

BEGRÜNDUNG

**Zur 2.Änderung des Bebauungsplans Nr. 39
„Gewerbegebiet Heilderfeld-Saeffelen“**



Gemeinde Selfkant – Ortslage Saeffelen

August 2021

Vorentwurf zur Frühzeitigen Beteiligung

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Gemeinde Selfkant

Am Rathaus 13

52538 Selfkant-Tüddern

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH

Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz

T 02431 – 97 31 80

F 02431 – 97 31 820

E info@vdh.com

W www.vdh.com



i.A. M.Sc. Jens Döring

Projektnummer: 21-102

INHALT

1	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungserfordernis	1
1.2	Planungsziel	1
1.3	Beschreibung des Plangebietes	2
1.4	Planverfahren.....	2
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Regionalplan	3
2.2	Flächennutzungsplan.....	3
2.3	Naturschutzfachliche Schutzgebiete	4
2.4	Wasserschutzgebiete	5
2.5	Bisheriger Planinhalt.....	5
3	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	6
3.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
3.2	Art der baulichen Nutzung.....	6
4	HINWEISE.....	6
5	PLANDATEN.....	7
6	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7
6.1	Ausgleich.....	7
7	RECHTSGRUNDLAGEN.....	8
8	REFERENZLISTE DER QUELLEN.....	8

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Die Gemeinde Selfkant hat im Jahr 2015 den Bebauungsplan Nr. 39 „Gewerbegebiet Heilderfeld-Saeffelen“ aufgestellt. Das Planungsziel war eine Ausweisung von gewerblichen Bauflächen für nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe. Die Flächen waren insbesondere für bereits ansässige Unternehmen, die an ihren alten Standorten nicht mehr expandieren können gedacht, da diese sich häufig innerhalb der Ortslagen befinden und immissionsschutzrechtliche Probleme bestanden. So wurde die Ortslage Saeffelen zudem entlastet.

Um den ortsansässigen Unternehmen auch zukünftig Möglichkeiten für eine Erweiterung zu erhalten, sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans konkretisiert werden. Zusätzlich soll der Gebietscharakter aus nicht störenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben bewahrt werden und aus diesem Grund sollen andere Formen der gewerblichen Nutzung nicht zugelassen werden. Deshalb sollen insbesondere Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden. Es sollen weiterhin mittelständische Betriebe aus der Region im Gewerbegebiet angesiedelt werden, die innerhalb der Ortslagen keine Erweiterungsmöglichkeiten besitzen. Zudem werden durch Einzelhandelsbetriebe größere Zu- und abfahrtsverkehre ausgelöst, die Lärmprobleme verursachen können.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Selfkant sieht zudem die Konzentration der Entwicklungspotenziale in der Ortslage Tüddern vor. Dies gilt insbesondere für den großflächigen Einzelhandel sowie zentrenrelevante Sortimente (CIMA Beratung + Management GmbH, 2013). Somit ist die Planung dafür geeignet eine städtebauliche Fehlentwicklung zu verhindern.

Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich. Gemäß aktuellem Planungsrecht sind kleinflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig. In diesem Zusammenhang ist die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Gewerbegebiet Heilderfeld-Saeffelen“ erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Absicherung der ursprünglichen Planungsziele, hier unter anderem die Wahrung des Gebietscharacters, durch Änderung des Bebauungsplanes. Weitere wesentliche Planungsziele bestehen in der Sicherung und Bereitstellung von Arbeitsplätzen sowie der Stärkung der lokalen Wirtschaft. Zudem sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse – insbesondere auch im Hinblick auf den Immissionsschutz der umliegenden Ortslagen.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

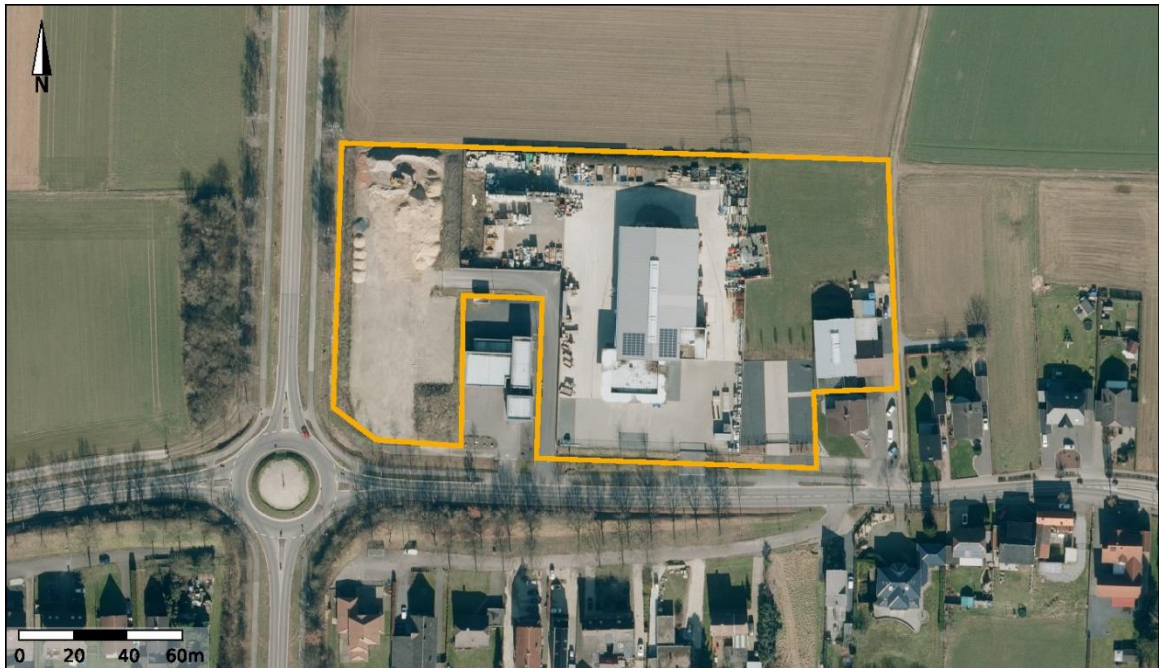


Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (gelbe Linie) (Land NRW, 2020)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen Gemarkung Saeffelen, Flur 6, Flurstücke 128 (tlw.), 129, 130, 133, 135, 212 (tlw.), 213, 214 und 215 (tlw.). Er umfasst damit eine Fläche von ca. 2 ha. Derzeit ist das Plangebiet teilweise bereits mit gewerblichen Betrieben bebaut. Lediglich im Westen und im Nordosten befinden sich noch unbebaute Flächen.

Im Umfeld bestehen unterschiedliche Nutzungen. Im Norden grenzt das Plangebiet an die freie Feldflur. Im Osten schließen die Wohnbebauung und private Gärten an. Südlich befindet sich die Selfkantstraße und dahinter schließt ebenfalls Wohnbebauung an. Im Westen grenzt das Plangebiet an die L410.

1.4 Planverfahren

Es wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren mit frühzeitiger Beteiligung und Offenlage sowie der Erstellung eines Umweltberichtes durchzuführen. Ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB oder ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a bzw. 13b BauGB entfallen, da die jeweiligen Zugangsvoraussetzungen nicht vorliegen.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan

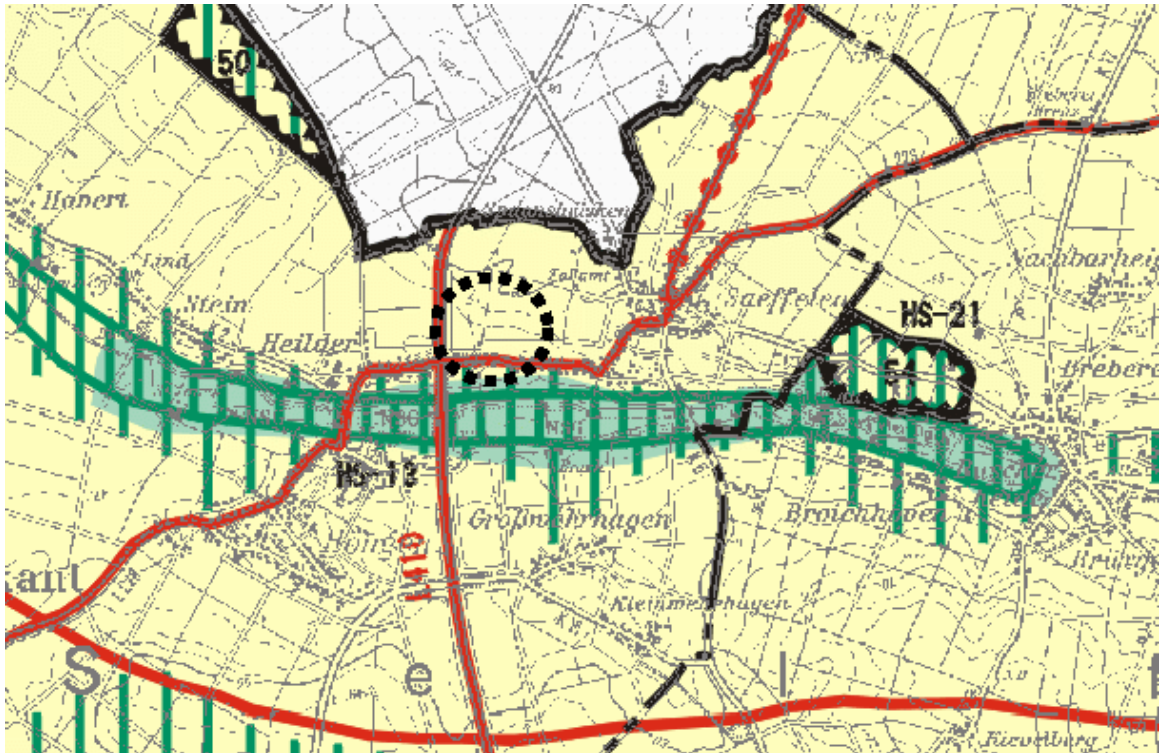


Abbildung 2: GEP Region Aachen mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (schwarz-gestrichelter Kreis) (Bezirksregierung Köln, 2016b)

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt das Plangebiet als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ (AFAB) dar.

Vorrangiges Ziel der AFAB ist es, die existenz- und entwicklungsfähigen Betriebe im Plangebiet zu erhalten, zu entwickeln und zu fördern, um die Funktionsfähigkeit des ländlichen Raumes im Spannungsfeld der vielfältigen Raumansprüche sicherzustellen (Bezirksregierung Köln, 2016: 44).

Im vorliegenden Verfahren erfolgt eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans. Im vorigen Verfahren wurde von der Bezirksregierung Köln mitgeteilt, dass die Ziele der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen (Aktenzeichen AZ 32_62.6.-1.15.0).

2.2 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant stellt die Flächen des Geltungsbereiches als „gewerbliche Baufläche“ dar.

Da sich die übergeordneten planungsrechtlichen Vorgaben aus dem Regionalplan sowie dem Flächennutzungsplan lediglich auf die Art der baulichen Nutzung beziehen und diese nicht Gegenstand dieser Planänderung ist, bestehen keine Konflikte zwischen der geplanten Bebauungsplanänderung und den übergeordneten Planungsinstrumenten.

2.3 Naturschutzfachliche Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete ergeben sich aus den §§ 21 und 23 bis 36 BNatSchG. Demnach sind der Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung (§ 21 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke oder Nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG), gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) und Natura-2000-Gebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit zu untersuchen.

Form und Verfahren der Unterschutzstellung richten sich nach Landesrecht (vgl. § 22 Abs. 2 BNatSchG). Demnach werden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile in den Landschaftsplänen der Unteren Naturschutzbehörden festgesetzt. (vgl. § 7 LNatSchG)

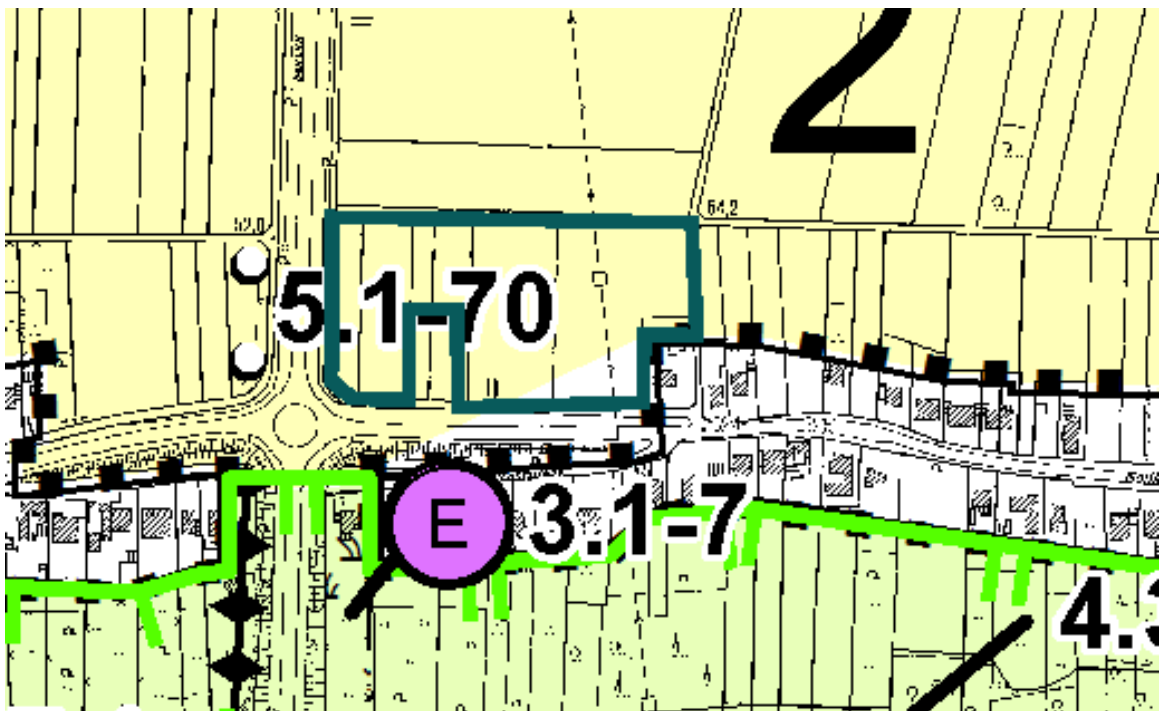


Abbildung 3: Auszug aus dem Landschaftsplan II/2 "Selfkant" mit Abgrenzung des Plangebietes (grüne Linie) (Kreis Heinsberg, 2008)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes II/5 – Selfkant. Da für die Flächen jedoch bereits ein Bebauungsplan besteht, ist der Landschaftsplan gem. § 20 Abs. 3 LNatSchG NRW für diesen Bereich außer Kraft getreten, sodass vorliegend keine der vorgenannten Schutzgebiete oder Erhaltungsziele festgesetzt sind.

Zur Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Nationalparken oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparken, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen.

Eine räumliche Überlagerung besteht demnach mit keinem der vorgenannten Schutzgebietstypen.

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Bei dem nächstgelegenen Natura-

2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Tevener Heide“ in ca. 10 km Entfernung. Zahlreiche weitere Natura-2000-Gebiete befinden sich in den Niederlanden, im Bereich der Städte Maastricht und Roermond. Eine Beeinträchtigung des Verbundnetztes Natura-2000 konnte jedoch bereits in Kapitel 1.4 ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend sind Konflikte mit den vorliegend relevanten, naturschutzfachlichen Schutzgebieten nicht zu erwarten.

2.4 Wasserschutzgebiete

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus den besonderen, wasserwirtschaftlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Demnach sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG), Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer Betroffenheit zu untersuchen. Zur Beschreibung und Bewertung einer möglichen Betroffenheit wird auf das elektronische wasserwirtschaftliche Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW zurückgegriffen (MULNV NRW, 2020b).

Demnach wird das Plangebiet von keinen festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten überlagert. Heilquellen sind im linksrheinischen NRW nicht vorhanden und insofern mit abschließender Sicherheit nicht von der Planung betroffen. Hochwasserentstehungsgebiete werden gemäß § 78d Abs. 2 WHG von den Ländern durch Rechtsverordnung festgesetzt. Dies ist in NRW aktuell noch nicht erfolgt.

2.5 Bisheriger Planinhalt

Der gegenwärtig rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 39 setzt für den Geltungsbereich der 2. Änderung zeichnerisch folgendes fest:

- Gewerbegebiet (GE)
- Grundflächenzahl von 0,8
- Geschossflächenzahl von 1,6
- Private Grünflächen
- Straßenverkehrsflächen
- Überbaubare Grundstücksflächen, welche durch Baugrenzen definiert werden
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Bauhöhenbeschränkungen im Bereich der Hochspannungsleitung
- Lagerhöhenbeschränkungen im Bereich der Hochspannungsleitung
- Zulässige Einfahrtsbereiche
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Die textlichen Festsetzungen sind dem Planwerk zu entnehmen.

3 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. 39 trifft für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung eine Vielzahl unterschiedlicher Festsetzungen. Im nachfolgenden werden diejenigen Festsetzungen beschrieben, die im Rahmen des vorliegenden Verfahrens geändert werden. Eine Änderung der weiteren Festsetzungen ist zur Umsetzung der Planungsziele nicht erforderlich.

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Saeffelen, Flur 6, Flurstücke 129, 213, 214 218 bis 222 (tlw.), 223, 226 und 231 bis 235. Es wurden diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, die unmittelbar für die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Nutzung oder deren Erschließung erforderlich sind.

3.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Gewerbegebiet sollen zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente nicht vertrieben werden. Diese widersprechen dem Planungsziel des Bebauungsplans und nehmen ansässigen Unternehmen die Möglichkeit sich dort anzusiedeln. Aus diesem Grunde ist die Ansiedlung von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel in dem vorliegend geplanten Gewerbegebiet nicht zulässig.

- 1.4 *In den Gewerbegebieten GE1, GE1a und GE2 sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimentes gemäß der Selfkanter Sortimentsliste vertreiben, unzulässig.*

4 HINWEISE

Der nachfolgende Hinweis bezieht sich auf die Einsichtnahme von Vorschriften und wird aus Gründen der Rechtssicherheit in den Bebauungsplan aufgenommen.

1. *Einsichtnahme von Vorschriften*

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Selfkant zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

5 PLANDATEN

	Bestand	Planung
Räumlicher Geltungsbereich	20.778 m ²	20.778 m ²
Baulandflächen	17.537 m ²	17.537 m ²
private Grünflächen	2.296 m ²	2.296 m ²
Verkehrsflächen	946 m ²	946 m ²

Tabelle 1: Plandaten

6 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wurden in einer Umweltprüfung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

6.1 Ausgleich

Durch die Planung entsteht keine weitere Versiegelung oder andere negative Auswirkungen auf die Natur begründet. Ein Ausgleich ist deswegen nicht erforderlich.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Gemeinde Selfkant am den Bebauungsplan Nr. 39 „Gewerbegebiet Heilderfeld-Saeffelen“ als Satzung beschlossen hat.

7 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)

8 REFERENZLISTE DER QUELLEN

- Bezirksregierung Köln. (2016b). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Zeichnerische Darstellung – Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- CIMA Beratung + Management GmbH. (05. November 2013). Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Selfkant. Köln.
- Kreis Heinsberg. (2008). *Landschaftsplan III/7 Geilenkirchener Lehmplatte*. Heinsberg: Kreis Heinsberg, Untere Landschaftsbehörde.
- Land NRW. (2020). *TIM Online 2.0*. Von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0): <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/> abgerufen
- MULNV NRW. (2020b). *Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB)*. Von Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: <https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.jsf#> abgerufen