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

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 _____ 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 Saeffelen“.

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

Gemarkung Saeffelen, Flur 2,
Flurstücke 13, 24, 25, 66, 67, 71, 72, 73, 75, 76, 78, 79, 87, 88, 89, 90, 103, 108, 109, 110, 111, 113, 114, 115, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 125, 126, 127, 128, 129, 131, 132, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 150, 152, 153, 154, 166, 167, 198, 205, 207, 208, 209, 215, 216, 217, 219, 228, 229, 230, 231, 232, 279, 280, 295, 319, 327, 329, 330, 335, 336, 342, 343, 359, 365, 371, 374, 377, 378, 379, 380, 394, 395, 396, 397, 398, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 426, 430, 435, 442, 443, 445, 446, 451, 511, 512, 513, 514, 515, 520, 557, 563, 564, 567.

Gemarkung Saeffelen, Flur 5,
Flurstücke 47, 50, 51, 56, 58, 59, 60, 61, 64, 66, 81, 82, 83, 85, 89, 90, 107, 179, 180, 181, 183, 270, 290, 291, 314, 315, 329, 330, 331, 332, 353, 354, 357, 358, 359, 362, 363, 364, 365, 386, 387, 388, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 401, 402, 407, 409, 410, 412, 414, 417, 418, 419, 420, 421, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 432, 568, 571, 574.

Gemarkung Saeffelen, Flur 6,
Flurstücke 56, 205, 206.

Gemarkung Saeffelen, Flur 9,
Flurstücke 12, 13, 14, 15, 115, 116, 117, 118, 423.

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

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.

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

Die **Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Heinsberg** teilt mit, dass für 5 der von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke zur Zeit Erkenntnisse über Altlast-Verdachtsflächen vorliegen.

Hierbei handelt es sich um folgende Grundstücke:
Gemarkung Saeffelen, Flur 2, Flurstück 336. Auf diesem Grundstück wurde ab 1975 ein Einzelhandel mit Brennstoffen betrieben (ID 624).

Gemarkung Saeffelen, Flur 5, Flurstück 365. Auf diesem Grundstück wurde ab 1975 Bekleidung (ohne Lederbekleidung) hergestellt (ID 686).

Gemarkung Saeffelen, Flur 2, Flurstück 117. Auf diesem Grundstück wurde von 1975 bis 1980 eine Tankstelle im Absatz in fremdem Namen (Agenturtankstelle) betrieben (ID 771).

Gemarkung Saeffelen, Flur 5, Flurstück 412. Auf diesem Grundstück wurde ebenfalls ab 1975 eine Tankstelle mit Absatz in fremdem Namen (Agenturtankstelle) betrieben (ID814).

Gemarkung Saeffelen, Flur 2, Flurstück 75. Auf diesem Grundstück wurde von 1999 bis zum 11.08.2003 eine Firma betrieben, die sich mit Hoch – und Tiefbau ohne ausgeprägten Schwerpunkt befasste (ID 4297).

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, empfehle ich, 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 „Selfkantstraße“ und deren Anlagen, welche in der Baulast des Landesbetriebs Straßenbau stehen, grundsätzlich nicht zulässig sind und jeweils einer gesonderten Genehmigung bedürfen.

Der **Landschaftsverband Rheinland – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland –** weist darauf hin, dass die Ortschaft Saeffelen 1144 urkundlich, die Kirche Lucia 1276 erstmalig erwähnt wird. Ihr heutiger Bau stammt aus der Mitte des 19. Jahrhunderts.

Im Umfeld der Kirche werden mindestens seit dem 12. Jahrhundert mehrere Höfe gestanden haben, die heute teilweise durch jüngere Bebauung überbaut sind. Im Norden des Ortskerns, an der Grenzstraße (7), liegen Hinweise auf eine mittelalterliche Töpferei vor. Es wurden hier gebrannte Lehmklumpen, Fehlbrände und Scherben Pingsdorfer Machart gefunden, die eindeutig als Hinweis einer Töpferei zu werten sind.

Töpfereien dieser Zeitstellung außerhalb des mittelalterlichen Töpfereizentrums zwischen Bonn und Köln sind von Bedeutung und zeigen, dass auch in entlegeneren Ortschaften Keramik à la Pingsdorfer Ware hergestellt wurde, deren Vertrieb aber vermutlich lokaler anzusetzen ist.

Prinzipiell ist somit in Saeffelen mit mittelalterlichen Siedlungsresten wie auch mit Töpfereibefunden wie Öfen, Töpferwerkstätten sowie Scherbenlager zu rechnen.

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. Dorfgemeinschaftshaus, Begegnungsstätte etc.), die geltenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zu beachten sind.

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.

Das **LVR-Amt für Denkmalpflege** dankt für die Beteiligung am o.g. Verfahren zur Aufstellung der Sanierungssatzung für den Ortsteil Saeffelen. Maßnahmen zur Ortskernsanierung werden aus Sicht der Denkmalpflege unbedingt befürwortet. Innerhalb des zur Ausweisung als Sanierungsgebiet vorgesehenen Areales befinden sich mehrere Baudenkmäler und historische Strukturen, so die kath. Pfarrkirche St. Lucia mit Pfarrhaus, Dorfanger mit Wegekapellchen und Ehrenmal, mehrere Hofanlagen. Gemäß § 1 (3) DSchG wird um frühzeitige Beteiligung der zuständigen Unteren Denkmalbehörde der Gemeinde Selfkant und des LVR-Amtes 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 § 9 DSchG eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

§ 4

Inkrafttreten

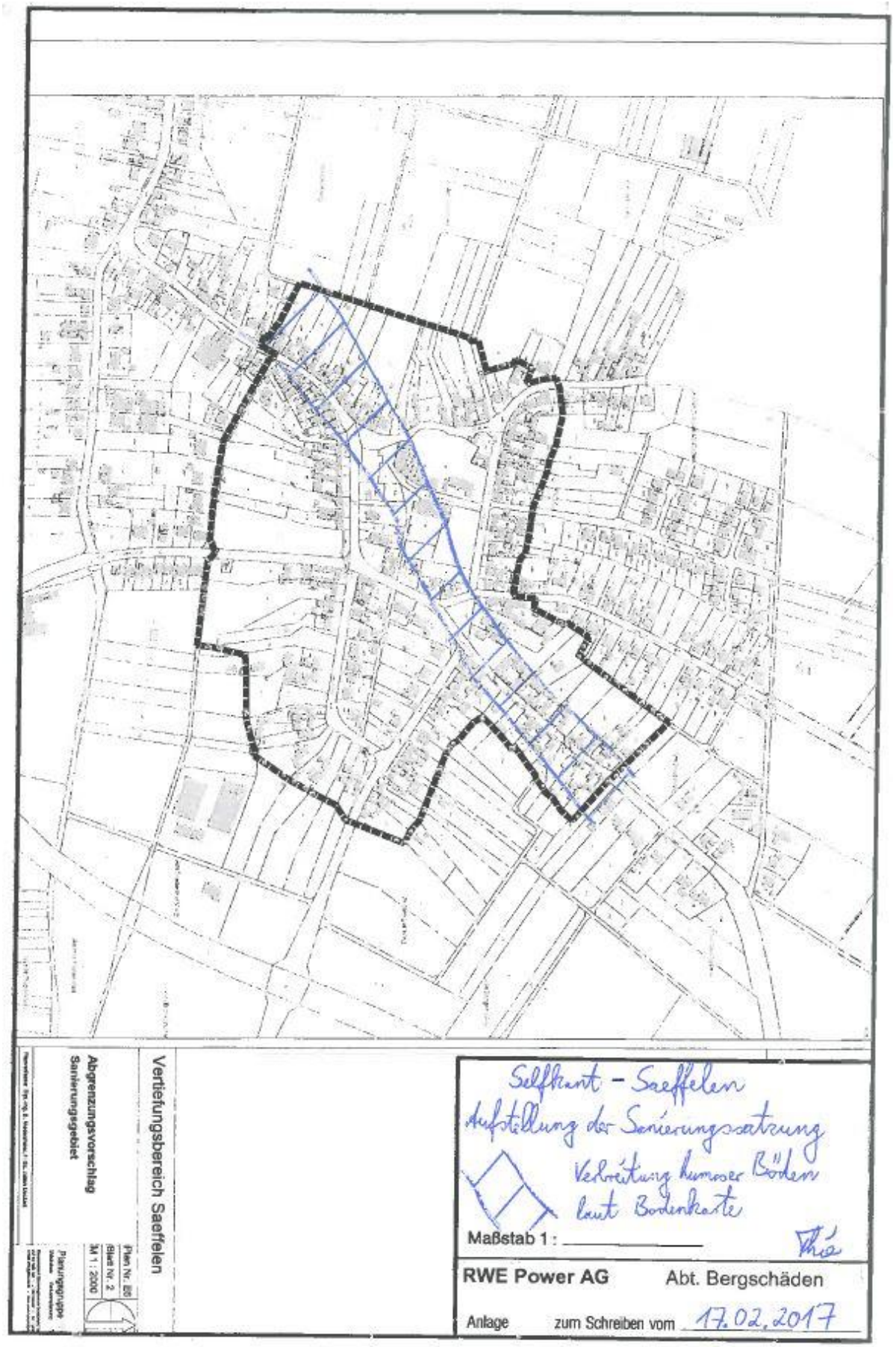
Diese Satzung tritt gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Selfkant, den _____

Gemeinde Selfkant
Der Bürgermeister

Corsten

Anlage


Vertiefungsbereich Saeffelen
Abgrenzungsvorschlag Sanierungsgebiet
Plan Nr. 65
Blatt Nr. 2
M 1 : 2000
Selfkant - Saeffelen
Aufstellung der Sanierungssatzung
Verbreitung humoser Böden laut Bodenkarte
Maßstab 1 : _____
RWE Power AG
Abt. Bergschäden
Anlage
zum Schreiben vom 17.02.2017