

# Flächennutzungsplan der Gemeinde Vettweiß

---

---

## 7. Änderung

(Ortsteil Vettweiß)

---

---

Gemeinde:	Vettweiß
Kreis:	Düren
Regierungsbezirk:	Köln
Land:	Nordrhein-Westfalen

---

- **Begründung zur Aufstellung der Änderung**  
(gemäß § 5, Abs. 5 Baugesetzbuch)

Erstellt durch:

 **BECKER GmbH**  
Architekten + Ingenieure

Kölner Straße 25 · D-53925 Kall  
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40  
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

My\..Begr 7. Änd

**Begründung**  
**zur 7. Änderung Flächennutzungsplan**  
**der Gemeinde Vettweiß**

**(Weitere Entwicklung des Siedlungsschwerpunkts Vettweiß,  
am südl. Ortsrand)**

**Lage des Änderungsbereiches und bisherige Darstellung**

Am Südrand von Vettweiß besteht eine Einbuchtung landwirtschaftlicher Nutzung in den Bauflächenzusammenhang, die nunmehr mit Bauflächen überplant werden soll, um den Ortszusammenhang zu schließen und weiterzuentwickeln. Diese Einbuchtung ist bereits an drei Seiten von Bauflächen und bestehenden Planungsrechten nach § 30 bzw. 34 BauGB umgeben. Dabei handelt es sich um (s. Planzeichnung):

- ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel der Nahversorgung“, ausgewiesen durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) (bzw. Bebauungsplan Ve-12), im Südwesten, an der Kreisstraße K28, Ecke Gereonstraße,
- eine Wohnbaufläche des FNP, gleichzeitig „Innenbereich“ nach Ortslagen-Erweiterungssatzung gem. § 34 (4) S.1 Nr.3 BauGB, im Nordwesten entlang der Gereonstraße, und
- ebenfalls eine Wohnbaufläche des FNP mit Lage innerhalb der Ortslagenabgrenzung nach § 34 BauGB im Norden und Nordosten an Gereonstraße und Zülpicher Straße.

Lediglich nach Südosten hin öffnet sich der beabsichtigte Planungsbereich noch zur offenen Landschaft. Nach Überplanung würde sich ein abgerundeter Verlauf der Ortsabgrenzung gegenüber dem Außenbereich ergeben.

**Planungsanlass, Ziel und Zweck**

Die bisherige Aussparung im Ortsrand soll v.a. zur Weiterentwicklung der zentralörtlichen Funktion des gemeindlichen Hauptortes genutzt werden. Innerhalb der Gemeinde bietet sich der Standort aufgrund seiner in etwa zentralen Lage, gleichzeitig im Siedlungsschwerpunkt – SSP an, und aufgrund seiner Verkehrsgunst auch für die übrigen gemeinde-angehörigen Ortschaften. Funktionale und regionale Zuordnung zum SSP ist somit gegeben. Durch die Ansiedlung soll weitergehende Eigenständigkeit der Gemeinde erzielt, die nach außerhalb zurückzulegenden Fahrten für die Einwohner verringert und die Attraktivität der Gemeinde insgesamt verbessert werden.

In dem südwestlich angrenzenden Sondergebiet wurden nach Abschluss des BPlan-Verfahrens Ve-12 (2002-2004) auf einer Fläche von 2,1 ha ein Lebensmitteldiscountmarkt sowie ein Vollversorger, mit gemeinsamer Zufahrt von der K28 und Stellplatznutzung, errichtet. Diese haben inzwischen den angestrebten Effekt einer spürbaren Verbesserung der örtlichen und gesamtgemeindlichen Versorgungssituation erbracht und werden von der Bevölkerung gut ange-

nommen. Aus diesem Grund ist man bestrebt, den Bereich zu erweitern und mehr Fläche für den Einzelhandel zu schaffen, insbes. im Umfeld der beiden vorhandenen Märkte weitere Versorgungseinrichtungen und auch handelsbezogene Dienstleistungen anzusiedeln. Eine Apotheke ist an der Gereonstraße bereits geplant, ein weiterer Ansiedlungswunsch, ein Café / Imbiss einzurichten, liegt vor. Ferner wurde von Interessenten u.a. die Ansiedlung eines Getränkemarktes neben dem bestehenden Vollversorger und potentiell ergänzender Einzelhandelsnutzungen vorggetragen.

Kongruent dazu ist eine insgesamt positive Entwicklung auch der Bevölkerungszahl und Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu verzeichnen – wobei die jetzt vor Ort mögliche Grundversorgung sicherlich zur Attraktivität als Wohnstandort beiträgt. Vor dem Hintergrund der Wohnungsbau-Tätigkeit der letzten Jahre ist auch auf diesem Sektor eine positive Weiterentwicklung zu prognostizieren, so dass auch die Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen –zumindest perspektivisch- sinnvoll erscheint.

### **Gegenstand der Änderung**

Zur Voruntersuchung dieser Planungsziele auf ihre Umsetzbarkeit wurde -in mehreren Schritten- ein grobes, noch unverbindliches Bauflächen- und Erschließungskonzept für den Entwicklungsbereich am südlichen Ortsrand erstellt - welches zur anschaulicheren Darstellung der angestrebten Planungsziele als Anlage beigefügt ist.

Der Straßenverkehrsanschluss könnte demnach im Norden an die Hauptortsdurchfahrt „Gereonstraße“ und im Südwesten an die Umgehungsstraße K28 erfolgen. In Verbindung mit der Landesstraße L33, die 350 m weiter südöstlich verläuft, ergibt sich eine günstige verkehrstechnische Lage für weitere zentralörtliche Einrichtungen.

An der Haupteerschließungsspanne des Gebietes sind beidseitig „Gemischte Bauflächen – M“ beabsichtigt. Dort sollen noch nicht weiter spezifizierte gemischte Nutzungen aus Gewerbe und Wohnen angesiedelt werden, und in Richtung der vorhandenen Märkte kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, evtl. ein Cafe / Imbiss und ergänzende kundenorientierte Dienstleistungen. Nordöstlich des vorh. Lebensmittel-Vollversorgers ist ein Getränkemarkt geplant. Dieser soll aus Synergie- und Kostengründen daran angebaut (oder alternativ als eigener Gebäudekörper unmittelbar daneben errichtet) werden. Als Anbau ist er mit unter die großflächigen Einzelhandelseinrichtungen der Nahversorgung zu fassen und zieht eine Erweiterung der dortigen Sondergebietsfläche - SO nach sich.

Geplant ist ferner, den Streifen Gemischte Baufläche dann auch entlang der neuen Erschließungsachse bis an die Gereonstraße durchzuziehen - anstelle bisheriger Wohnbaufläche- um auch dort, neben einer geplanten Apotheke, noch weitere artverwandte gemischte Nutzungen zu ermöglichen.

Eine zusätzliche verkehrstechnische Querverbindung ist vorgesehen von der K28 über die Stellplatzanlage der vorhandenen Nahversorger hinweg und zwischen der neuen Bebauung hindurch zu der neuen Erschließungsstraße im Herzen des Erweiterungsbereichs (s. Konzept).

Nordöstlich angrenzend an die Gemischten Bauflächen soll ein Streifen „Wohnbaufläche –W“ entstehen, den man z.B. durch zwei Stichstraßenäste erschließen könnte. Als Begrenzungslinie Richtung Nordosten ist hier die Hinterkante der –sehr tiefen- von der Zülpicher Straße ausgehenden Grundstücke angenommen worden. Deren rückwärtiges Gartenland wird wohl kaum für bauliche Zwecke nutzbar zu machen sein, und dient daher besser als zwischengeschobene „private Grünfläche“ zwischen bestehender und neuer Wohnbaufläche.

Im Norden des Planungsumgriffs ist ferner ein kleiner Spliss als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen, bei dem es sich aber eigentlich nicht um eine Neufäche handelt: hier ist lediglich die Ortsla-

genabgrenzung nach § 34 BauGB von der Zülpicher Straße aus geringfügig tiefer als die bisherige Wohnbauflächenbegrenzung des FNP, was nunmehr bei dieser Gelegenheit in Übereinstimmung gebracht werden soll.

Die Abgrenzung in südwestlicher Richtung bilden ein vorhandener Wirtschaftsweg, der z.T. als Straße, z.T. als Fuß- und Radweg ausgebaut werden soll, sowie eine abschließende Ortsrandeingrünung mit planungsrechtlicher Ausweisung als „öffentliche Grünfläche“. Bei den weiterführenden Detailplanungen ist die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu gewährleisten.

Für den FNP ergeben sich aus vorstehendem Bau- und Erschließungskonzept folgende beabsichtigte Änderungstatbestände und zugehörige Flächengrößen:

1. Umwandlung von „Fläche für die Landwirtschaft“ (rd. 1,8 ha) und „Wohnbaufläche“ (rd. 0,5 ha) in „Gemischte Baufläche“
  2. Umwandlung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ (1,2 ha)
  3. Umwandlung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ (0,1 ha)
  4. Umwandlung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Grünfläche, privat“ (0,5 ha)
  5. Umwandlung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Grünfläche, Ortsrandeingrünung“ (0,3 ha)
  6. Umwandlung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Sondergebiet (SO)“, Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel der Nahversorgung“ (0,2 ha)
- Flächensumme rd. 4,7 ha.

Der Aufstellungs- und Einleitungsbeschluss für das Bauleitplanverfahren wurde vom Rat der Gemeinde Vettweiß am 08.12.2011 gefasst.

### **Rahmenbedingungen und Vorabstimmung**

Gemäß Landschaftsplan 1 „Vettweiß“ des Kreises Düren liegt das Plangebiet außerhalb von Landschaftsschutzgebieten, es sind keine Naturschutzgebiete oder sonstigen Schutzgebiete nach Landschaftsgesetz ausgewiesen. Das nächstgelegene FFH-/Vogelschutzgebiet liegt in mehreren Kilometern Entfernung im Westen (Drover Heide), eine erhebliche Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.

Im Regionalplan (vormals „Gebietsentwicklungsplan“) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (GEP 2003, Blatt L5304), liegt der geplante Änderungsbereich am südlichen Rand des „Allgemeinen Siedlungsbereichs – ASB“ von Vettweiß.

Dieser Standort ist verkehrstechnisch für PKWs sehr gut erschlossen, mit Anbindung an Kreis- und Landesstraße. Auch der ÖPNV hat, wenn auch in der ländlichen Region nur schwach ausgeprägt, hier seinen innergemeindlichen Schwerpunkt.

Die Bebauung rückt an sich nicht näher an die K28 heran; deren Straßenfront ist bereits von vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen belegt. Von der L33 besteht ausreichend Abstand, auch für eine spätere Zeile Wohnbebauung. Der Aspekt des Lärmschutzes, insbes. auch zwischen gewerblichen und wohnwirtschaftlichen Nutzungen, ist bei der Detailplanung (BPlan) durch ein lärmschutztechnisches Gutachten zu berücksichtigen.

Die Bauflächenerweiterung ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar, zumal es sich i.W. um einen Lückenschluss zwischen Bestandsbebauung, mit qualifiziertem Baurecht, handelt. Die grundsätzliche Abwägungsentscheidung zur Schaffung eines neuen Versorgungsbereiches für die Gemeinde Vettweiß am südl. Ortsrand ist bereits im Vorfeld der 4. FNP-Änderung mit der SO-Fläche für Einzelhandel gefallen. Dies erfolgte damals vor dem Hintergrund, dass näher am bisherigen Ortsmittelpunkt keine geeignetere, ausreichend große und verkehrstechnisch ähnlich

günstige Ansiedlungsfläche gefunden werden konnte. Will man die Grundversorgungsfunktionen bündeln, bleibt im Wesentlichen nur noch ein Weiterverfolgen dieses einmal eingeschlagenen Weges, mit einem auf Gemeinde-Ebene recht zentralen, und örtlich zumindest an den Bebauungszusammenhang „angedockten“, potentialnahen Standort. Für größere Einheiten besteht wohl nur in der Fokussierung auf einen attraktiven Standortbereich überhaupt eine Wettbewerbschance in der ländlichen Region.

Andere Versorgungszentren oder größere Lebensmittelmärkte, die beeinträchtigt werden könnten, gibt es außer dem hiesigen faktisch feststehenden zentralen Versorgungsbereich gemeindegeweit nicht. Ansonsten ist innerhalb der Ortslage nur noch ein eher marginaler Bestand an Versorgungsinfrastruktur zu verzeichnen. Dem Aspekt einer eventuellen weiteren „Aushöhlung“ des Ortskerns entgegenzuhalten ist, neben der geringen Anzahl, die bisher auch nicht gegebene Konzentration der restlichen Versorgungseinrichtungen, die sich stattdessen auf mehrere Standorte aufteilen. Ferner wird sich innerorts die bestehende Kundenbindung der Nachbarschaft, etwa für die Betriebe des Lebensmittelhandwerks, durch die Bauflächenneuausweisung nicht schon automatisch auflösen.

Neben den von Gemeindeseite erwarteten positiven Auswirkungen für die Versorgungsstruktur in Vettweiß selbst, ist mit negativen Auswirkungen (im Sinne von § 11 (3) BauNVO) in benachbarten Kommunen nicht zu rechnen, da keine grundsätzlich neuen großflächigen EZH-Betriebe angesiedelt werden sollen, sondern nur ein (voraussichtl.) angebauter Getränkemarkt und ansonsten Mischgebiets-kompatible. Genaue Regelungen zur Ausdifferenzierung der zulässigen Geschoss- und Verkaufsflächengrößen im Sondergebietsbereich müssen auf Ebene der Detailplanung (bestehender, zu ergänzender BPlan „Ve-12“) getroffen werden.

Vorabstimmungen mit der Bezirksregierung Köln, Dez. 32 u. 35, über die Umsetzbarkeit der gemeindlichen Planungsvorstellungen sind erfolgt, mit dem Ergebnis, dass für den Gebietsumgriff die landesplanerische Bestätigung nach § 34 Landesplanungsgesetz erteilt wurde (01.08.2011 bzw. 21.05.2012).

## **Erschließung**

Anbindungspunkte für die Erschließung bzgl. Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgung sind hier grundsätzlich gegeben, die Konkretisierung und Ergänzung der Infrastruktur erfolgt im Rahmen nachfolgender Bau- und Tiefbauplanungen. Ggf. erforderliche Querverbindungen für Verkehr und Leitungsstränge über das Gelände der beiden Nahversorger hinweg werden durch Grunddienstbarkeiten und/oder vertragliche Regelungen für die Beteiligten, die Öffentlichkeit und betroffene Leitungsträger abgesichert (Vorabstimmung unter den Beteiligten ist erfolgt).

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Oberflächengewässer einzuleiten (sofern und soweit dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist). Evtl. verunreinigte Wasseranteile sind gemäß dem sog. „Trennerlass“ einer Vorreinigung zu unterziehen. Zu stark verschmutztes Niederschlagswasser sowie die Rückstände aus einer evtl. Vorreinigung wären über die Kanalisation zur weiteren Behandlung der Kläranlage zuzuleiten. Bei ortsnaher Einleitung ist neben der Gewässerverträglichkeit dessen hydraulische Leistungsfähigkeit zu beachten, d.h., vor der Einleitungsstelle ist ggf. eine Rückhaltung zwischenschalten.

Die Niederschlagswasserbeseitigung (NWB) für neue befestigte Flächen wird in der Detailplanung (BPlan, Ortslagen-Abgrenzung, o.a.) anhand einer Entwässerungskonzeption geregelt (jedenfalls in den Grundzügen). Vor späterer Umsetzung von Vorhaben hat der jew. Träger die konkrete Lösung zur NWB in einer Entwässerungsplanung darzulegen und in einem wasserrechtlichen Einleitungsantrag (für Grundwasser oder Gewässer) mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Düren zu regeln.

## Umweltbelange, Vermeidung und Ausgleich

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der Tiere, der Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Luft, des Klimas und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt berücksichtigen. Alle berührten Umweltbelange sind auf bauleitplanerischer Ebene im sog. „Umweltbericht“ nach § 2 Abs. 4 u. § 2a BauGB zu erfassen, zu bewerten und in die Planung einzuarbeiten, siehe beigefügter gesonderter Bestandteil der Begründung.

Der schonende und sparsame Umgang mit Grund und Boden ist gem. § 1a Abs. 2 BauGB in allen bauleitplanerischen Verfahren anzustreben. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Vettweiß trägt zur Abrundung der Ortslage und damit zumindest zur Schonung von Flächen außerhalb des Ortszusammenhangs bei. Durch nachfolgende verbindliche Bauleitplanung wird geregelt, welche Maßnahmen zur Berücksichtigung dieses Aspektes, insbesondere zur Begrenzung der Flächenversiegelung auf das notwendige Maß, ergriffen werden. Die Baulandentwicklung wird in jedem Fall nicht in einem Zuge, sondern bedarfsgerecht in mehreren Schritten erfolgen (Angebotsplanung).

Bauleitpläne sollen gem. § 1a Abs. 5 BauGB im Rahmen des Klimaschutzes Maßnahmen beschreiben, die einerseits dazu im Stande sind, dem Klimawandel entgegenzuwirken, und andererseits, eine Adaption an die Folgen der klimatischen Veränderungen zu ermöglichen. Auch dieser Aspekt wird auf den nachfolgenden Planungsstufen weiterverfolgt, konkrete Maßnahmen können dann bei der Bauausführungsplanung umgesetzt werden.

Das Änderungsgebiet befindet sich größtenteils innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Landschaftsplans 1 „Vettweiß“ des Kreises Düren (i.d. Fassung der 2. Änderung vom März 2005).

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine ausgewiesenen Landschafts- oder sonstigen Schutzgebiete. Der gesamte Planungsraum ist Bestandteil der Biotopverbundfläche „Vettweißer Börde“ (VB-K-5205-003). Die Gesamtfläche beinhaltet darüber hinaus keine im Biotopkataster oder in einer sonstigen naturschutzfachlichen Kartierung/Planung vermerkten Bereiche, die einen besonderen Wert des Plangebietes (oder Teile dessen) dokumentieren würden. Das Plangebiet unterliegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes dem Entwicklungsziel „Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen“. Ferner ist am Rande des Planungsraumes die Anpflanzung von Baumgruppen und Baumreihen als Gestaltung des Ortseinganges von Vettweiß (Ziffer 5.1-49 LP I „Vettweiß“) vorgesehen.

Letzterem wird durch die eingeplante Ortsrandeingrünung (= FNP-Änderungs-Ziffer 5), sowie auf BPlan-Ebene durch randliche Pflanzstreifen mit Einzelbäumen Rechnung getragen.

Die Betrachtung artenschutzrechtlicher Belange, zur Klärung etwaig vorliegender Verbotstatbestände gemäß Bundesnaturschutzgesetz, erfolgt im Rahmen einer abgestuften artenschutzrechtlichen Prüfung. Ergebnis der Vorabschätzung auf FNP-Ebene (Stufe I der Prüfung) ist, in Anlehnung an die gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010 „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“:

Die Darstellungen der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Vettweiß sind aus artenschutzrechtlicher Sicht angemessen, da auch im Falle erkennbarer artenschutzrechtlicher Konflikte eine prognostische Beurteilung zu dem Schluss kommt, dass im Rahmen nachgelagerter Planverfahren eine artenschutzrechtliche Konfliktlösung zu erwarten ist.

Die durchgeführten Recherchen wurden durch eine örtliche Inaugenscheinnahme des Plangebietes flankiert, welche jedoch kein abweichendes Ergebnis lieferte.

Eine erweiterte Prüfung aller planungsrelevanten Arten bleibt der verbindlichen Bauleitplanung (BPlan) vorbehalten.

Dto. werden die ökologische Bestandsaufnahme vor Ort, deren Bewertung sowie Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und Kompensation des baulichen Eingriffs in den Landschaftspflegerischen Begleitplan und den Umweltbericht auf der noch folgenden BPlan-Ebene eingebracht (siehe dort).

Der Untersuchungsraum liegt nach Aussage des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Vettweiß innerhalb eines geplanten Schutzgebietes für Grund- und Quellwassergewinnung – Wasserschutzgebiet Zone III A. Dessen Schutz ist bei den weiterführenden Planungen, insbes. zur Niederschlagswasserbeseitigung, zu gewährleisten.

### **Bodendenkmalpflege**

Gemäß Stellungnahme des LVR - Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege gab es innerhalb des Bebauungsplangebietes Ve-12 (für das bestehende Sondergebiet Nahversorgung) Hinweise auf römische Siedlungsstellen. Eine diesbezügliche Beobachtung von Erdarbeiten beim Bau des Discount-Marktes führte zu dem Ergebnis, dass diese Siedlungsreste aufgrund ihres Erhaltungszustandes nicht abwägungsrelevant für die Planung seien. Von daher bestehe in Bezug auf das bei der –aktuellen, 3.- Änderung des BPlans Ve-12 hinzugezogene Grundstück (= nordöstlich angrenzender Streifen M / SO) auch kein ergänzender Ermittlungsbedarf zur Betroffenheit der Kulturgüter.

Unmittelbar nordöstlich der Fläche wurden allerdings lt. LVR wiederholt fränkische Plattengräber aufgedeckt, die wahrscheinlich einem größeren Gräberfeld zuzuordnen seien, das sich u.U. bis in das Plangebiet ausdehnt. Zudem gebe es römische Funde, die Hinweise auf eine römische Anlage (evtl. einen Matronentempel) liefern. Diesbezüglich könnte auch ein Zusammenhang zur Straßentrasse Düren–Billig–Bonn bestehen, die ebenfalls östlich der Fläche – in Höhe der Zülpiicher Straße – verläuft. Im Einzugsbereich solcher Straßen entstanden häufig größere zivile Siedlungen oder auch befestigte Straßenposten, Raststationen und gelegentlich kleinere Tempel. Hinzu kommt, dass die Römer ihre Toten oftmals im Randbereich dieser Straßen bestatteten. Aufgrund des derzeitigen Kenntnisstandes muss laut Stellungnahme LVR davon ausgegangen werden, dass zumindest im nördlichen bzw. nordöstlichen Teil der Fläche ortsfeste Bodendenkmäler erhalten sind. In diesem Fall seien örtliche Erhebungen (Nachforschungen) bezüglich dieses Schutzgutes an eine Fachfirma zu beauftragen, mit anschließender Bewertung durch das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege.

Die Durchführung der angeregten örtlichen Erhebungen ist nach Auffassung der Gemeinde laut Erlass des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes NRW vom 11.11.2011 zur Anwendung des Denkmalschutzgesetzes bei Umweltverträglichkeitsprüfungen und Kostentragung bei Veränderung / Beseitigung von Bodendenkmälern Angelegenheit des Amtes für Bodendenkmalpflege selbst. Nach dem Erlass bzw. entsprechender Rechtsprechung des OVG NRW ist „der Denkmalschutz in die Hände staatlicher Fachbehörden gelegt, die für eine geordnete und wissenschaftlich fundierte Denkmalpflege zu sorgen haben. Nach ... Denkmalschutzgesetz NRW ist es Aufgabe des mit Fachpersonal ausgestatteten ... LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, die wissenschaftliche Ausgrabung und Bergung von Bodendenkmälern in eigener Verantwortung und Zuständigkeit zu betreiben. Eine Delegation dieser Aufgabe auf Private ist nicht vorgesehen. ... Nach der gesetzgeberischen Bewertung obliegt die wissenschaftliche Untersuchung und Bergung von Bodendenkmälern mithin der öffentlichen Hand, die in Ermangelung einer anderen gesetzlichen Regelung daher auch die Kosten dieser Maßnahmen zu tragen hat. ... Der Vorhabenträger verursacht nicht den Einsatz des ... LVR-Fachamtes als solchen, sondern die Beseitigung des Bodendenkmals. Die Kosten der vorherigen wissenschaftlichen Ausgrabung und Bergung des Bodendenkmals zählen jedoch nicht zu den Beseitigungskosten, die der Vorhabenträger als Kosten des Beseitigungsvorhabens zu tragen hätte.“

Örtliche Erhebungen sind, zumindest auf FNP-Ebene, auch nicht unmittelbar erforderlich:

Die angeführte Straßenverbindung „Zülpicher Straße“ verläuft nordöstlich außerhalb des anstehenden FNP-Änderungsbereiches und ist bereits zu beiden Seiten lückenlos von Wohnbebauung bestanden, auf Grundlage rechtskräftiger Ortslagen-Abgrenzungssatzung bzw. Bebauungsplanung, Tiefe: 40m.

Wie oben bereits erwähnt, werden die dortigen, sehr tiefen Hausgärten hier als „Private Grünflächen“ zwischen bestehender und neuer Wohnbaufläche zwischengeschaltet. Auf diese Weise ist gleichzeitig eine „Pufferfläche“, ohne baulichen Eingriff, von nochmals immerhin 40 m Tiefe hinsichtlich des potentiellen Schutzguts Bodendenkmalpflege in Richtung der Zülpicher Straße gewährleistet.

Wie das LVR selbst schreibt, bestehen gegen die einzig aktuell anstehende verbindliche Bauleitplanung, 3. Änderung und Erweiterung BPlan Ve-12, weit ab Richtung Kreisstraße im Südwesten, keine Vorbehalte.

Für die übrigen Bauflächen, im Kern der 7. FNP-Änderung, besteht noch kein konkreter Umsetzungszeitplan. Örtliche Untersuchungen für diese Flächenanteile, insbesondere den Änderungsteilbereich lfd. Nr. 2 (Wohnbaufläche-W), der der Zülpicher Straße dann am nächsten liegt, können vom LVR immer noch im Vorfeld einer weiterführenden Detailplanung veranlasst werden, auch im Sinne eines zielgerichteten Ressourceneinsatzes. Ein großflächig unter Schutz zu stellender Fundortbereich steht dort wohl ohnehin nicht mehr zu erwarten, denn ein solcher hätte sich schon bei der unmittelbar straßenbegleitend vollzogenen Bebauung offenbart. Ggf. kleinere lokale Fundstellen aber, wären, so wie andernorts auch schon geschehen, im Rahmen der Detailplanung immer noch rechtzeitig aufzusuchen, zu untersuchen und vom LVR-Amt für Bodendenkmalpflege in angemessener Weise zu dokumentieren oder bergen.

Der Belang der Bodendenkmalpflege wird von der Gemeinde Vettweiß vorgemerkt, als in jedem Falle vor / bei einer zusätzlichen Baulandinwertsetzung abzuarbeiten. Für evtl. spätere Zufallsfunde, die letztlich nie auszuschließen sind, wird in die Bauleitplanung jeweils ein Hinweis aufgenommen, siehe dazu unten.

## **Kennzeichnungen**

### **Ehemaliges Auegebiet**

Das Plangebiet liegt in einem –ehemaligen- Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Im Falle von humosen Böden sind diese empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Die Bodenschichten können auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit wechseln, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Bei der späteren Bebauung des Plangebietes sind daher ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“, der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes NRW zu beachten.

### **Flurnaher natürlicher Grundwasserstand**

Im Planungsumfeld ist von den naturräumlichen Gegebenheiten her (vgl. unten) mit Grundwasserständen von ca. 2 bis 5 m unter Geländeoberkante ansteigend zu rechnen. Bereits bei der Planung von tiefgründenden Bauwerken sind daher entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtung) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu berücksichtigen. Es ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung – auch kein zeitweiliges Abpumpen – nach Errichtung der baulichen Anlagen erfolgen darf und dass keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintreten darf.

### **Sümpfungsmassnahmen des Braunkohlenbergbaus**

Der Bereich des Planungsgebietes ist u.U. von durch Sümpfungsmassnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Mögliche Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen

längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände auch im Oberen Grundwasserstockwerk im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmassnahmen ein Grundwasserwideranstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkungen als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Bei Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wideranstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

#### Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3, Untergrundklasse S, gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland NRW (Juni 2006). Karte zu DIN 4149 (Fassg. April 2005).“ Die in der DIN genannten bautechnischen Maßnahmen sind bei der Bebauung der Plangebietsflächen zu berücksichtigen.

### **Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke, Hinweise**

#### Geplantes Wasserschutzgebiet (Vermerk)

Gemäß Eintrag im FNP liegen große Teile der Gemeindefläche innerhalb eines geplanten Schutzgebietes für die Grund- und Quellwassergewinnung, hier Wasserschutzgebiet – WSG, Zone IIIA. Diese Eintragung beinhaltet auch den Änderungsbereich. Bei den weiterführenden Planungen, insbes. zur Niederschlagswasserbeseitigung, ist der Schutz des Grundwassers zu gewährleisten.

#### Bauhöhe

Bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile oder Nebenanlagen – dürfen eine Höhe von 20 m nicht überschreiten. Ansonsten wären später vor Erteilung einer Baugenehmigung in jedem Einzelfall die Planungsunterlagen der Wehrbereichsverwaltung West, Düsseldorf, zur Prüfung zuzuleiten.

#### Richtfunkverbindung

Der Änderungsbereich wird gemäß Stellungnahme aus dem Bebauungsplan-Verfahren Ve-12 in Nord-Süd-Richtung von einer Richtfunkverbindung (Mobilfunk) gekreuzt. Die maximale Höhe der Bebauung soll dort 18 m nicht überschreiten, ansonsten bestünde die Gefahr einer Beeinträchtigung des Richtfunks. Bei Detailplanungen (Bebauungsplan-Verfahren) und bei Realisierung von Bebauung ist die Richtfunkverbindung zu beachten.

#### Kampfmittel

Bei evtlm. Auffinden von Kampfmitteln (Bombenblindgängern, Munition, o.ä.) während der Erdbauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

#### Bodenbelastungen

Sollten im Zuge der späteren Baumaßnahmen vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Düren unverzüglich zu informieren. Liegen im Zusammenhang mit Bodeneingriffen Hinweise und Erkenntnisse über Schadstoffbelastungen des Bodenaushubs oder der sonstigen Bauabfälle vor, so sind diese Abfälle bei den Bauarbeiten getrennt von den unbelasteten Materialien zu halten und in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde zu untersuchen und zu entsorgen.

#### Bodendenkmalschutz

Bei Bodeneingriffen evtl. auftretende Substanz (Bodendenkmäler), archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß „Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen“ (Denkmalschutzgesetz – DSchG NW) vom 11.03.1980 (GV. NRW S. 226, 716), geändert durch Artikel 259 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV. NRW. S. 274), in der zurzeit geltenden Fassung, der Gemeinde Vettweiß als Unterer Denkmalbehörde oder dem LVR - Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu melden. Ausdrücklich hingewiesen wird auf die §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmalen) und 16 (Verhalten bei Aufdeckung von Bodendenkmalen) des DSchG NW. Die zur Anzeige Verpflichteten (Eigentümer/Bauherr/Leiter der Arbeiten) haben das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Weisung des Denkmalamtes für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Aspekte wie die weitergehende Artenschutzprüfung (Stufe II), Kompensation des baulichen Eingriffs, Niederschlagswasserbeseitigung, Immissionsschutz und weitere Umwelt- sowie städtebauliche Belange sind im Rahmen der noch folgenden Planungsschritte im Absichtungsprinzip weiter zu untersuchen und abzarbeiten.

Stand: Nov. 2012

Erstellt durch:



Kölner Straße 25 · D-53925 Kall  
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40  
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

My\..Begr 7. Änd