



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

VEP NR. 2 / 98

**- GETRÄNKE INDUSTRIE SELFKANT – GIS –
GEMEINDE SELFKANT**

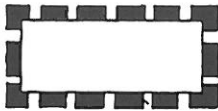
SATZUNGS-VORENTWURF

(Anlage A.2 zum Städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB)

<u>Bestandteile der Satzung sind:</u>	Satzungsplan nebst Festsetzungen und der Begründung (Teile I – III)
<u>Der Satzung beigefügt sind:</u>	Entwicklungskonzept (vorläufig – Stand 15.5.1998)

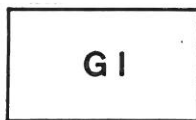
TEIL I – ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (gem. PlanzV 90)

1. Abgrenzung



= Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der
Satzung

2. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Höhe der baulichen Anlagen



= Industriegebiet

GRZ 0,8

= Grundflächenzahl

GFZ 1,6

= Geschoßflächenzahl

BMZ 10,0

= Baumassenzahl

FH 12,50 m

= Firsthöhe über Oberkante Straße

II

= Zahl der zulässigen Vollgeschosse
(*ausnahmsweise GFZ 2,0, III, jedoch
drittes Geschöß ausschließlich zu
Wohnzwecken*)



= Baugrenze

3. Freiflächen

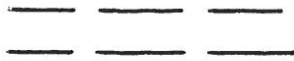


= Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum
Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der
Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6
BauGB)

Es sind folgende Pflanzenarten zu verwenden: 5%
Traubeneichen (*Quercus petraea*), 20%
Hainbuche (*Carpinus betulus*), 5% Eberesche
(*Sorbus aucuparia*), 10% Weißdorn (*Crataegus*)

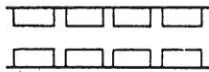
monogyna), 15% Faulbaum (*Rhamnus frangula*),
15% Hundsrose (*Rosa canina*), 15% Salweide
(*Salix Caprea*), 15% Hasel (*Corylus avellana*).

4. Verkehrsflächen



= geplante Erschließungsstraße

5. Sonstige Planzeichen



= mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu
belastende Flächen

TEIL II – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1	Geltungsbereich
	Die Vorschriften dieser Satzung gelten für Vorhaben im Sinne des § 12 des Baugesetzbuches in einem Bereich der grob umschrieben begrenzt wird • im Norden durch die Kreisstraße Nr. 1 • im Westen durch den Wirtschaftsweg Nr. 135 • im Süden durch den Wirtschaftsweg Nr. 138 • im Osten durch den Wirtschaftsweg Nr. 69 Der räumliche Geltungsbereich ist im „Satzungsplan-Vorentwurf“, der Bestandteil dieser Satzung ist, eindeutig geometrisch abgegrenzt.
§ 2	Bestandteile der Satzung
	Bestandteile dieser Satzung sind: • der Vorhaben- und Erschließungsplan VEP Nr. 2/98 – „Getränke Industrie Selfkant – GIS“ • die dazugehörige Begründung Es wird bezug genommen auf die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I.S. 132).
§ 3	Zulässigkeit von Vorhaben
	Zulässig sind Vorhaben, wenn sie • den Vorschriften dieser Satzung, • den zeichnerischen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes VEP Nr. 2/98, • den Zielsetzungen in der Begründung nicht widersprechen und ihre Erschließung gesichert ist.
§ 4	Besondere Vorschriften zur Art der baulichen Nutzung
	Das Gebiet dient der Unterbringung eines Gewerbebetriebes. 1. In der als Industriegebiet gekennzeichneten Fläche sind zulässig: • Getränkemarkt (Einzel- und Großhandel) • Zentrallager als Distributionszentrum • Leergutlager • Abfüllfabrik für Getränke und Lebensmittel

	3.	Weiterhin werden zugelassen: • Für den Gewerbebetrieb notwendige Gäste-, Besucher- und Mitarbeiterstellplätze, • Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
	4.	Ausgeschlossen sind: • Vergnügungsstätten, • Diskotheken, • Räume für Musikdarbietung,
§ 5	Vorschrift zur Regenwasserbeseitigung	
		Anfallendes Regenwasser ist im Satzungsgebiet zu versickern.

TEIL III – BEGRÜNDUNG

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Planung dient der weiteren Entwicklung des Siedlungsschwerpunktes der Gemeinde Selfkant.

Der Vorhabenträger beabsichtigt in Absprache und enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde auf einem unmittelbar an den GIB Tüddern, nördlich der Gemeindeverbindungsstraße (GV 1) Tüddern – Millen anschließenden Areal, welches z.Z. landwirtschaftlich genutzt wird, die Errichtung eines Gewerbebetriebes.

Die Planung umfaßt einen Getränkemarkt (Groß- und Einzelhandel) einschließlich Leergutlager und Getränkelager und Kundenparkplätze, sowie ein Zentrallager als Distributionszentrum zur Belieferung der Getränkemarktfilialen außerhalb der Gemeinde Selfkant und in einem zweiten Bauabschnitt die Einrichtung einer Abfüllstation.

Die Erschließung erfolgt durch den Ausbau einer neuen Straße auf der Westseite des Grundstückes. Diese neue Straße setzt sich zum bestehenden Gewerbegebiet hin fort.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Tüddern, Flur 5 und umfaßt mit den Flurstücken Nr. 69, 139, 140, 141 und (teilweise) 142 eine ca. 50.000 m² große Fläche.

Das Plangebiet ist zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

Es wird

- an der Nordseite durch die Kreisstraße Nr. 1
- an der Westseite durch den Wirtschaftsweg mit der Flurstücksnummer 135
- an der Südseite durch den Wirtschaftsweg mit der Flurstücksnummer 138 und
- an der Ostseite durch den Wirtschaftsweg mit der Flurstücksnummer 68

begrenzt.

Über die an der Westseite von mehreren Vorhabenträgern in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Selfkant zu realisierende Erschließungsstraße erfolgt die Anbindung an die Kreisstraße Nr. 1.

Das Plangebiet kann nicht als „Insel“ betrachtet werden, d.h. losgelöst vom bestehenden Gewerbegebiet zwischen den Ortsteilen Tüddern und Millen. In dieses GIB soll es sich einfügen.

Dominierend von der umgebenden Straßen- und Wegeführung ist die nördlich verlaufende Kreisstraße Nr. 1.

3. Aufstellungsvoraussetzungen und Planverfahren

Der Plan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplanung gemäß § 12 BauGB realisiert. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor. Der Vorhabenträger wird Eigentümer der zu bebauenden Flächen.

Der Vorhabenträger hat mit der Gemeinde Selfkant einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen. Alle zur Durchführung der Maßnahme erforderlichen Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

4. Bestehende Planungen und Vorgaben

4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das vorgeschriebene Abstimmungsverfahren nach § 20 LPiG wurde durchgeführt. Mit Verfügung vom 31. Juli 1998 bestätigte die Bezirksregierung Köln, dass die vorgesehene Planung den Zielen der Raumordnung angepasst sei.

4.2. Ziele der vorbereitenden Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan (Stand: Änderung Nr. III/1, 1998) weist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ aus. Daher muss der Flächennutzungsplan im Rahmen der Änderung Nr. III/2.2. geändert werden. Für das Plangebiet wird die Nutzungsart „Industriegebiet“ (GI) festgesetzt. Das hierzu erforderliche Änderungsverfahren wird als Parallelverfahren zeitgleich mit der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2/98 durchgeführt.

4.3. Ziele der verbindlichen Bauleitplanung

Gegenwärtig besteht eine verbindliche Bauleitplanung für den Bereich des Plangebietes nicht.

5. Ziele und Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Der Investor beabsichtigt, das Areal zu erschließen und zu bebauen. Geplant ist die Errichtung eines Getränkemarktes (Einzel- und Großhandel) einschließlich Leergutlager und Getränkelager, Kundenparkplätze sowie ein Zentrallager als Distributionszentrum zur Belieferung der eigenen Getränkemarktfilialen und in einem zweiten Bauabschnitt die Einrichtung einer Abfüllstation.

Zur Realisierung der geplanten Aktivitäten sind etwa 37.500 m² (= 80%) bebaubare Fläche erforderlich.

Es ist damit zu rechnen, dass durch diesen Gewerbebetrieb ca. 25 neue Arbeitsplätze entstehen.

Die Lage des Standortes in der Nähe des Siedlungsschwerpunktes ermöglicht eine überdurchschnittlich gute siedlungsstrukturelle Integration mit dem bereits vorhandenen, südlich des Plangebietes gelegenen Gewerbegebiet.

5.1. Art der baulichen Nutzung

Industriegebiete dienen in entsprechender Anwendung des § 9 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Das Planungsziel des Vorhabenträgers entspricht dieser Anforderung.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Höchstmaß für die Grundflächenzahl und die Baumassenzahl entspricht dem für Industriegebiete entsprechenden Wert in der Tabelle des § 17 (1) BauNVO. Die Geschossflächenzahl unterschreitet das in vorgenannter Verordnung genannte Höchstmaß (2.4) und wurde auf 1.6 festgesetzt. Ausnahmsweise kann auch eine GRZ von 0,8, eine GFZ von 2,0 in Kombination mit III Vollgeschossen zugelassen werden, wobei im III. Geschoss ausschließlich Wohnnutzung zulässig ist.

Das Höchstmaß von 12,50 m für die Höhe baulicher Anlagen lässt eine flexible und auch flächensparende Nutzung des Plangebietes zu.

5.3. Lage der überbaubaren Grundstücksflächen

Als überbaubare Flächen werden ca. 80% der Grundstücksfläche festgesetzt.

Hierdurch ist – speziell bei gewerblich/industriell genutzten Flächen – eine ökonomische Nutzung des Areals sichergestellt.

5.4. Stellplatzflächen

Die erforderlichen Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter werden gemäß § 51 BauONW in ausreichender Zahl, Größe und Beschaffenheit eingerichtet.

6. Eingriffe in Natur und Landschaft

Die nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan zulässigen Baumaßnahmen führen zu Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 4 (1) Landesgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW). Unter diesen Bedingungen schreibt § 8 a (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vor, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 8 BNatSchG in die planerische Abwägung einzubeziehen.

Zu diesem Zweck wird i.d.R. eine landschaftspflegerische Ausgleichsberechnung erstellt, die Bestandteil im FNP-Entwurf und damit dieser Satzung wird. Nach den Ergebnissen dieser Ausgleichsberechnung ist mit den innerhalb und außerhalb des Satzungsgebietes zu realisierenden Maßnahmen ein vollständiger Ausgleich des zu erwartenden Eingriffes in Natur und Landschaft zu erreichen. Zur Durchführung dieser Maßnahmen verpflichtet sich der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrages, falls solcher Ausgleich tatsächlich erforderlich wird.

Mit den Untersuchungen und Maßnahme gemäß den Forderungen aus § 8 a BNatSchG sind die Ausgleichsbelange von Natur und Landschaft als städtebaulicher Belang nach § 1 (5) und (6) BauGB erfüllt.

6. Altlasten, Kampfmittel, Bodendenkmale

Für die Fläche des Plangebietes sind keine anderen Altnutzungen als die gegenwärtig bestehende landwirtschaftliche Nutzung bekannt. Die Flächen werden/wurden vom Kampfmittelräumdienst auf eventuell vorhandene Kampfmittel untersucht und gegebenenfalls geräumt.

Bei der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange der vom Satzungsgebiet erfasste Teilbereich des Bodendenkmals Nr. 122 – Siedlungsplatz Theodorum – zu registrieren und in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde und dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege dem Denkmal eine der Bedeutung der vermuteten Fundkonzentrationen entsprechende Sicherung zukommen zu lassen.

7. Immissionsbelastung

Die geplante Nutzung des Vorhaben- und Erschließungsplans liegt nicht im Bereich gewerblicher Immissionsquellen oder Quellen des Sport-/Freizeit/ oder Verkehrslärms, von den zu erwarten wäre, daß sie die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Frage stellen.

8. Äußere Verkehrserschließung

Die überörtliche Erreichbarkeit, insbesondere für den Speditions- und Anlieferungsverkehr kann über die am Plangebiet vorbeiführende Kreisstraße Nr. 1 erfolgen. Beeinträchtigungen vorhandener Wohnbereiche sind über diese Erschließung nicht zu erwarten.

Im ÖPNV wird das Plangebiet an diese Verbindungen angeschlossen.

Die Gemeinde Selfkant plant zeitnah darüber hinaus den Bau einer neuen Verbindungsstraße für die ebenfalls in Kürze anstehende westliche Erweiterung des Gewerbegebietes Tüddern. Diese neue Straße stellt damit eine weitere Erschließung des Plangebietes zwischen der nördlich verlaufenden Kreisstraße Nr. 1 und der südlich verlaufenden Gemeindeverbindungsstraße Tüddern – Millen dar.

9. Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung wird vom Vorhabenträger in Zusammenarbeit mit den örtlichen Versorgungsträgern koordiniert und durchgeführt.

Anlagen der technischen Ver- und Entsorgung sind im Straßenraum der südlich am Plangebiet vorbeiführenden Gemeindeverbindungsstraße Tüddern – Millen, bzw. im südlich des Plangebietes angrenzenden erschlossenen Gewerbegebiet Tüddern vorhanden.

Verkehrsflächen und Flächen für Leitungsrechte wurden festgesetzt.

Gemäß der Zielsetzung des § 51a Landeswasser-Gesetz ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet vorgesehen. Die natürlichen und technischen Voraussetzungen sind in einer im Rahmen dieses Verfahrens erstellten Untersuchung als gut bewertet worden. Für die Versickerung sind Mulden-Rigolen-Systeme in den Randbereichen des Plangebietes geplant.