



**Bebauungsplan Nr. 42
Tüddern „Fachmarktzentrum III“**

Teil 2:

Textliche Festsetzungen

(Stand: März 2015)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

1.1.1 In dem Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 6 Abs. 2 BauNVO ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen:

Gartenbaubetriebe,

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.2 Sonstige Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

1.2.1 Für das Sondergebiet SO wird als Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum“ gemäß § 11 BauNVO mit einer Gesamtverkaufsfläche von zusammen maximal 3.680 qm festgesetzt.

Innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 3.680 qm wird die Verkaufsfläche für einzelne Einzelhandelsbetriebe und Sortimente (definiert im Rückgriff auf die „Selfkanter Liste“ gemäß Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Selfkant (2013) wie folgt begrenzt:

1.2.2 SO 1 Lebensmittelmarkt (Discounter) mit Kernsortiment: *Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)*

Verkaufsfläche maximal 1.000 qm

Sonstige untergeordnete Nutzungen (z.B. Backshop) sind bis zu einer Verkaufsfläche von ca. 86 qm zulässig.

Für die Randsortimente wird keine Sortimentsbeschränkung getroffen. Die festgesetzte Gesamtverkaufsfläche darf jedoch nicht überschritten werden.

1.2.3 SO 2 „Blumen“ mit Kernsortiment: *Schnittblumen, Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel*

Verkaufsfläche maximal 300 qm

Das Randsortiment darf 10% der Verkaufsfläche umfassen.

1.2.4 SO 3 „Bekleidung 1“ mit Kernsortiment: *Bekleidung, Wäsche, sonstige Textilien und Schuhe*

Verkaufsfläche maximal 1.315 qm

Das Randsortiment darf 10% der Verkaufsfläche umfassen.

**1.2.5 SO 4 „Bekleidung 2“ mit Kernsortiment:
*Bekleidung, Wäsche und sonstige Textilien***

Verkaufsfläche maximal 295 qm

Das Randsortiment darf 10% der Verkaufsfläche umfassen.

**1.2.6 SO 5 „Schuhe“ mit Kernsortiment:
*Schuhe und Lederwaren***

Verkaufsfläche maximal 362 qm

Das Randsortiment darf 10% der Verkaufsfläche umfassen.

1.2.7 SO 6 „ Sonstiger Fachmarkt / Dienstleistung“ mit *nicht zentrenrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten gem. der „Selfkanter Liste“*

Verkaufsfläche maximal 322 qm

1.2.8 Ergänzende Nutzungen

Als ergänzende Nutzungen im gesamten Sondergebiet zulässig: Gastronomiebetriebe, Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, Dienstleistungseinrichtungen, ebenerdige Stellplatzanlagen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten, Zu- und Abfahrten für die Anlieferung, Feuerwehrzufahrten sowie die der Versorgung und Entsorgung des Sondergebietes dienenden Nebenanlagen.

2.0 Sortimentsliste für die Gemeinde Selfkant

Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig zentrenrelevant)

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
- Schnittblumen
- Zeitungen und Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente

- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
- Bücher
- Bekleidung, Wasche und sonstige Textilien
- Baby-/ Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen)
- Schuhe
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
- optische und akustische Artikel
- Geschenkartikel, Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sport- und Freizeitartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)
- Elektroartikel, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto - ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)
- Uhren, Schmuck
- Musikalien, Briefmarken und vergleichbare Hobbyartikel
- Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, sonstiges Einrichtungszubehör

Nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließend)

- Elektrohaushaltsgeräte (nur Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“))
- Sport- und Freizeitgroßgeräte, Campingartikel, Jagdartikel, Reitartikel
- Fahrzeuge aller Art und Zubehör (auch Fahrräder, Kinderwagen)
- Farben, Lacke, Tapeten
- Gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u.a. Gartenbedarf (z. B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, Pflanzen und Pflanzgefäße)
- Baumarktspezifisches Kernsortiment (u.a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge)
- Lampen, Leuchten
- Teppiche, Bodenbeläge
- Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
- Büromöbel
- Möbel (einschl. Küchen)
- Antiquitäten
- Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel

3.0 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Das Maß der Nutzung richtet sich nach dem Planeintrag. Es wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen.

3.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise überschritten, wenn die Überschreitung durch untergeordnete technische Anlagen (bspw. Antennen, Lüftungsanlagen) oder untergeordnete Bauteile (bspw. Schornsteine) entsteht.

4.0 Stellplätze und Garagen

Im gesamten Plangebiet sind Stellplätze, Garagen und Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kompensationsmaßnahmen)

Der bilanzierte Gesamteingriff von 50.000 Biotopwertpunkte ist über das Öko-Konto der Gemeinde Selfkant bzw. über eine Ersatzgeldzahlung, in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreis Heinsberg, abzulösen.

B. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 der ,Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

Werbeanlagen

Für Werbeanlagen gelten die folgenden Zulässigkeitsvoraussetzungen:

Leuchtfarben, Reflexionsoberflächen, blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Laufschriften, Intervallschaltung bei Leuchtreklame und Laserlichtwerbung sowie rotierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Freistehende Werbeanlagen (Pylon) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Anlagen mit Fremdwerbung sind nicht zulässig.

C. Kennzeichnungen und Hinweise

1.0 Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zur DIN 4149, Fassung April 2005, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse „S“ (Untergrundklasse S = Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung).

2.0 Kampfmittelbeseitigung

Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

3.0 Denkmalschutz

Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW hingewiesen. Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde oder das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

4.0 Artenschutzrechtliche Belange

Die Baufeldräumung sollte möglichst während der Vegetationsruhe und Vermehrungsfreien Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.

Zu allen anderen Zeiten sind die Bauflächen und unmittelbar angrenzenden Flächen bis in eine Tiefe von 50 m auf Jungtiere und Gelege hin abzusuchen.

Eine mögliche Wiederbesiedlung durch die Fauna ist nach Baufeldräumung mit geeigneten Maßnahmen zu vereiteln, wie z.B. wiederholte mechanische Bodenbearbeitung und durch Kurzmähen die Entwicklung einer Gras-/Wildkrautdecke einzuschränken oder aber mit einem Baubeginn in den Wintermonaten.

Im Zuge der Bauentwicklung sind mit Bezug auf die Eingriffskompensation im Bedarfsfall potentielle Ersatzlebensräume mit ökologischen Mehrfachfunktionen zu initialisieren, die den allgemeinen Bestand der regionalen Fauna sichern und weiter entwickeln.

Diese Funktionen können frei wachsende Hecken (Feldholzhecken) mit heimischen / bodenständigen Gehölzen und das Anlegen von Gras-Wildkrautsäumen sein.

5.0 Bergbau

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie weist darauf hin, dass der Änderungsbereich sich über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Rheinland“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Rheinland“ (zu gewerblichen Zwecken) befindet. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Rheinland“ ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Inhaberin der Erlaubnis „Rheinland“ ist die Wintershall Holding GmbH, Friedrich-Ebert-Straße 160 in 34119 Kassel.

Im Bereich der Planmaßnahme ist kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

Ferner ist nichts über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten bekannt.

Weiterhin ist der Bereich des Planungsgebietes nach den vorliegenden Unterlagen (von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen).

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 Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung 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.