

1. Allgemeine Zeile und Zwecke der Planung

Im Rahmen der weiteren Entwicklung des Siedlungsschwerpunktes der Gemeinde Selfkant dient die Planung der Errichtung eines Nahversorgungszentrums in unmittelbarer Ortsnähe des Ortsteils Tüddern. Das Vorhaben erreicht ein Ausmaß, das die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes erfordert (§ 11 BauNVO analog). Der Vorhabenträger beabsichtigt, in Absprache und in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde, die Nahversorgung im Lebensmittelbereich durch Errichtung eines Lebensmittelfrischmarktes sowie eines Lebensmitteldiscounters zu sichern. Vorgesehen ist hierzu die Errichtung von 2 Gebäuden mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1600 qm.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Satzungsgebietes liegt in der Gemarkung Tüddern, Flur 5, Flurstück 28 und umfaßt eine 2,43 ha große Fläche im Süd-Osten des Flurstücks.

Das Plangebiet ist zur Zeit landwirtschaftliche Nutzfläche. Es wird von westlicher Seite eingegrenzt durch die Straße Am Rathaus, nach Süden hin durch einen ca. 5 m breiten Grünstreifen an den sich die Parkplatzfläche des unmittelbar angrenzenden Rathauses der Gemeinde anschließt. In östlicher wie nördlicher Richtung wird das Satzungsgebiet durch großräumige Ackerflächen eingegrenzt.

3. Aufstellungsvoraussetzungen und Planverfahren

Der Plan wird als Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 7 (1) BauGB-MaßnG realisiert. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor. Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Flächen.

Durch das Verfahren nach § 7 (1) BauGB MaßnG kann die Gemeinde alle Kosten (Erschließung, Fachgutachten, etc.) auf den Vorhabenträger verlagern. Ihre formale Zuständigkeit (§ 2 (1) BauGB MaßnG) bleibt unberührt.

4. Bestehende Planung und Vorgaben

Im Anpassungsverfahren gemäß § 20 LPlG fand eine Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln als Trägerin der Regionalplanung statt, die zu einer Festlegung der Gebietsgröße und der Verkaufsfläche führte. Hierüber ist die bei großflächigem Einzelhandel insbesondere zu beachtende Übereinstimmung mit der -zentralörtlichen Gliederung und die -räumliche und funktionale Zuordnung zu Siedlungsschwerpunkten gewährleistet.

Ziele der vorbereitenden Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan stellt für den betroffenen Bereich Flächen für die Landwirtschaft dar. Die Realisierung des Vorhabens erfordert die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes, aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren geändert.

Ziele der verbindlichen Bauleitplanung

Gegenwärtig besteht keine verbindliche Bauleitplanung für den Bereich.

5. Ziele und Festsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans

Aufgrund von Marktanalysen der privaten Wirtschaft wurde festgestellt, daß die Nahversorgung der Bevölkerung der Gemeinde nicht mehr gewährleistet ist.

Der Ortsteil Tüddern verfügt gegenwärtig über kein Nahversorgungsangebot. Konflikte mit einer kleinteiligen, wohnungsnahen Versorgung und einer Verdrängung von Arbeitsplätzen aus dem bestehenden Handel sind somit nicht zu erwarten. Es ist vielmehr damit zu rechnen, daß vor Ort ca. 35-40 neue Arbeitsplätze entstehen werden. .

Die Lage des Standortes am ortskernnahen Siedlungsrand ermöglicht eine für großflächigen Einzelhandel überdurchschnittlich gute siedlungsstrukturelle Integration.

Art der baulichen Nutzung

Einzelhandelsstandorte sind in entsprechender Anwendung des § 11 (3) BauNVO ab der sogenannten Vermutungsschwelle von 1200 qm Geschoßfläche idR. Auf Kern- oder sonstige Sondergebiete angewiesen, um die bei großflächigen Einrichtungen zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen besonderen Regelungen unterziehen zu können. Gemäß des gemeindlichen Entwicklungsziels wird das festgesetzte Sondergebiet als „Sonstiges Sondergebiet - großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ zweckbestimmt. Ebenso erfolgt eine vom Einzelhandelserlaß NRW geforderte Sortimentsbestimmung für die Warengruppe „Lebensmittel, Getränke“.

Die Gesamtverkaufsfläche darf 1600 qm für großflächigen Einzelhandel nicht überschreiten. Die Bestimmung des Wertes erfolgte aus der Abstimmung im Rahmen des Anpassungsverfahrens gemäß § 20 LPlG.

Maß der baulichen Nutzung

Das Höchstmaß für die Grundflächenzahl entspricht dem für sonstige Sondergebiete entsprechenden Wert in der Tabelle des § 17 BauNVO. Das Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen von 12,50 m läßt eine flexible und auch flächensparende Nutzung des Baugebietes zu.

Lage der überbaubaren Grundstücksflächen

Die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt eine evtl. zukünftige sinnvolle Fortführung des Ausbaus des Wirtschaftsweges am südlichen Rand des Satzungsgebietes.

Innere Erschließung

Die Erschließung erfolgt über einen Ausbau des Wirtschaftsweges am südlichen Rand des Gebietes als öffentliche Straße, die weitere innere Erschließung wird in Form privater Wege realisiert. Die öffentlichen Verkehrsflächen - ebenso wie die öffentlichen Grünflächen - werden nach ihrer Fertigstellung der Gemeinde kostenlos übertragen.

Parkraum

Die Stellplätze sind zu Gunsten einer flexiblen Nutzung des Gebietes nicht explizit von den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen abgegrenzt. Es ist ein Stellplatzangebot von ca. 3000 qm vorgesehen.

6. Eingriffe in Natur und Landschaft

Die nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan zulässigen Bau- maßnahmen führen zu Eingriffen in Natur und Landschaft gem. § 4 (1) Landschaftsschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW). Un-

ter diesen Bedingungen schreibt § 8a (1) Bundesnaturschutzgesetz (BnatschG) vor, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 9 BnatschG in die planerische Abwägung einzubeziehen.

Zu diesem Zweck ist ein landschaftspflegerisches Gutachten erstellt worden, das Bestandteil der Satzung wird. Nach den Ergebnissen des Gutachtens ist mit den innerhalb und außerhalb des Satzungsgebietes zu realisierenden Maßnahmen ein vollständiger Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe 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 gemäß § 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. In der Nähe befindliche strategische Ziele während des zweiten Weltkrieges sind ebenfalls nicht bekannt. Aus diesen Gründen liegen keine Anhaltspunkte für einen Anfangsverdacht möglicher Untergrundbelastungen durch Altlasten oder Kampfmittel vor.

8. Immissionsbelastungen

Die geplante Nutzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegt nicht im Bereich gewerblicher Immissionsquellen oder Quellen des Sport-Freizeit- oder Verkehrslärms, von dem zu erwarten wäre, daß sie die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Frage stellen.

Ebenso ist die Entstehung derartiger Belastungen durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten, wie ein hierzu gefertigtes Gutachten ergab.

9. Verkehrserschließung

Die überörtliche Erreichbarkeit, insbesondere für den Anlieferungsverkehr, kann über die 280 m entfernte Kreisstraße 1 erfolgen. Beeinträchtigungen vorhandener Wohnbereiche sind über diese Erschließung nicht zu erwarten. Im ÖPNV ist das Plangebiet an die dortigen Verbindungen angeschlossen.

10. Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung wird vom Vorhabenträger in Zusammenarbeit mit den örtlichen Versorgungsträger koordiniert und durchgeführt. Anlagen der technischen Ver- und Entsorgung können im Straßenraum verlegt werden. Festsetzungen von Flächen für Leitungsrechte sind nicht erforderlich.

Gemäß der Zielsetzung des § 51 a Landeswassergesetz 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 der Grünfläche im Osten des Plangebietes und in den Randbereichen geplant.