Städtebauliche Sanierungssatzung
über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Höngen“

Auf Grund des § 142 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 1 Buchstabe g) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.7.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966), hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Selfkant in ihrer Sitzung am 23. März 2017 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebietes

In dem nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände gemäß § 136 Abs. 2 BauGB vor. Deshalb soll der Bereich entsprechend seiner besonderen Bedeutung als Einzelhandels- und Wohnstandort bewahrt, neu geordnet und weiterentwickelt werden.

Es wird daher als städtebauliches Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Ortskernsanierung Höngen“.

Das Sanierungsgebiet umfasst folgende Flurstücke innerhalb der im Lageplan (Maßstab 1:2.000) abgegrenzten Fläche:

Gemarkung Höngen, Flur 3,
Flurstücke 28, 29, 30, 31, 32, 36, 39, 41, 42, 43, 89, 94, 95, 97, 98, 104, 105, 107, 108, 109, 119, 120, 121, 123, 124, 125, 127, 129, 130, 132, 133, 134, 135, 139, 140, 170, 172, 173, 175, 177, 179, 180, 181, 182, 183, 187, 190, 191, 192, 193, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 220, 222, 223, 224, 225, 226, 231, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 243, 244, 248, 256, 257, 261, 262, 263, 264, 277, 278, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 316, 317, 328, 331, 336, 337, 342, 343, 344, 349, 352, 374, 375, 376, 379, 381, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 409, 506, 507, 508, 509, 510, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 557, 568, 569, 570, 571, 572.

Gemarkung Höngen, Flur 4,
Flurstücke 7, 10, 13, 15, 16, 18, 19, 27, 28, 29, 30, 31, 240, 241, 242, 243, 267, 268, 271, 288, 289, 290, 302, 303, 309, 384.

Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

§ 2

Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 142 Abs. 4 BauGB wird die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152-156a BauGB ausgeschlossen.

§ 3

Hinweise und Auflagen

Die **Bezirksregierung Arnsberg** teilt mit, dass das o.g. Plangebiet über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern "Havert 2" und "Höngen 4", beide im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln liegt.

Der Planungsbereich ist nach den vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2015 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - Az.: 61.42.63 -2000-1 -) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Für die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2 - 5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle.

Folgendes sollte berücksichtigt werden:
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 Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Das **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr** teilt mit, dass davon ausgegangen wird, dass bauliche Anlagen einschließlich untergeordneter Gebäudeteile eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.

Sollte entgegen dieser Einschätzung eine Höhe von 30 m überschritten werden, sind in jedem Einzelfall die Planungsunterlagen vor Erteilung einer Baugenehmigung dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zur Prüfung zuzuleiten.

Der **Erftverband** teilt mit, dass im Bereich des Plangebietes Höngen flurnahe Grundwasserstände auftreten können.

Das **Straßenverkehrsamt des Kreises Heinsberg** ist bei der Ausbauplanung öffentlicher Verkehrsflächen frühzeitig zu beteiligen.

Die **Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Heinsberg** teilt mit, dass für 2 der von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke zur Zeit Erkenntnisse über Altlast-Verdachtsflächen vorliegen.

Hierbei handelt es sich um folgende Grundstücke:
Gemarkung Höngen, Flur 3, Flurstück 389. Auf diesem Grundstück wurde vom 14.02.2007 bis zum 03.08.2007 ein Großhandel mit metallischen Altmaterialien und Reststoffen betrieben (ID 6551).

Gemarkung Höngen, Flur 3, Flurstück 41. Auf diesem Grundstück wird eine Kfz.-Reparaturwerkstatt betrieben (ID707).

Die Informationen entstammen den Auswertungen der ahu AG Aachen, welche im Auftrag des Kreises Heinsberg eine Erfassung von Altstandorten (stillgelegte Gewerbe- und Industriebetriebe) durchgeführt hat. Die Erfassung erfolgte durch Auswertung von Adressbüchern, Daten der Gewerbemeldestellen und historischen Akten aus verschiedenen Archiven.

Aufgrund der vormals gewerblichen Nutzung empfiehlt die Untere Bodenschutzbehörde, vor einer Nutzungsänderung bzw. eines Eigentümerwechsels, durch einen unabhängigen Gutachter mittels historischer Recherche das Kontaminationspotential abschätzen zu lassen, bzw. eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Ansonsten können keine genaueren Aussagen über die Belastungssituation, die Bebaubarkeit bzw. die Möglichkeit einer Nutzungsänderung getroffen werden.

Die erteilten Auskünfte beinhalten nur den momentanen Kenntnisstand. Der Kreis Heinsberg übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit der Auskünfte aus dem Altlast-Verdachtsflächenkataster bzw. dem Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht.

Die **Untere Landschaftsbehörde des Kreises Heinsberg** bittet um frühzeitige Beteiligung, sofern sich im Rahmen der konkret geplanten Projekte Maßnahmen ergeben, die der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegen oder bei denen geschützte Arten getötet oder deren Lebensräume beeinträchtigt werden können.

Der **Landesbetrieb Straßenbau NRW** bittet um Beteiligung im weiteren Verfahren, da Maßnahmen an der Landesstraße Nr. 228 und deren Anlagen, welche in der Baulast des Landesbetriebs Straßenbau stehen, grundsätzlich nicht zulässig sind und jeweils einer gesonderten Genehmigung bedürfen.

Die **Untere Immissionsschutzbehörde des Kreises Heinsberg** weist darauf hin, dass bei der Umsetzung von Maßnahmen, bei denen durch die Ortskernsanierung Lärmbelästigungen hervorgerufen werden können (z.B. Erweiterung von Sportstätten, Errichtung eines Vereinsheimes etc.), die geltenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zu beachten sind.

Das **LVR-Amt für Denkmalpflege** dankt für die Beteiligung am o.g. Verfahren zur Aufstellung der Sanierungssatzung für den Ortsteil Höngen. Maßnahmen zur Ortskernsanierung werden aus Sicht der Denkmalpflege unbedingt befürwortet. Innerhalb des zur Ausweisung als Sanierungsgebiet vorgesehenen Areales befinden sich mehrere Baudenkmäler, insbesondere die kath. Pfarrkirche St. Lambertus mit ihrem Kirchhof, das Pfarrhaus, die ehem. Volksschule, eine Hofanlage und ein Wegekreuz. Gemäß § 1 (3)DSchG wird um frühzeitige Beteiligng der zuständigen Unteren Denkmalbehörde der Gemeinde Selfkant und des LVR-Amts für Denkmalpflege im Rheinland gebeten, um zu gewährleisten, dass der historische und schützenswerte Bestand angemessen in der Sanierungsplanung Berücksichtigung findet. Zudem wird darauf hingewiesen, dass für Veränderungen oder Maßnahmen an Baudenkmälern und in ihrer Umgebung gemäß § 4 DSchG eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

Die **RWE-Power AG** weist darauf hin, dass die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L5000, in einem Teil des Plangebietes, wie in der **Anlage** "blau" dargestellt, Böden ausweist, die humoses Bodenmaterial enthalten.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Dieser Teil des Plangebietes ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB durch eine Umgrenzung entsprechend der Nr. 15.11 der Anlage zur Planzeichenverordnung als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 "Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 "Baugrund- Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau" und der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

§ 3

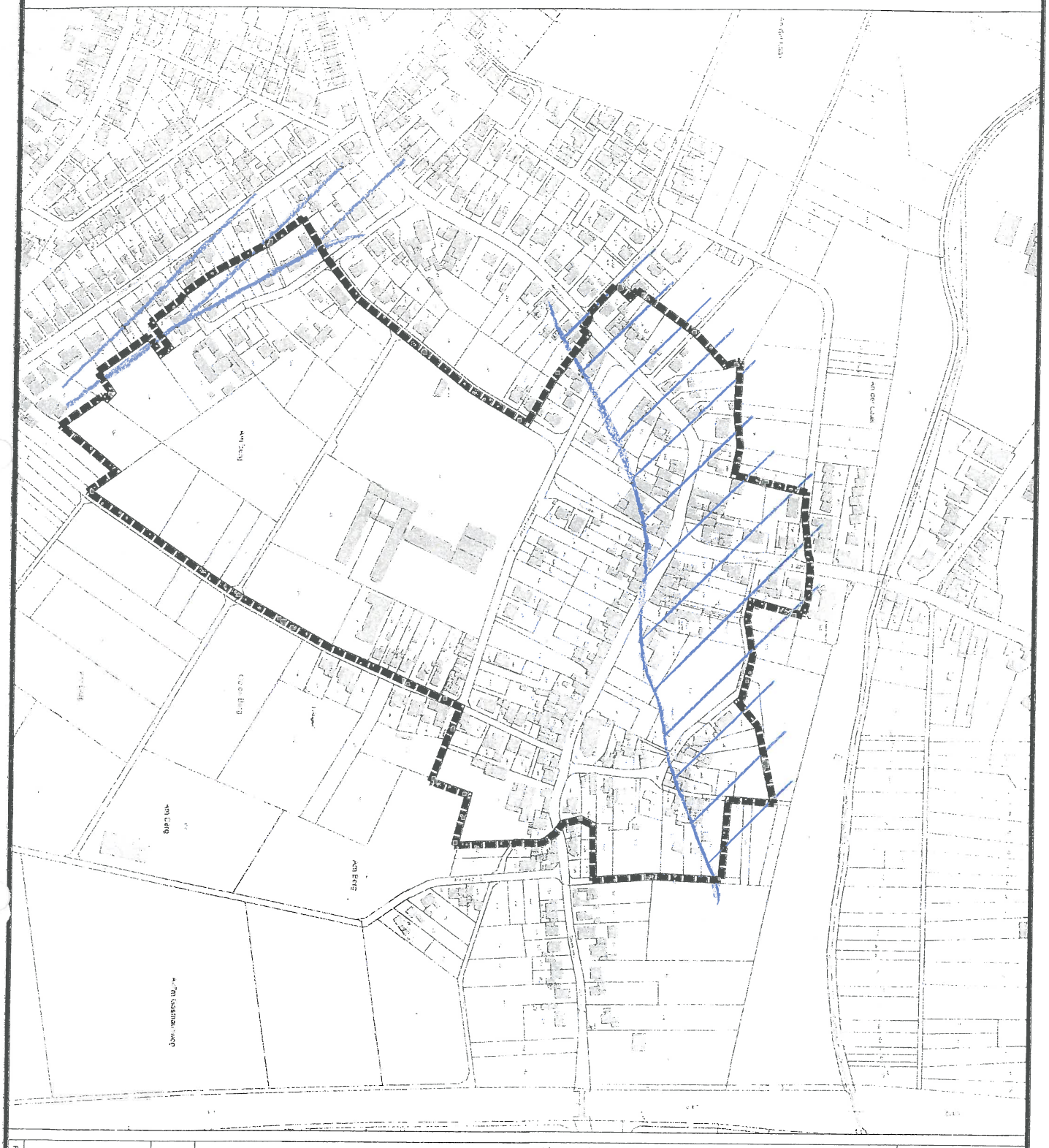
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Selfkant, den 24. März 2017

Gemeinde Selfkant
Der Bürgermeister

Corsten



Selfkant – Höngen

Aufstellung der Sanierungssatzung

Verbreitung humoser Böden laut Bodenkarte

Maßstab 1 : _____

Thé

RWE Power AG Abt. Bergschäden

Anlage zum Schreiben vom 17.02.2017

Vertiefungsbereich Höngen – Heilde

Abgrenzungsvorschlag Sanierungsgebiet

Plan Nr. E6

Blatt Nr. 1

M 1 : 2000

Planungsgruppe

Stadtebau Verkehrsplanung

Planverfasser: Dipl.-Ing. B. Niedermeier, M.Sc. Julian Uecker