

# **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 11 „Betriebsgelände Bahnhofstraße“**



**STADT LINNICH – ORTSLAGE KÖRRENZIG**



## Inhalt

1.	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....	2
2.	STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	2
2.1	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES .....	2
2.2	REGIONALPLAN .....	3
2.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	4
2.4	FACHPLANUNGEN .....	4
2.5	BESCHLEUNIGTES VERFAHREN.....	5
2.6	EINFACHER BEBAUUNGSPLAN.....	5
3.	PLANUNGSKONZEPT .....	6
3.1	STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....	6
3.2	FREIRAUMKONZEPT.....	6
3.3	VER- UND ENTSORGUNG .....	6
3.4	ALTLASTEN UND IMMISSIONEN .....	7
4.	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN .....	7
4.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB).....	7
4.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB) .....	7
4.3	IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB I.V.M. § 1 ABS. 4 NR. 2 BAUNVO).....	8
4.4	FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 25B BAUGB).....	8
5.	HINWEISE .....	8
6.	UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	10
6.1	SCHUTZGUT MENSCH.....	10
6.2	SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN .....	10
6.3	SCHUTZGUT BODEN .....	10
6.4	SCHUTZGUT WASSER.....	10
6.5	SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT .....	11
6.6	SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD .....	11
6.7	SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER.....	11
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....	11
8.	KOSTEN .....	12
9.	PLANDATEN .....	12

## 1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

In dem Ortsteil Körrenzich der Stadt Linnich wird durch ein ortsansässiges Grundbauunternehmen bereits seit mehreren Jahren ein Lagerplatz betrieben. Das östlich der Bahnhofstraße liegende Grundbauunternehmen nutzt die ehemaligen Bahnhofsflächen teils als Lagerplatz für Spundwände und Rohre und teils als Abstellplatz für Kranfahrzeuge, -teile und Maschinen. Derzeit besteht kein Bebauungsplan, der diese Nutzung planungsrechtlich absichert. Nach der Baunutzungsverordnung sind gewerbliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, in Mischgebieten anzusiedeln. Die Planung sieht daher vor, die Lagernutzung auf eine das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzung zu beschränken und durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a BauGB planungsrechtlich abzusichern.

Insofern besteht ein Planungsbedarf gemäß § 1 Abs. 3 BauGB wie folgt:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Betriebsgelände Bahnhofstraße“ sollen zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen werden, welche den tatsächlichen Nutzungsstrukturen des Planbereiches entsprechen. Ziel ist eine Lösung des Konfliktes zwischen den vorhandenen Nutzungen des Wohnens und des Gewerbes. Hierzu soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Auf diese Weise kann der bestehende Standort auf lange Sicht gewährleistet und gesichert werden. Folgende öffentliche Belange sprechen für den Erhalt des Betriebes:

Bei dem ansässigen Betrieb handelt es sich um ein alteingesessenes und traditionsbewusstes Unternehmen, welches bereits seit vielen Jahren im Stadtgebiet ansässig ist. Demnach stellt dieses sowohl aus wirtschaftlicher Sicht als auch in seiner Funktion als Arbeitgeber ein wichtiges Unternehmen für die Stadt Linnich dar. Aus diesen Gründen ist eine Sicherung der Betriebsfläche im Rahmen eines Bebauungsplanes auch aus öffentlicher Sicht von großer Bedeutung.

## 2. STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

### 2.1 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES



Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes (Quelle: [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de), abgerufen am 05.01.2015)

Der Planbereich befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Ortschaft Körrenzig, westlich der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bahnhofstraße. Bei dem ca. 0,97 ha großen Bereich handelt es sich um den ehemaligen Bahnhof Körrenzig. Er umfasst die südlichen Teile des Flurstückes 177, Flur 2, Gemarkung Körrenzig.

Derzeit wird die Fläche zur Lagerung von Schalungsmaterial, Maschinen und Baufahrzeugen genutzt. Gegenüber seinem Umfeld liegt das Plangebiet leicht erhöht. Der Höhenunterschied wird von Hängen aufgefangen, die das Plangebiet umschließen. Die Erschließung erfolgt über die östlich angrenzende Bahnhofsstraße.

Westlich des Planbereiches schließen bis zur ca. 150 m entfernten Rur landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Auf der nördlichen Ostseite der Bahnhofstraße liegt eine Zeile mit Einfamilienhäusern, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist. Hieran schließt eine weitere Betriebsfläche des Grundbauunternehmens an, welches auch die Plangebietsfläche nutzt. Auf der südlichen Ostseite der Bahnhofstraße und südlich des Verfahrensgebietes befinden sich gewerbliche Nutzungen und Mischnutzungen, wie Wohnhäuser, die Ausstellungsfläche eines Steinmetzbetriebes sowie ein Handelsbetrieb für Markisen und Wintergärten.

## 2.2 REGIONALPLAN

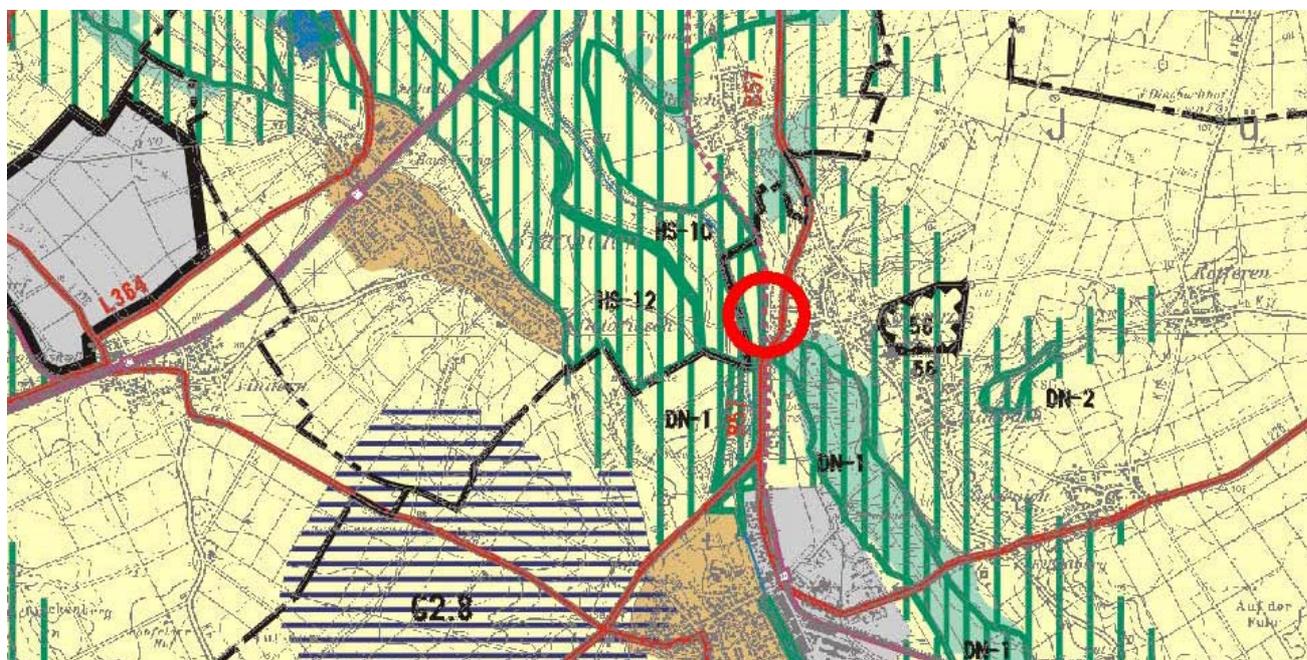


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Aachen

Der Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Aachen stellt das Plangebiet – wie auch den gesamten Ortsteil Körrenzig – als allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) dar. Im Westen grenzen die verfahrensgegenständlichen Flächen an einen Bereich zum Schutz der Natur. Die beiden Darstellungen werden unterteilt von einem Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr. Der dargestellte Schienenweg liegt außerhalb des Plangebietes und steht der Planung somit nicht entgegen.

Die Darstellung als AFAB hat weder ein allgemeines Bauverbot zur Folge noch wird die weitere Entwicklung der entsprechenden Ortschaften im Rahmen der Bauleitplanung verhindert. Vielmehr kann es zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und

für eine örtlich bedingte, angemessene Entwicklung dörflich geprägter Ortschaften erforderlich sein, im Flächennutzungsplan entsprechende Bauflächen bzw. Baugebiete darzustellen und daraus Bebauungspläne zu entwickeln<sup>1</sup>.

### 2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

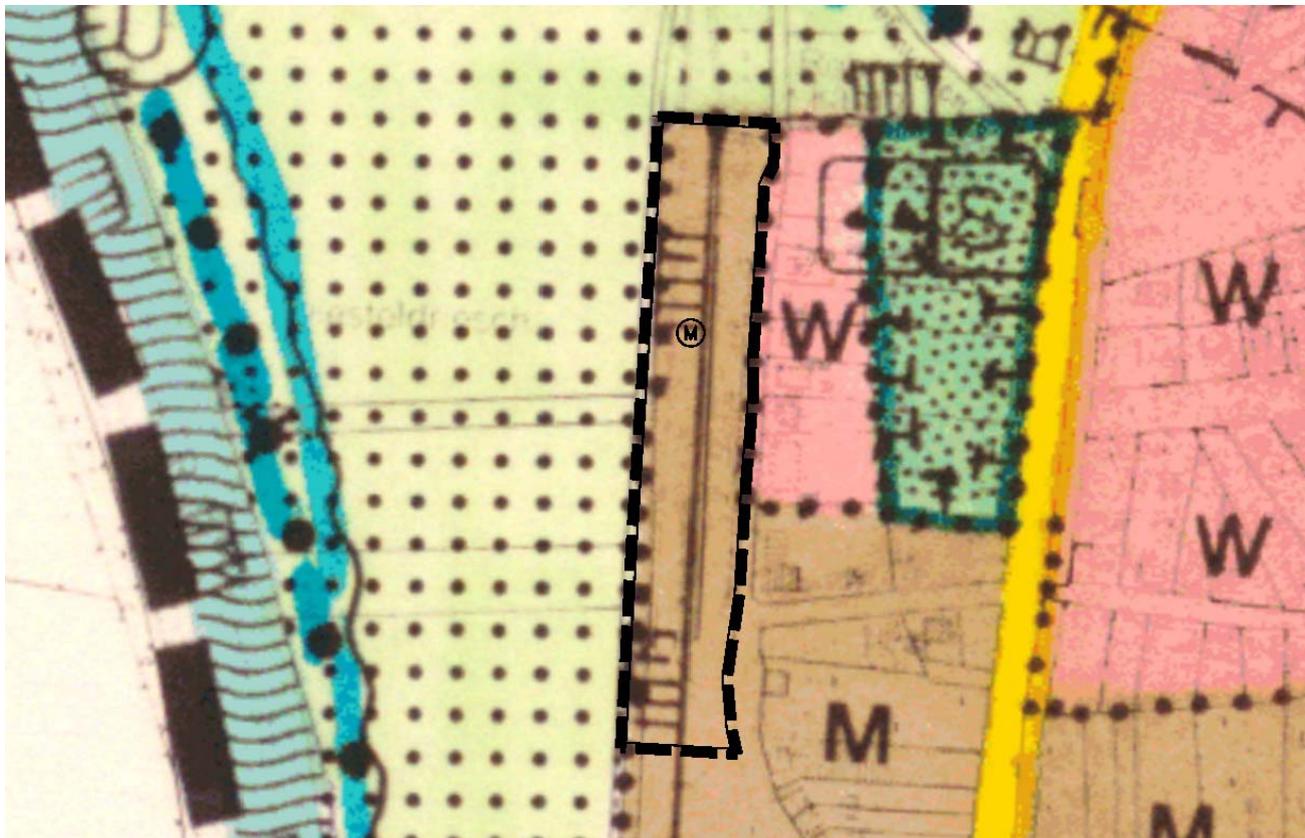


Abbildung 3: Derzeitige Darstellung des Flächennutzungsplanes

Der geltende Flächennutzungsplan stellt den Planbereich und die umliegenden bebauten Nahbereiche – mit Ausnahme der östlich angrenzenden Wohnbaufläche – als gemischte Baufläche gemäß § 1(1) Nr. 2 BauNVO dar. Die nördlich und westlich liegenden Flächen werden als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die derzeitige Darstellung des Flächennutzungsplanes steht der Planung nicht entgegen und erfordert demnach keine Anpassung.

### 2.4 FACHPLANUNGEN

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungsstrukturen der Ortslage Körrenzig und wird nicht von den Festsetzungen des Landschaftsplanes II „Ruraue“ erfasst. In westlicher Richtung grenzt das Plangebiet an das Landschaftsschutzgebiet 2.3-3 „Rurtal nördlich der Autobahn A 44“ sowie an eine Brachfläche (Bahndamm) die der natürlichen Entwicklung überlassen werden soll. Da durch den Bebauungsplan keine Eingriffe begründet werden, die über den Bestand hinausgehen, sind keine Konflikte mit dem Festsetzungen des Landschaftsplanes zu erkennen.

Europäische Vogelschutzgebiete (§ 10 Abs. 6 BNatSchG), Wasserschutzgebiete (§§ 19 und 32 WHG), Natura 2000 (§ 10 Abs. 8 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§23 BNatSchG), Nationalparke (§24 BNatSchG), Biosphärenreservate und

<sup>1</sup> Bezirksregierung Köln – Bezirksplanungsbehörde (Hg.): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Textliche Darstellung, 1. Auflage 2003 mit Ergänzungen, Köln 2013, Seite 45

Landschaftsschutzgebiete (§§ 25 und 26 BNatSchG) oder geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) sind durch die Planung nicht betroffen.

## 2.5 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Betriebsgelände Bahnhofstraße“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Dieses Verfahren bietet dem Regelverfahren gegenüber mehrere Vorteile. Im beschleunigten Verfahren kann wie im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Behörden abgesehen werden und nur eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgen. Des Weiteren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung und dem Monitoring abgesehen. Darüber hinaus kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen. Dieser muss dann nicht geändert werden sondern kann im Wege der Berichtigung angepasst werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Die in § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB definierten Zugangskriterien werden erfüllt.

Die Begriffe „Innenbereich“ i.S.d. § 34 BauGB und „Innenentwicklung“ i.S.d. § 13a BauGB meinen zwei verschiedene Dinge. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich dabei auch auf sogenannte „Außenbereiche im Innenbereich“, also Flächen, die von einer baulichen Nutzung umgeben sind, aber nicht nach § 34 BauGB bebaubar sind. Entscheidend für die Beurteilung als Innenentwicklung ist, ob nach der Verkehrsauffassung unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten das betreffende Gebiet dem Siedlungsbereich zuzurechnen ist (vgl. Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Krautzberger: Kommentar zum BauGB § 13a, Rn. 24-27).

Dies ist hier durch die Lage umgeben von Nutzungen mit einer bodenrechtlichen Relevanz eindeutig gegeben. Östlich und südlich grenzen unmittelbar die baulichen Strukturen der Ortslage Körrenzig an. In Richtung Westen und Norden grenzt das Plangebiet an die ehemaligen Dämme des Bahngeländes. Topografische Verhältnisse wie Geländehindernisse, Erhebungen oder auch Einschnitte (Dämme, Böschungen, Gräben, Flüsse und dergleichen) sind als maßgebliche örtliche Gegebenheiten zu bewerten und bei der Bestimmung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles zu berücksichtigen (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt BauGB § 34 Rn. 2-16).

Mit den Zielen einer Innenentwicklung sind insbesondere auch Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile gemeint (vgl. Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Krautzberger: Kommentar zum BauGB § 13a, Rn. 26). Im vorliegenden Fall soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der einen Ortsteil an die heutigen Nutzungsansprüche anpasst, was langfristig zu der Erhaltung und Fortentwicklung der bestehenden Nutzung beiträgt.

Die Kriterien des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB werden ebenfalls erfüllt. Das Plangebiet hat insgesamt nur eine Größe von 9.722 m<sup>2</sup>, somit liegt auch die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m<sup>2</sup> und der Bebauungsplan fällt unter § 13a Abs. 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB.

Die Kriterien des § 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB werden erfüllt, da kein UVP-pflichtiges Vorhaben zulässig wird. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete i.S.d. BNatSchG) liegen nicht vor.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig, da dessen Darstellung mit der geplanten Festsetzung eines Mischgebietes (MI) übereinstimmt.

## 2.6 EINFACHER BEBAUUNGSPLAN

Der Mindestinhalt eines Bebauungsplanes wird an keiner Stelle des Baugesetzbuches vorgegeben. Die Gemeinde hat in eigener Verantwortung die erforderlichen Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu bestimmen (BVerwG

Beschl. v. 13.7.1989 – 4 B 140/88, ZfBR 1990, 43 (44)). Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB handelt es sich bei einem Bebauungsplan, der keine oder nur einfache Aussagen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen und den örtlichen Verkehrsflächen trifft, um einen einfachen Bebauungsplan.

Ein einfacher Bebauungsplan ist verfahrensrechtlich wie ein qualifizierter Bebauungsplan nach den §§ 10, 13 oder 13a zu behandeln. Alle Bebauungspläne die rechtmäßig zustande gekommen sind und die Grundsätze der Bauleitplanung sowie die Anforderungen gemäß § 1 Abs. 5 bis 7 BauGB erfüllen sind als wirksame Rechtsnormen zu betrachten und ihre Festsetzungen sind zu berücksichtigen. In einem solchen Fall richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich (vgl. Kapitel 2.5) lediglich in den vom Bebauungsplan nicht bestimmten Belangen nach dem § 34 BauGB (Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang BauGB § 30 Rn. 9-10).

Voraussetzung für die Zulassung von Vorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes ist, dass die Erschließung gewährleistet ist und sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Erschließung des Plangebietes ist gewährleistet, da es an zwei Stellen an die östlich angrenzende Bahnhofstraße anschließt. Diese wiederum schließt unmittelbar an die B57 und damit an den überörtlichen Verkehr an. Ferner entspricht das Vorhaben in seiner Art der Nutzung der näheren Umgebung, da sich im Umfeld weitere Gewerbebetriebe befinden. Im Rahmen eines Lärmgutachtens (Michael Mück, Büro für Schallschutz, Umweltmessungen, Umweltkonzepte: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen eines Bebauungsplanes in Linnich-Körrenzig, Stand Dezember 2014) konnte nachgewiesen werden, dass die geplante Nutzung die für das Umfeld maximal zulässigen Immissionswerte einhält. Auch in seinem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche orientiert sich die geplante Nutzung am umliegenden Bestand, da dieser von gewerblichen Nutzungen geprägt ist und weitere Lagerplätze auch hier vorhanden sind.

### **3. PLANUNGSKONZEPT**

#### **3.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

Die Planung soll auf verträgliche Art und Weise in die angrenzenden Bestandsstrukturen integriert werden sowie der Sicherung der bestehenden Nutzung dienen. Gebäude oder Versiegelungen bestehen derzeit im Plangebiet nicht. Aus diesem Grund soll auch künftig die Errichtung von Gebäuden oder Versiegelungen ausgeschlossen werden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt – entsprechend des Bestandes – über zwei Zufahrten, die im Zentrum bzw. im Süden des Plangebietes an die Bahnhofsstraße anschließen. Hierdurch entsteht eine gute Anbindung an die B57 und damit an den überörtlichen Verkehr. Aufgrund der geringen Frequentierung des Lagerplatzes ist eine solche Erschließung ausreichend und es ist von keiner Beeinträchtigung der angrenzenden Siedlungsstrukturen auszugehen.

#### **3.2 FREIRAUMKONZEPT**

Derzeit befinden sich entlang der Plangebietsgrenzen unterschiedliche Gehölzstreifen. Diese tragen Sorge für eine klare Abgrenzung zu den umliegenden Strukturen bzw. lassen einen attraktiven Landschaftsrand entstehen. Aus diesem Grund sieht die Planung vor, diese Bereiche durch entsprechende Festsetzungen dauerhaft zu erhalten. Ferner kann hierdurch vermieden werden, dass Konflikte mit dem Landschaftsplan entstehen, der den angrenzenden Bahndamm als zu erhaltende Brachfläche festsetzt.

#### **3.3 VER- UND ENTSORGUNG**

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt entsprechend des Bestandes und wird nicht verändert. Da durch die Planung keine Versiegelung begründet wird, entsteht keine Notwendigkeit zur Regelung der Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.

### 3.4 ALTLASTEN UND IMMISSIONEN

Ein Altlastenverdacht ist derzeit nicht bekannt. Bedingt durch die Nutzung als Lagerfläche ist ggf. mit einem Eintrag durch Betriebsmittel zu rechnen.

Bezüglich der durch die geplante Nutzung zu erwartenden Immissionen wurde ein Lärmschutzgutachten durchgeführt (Michael Mück, Büro für Schallschutz, Umweltmessungen, Umweltkonzepte: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen eines Bebauungsplanes in Linnich-Körrenzig, Stand Dezember 2014). Auf der Grundlage von diesem konnte nachgewiesen werden, dass die zu erwartenden Lärmimmissionen mit einem Mischgebiet bzw. mit der angrenzenden Wohnbebauung vereinbar sind, ohne dass zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden.

## 4. TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Von der Möglichkeit, einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 zu treffen wird zur planungsrechtlichen Sicherung einer bestehenden, sich in die Umgebung integrierenden Nutzung als Lagerfläche, Gebrauch gemacht. Klarstellend wurden gegenüber dem Stand zur Offenlage zusätzliche Begründungen aufgenommen.

### 4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll der bestehende Lagerplatz planungsrechtlich abgesichert werden. Um die Notwendigkeit einer Änderung des Flächennutzungsplanes zu vermeiden, ist die Festsetzung eines Mischgebietes notwendig. Mischgebiete dienen gemäß § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Da die Entscheidung, ob die geplante Nutzung das Wohnen wesentlich stört, vorwiegend von den zu erwartenden Lärmimmissionen abhängig ist, wurde ein Lärmgutachten erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die vorhandenen und zu erwartenden Lärmimmissionen die für ein Mischgebiet zulässigen Immissionsrichtwerte nicht überschreiten wird und die geplante Nutzung hier möglich ist.

Das Mischgebiet dient vorwiegend der Unterbringung von gewerblichen Betrieben aus dem Bereich „Grundbau“. Hierunter fallen die Lagerung von Containern, Schalungsmaterial wie Spundwänden, Maschinen wie Rammen, Werkzeugen wie Bohrern und Schaufeln oder Fahrzeugen wie LKWs, Tiefladern, Baggern, Kränen oder Kleinlastern. Um der Hauptnutzung dienende und ergänzende Nebenfunktionen zu ermöglichen findet der Begriff „vorwiegend“ Verwendung.

*1. Im Mischgebiet ist der Betrieb eines Lagerplatzes zur Lagerung von Containern, Schalungsmaterial, Maschinen und Fahrzeugen für den Zweck des Grundbaus zulässig.*

### 4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

Das Vorhaben dient der planungsrechtlichen Absicherung einer bestehenden Lagernutzung. Die Errichtung zusätzlicher Gebäude oder Versiegelungen ist dementsprechend nicht erforderlich und soll durch die folgende Festsetzung ausgeschlossen werden.

*2.1 Innerhalb des Plangebietes sind versiegelnde Maßnahmen nicht zulässig.*

Für die Nutzung wird eine maximale Lagerguthöhe von 65 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Höhe von etwa 5 m über dem Gelände. Eine solche Höhe wird für die Lagerung von Material aus dem Bereich des „Grundbau“ regelmäßig erforderlich und entspricht der heutigen Nutzung des Geländes. Da Fahrzeuge und Maschinen wie Bagger innerhalb einer solchen

Höhe nicht untergebracht werden können, werden sie von dieser Höhenfestsetzung ausgenommen. Ansonsten richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben weiterhin nach § 34 Abs. 1-3 BauGB

*2.2 Im Plangebiet darf eine maximal zulässige Lagerguthöhe von 65,0 m über NHN nicht überschritten werden. Hiervon ausgenommen sind Maschinen und Fahrzeuge.*

#### 4.3 IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB I.V.M. § 1 ABS. 4 NR. 2 BAUNVO)

Das geplante Mischgebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu den im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen. Aufgrund dieser konkurrierenden Nutzungen kann es ggf. zu Immissionsschutzkonflikten kommen, weshalb der Immissionsschutz für den vorliegenden Bebauungsplan einen wesentlichen Belang darstellt, welcher im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen (Michael Mück, Büro für Schallschutz, Umweltmessungen, Umweltkonzepte: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen eines Bebauungsplanes in Linnich-Körrenz, Stand Dezember 2014) abschließend untersucht wurde. Dieses Gutachten resümiert, dass die verfahrensgegenständliche Planung mit den Belangen des Lärmimmissionsschutzes vereinbar ist, sofern dem in dem Gutachten empfohlenen Anforderungen entsprochen wird. Hierzu ist es erforderlich, die Betriebszeiten und die Nutzung des Plangebietes gemäß der folgenden textlichen Festsetzung einzuschränken:

*3. Auf den Flächen des Plangebietes sind Betriebe und Anlagen zulässig deren Geräusche die in der Tabelle A angegebenen Emissionskontingente weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.*

Fläche	Emissionskontingente L <sub>EK</sub> in dB (A)	
	tags	nachts
MI	54,0	39,0

*Tabelle A: Emissionskontingente tags und nachts*

*In den folgenden Baugenehmigungsverfahren ist der gutachterliche Nachweis zu führen, dass die festgesetzten Emissionskontingente durch das jeweilige Bauvorhaben eingehalten werden.*

#### 4.4 FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 25B BAUGB)

Zur Erhaltung der vorhandenen Gehölze als gliedernde Elemente im Sinne des Landschaftsbildes werden Teilflächen als Flächen mit Pflanzbindungen gemäß der textlichen Festsetzung 4 festgesetzt.

*4. Innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind sämtliche Oberflächenversiegelungen und verdichtende Maßnahmen untersagt. Alle innerhalb der Fläche bestehenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.*

#### 5. HINWEISE

Aus der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB haben sich die nachfolgenden Hinweis ergeben:

##### Grundwasser

*Nach den vorliegenden Unterlagen kann der Grundwasserstand im o.g. Planbereich flurnah, d.h. weniger als ca. 2 m unter Geländeoberkante ansteigen.*

*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 Grundwasserab-*

*senkung bzw. -ableitung – auch kein zeitweiliges Abpumpen – nach Errichtung der baulichen Anlagen erfolgen. Weiterhin dürfen keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.*

#### Niederschlagswasserbeseitigung

*Sollten sich in der Zukunft die Art der Nutzung und der Versiegelungsgrad des ausgewiesenen Mischgebietes gegenüber der derzeitigen Nutzung als unversiegelte Lagerfläche ändern, ist die Niederschlagsentwässerung der unteren Wasserbehörde des Kreises Düren nachzuweisen.*

#### Verkehrsimmissionen

*Im Umfeld des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes befinden sich Straßen, die zu Verkehrsimmissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) führen können. Notwendige Schutzmaßnahmen gehen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung.*

#### Bodendenkmalpflege

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

#### Bergbau

*Das o.a. Vorhaben befindet sich über dem über auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 202“, im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln, über dem ebenfalls auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Rurich 1“ im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg“, im Eigentum des Landes NRW.*

#### Sümpfungsmaßnahmen

*Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2015 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkungen, des Sammelbescheides – Az.: 61.42.63 -2000-1-) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.*

*Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.*

*Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwas-*

*serflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.*

## **6. UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden soll, wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen. Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Demnach ist kein Ausgleich erforderlich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes im Rahmen des Verfahrens zu ermitteln, zu bewerten und gerecht abzuwägen.

### **6.1 SCHUTZGUT MENSCH**

Die Auswirkungen auf den Menschen sind als unwesentlich zu bewerten. Das Plangebiet wird bereits zum jetzigen Zeitpunkt als Lagerfläche für einen Betrieb aus dem Bereich „Grundbau“ genutzt. Darüber hinaus gehende Belastungen sind auch nach Umsetzung der Planung nicht zu erwarten bzw. werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Eine Empfindlichkeit für ansässige Menschen besteht v.a. in Bezug auf potentielle zusätzliche Immissionsbelastungen. Das durchgeführte Lärmgutachten konnte jedoch nachweisen, dass unter Einhaltung der im Gutachten aufgeführten Lärmkontingente von keiner Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen auszugehen ist.

### **6.2 SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN**

Durch die strukturarme Biotopausprägung ist die Funktion der Plangebietsfläche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen bereits stark eingeschränkt. Lediglich die Gehölzbereiche entlang der Plangebietsgrenzen könnten von unterschiedlichen Tieren als Lebensraum genutzt werden. Aufgrund der bestehenden Nutzung als Lagerfläche stellen diese Bereiche allenfalls einen Lebensraum für an den Siedlungsraum angepasste Arten der Fauna dar. Da potentielle Lebensräume innerhalb des Plangebietes durch entsprechende Festsetzungen geschützt werden, ist diese Funktion aber auch nach Umsetzung der Planung gegeben. Somit sind insgesamt keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen durch die Planung zu erwarten.

### **6.3 SCHUTZGUT BODEN**

Vorbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Bedingt durch die Nutzung als Lagerfläche ist ggf. mit einem Eintrag durch Betriebsmittel zu rechnen.

Generell ist Boden empfindlich gegenüber Eingriffen und Veränderungen der Schichtenfolge und anderen mechanischen Einwirkungen (z.B. Verdichtung). Insbesondere im Rahmen von Baumaßnahmen wird die Bodenstruktur durch Flächenversiegelung, Verdichtung, Abtragungen und Aufschüttungen negativ verändert. Eine Belastung erfolgt auch durch den Eintrag von Schadstoffen, die erstens die Bodenfunktionen und zweitens auch andere Schutzgüter belasten können, insbesondere durch Auswaschung in das Grundwasser.

Da zusätzliche versiegelnde Maßnahmen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden, ist von keinen negativen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden bei Umsetzung der Planung auszugehen.

### **6.4 SCHUTZGUT WASSER**

Eine Vorbelastung innerhalb des Plangebietes ist nicht bekannt. Die Grundwasserschutzfunktion steht in engem Zusammenhang mit der Filter- und Pufferfunktion der Böden. Insofern wirken Schutzmaßnahmen für die Böden des Plangebiets auch auf

das Grundwasser. Schädigungen des Grundwassers können insbesondere von Eingriffen in den natürlichen Wasserhaushalt (Flächenversiegelung und Ableitung von Niederschlagswasser) und Schadstoffeinträgen ausgehen.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes kommt es im Plangebiet zu keinen zusätzlichen Versiegelungen. Demnach kommt es zu keinen negativen Beeinträchtigungen auf die Grundwasserfunktionen und es wird kein zusätzlicher Nachweis über die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers erforderlich.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich die Überschwemmungsgebiete von Rur und Malefinkbach. Eine Überlagerung des Plangebietes und der Überschwemmungsgebiete liegt jedoch nicht vor, weshalb diesbezügliche Konflikte ausgeschlossen werden können. Von einer nachrichtlichen Übernahme der Überschwemmungsgebiete wird aus diesen Gründen abgesehen.

## 6.5 SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT

Eine kleinklimatische Vorbelastung des Plangebiets ist nicht anzunehmen. Die klimatischen Funktionen der Freiflächen stehen in engem Zusammenhang mit dem Vegetationsbestand. Bei Verlust der Vegetation gehen auch die kleinklimatischen Wirkungen weitgehend verloren. Eine zusätzliche negative klimatische Wirkung erfolgt bei Bebauung der Flächen, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen und eine ungünstigere Strahlungsbilanz besitzen. Durch die Errichtung von Baukörpern können außerdem die Windströmungen im Plangebiet verändert werden. Mit der Beseitigung oder Umformung der Vegetation im Plangebiet werden die klimatisch wirksamen Flächen verringert und durch Bebauung und Versiegelung die Belastung durch zusätzliches Erwärmungspotential erhöht.

Da im Rahmen der Planung keine zusätzlichen Versiegelungen und Baukörper geplant sind und in bestehende Vegetationsstrukturen nicht eingegriffen wird, ist von keinen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft auszugehen.

## 6.6 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist derzeit in gewisser Weise durch die Strukturarmut der Freiflächen und durch die bestehende Lagernutzung belastet. Die Erholungsnutzung für den Menschen ist aus diesen Gründen bereits heute sehr gering bzw. so gut wie nicht vorhanden. Eine Auswirkung auf das Landschaftsbild durch die Planung ist daher nicht zu befürchten.

Vorhandene Gehölzstrukturen bestehen lediglich entlang der Plangebietsgrenzen. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan können diese Bereiche vollständig erhalten und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden werden.

## 6.7 SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter besitzen ihre Funktion aufgrund ihres historischen Dokumentationspotentials sowie ihrer wirtschaftlichen oder gesellschaftlichen Nutzung. Im Plangebiet sind bisher keine Kultur- und Sachgüter von Relevanz bekannt. Insofern entfällt eine weitere Betrachtung. Der Lagerplatz selbst stellt ein Sachgut dar, welches in dem Rahmen der Planung nicht beeinträchtigt, sondern abgesichert wird.

## 7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 „Betriebsgelände Bahnhofstraße“ wird für das Plangebiet eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Durch die getroffenen Festsetzungen kann dem konkreten Bedarf nach einer Lagerfläche Rechnung getragen werden. Positive Entwicklungsimpulse können auf diese Weise für die Ortslage erhalten und örtliche Synergien gefördert und ausgebaut werden.

Eine Integration der Planung in das Ortsbild soll durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen in einem vertretbaren Rahmen gesichert werden.

## 8. KOSTEN

Der Stadt Linnich entstehen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Kosten. Zur Regelung der Kostenübernahme wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Linnich und den Vorhabenträgern abgeschlossen, in welchem sich diese zur Übernahme der gesamten Kosten verpflichten.

## 9. PLANDATEN

Plangebiet.....ca.	9.736 m <sup>2</sup>
Mischgebiet MI.....ca.	9.736 m <sup>2</sup>

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Stadt Linnich am.....den Bebauungsplanes Nr. 11 „Betriebsgelände Bahnhofstraße“ als Satzung beschlossen hat.