfläche nicht mehr für den Kraftverkehr benötigt und kann auf 3,5 m Breite verkleinert werden. Sie erschließt im Osten nur noch die Treppe zur Rur und den davor liegenden Aufenthaltsbereich. Daher kann die Zweckbestimmung für den Kraftverkehr entfallen.

6.5 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 gekennzeichnet, 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. Örtliche Bauvorschriften (nach §89 LBauO NW)

Gemäß § 89 Absatz 1 Nr. 6 LBauO NW wird die Abstandstiefe von der Bebauung, die durch die nördliche Baugrenze festgesetzt ist, mit 1,75 m festgesetzt. Die Sicherung der ausreichenden Belichtung und des Brandschutzes erfolgt durch Versetzen der Baugrenze des gegenüber liegenden zukünftigen Gebäudes. Die Festsetzung ist erforderlich, weil gemäß § 6 Abs. 2 Landesbauordnung die Abstandflächen eines Gebäudes nur bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsflächen reichen dürfen. Eine Ermächtigung, dies auch auf die gesamte öffentliche Verkehrsfläche zu beziehen, liegt nicht vor. Da das Gebäude direkt an einer 3,5 m breiten öffentlichen Verkehrsfläche liegen soll, ist daher die Abstandsfläche zu reduzieren. Der mit den Abstandsflächen verbundene Belichtungs- und Brandschutz wird dadurch sichergestellt, dass die Baugrenze für das gegenüber liegende Gebäude zurückgesetzt wird, so dass der nach Regelabstandsflächenermittlung notwendige Abstand beibehalten werden kann. Der Architekt des gegenüberliegenden, zukünftigen Gebäudes muss dies dann berücksichtigen. Außerhalb des Bebauungsplan-Verfahrens ist eine entsprechende Abstandsflächenbaulast im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens einzutragen.

8. Umwelt (Boden, Klima, Wasser, Fauna, Flora)

Im Bebauungsplan ist nach § 13 BauGB ist kein Umweltbericht zu erstellen. Nachfolgend werden die hier relevanten Inhalte des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 41 zusammenfassend dargestellt.

8.1 Schutzgebiete und Schutzansprüche

8.1.1 Wasserschutz

Weder das Plangebiet noch der umgebene Landschaftsraum liegen in einem Wasserschutzgebiet. Das Überschwemmungsgebiet beiderseits der Rur wurde durch die Bezirksregierung Köln für ein 100-jährliches Hochwasserereignis ermittelt. Das Überschwemmungsgebiet erstreckt sich demnach in einem schmalen Streifen entlang der Rur. Es liegt außerhalb des Geltungsbereichs dieses Vorhaben-bezogenen Bebauungsplans.

8.1.2 Grundwasser

Im Untersuchungsgebiet bildet 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. 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. Aufgrund der Nähe zur Rur ist von einer Beeinflussung des Grundwasserspiegels durch den Wasserstand der Rur auszugehen. Der überplante Bereich liegt außerhalb von Wasserschutzzonen.

8.1.3 Natur- und Landschaftsschutz

Es befinden sich weder geschützte Landschaftsbestandteile noch gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile innerhalb des Plangebiets oder in dessen Umfeld. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Etwa 300 m westlich des Plangebiets ist das gesetzlich geschützte Biotop GB- 5003-0018 Mühlenteich zwischen Linnich und Brachelen ausgewiesen. Das gesetzlich geschützte Biotop wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Für das Plangebiet und sein Umfeld bis in eine Entfernung von etwa 600 m besteht keine Schutzausweisung als Naturschutzgebiet. Für das Plangebiet und sein Umfeld bis in eine Entfernung von etwa 300 m besteht keine Schutzausweisung als Landschaftsschutzgebiet. Im Rahmen der Überarbeitung des Landschaftsplans Ruraue ist jedoch beabsichtigt, das eigentliche Flurstück der Rur als Landschaftsschutzgebiet auszuweisen. Nicht betroffen sind jedoch die gemeindlichen Grünflächen. In einer Entfernung von ca. 300 m erstreckt sich das Land-

schaftsschutzgebiet LSG-5003-0001 "Rurtal nördlich der Autobahn A44" außerhalb der Siedlungsbereiche Linnichs in Richtung Norden. Das Landschaftsschutzgebiet wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, dies gilt auch für das geplante Landschaftsschutzgebiet der Rur.

8.1.4 "Natura 2000"

Das Plangebiet und seine Umgebung liegen nicht in Gebieten im Sinne der FFH-Richtlinie oder der Europäischen Vogelschutzrichtlinie. Vom Vorhaben sind keine solchen Gebiete betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich etwa 2 km weiter südlich im Oberstrom des Plangebiets (DE-5003-301 Kellenberg und Rur zwischen Flossdorf und Broich). Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet befindet sich etwa 18 km weiter nördlich des Plangebiets (VSG DE-4603-401 Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald u. Meinweg).

8.1.5 Artenschutz

Für diese Fläche wurde kein gesondertes Artenschutzgutachten erstellt. Die Fläche selbst ist nahezu vollständig befestigt. Aufstehendes Gehölz ist nicht vorhanden. Es wird das Ergebnis der Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 41 aus dem dortigen Umweltbericht zitiert: „Durch die starken Vorbelastungen und die relativ geringe Ausdehnung der betroffenen Offenlandbereiche führt das geplante Vorhaben insgesamt zu keiner relevanten Beeinträchtigung von planungsrelevanten Tieren. Eine Tötung von Vögeln der Gehölzbrüter, Bodenbrüter, Gebäudebrüter und von Brutschmarotzern oder eine Schädigung von Gelegen und Nestern während der Bauphase kann nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Daher sollte die Baufeldräumung von Oktober bis einschließlich Februar erfolgen, außerhalb des Brutzeitraums der Vögel. Wenn die Baufeldräumung zu anderen Zeiten erfolgen soll, sind die Flächen im Rahmen einer ökologischen Baubetreuung zuvor zu untersuchen.“

Da hier keine Grünflächen betroffen sind, kann die Gefahr der Tötung im Zuge der Baufeldräumung weitgehend ausgeschlossen werden. Derzeit werden die Flächen teilweise von einer Baustelleneinrichtung für den Bau des Place de Lesquin genutzt.

8.1.6 Biotopkataster

Von der Rurstraße erstreckt sich in Richtung Norden entlang der Rur ein Element, welches im Kataster der schutzwürdigen Biotope erfasst ist. Es hat die Bezeichnung BK-4903-105, Rurauenabschnitt zwischen Flossdorf und Linnich. Die Rurparzelle wird durch das Vorhaben nicht berührt, Auswirkungen können ausgeschlossen werden. Die östlich angrenzende Rurau liegt in einer vom Biotopverbund erfassten Fläche. Es trägt die Bezeichnung VB-K-5003-003, "Mittlere Rurau" mit dem Status "herausragende Bedeutung". Die Schutzziele des Biotopverbunds werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

8.1.7 Schutzwürdige Böden

Die derzeit noch unbebauten Flächen wurden im Rahmen von Bauarbeiten der Straßen bereits beansprucht. Schutzwürdige Böden sind im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden und vom Vorhaben nicht betroffen.

8.1.8 Waldfunktionskarte

Im Plangebiet und umgebenden Landschaftsraum sind keine Elemente der Waldfunktionskarte vorhanden.

8.2 Beschreibung und Bewertung des Bestandes sowie der Umweltauswirkungen des Vorhabens

8.2.1 Entwicklung bei Nicht-Durchführung des Vorhabens

Ohne Aufstellung eines verbindlichen Bebauungsplans würde die Nutzung des Plangebiets unverändert bleiben, solange eine Mitwirkung der Rechteinhaber der Grunddienstbarkeit auf Flurstück 748 nicht erwirkt werden kann. Dann wäre nach dem Bebauungsplan Nr. 41 eine Bebauung möglich.

8.2.2 Nutzungen und Nutzungsansprüche

Im Plangebiet liegen keine landwirtschaftlich genutzten Flächen. Es sind keine Landwirtschaftsflächen von dem Vorhaben betroffen. Im Plangebiet liegen keine forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Es sind keine Forstwirtschaftsflächen von dem Vorhaben betroffen. Wassernutzungen sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Jagd findet im Plangebiet nicht statt. Eine fischereiliche Nutzung ist von dem Vorhaben nicht betroffen. Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt auf Grundlage der vorhandenen Infrastruktur.

8.2.3 Schutzgüter

Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit

Die Schutzziele "Wohnen" und "Erholen" sind gegenüber den Wirkfaktoren Lärm, Abgasbelastung, Zerschneidung von Funktionsbeziehungen und Veränderung des Landschaftsbildes empfindlich.

Lärm und Luftschadstoffe: Das Vorhaben sieht eine Nutzung von Wohnen und Büros vor. Im Rahmen eines lärmtechnischen Gutachtens für den Bebauungsplan Nr. 41 wurde nachgewiesen, dass unter Beachtung der festgestellten Emissionsbegrenzungen die zulässigen Grenzwerte für die Fläche eingehalten werden.

Landschaftsbild / Erholung: Für das Vorhaben wird ein bereits vorbelasteter Landschaftsraum beansprucht. Die direkte Nähe zum Stadtzentrum und zum Hallenbad und die Gestaltung des Platzes als Parkanlage durch den Bebauungsplan Nr. 41 stellt eine Verbesserung der derzeitigen Situation im Umfeld des Plangebiets dar.

Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt: Die Fläche ist nahezu vollständig befestigt, Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Fauna / Lebensräume: Die Fläche ist nahezu vollständig befestigt, Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen des Vorhabens: Aufgrund der kleinräumigen Ausprägung und starken anthropogenen Störungen ist es nicht anzunehmen, dass die Fläche als Lebensraum für typische Feldvogelarten dienen. Fledermäuse sind von dem Vorhaben nicht in relevanter Art betroffen. Bau- und betriebsbedingte Stör-

effekte durch Lärm, Abgase oder visuelle Reize werden bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen vom Vorhaben nicht in einem Umfang ausgehen, der zu einer erheblichen Beeinträchtigung der umgebenden Fauna führt.

Insgesamt führt das geplante Vorhaben bei Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zu keiner relevanten Beeinträchtigung der Tiere, Pflanzen und der biologischen Vielfalt im Landschaftsraum. Unzulässige Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt treten nicht ein.

Boden

Die Böden des Plangebiets sind durch die vorhandene Bebauung bereits zum großen Teil entfernt bzw. überprägt. Die Eingriffsrelevanz des Vorhabens bezüglich der Auswirkungen auf den Boden besteht vor allem in der geplanten Bebauung, die mit einer geringfügigen zusätzlichen Versiegelung einhergeht. Von dem Vorhaben sind keine Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung betroffen, wie z.B. seltene Bodentypen, geomorphologisch oder kulturhistorisch bedeutsame Böden oder Extremstandorte.

Wasser

Die Schutzziele "Grundwasser", "Oberflächengewässer" und "Wasserhaushalt" sind gegenüber den Wirkfaktoren Veränderung der Grundwasser- oder Fließgewässerdynamik, Anschnitt von Grundwasserleitern, Schadstoffbelastung, Veränderung der Wassertemperatur, Verlegung, Ausbau, Verbau, Verrohrung, Stauung und Veränderung des Retentionsraumes und/oder der Retentionsfunktion empfindlich. Gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 41 werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt und bebaut. Die Flächen des Plangebiets sind schon durch die Lage im Stadtgebiet durch vorangegangene Bauungen bzw. durch Gebäudeabrisse beeinträchtigt worden.

Bezüglich des Landschaftsfaktors Wasser sind keine Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung, wie z.B. natürliche oder naturnahe Oberflächengewässer sowie deren Relikte betroffen. Durch das Vorhaben tritt keine relevante Beeinflussung des Wasserhaushaltes ein.

Luft / Klima

Aus klimatischer Sicht können während der Bauphase Belastungen durch Maschinen auftreten. Gegenüber dem derzeitigen Rechtszustand sind die Veränderungen sehr geringfügig. Im Hinblick auf das Klimapotential sind keine Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung betroffen, wie z.B. Flurwindsysteme (thermische Ausgleichwinde), Immissionsschutzflächen oder Extremstandorte auf exponierten Lagen. Durch das Vorhaben tritt keine relevante Beeinflussung von Luft oder Klima ein.

Landschaft

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans folgt der Neuordnung der Strukturen, die durch den Bebauungsplan Nr. 41 festgesetzt wurden. Ungenutzte Freiflächen werden einer zweckmäßigen Nutzung zugeführt. Das Höchstmaß der Gebäudehöhe wird in diesem Plan auf 75,5 m NHN festgesetzt. Das Landschaftsbild wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Im Hinblick auf das Landschaftsbild im Sinne von historischen Kulturlandschaften sind keine Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung direkt betroffen. Es sind keine prägenden Bestandteile, bedeutsame Sichtbeziehungen, Wegeverbindungen oder Erholungsinfrastruktur mit regionaler und überregionaler Bedeutung betroffen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind von dem Vorhaben keine Bodendenkmäler oder andere Sachgüter betroffen.

Wechselwirkungen

Im vorliegenden Fall sind durch den hohen Flächenanteil an bereits befestigten Flächen und die insgesamt geringe ökologische Wertigkeit der Plangebietsfläche die Wechselwirkungen nur gering.

8.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachhaltiger Auswirkungen

Auf der Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind wegen der geringen Größe keine eigenständigen Ausgleichsmaßnahmen möglich. Der Ausgleich wurde bereits im Zuge des Bebauungsplans Nr. 41 ermittelt und geschaffen. Bei der Vorhabenerstellung sollen, soweit als möglich, Verringerungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Zum Schutz von nachtaktiven Vögeln, Fledermäusen und Insekten sollen tierfreundliche Lampen im Außenbereich verwendet werden; insbesondere ist auf helle, weiße Lampen mit hohem UV-Anteil zu verzichten. Eine weit reichende horizontale Abstrahlung ist zu vermeiden. In der Regel kann dies durch LED-Leuchten weitgehend sichergestellt werden.

Bei der Gestaltung soll darauf geachtet werden, möglichst potentielle Tierfallen nicht entstehen zu lassen. Große, ungegliederte Glasfronten (z.B. Fensterscheiben) als Falle für Vögel sollen vermieden werden. Alternativ zur Unterteilung von Glasflächen ab 3 m² Fläche kann eine andere geeignete Methode zur Vermeidung von Vogelaufprall eingesetzt werden. Stark die Umgebung spiegelnde Glasflächen sollen vermieden werden, da Vögel sonst in sich spiegelnde Bäume oder Büsche fliegen wollen. Durchsicht durch räumlich gegenüberliegende Fenster (auch über Eckfenster) kann dazu führen, dass Vögel die Räume durchfliegen wollen. Auch für diesen Fall kann eine geeignete Methode zur Vermeidung von Vogelaufprall eingesetzt werden.

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

Kellerschächte können eine Falle für Insekten und Spinnentiere sein, daher sollen sie mit feinen Gittern abgedeckt werden.

Die konkrete Abarbeitung dieser Gesichtspunkte soll im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

8.4 Eingriff und Ausgleich

Insgesamt führt das geplante Vorhaben zu keiner relevanten Beeinträchtigung der Tiere, Pflanzen und der biologischen Vielfalt im Landschaftsraum. Unzulässige Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt treten nicht ein. Die Bewertung im Zuge des Bebauungsplans Nr. 41 hat nachgewiesen, dass der zu erwartende Eingriff der Gesamtmaßnahme, auch unter Berücksichtigung eines die-

sem Vorhaben vergleichbaren Gebäudes, innerhalb des Gebiets durch die dort festgesetzten Maßnahmen nicht nur ausgeglichen werden kann sondern mit einem rechnerischen Überschuss bilanziert werden konnte. Eine grundsätzliche Änderung der Eingriffsermittlung durch das Vorhaben wird nicht erwartet.

8.5 Beitrag zum Klimaschutz

Mit dem Vorhaben wird eine bereits belastete und versiegelte Fläche neu genutzt. Hierdurch wird der Bedarf nach Flächenneuausweisung für Siedlung gemindert. Ein direkter Effekt zum Klimaschutz ist nicht zu erwarten.

9. Hinweise

9.1 Durchführungsvertrag

Zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie dem Vorhabenplan gehört ein Durchführungsvertrag, welcher zwischen der Stadt Linnich und dem Vorhabenträger geschlossen wurde. Das Vorhaben ist nur unter Vertragserfüllung zulässig. Wenn innerhalb der vereinbarten Frist das Vorhaben nicht umgesetzt wurde, erlischt das Baurecht.

9.2 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.

9.3 Versorgungsleitungen

Bei allen baulichen und sonstigen Maßnahmen im Schutzbereich für Versorgungsleitungen und -anlagen sind die Schutzanweisungen der Betreiber für diese Anlagen zu beachten. Insbesondere ist der in der öffentlichen Verkehrsfläche verlegte Kanal zu berücksichtigen. Dieser muss bei Bauarbeiten geschützt werden.

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 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.

9.6 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.

9.7 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. Andererseits liegt die Fläche auf erteilten Erlaubnissen für den Steinkohlebergbau, so dass in Zukunft auch aus diesem Grund Grundwasserveränderungen eintreten könnten. Derzeit ist dies aber nicht beabsichtigt. 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).

Bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garage, etc.) sind bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzunehmen. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgen. Weiterhin dürfen keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

Herzogenrath, 29.05.2020



Dr.-Ing. Thomas Baum