

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

VBP NR. 4 / 98

„GEWERBEFLÄCHE ZETRA GROEP“

GEMEINDE SELFKANT

SATZUNGSPLAN

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

Bestandteile der Satzung sind:

Satzungsplan nebst Festsetzungen und der
Begründung (Teile A – C)

Der Satzung beigefügt sind:

Bewertung und Ausgleich des Eingriffs in
Natur und Landschaft

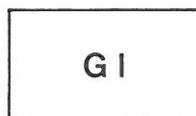
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (Teil A der Satzung)

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

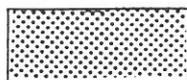
II

= 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 aucuparial*), 10% Weißdorn (*Crataegus*)

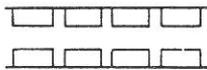
monogyna), 15% Faulbaum (*Rhamnus frangula*),
15% Hundsrose (*Rosa canina*), 15% Salweide
(*Salix Caprea*), 15% Hasel (*Corylus avellana*).

4. Verkehrsflächen



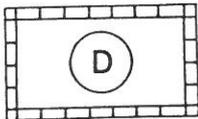
= geplante Erschließungsstraße

5. Sonstige Planzeichen



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

6. Bodendenkmal



= Bodendenkmal

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B der Satzung)

INDUSTRIEGEBIET entsprechend § 9 BauNVO

1. Das Gebiet dient überwiegend der Unterbringung eines Gewerbegebietes zur Ansiedlung einer Spezial-Spedition in Kombination mit einem Logistikzentrum.

1.1. Zulässig sind:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen.

1.2. Weiterhin werden zugelassen:

1.2.1. Für den Gewerbebetrieb notwendige Kunden- und Mitarbeiterstellplätze.

1.2.2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Hinweis:

Für die in dem gegliederten Gewerbebetrieb nach § 8 BauNVO / Industriegebiet nach § 9 BauNVO (ausnahmsweise) zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen folgender Innenraumpegel eingehalten wird:

nachts 35 dB(A)

Kurzzeitige Geräuschespitzen dürfen den genannten Wert nicht ummehr als 10 dB(A) übersteigen (z.B. beim Befahren von Nachbargrundstücken durch Kraftfahrzeuge mit Verbrennungsmotoren). Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr.

Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immissionsrichtwerten „Außen“ auszugehen:

1. Für Einwirkungsorte, die in einem Industriegebiet nach § 9 BauNVO liegen,

tagsüber 70 dB(A)

nachts 70 dB(A)

2. Für Einwirkungsorte, die in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO liegen,

tagsüber 65 dB(A)

nachts 50 dB(A)

3. Für Einwirkungsorte, die in Baugebieten mit festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegeln liegen, gelten die entsprechend festgelegten Maximalwerte tagsüber und nachts als Grundlage.

Der erforderliche Nachweis ist vor Baubeginn dem zuständigen Bauordnungsamt vorzulegen.

2. Anfallendes Niederschlagswasser ist im Satzungsgebiet zu versickern.

Die natürlichen Bodenverhältnisse in dem v.g. Bebauungsplangebiet erlauben sowohl in technischer als auch wasserrechtlicher Hinsicht das betriebssichere Versickern von nichtverunreinigtem Niederschlagswasser in den Untergrund. Empfohlen werden Versickerungsrigolen, die mit mindestens 0,5 m konstruktive Einbindung in die versickerungswirksame Schicht 2 geführt werden müssen. Für die Bemessung gelten die Rechenregeln des ATV A 138.

3. Schallschutz

3.1. Die Schalldämmung der **umschließenden Hallenbauteile** muss im eingebauten Zustand mindestens $R_w = 25 \text{ dB}$ aufweisen; hierzu müssen u.a. sämtliche Außenbauteile hinreichend luftdicht sein – auch in Anschlussbereichen.

3.2. **Tore** sind als Segment- oder Falttore mit einem Schalldämmmaß von mindestens $R_w = 20 \text{ dB}$ zu empfehlen. Die Tore, insbesondere an der Süd-Ostseite der Hallen, dürfen zur Nachtzeit nur während der Hallenbeschickung für etwa 10 Minuten geöffnet werden.

Anm.: Falls es verfahrenstechnisch möglich ist, sollten an der Süd-Ostseite der Hallen zur Nachtzeit keine Aktivitäten stattfinden, um zusätzliche Verbesserungen zu ermöglichen.

3.3. In einem Abstand bis zu 120 m von den Immissionsorten dürfen **zur Nachtzeit nur Gabelstapler mit Elektroantrieb** betrieben werden. Gasangetriebene Gabelstapler dürfen verwendet werden, wenn sie einen mittleren Schalleistungspegel von 90 dB(A) nicht überschreiten.

3.4. Unmittelbar **an der Süd-Ostseite** des Betriebsgrundstückes ist ein geschlossenflächiger **Lärmschutzwall** zu errichten, mit folgenden Kennwerten:

- Länge mind. 150 m, beginnend an der Grundstückszufahrt „Millener Weg“
- Höhe der Wallkrone ca. 2,0 m über OKG

4. Bodendenkmal

Bezüglich des vermuteten Bodendenkmals wird festgesetzt:

4.1. Für den Bereich der bebaubaren Fläche ist vor Beginn der Baumaßnahme der Mutterboden abzuschleppen und durch eine ergänzende Prospektionsmaßnahme (Grabung) auf Bodendenkmäle hin zu untersuchen.

4.2. Der betroffene archäologische Bereich ist entsprechend der Planzeichenverordnung im Bebauungsplan gekennzeichnet.

4.3. Die durchzuführenden archäologischen Maßnahmen sind mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen, das Ergebnis ist diesem Amt und der Gemeinde mitzuteilen.

BEGRÜNDUNG (Teil C der Satzung)

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 Tüddern – Millen anschließenden Areal, welches z.Z. landwirtschaftlich genutzt, wird die Errichtung einer Spezialspedition für Just-in-time-Transporte in Kombination mit einem Logistikzentrum.

Vorgesehen ist hierzu die Errichtung von zwei Gebäuden auf einer bebaubaren Fläche von ca. 90.000 m².

Die zur Verfügung stehenden Flächen in einer Gesamtgröße von ca. 23.000 m² reichen aus, um in zwei Bauabschnitten das Vorhaben zu realisieren. Es ist vorgesehen auf der Gesamtfläche u.a. zwei Lagerhallen mit je 4.680 m² Grundfläche zu errichten.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Tüddern, Flur 5 und umfasst mit den Flurstücken Nr. 83, 84, 136 en 137 eine ca. 23.000 m² große Fläche.

Das Plangebiet ist zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Es wird an der Südseite durch die Gemeindeverbindungsstraße Tüddern – Millen, an der Nordseite durch einen Wirtschaftsweg (Flurstück Nr. 138), sowie an der Ostseite durch ein weiteres landwirtschaftlich genutztes Grundstück begrenzt.

Der an der Westseite entlang des Plangebietes verlaufende Wirtschaftsweg (Flurstück Nr. 135) soll unter Zukauf aus Privatflächen verbreitert und als Zubringerstraße zwischen Gemeindeverbindungsstraße Tüddern – Millen sowie der nördlich des Plangebietes verlaufenden Kreisstraße Nr. 1 ausgebaut werden.

3. Aufstellungsvoraussetzungen und Planverfahren

Der Plan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB realisiert. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor. Der Vorhabenträger ist Eigentümer der 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 26. Mai 1998 bestätigte die Bezirksregierung Köln, dass die vorgesehene Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung 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/2.1 geändert werden. Für das Plangebiet wird die Nutzungsart „Industriegebiet“ (GI) festgesetzt. Das hierzu erforderliche Änderungsverfahren wird

als Parallelverfahren zeitgleich mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4/98 durchgeführt.

4.3. Ziele der verbindlichen Bauleitplanung

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

5. Ziele und Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Vorhabenträger beabsichtigt das Areal zu erschließen und zu bebauen. Geplant ist die Errichtung einer Spezialspedition und eines Logistikzentrums.

Zur Realisierung der geplanten Aktivitäten sind etwa 19.000 m² (= 80%) bebaubare Fläche erforderlich.

Es ist damit zu rechnen, dass durch diese Spezialspedition und das Logistikzentrum ca. 50 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 mit der Spezialspedition und dem Logistikzentrum 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 Grundstücksflächen 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen Baumaßnahmen führen zu Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 4 (1) Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW). Unter diesen Bedingungen schreibt § 8a (1)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) vor, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 8 BNatschG in die planerische Abwägung einzubeziehen.

Zu diesem Zweck ist eine landschaftspflegerische Ausgleichsberechnung erstellt worden, die Bestandteil der Satzung wird. Nach den Ergebnissen dieser Ausgleichsberechnung ist mit den innerhalb und außerhalb des Satzungsgebiets 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.

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

7. Altlasten, Kampfmittel

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.

8. Immissionsbelastung

Die geplanten Nutzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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.

8.1. Schallschutz

Aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes meldete das StUA gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bedenken an:

„Nach den textlichen Festsetzungen soll das Plangebiet eine Festsetzung als Industriegebiet nach § 9 BauNVO erhalten und überwiegend der Unterbringung eines Gewerbebetriebes zur Ansiedlung einer Spezialspektion in Kombination mit einem Logistik-Zentrum dienen; weiterhin sollen Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäusern, Lagerplätze und Tankstellen sowie die für den Gewerbebetrieb notwendigen Kunden- und Mitarbeiterstellplätze und die in § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Wohnungen für einen privilegierten Personenkreis zulässig sein.

Dem Plangebiet ist im Südosten fast unmittelbar ein im Außenbereich gelegenes Wohngebäude fast unmittelbar benachbart. Es ist übliche Praxis und in der Rechtsprechung anerkannt, dass den im Außenbereich gelegenen schutzwürdigen (Wohn-)Vorhaben der Schutz des Baugebietes zugestanden werden muss, in dem sie allgemein zulässig wären, zumindest jedoch vergleichbar einem Mischgebiet.

Dieser Schutz ist z.B. durch Gliederung des Gewerbe-/Industriegebietes auf der Grundlage des Abstandserlasses vom 02.04.1998 (Mbl. NW S. 744) oder auch auf andere Art und Weise (z.B. Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln, Abschirmung durch Immissionsschutzmaßnahme – Wall/-Wand) sichergestellt werden, wobei die Wirksamkeit aktiver Immissionsschutzmaßnahmen und flächenbezogener Schalleistungspegel gutachtlich nachzuweisen ist.

Bei den vorgesehenen Festsetzungen über die in dem Plangebiet zulässigen Nutzungen ist der Schutz dieses Wohnbauvorhabens nicht gewährleistet. Das zur Ansiedlung vorgesehene Vorhaben ist mit den in Abstandsliste zu dem o.a. Abstandserlass in der Abstandsklasse V unter der laufenden Nr. 153 angeführten „Spedition aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen“ vergleichbar. Diese Betriebe sollen im Regelfall zu reinen Wohngebieten einen Mindestabstand von 300 m haben um gegenseitige Störungen auszuschließen, sind allerdings mit einem () gekennzeichnet. Dies bedeutet, dass der Lärm als abstandsbestimmendes Merkmal dominiert und der Abstand zu Misch- und Dorfgebieten bzw. Bereiche mit vergleichbarem Schutzanspruch mindestens 100 m betragen muss. Bei Unterschreiten dieses Abstandes ist eine (gutachtliche) Einzelfallprüfung erforderlich“.*

Das StUA führte weiter aus, dass die Bedenken zurückgenommen werden könnten, wenn das vorgesehene (Gewerbe-)Industriegebiet entsprechend den o.a. Ausführungen gegliedert bzw. in seiner Nutzung eingeschränkt und die Unbedenklichkeit des geplanten Vorhabens gegenüber dem schutzbedürftigen Außenbereichsvorhaben nachgewiesen wurde.

Der Vorhabenträger hat hierzu durch das WFA-Institut, Stolberg, ein schalltechnisches Gutachten erstellen lassen.

Aufgrund des Ergebnisses des vorgenannten Gutachtens beschloss die Gemeindevertretung folgende **Festsetzungen zum Schallschutz:**

1. Die Schalldämmung der umschließenden Hallenbauteile muss im eingebauten Zustand mindestens $R_w = 25$ dB aufweisen; hierzu müssen u.a. sämtliche Außenbauteile hinreichend luftdicht sein – auch in Anschlussbereichen.
2. Tore sind als Segment- oder Falttore mit einem Schalldämmmaß von mindestens $R_2 = 20$ dB zu empfehlen. Die Tore, insbesondere an der Süd-Ostseite der Hallen, dürfen zur Nachtzeit nur während der Hallenbeschickung für etwa 10 Minuten geöffnet werden.

Anm.: Falles es verfahrenstechnisch möglich ist, sollten an der Süd-Ostseite der Hallen zur Nachtzeit keine Aktivitäten stattfinden, um zusätzliche Verbesserungen zu ermöglichen.

3. In einem Abstand bis zu 120 m von den Immissionsorten dürfen zur Nachtzeit nur Gabelstapler mit Elektroantrieb betrieben werden. Gasangetriebene Gabelstapler dürfen verwendet werden, wenn sie einen mittleren Schalleistungspegel von 90 dB(A) nicht überschreiten.
4. Unmittelbar an der Süd-Ostseite des Betriebsgrundstückes ist ein geschlossenflächiger Lärmschutzwall zu errichten, mit folgenden Kennwerten:
 - Länge mind. 150 m, beginnend an der Grundstückszufahrt „Millener Weg“
 - Höhe der Wallkrone ca. 2,0 über OKG.

8.2. Wohnungen

Zu den im Plangebiet vorgesehenen Wohnungen führte das StUA aus:

„Da in dem geplanten (Gewerbe-) Industriegebiet auch die in (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführten Wohnungen für einen bestimmten Personenkreis allgemein zugelassen werden sollen, empfehle ich die nachstehende Festsetzung zwecks Eigenvorsorge für diese Wohnbauvorhaben in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufzunehmen:

Für die in dem gegliederten Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO / Industriegebiet nach § 9 BauNVO (ausnahmsweise) zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen folgender Innenraumpegel eingehalten wird:

nachts 35 dB(A)

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB(A) übersteigen (z.B. beim Befahren von Nachbargrundstücken durch Kraftfahrzeuge mit Verbrennungsmotoren). Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr.

Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immissionsrichtwerten „Außen“ auszugehen:

- 1. Für Einwirkungsorte, die in einem Industriegebiet nach § 9 BauNVO liegen,*

tagsüber 70 dB(A)

nachts 70 dB(A)

- 2. Für Einwirkungsorte, die in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO liegen,*

tagsüber 65 dB(A)

nachts 50 dB(A)

- 3. Für Einwirkungsorte, die in Baugebieten mit festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegeln liegen, gelten die entsprechend festgelegten Maximalwerte tagsüber und nachts als Grundlage.*

Der erforderliche Nachweis ist vor Baubeginn dem zuständigen Bauordnungsamt vorzulegen.

Begründung:

In Industrie- und Gewerbegebieten sind Wohnungen nur ausnahmsweise und für einen bestimmten, in der BauNVO bezeichneten Personenkreis zulässig. Hieraus ergibt sich die Verpflichtung, bei der Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung passive Maßnahmen gegen Lärmimmissionen durchzuführen, damit der Charakter des Gebietes gewahrt und die zulässigen Nutzungen nicht über Gebühr eingeschränkt werden (Eigenvorsorge). Aufgrund der bisher vorliegenden Ergebnisse der Lärmwirkungsforschung, so u.a. „Klosterkötter – Grenzwerte und Richtwerte“ ist

davon auszugehen, dass ein Innengeräuschpegel von 30 bis 35 dB(A) nachts im schlafgünstigsten Bereich eines durchschnittlich Lärmempfindlichen liegt.

Die Gemeindevertretung beschloss den Anregungen dadurch Rechnung zu tragen, dass in den textlichen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Ziffer 1.2.2 ergänzend der Hinweis aufgenommen wird, dass dem zuständigen Bauordnungsamt vor der Erteilung von Baugenehmigungen die geforderten Nachweise vorzulegen sind.

8.3. Beseitigung von Niederschlagswasser

Hierzu merkt die StUA an:

„Die Beseitigung der Niederschlagswässer entsprechend § 51 a LWG ist zwar im Bebauungsplan unter Pkt. 10 (Ver- und Entsorgung) der Begründung geregelt, jedoch fehlen hierzu die entsprechenden Nachweise. Da somit eine abschließende Beurteilung hinsichtlich der geplanten Niederschlagswasserbeseitigung nicht möglich ist, bestehen gegen die o.g. Bauleitplanung Bedenken. Eine Zustimmung gemäß § 51 a, Abs. 3 LWG kann deshalb nicht erteilt werden. In diesem Zusammenhang verweise ich auf den RdErl. des MURL vom 18.05.1998.

Das Niederschlagswasser von Dachflächen in GE- und GI-Gebieten wird im v.g. RdErl. als schwach belastet (gering verschmutzt) eingestuft. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass großflächige Metalldacheindeckungen (Kupfer, Zink und Blei) als äußere Dachhaut unzulässig sind, da sonst das Regenwasser von diesen Flächen als stark belastet eingestuft werden muss. Sollten die v.g. Metalldacheindeckungen im VEP nicht ausgeschlossen werden, ist die Beseitigung des Niederschlagswassers u.a. auch von Dachflächen nur durch Sammeln und Ableitung zu einer Behandlungsanlage zulässig. Inwieweit die Niederschlagswässer der Hof- und Verkehrsflächen im geplanten Industriegebiet als schwach eingestuft werden können, ist nicht nachgewiesen. Da dieser Nachweis fehlt, sind auch diese Niederschlagswässer als stark belastet einzustufen und somit einer Behandlungsanlage zuzuleiten.“

Der Vorhabenträger hat hierzu durch die Prof. Dr. Ing. H. Dieler & Partner GmbH, Aachen, eine Untersuchung hinsichtlich der Sickerungsfähigkeit des Bodens durchführen lassen, die mit folgendem Ergebnis abschließt:

„Die natürlichen Bodenverhältnisse in dem v.g. Bebauungsplangebiet erlauben sowohl in technischer als auch wasserrechtlicher Hinsicht das betriebssichere Versickern von nichtverunreinigtem Niederschlagswasser in den Untergrund. Empfohlen werden Versickerungsrigolen, die mit mindestens 0,5 m konstruktive Einbindung in die versickerungswirksame Schicht 2 geführt werden müssen. Für die Bemessung gelten die Rechenregeln des ATV A138.“

Die Gemeindevertretung beschloss den Hinweis des Staatlichen Umweltamtes Aachen zur Kenntnis zu nehmen. Die vom Amt ausgesprochene Versickerungsfähigkeit ist durch die Untersuchung der Prof. Dr. Ing. H. Dieler & Partner GmbH, Aachen, nachgewiesen. Das Ergebnis wurde in die Begründung zum Satzungsplan aufgenommen.

9. Bodendenkmal

Das Plangebiet erfasst einen Teil eines Bodendenkmals. Im Jahre 1994 beantragte das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unter Bezug auf § 3 II des Denkmalschutzgesetzes – DSchG NW – das im Denkmalblatt Nr. 122 beschriebene Denkmal in die Denkmalliste einzutragen.

Das Bodendenkmal liegt nordwestlich der Ortschaft Tüddern, nördlich der Verbindungsstraße Tüddern – Millen. Bei der Siedlung handelt es sich um eine zivile Anlage (Vicus), die in römischer Zeit den Namen Theudurum trug. Heute ist oberirdisch von den ehemaligen Vicus kaum noch etwas zu sehen. Luftbilder zeigen jedoch, dass der Ort von recht- und stumpfwinkligen sich kreuzenden Straßen durchzogen war. Das Bodendenkmal muss unterirdisch erhalten sein, da zu keiner Zeit eine weiträumige Überbauung des Geländes stattgefunden hat. Man darf sich den Vicus so vorstellen, dass eine dichte Bebauung von sog. Streifenhäusern entlang der Straßen vorhanden war.

Der Vicus Theudurum ist sowohl für die Regionalgeschichte des Kreises Heinsberg sowie der niederländischen Grenzregion von großer Wichtigkeit, da er der einzige in dieser Gegend ist.

Die Gemeinde Selfkant hat am 1. März 2000 beschlossen, das Bodendenkmal Nr. 122 in die Denkmalliste aufzunehmen. Die im Plangebiet angedeuteten „Fundkonzentrationen“ sind durch entsprechende Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde und dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zu registrieren und zu sichern.

Bereits mit Schreiben vom 24. November 1998 hatte das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege – im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange – Bedenken gegen die Planung angemeldet und zur Begutachtung der Befundlage eine Prospektionsmaßnahme gefordert.

Die Prospektionsmaßnahme erfolgte im Mai 1999 und führte aufgrund der an der Oberfläche angetroffenen Fundkonzentrationen dazu, eine ergänzende Untersuchung zur Klärung des Bodenaufbaus durch die Anlage von Tiefschnitten durchzuführen.

Der Vorhabenträger ließ daraufhin eine ergänzende Prospektion durchführen. Der Bodengutachter kommt im wissenschaftlichen Bericht PR 2000/2305 zur archäologischen Untersuchung zu dem Ergebnis, dass nach Anlage des Tiefschnittes sich keine eindeutige Aussage zur Frage der Besiedlung machen lasse und diese Frage nur durch eine archäologische Grabung beantwortet werden könne.

In einer Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege wurde die Angelegenheit erörtert. Unter Bezug auf die vom Vorhabenträger dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege vorgelegten Gutachten kam das Amt zu der Auffassung, dass in einem im südöstlichen Teil des Plangebietes gelegenen Dreiecks, welches etwa 5% der bebaubaren Fläche abdeckt, archäologische Funde vermutet werden.

Es wurde vereinbart, dass für den Bereich der bebaubaren Fläche vor Beginn der Baumaßnahme der Mutterboden abzuschleppen und durch eine ergänzende Prospektionsmaßnahme auf Bodendenkmäler hin zu untersuchen ist. Hierzu ist die Beauftragung eines Privatunternehmens erforderlich. Ferner muss der Vorhabenträger

für die Fläche eine Grabungsgenehmigung bei der Unteren Landschaftsbehörde beim Kreis Heinsberg beantragen.

Diese Maßnahme ist durch den Städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zu sichern. Ferner ist der betroffene archäologische Bereich entsprechend der Planzeichenverordnung im Bebauungsplan zu kennzeichnen. Der Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Selfkant und dem Vorhabenträger soll diesbezüglich ergänzt werden.

Mit Schreiben vom 19. Juni 2000 teilte das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege mit, dass die Belange des Bodendenkmalschutzes durch die von der Gemeinde vorgenommene Abwägung angemessen berücksichtigt wurden.

Die Gemeindevertretung beschloss, die Bedenken des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege zur Kenntnis zu nehmen und durch folgende Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. Maßnahmen auszuräumen:

1. Es wird im Bebauungsplan festgelegt, dass für den Bereich der bebaubaren Fläche vor Beginn der Baumaßnahme der Mutterboden abzuschleppen und durch eine ergänzende Prospektionsmaßnahme auf Bodendenkmäler hin zu untersuchen ist.
2. Die vorerwähnte Maßnahme ist im Städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zu sichern.
3. Der betroffene archäologische Bereich ist entsprechend der Planzeichenverordnung im Bebauungsplan zu kennzeichnen.
4. Der Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Selfkant und dem Vorhabenträger soll wie folgt ergänzt werden:

Vor Bebauung des in der als Anlage ... dieser Vereinbarung gekennzeichneten Bereichs ist dieser im Sinne des Bodendenkmalschutzes zu sichern. Die Sicherung gegebenenfalls dort aufgefunder Bodendenkmäler ist unbedingte Voraussetzung zur Freigabe der betroffenen Flächen durch das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn. Die Sicherung hat wie nachstehend beschrieben zu erfolgen:

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung von archäologischen Maßnahmen durch Beauftragung einer archäologischen Fachfirma. Das Fachunternehmen hat die Maßnahmen mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen. Der abgestimmte Maßnahmenkatalog ist sodann durchzuführen und das Ergebnis der Gemeinde und dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege mitzuteilen.
Vor Durchführung der Maßnahme beantragt der Vorhabenträger hierzu eine Erlaubnis nach § 13 DSchG NW bei der oberen Denkmalbehörde (Kreis Heinsberg). Mit der Maßnahme darf erst nach Erteilung der Erlaubnis begonnen werden.
2. Die Maßnahme ist durch Bankbürgschaft in Höhe von zu sichern.
3. Die Parteien sind sich darüber einig, dass vor Abschluss der Sicherungsmaßnahmen die Rückgabe nicht erfolgt und der Satzungsbeschluss des

vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht durch Bekanntmachung zur Rechtskraft gelangt. Ein Anspruch auf vorzeitige Bekanntmachung besteht nicht.

4. Eine Bebauung des betroffenen Bereichs auf der Grundlage des § 33 BauGB ist ausgeschlossen.
5. Nach Abschluss der Sicherungsmaßnahme ist die Freigabe durch das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn einzuholen und der Gemeinde vorzulegen.
6. Außerdem wird vereinbart dass Erdingriffe außerhalb des durch Prospektion nachgewiesenen Bodendenkmals (aber im Plangebiet) unter Begeleitung des Fachamtes erfolgen sollen. Hierfür ist der Beginn der Erdarbeiten mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege – Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52585 Nideggen (Tel. 02425 7684, Fax 02425 7584) rechtzeitig abzustimmen.
Soweit archäologische Untersuchungen erforderlich werden, ist eine den Befunden entsprechend angemessene Frist einzuräumen. Der Vorhabenträger macht für dadurch entstehende Verzögerungen bei der Realisierung der Baumaßnahme keine Entschädigungsansprüche geltend.

10. Äußere Verkehrserschließung

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

Im ÖPNV ist 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 zu der ca. 400 m nördlich verlaufende Kreisstraße Nr. 1 dar.

11. 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 am Plangebiet vorbeiführenden Gemeindeverbindungsstraße Tüddern – Millen, bzw. im südlich des Plangebietes angrenzenden erschlossenen Gewerbegebiet Tüddern vorhanden.

Verkehrsflächen und Flächen für Leitungsrechte wurden festgesetzt.

Gemäß den Zielsetzungen 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.

12. **Schlussbestimmung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4/98 wurde aufgestellt von:



A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line on the left, a horizontal line across the middle, and a long diagonal stroke extending to the right.

.....
Ass.Dipl.Ing. H. Hofmann, M.A.