



Bebauungsplan Selfkant Nr. 42
Tüddern „Fachmarktzentrum III“

Stand: März 2015

Inhalt

1.0	Rechtsgrundlagen.....	2
2.0	Ziel und Zweck sowie Erfordernis der Planung	2
2.1	Ziel und Zweck der Planung	2
2.2	Erforderlichkeit der Bauleitplanung	3
3.0	Erläuterungen zum Plangebiet.....	4
3.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
3.2	Derzeitige Nutzung und Topographie.....	4
4.0	Planungsrechtliche Situation / Geltendes Planungsrecht	5
4.1	Regionalplan.....	5
4.2	Flächennutzungsplan.....	6
4.3	Bebauungspläne.....	6
4.4	Landesplanerische Vorgaben für den großflächigen Einzelhandel.....	7
5.0	Inhalt des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 42 Tüddern „Fachmarktzentrum III“ ..	9
5.1	Städtebauliches Konzept	9
5.2	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	9
5.3	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	13
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	13
5.5	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)..	13
5.6	Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	13
5.7	Ver- und Entsorgung.....	13
5.8	Grünordnerische Festsetzungen	14
5.9	Artenschutz.....	14
5.10	Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 der ‚Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.....	15
6.0	Hinweise zum Planvorhaben	15
6.1	Kampfmittelbeseitigung.....	16
6.2	Artenschutzrechtliche Belange.....	16
6.3	Denkmalschutz	16
6.4	Erdbebenzone	16
6.5	Bergbau.....	16
7.0	Auswirkungen der Planung	17
7.1	Städtebauliche Auswirkungen.....	17
7.2	Verkehr	18
7.3	Einwirkungsbereich Störfallanlagen	18
7.4	Umweltbelange.....	18
8.0	Städtebauliche Kennziffern	18
9.0	Vorliegende Gutachten	18

Städtebauliche Begründung

1.0 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der Aufstellung dieser Bauleitplanung sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), die Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) sowie die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256/SGV NRW), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142) jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

2.0 Ziel und Zweck sowie Erfordernis der Planung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Selfkant bildet den westlichsten Zipfel der Bundesrepublik Deutschland. Jenseits der Staatsgrenze zu den Niederlanden schließen sich die ländlichen Nachbargemeinden Echt-Susteren, Onderbanken, Schinnen und Montfort sowie in Belgien Maaseik an. Das Gemeindegebiet Selfkant ist ländlich geprägt, die 10.300 Einwohner verteilen sich auf insgesamt 16 Ortschaften; Tüddern hat sich mit Sitz der Gemeindeverwaltung und heute rund 2.200 Einwohnern eindeutig zum Zentralort mit einer teilweise vorhandenen Grundversorgung im Bereich des täglichen Bedarfs sowie Ärzten, Banken, Versicherungen, einem kleinen Gewerbegebiet, Apotheke, Tankstellen etc. entwickelt. Aufgrund der Grenzlage zu den Niederlanden verzeichnet die Gemeinde Selfkant im Gegensatz zu anderen ländlich geprägten Kommunen einen steten Bevölkerungszuwachs.

Um dieser stetig wachsenden Bedeutung auch für die Zukunft gerecht zu werden, den Bedarf an Baulandflächen und Infrastruktureinrichtungen zu decken und eine räumlich geordnete Weiterentwicklung zu garantieren, wurde ein städtebauliches Entwicklungskonzept erstellt. Dieses zeigt eine städtebauliche Arrondierung für die nächsten 10 - 15 Jahre auf (Ortserweiterung / Arrondierung Tüddern, Heinz Jahnen Pflüger, Aachen (2013)). Darüber hinaus stellt die **Rahmenplanung**, wie der vorhandene Bedarf an Bauflächen, Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten im Zentralort Tüddern, vorzugsweise im Bereich „In der Fummer“ gedeckt werden kann.

Die Rahmenplanung wurde mit der Bezirksregierung Köln abgestimmt, im Oktober 2013 fertig gestellt und vom Rat der Gemeinde am 27.01.2014 beschlossen. Mit Verfügung vom 26.02.2014 wurde die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs bestätigt.

Ein weiterer Bestandteil der Gesamtentwicklung der „Arrondierung Tüddern“ ist ein von der BSV Aachen entwickeltes **Gutachten zur Verkehrsführung** im Zentralort Tüddern (Verkehrsplanerisches Konzept für den Zentralort Tüddern in der Gemeinde Selfkant, BSV Aachen (2014)). Neben Einzelmaßnahmen der Verkehrsberuhigung und Reduzierung von Gefahrenstellen im Verlauf der L228 in Tüddern steht, vor allem die Entzerrung des nicht unerheblichen Verkehrsaufkommens im Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich im Mittelpunkt dieses Gutachtens.

Begleitend dazu wurde ein **Einzelhandelsgutachten** erstellt. Darauf aufbauend wurde das Einzelhandels- und Entwicklungskonzept für die Gemeinde Selfkant erarbeitet, das die konkreten Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde im Rahmen eines Zentralen Versorgungsbereichs in Tüddern aufzeigt (Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Selfkant, CIMA Beratung + Management GmbH (2013)).

Um die vorgenannten Planungen und Konzepte planungsrechtlich umzusetzen, hat die Gemeindevertretung am 20. Mai 2014 bzw. 08.07.2014 die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) beschlossen. Aufgrund organisatorischer Überlegungen wurde das Plangebiet dabei in drei verschiedene FNP-Änderungen aufgeteilt.

Parallel zu diesen Änderungen erfolgt die Aufstellung von Bebauungsplänen.

2.2 Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Innerhalb der Gemeinde Selfkant liegen für das im Ortsteil Tüddern gelegene Einkaufszentrum Erweiterungsplanungen vor. Danach ist beabsichtigt, den bestehenden Standort südlich der Straße „In der Fummer“ nach Westen zu erweitern.

Die geplanten Ansiedlungen sollen das bereits vorhandene Angebot, im zentralen Versorgungsbereich Tüddern, abrunden und die Einkaufsattraktivität der Gemeinde Selfkant langfristig absichern und weiter ausbauen. Im Zusammenspiel mit der Wohnfunktion des Ortskerns soll ein attraktiver Mittelpunkt der Gemeinde Selfkant entstehen:

Die Erweiterungsplanung des Einkaufszentrums sieht insgesamt eine Verkaufsfläche von 3.680 qm vor. Zur Diskussion stehen die Ansiedlung von Modefachmärkten, eines Lebensmitteldiscounters, eines Schuhfachmarktes sowie eines Blumengeschäftes. Ergänzt werden soll das Angebot durch Dienstleistungs- und Restaurationsbetriebe (z.B. Friseur).

Südlich angrenzend an das Fachmarktzentrum bzw. die Sondergebietsfläche soll ein Mischgebiet entwickelt werden. Zusätzlich sollen die erforderlichen Verkehrsflächen für den Ausbau der Verkehrsinfrastruktur planungsrechtlich gesichert werden.

Mit dem städtebaulichen Konzept „Ortserweiterung / Arrondierung Tüddern (Heinz Jahnen Pflüger, Aachen (2013))“ werden die Planungen zur Ansiedlung dieser Nutzungen in ein Gesamtkonzept für Tüddern integriert.

In Hinblick auf die Einstufung der Ortsmitte von Tüddern als Hauptzentrum der Gemeinde Selfkant und die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches ist hervorzuheben, dass mit diesem städtebaulichen Konzept die geplante Einzelhandelsentwicklung in die Gesamtentwicklung des Ortskerns städteplanerisch eingebunden wird.

Insbesondere ist hervorzuheben, dass

- der bisherige Charakter des Einkaufsbereichs als klassischer Fachmarktstandort aufgebrochen wird,
- das Rathausumfeld zum öffentlichen Aufenthaltsraum und Treffpunkt entwickelt wird,
- neben dem vorhandenen Rathaus durch neue ergänzende Nutzungen (Bürgerhaus mit Seniorencafé, Jugendangebote (Skateranlage) bzw. temporäre Veranstaltungen (Märkte etc.)) und die vorgesehene zusätzliche Wohnbebauung eine Nutzungsmischung und die Ausbildung eines lebendigen Ortszentrums gefördert werden,
- die innerörtlichen Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer verbessert und somit die Vernetzung der einzelnen Teilbereiche gefördert werden,

- die Erreichbarkeit des Standortes weiter verbessert wird.

Die Umsetzung der vorstehend formulierten planerischen Ziele beschreibt ein Planerfordernis im Sinne des Baugesetzbuches, dem durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes, in einem sogenannten verbindlichen Bauleitplanverfahren, entsprochen werden kann.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selfkant hat daher am 08.07.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 42 – Tüddern „Fachmarktzentrum III“ – beschlossen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. N 12 – Tüddern; Nord I –.

3.0 Erläuterungen zum Plangebiet

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 42 – Tüddern, Fachmarktzentrum III – umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke Gemarkung Tüddern, Flur 3, Flurstücke 11, 12, 16, 18, 19, 20, 22, 23, 349 (tlw.), 375 (te.), 699 (tlw.), 759, 769, 855, 856, 857 (tlw.) und 858. Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 2,23 ha.



Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 42, ohne Maßstab

3.2 Derzeitige Nutzung und Topographie

Das Gebiet stellt sich heute überwiegend als intensiv genutzte Ackerfläche dar. Im Südwesten des Gebietes entlang ist eine dreieckförmige Grünlandfläche mit Gehölzbeständen (Einzelbäume) vorhanden. Einige Gehölzbestände sind auch im Südosten des Gebietes vorhanden. Das Gebiet ist weitgehend eben.

Im Osten grenzen die bisherigen Einzelhandelseinrichtungen sowie eine PKW-Waschstraße an den Plangeltungsbereich.

Das Gebiet selbst ist derzeit nur über Wirtschaftswege erreichbar.

Der gesamte Bereich ist aber sehr gut in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden. Über die Haltestelle „Am Rathaus“ bestehen verschiedene Verbindungen (Sesterzen, Högen, Wahrer) in benachbarte Ortschaften. Die regionale Erreichbarkeit für den Individualverkehr ist über die L 228 (in Richtung B 56) und die K 1 (in Richtung Niederlande bzw. Sesterzen) sichergestellt.

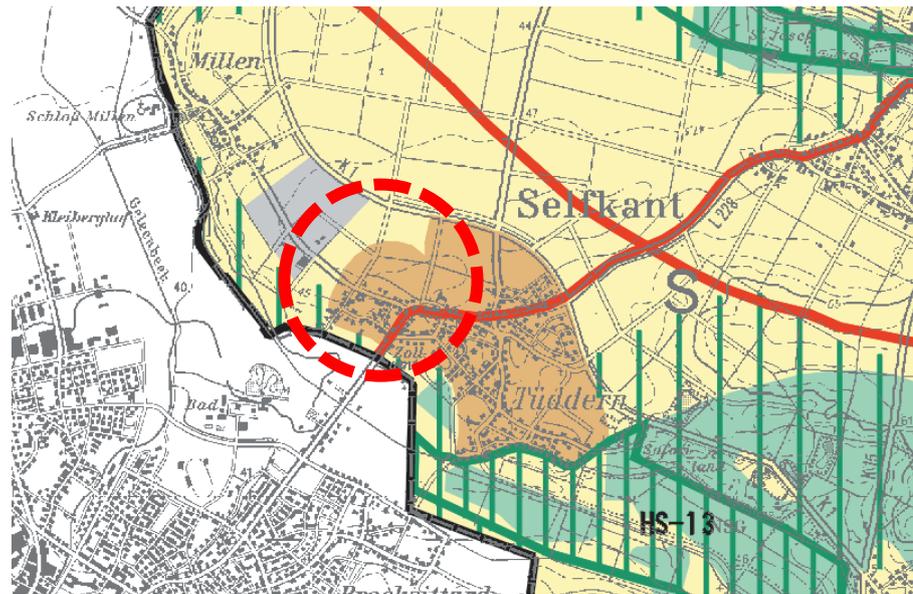


Luftbild © Geobasis nrw, Bonn

4.0 Planungsrechtliche Situation / Geltendes Planungsrecht

4.1 Regionalplan

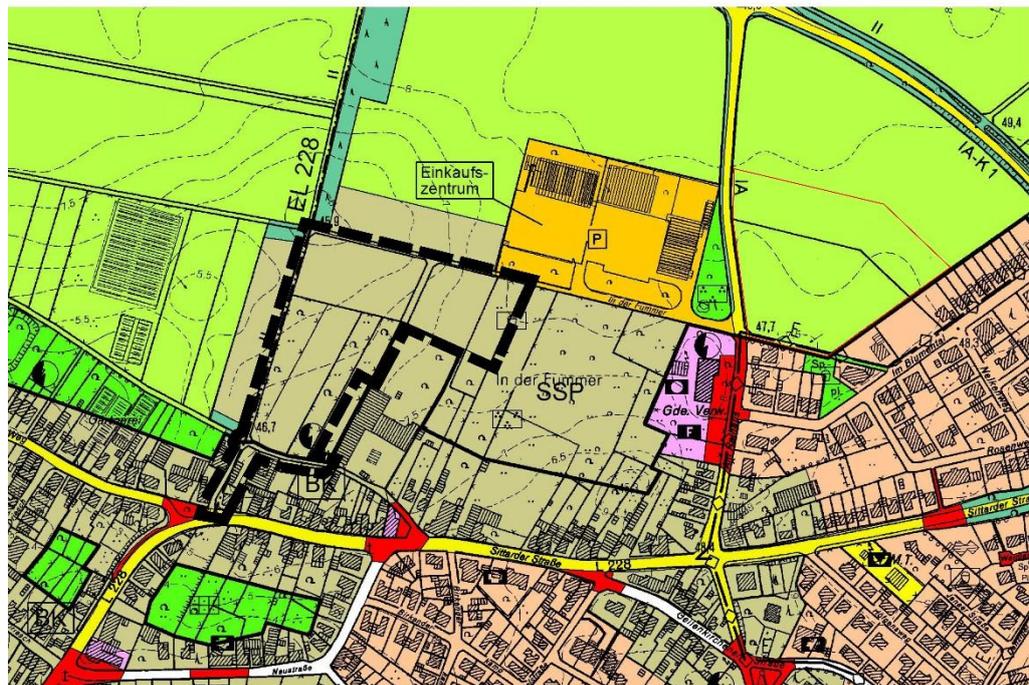
Der Plangeltungsbereich ist im gültigen Regionalplan, Teilabschnitt Region Aachen (2003), als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.



Auszug aus dem Regionalplan, Teilabschnitt Aachen

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Selkant stellt für das Plangebiet Gemischte Baufläche dar.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Selkant

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 42 „Fachmarktzentrum III“ geändert. Die Flächennutzungsplanänderung hat die Bezeichnung „Änderung Nr. N 12 – Tüddern, Nord I – des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selkant“.

4.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet existieren derzeit keine Bebauungspläne.

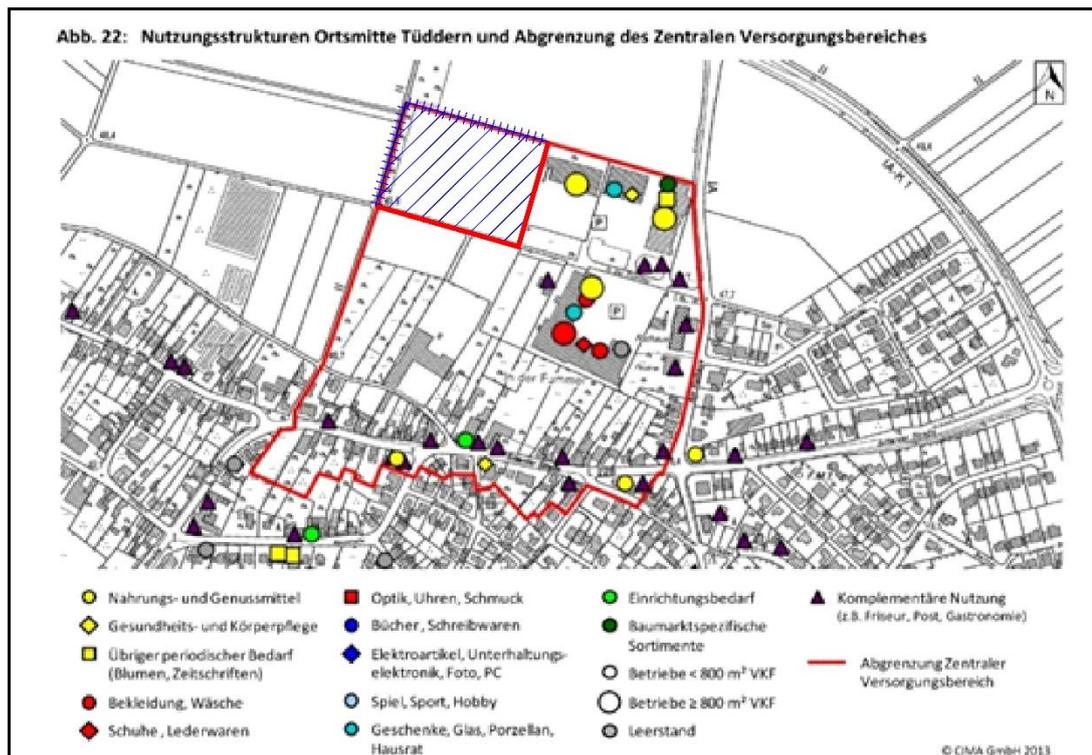
4.4 Landesplanerische Vorgaben für den großflächigen Einzelhandel

Die Landesregierung NRW hat den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – am 11. Juni 2013 (Kabinettsitzung) mit Zustimmung des Landtags (Plenarsitzung 10. Juli 2013) als Rechtsverordnung beschlossen. Die im Teilplan als „Ziele der Raumordnung“ gekennzeichneten Vorgaben (Ziele) sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG von den Gemeinden bei der Bauleitplanung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Ziel 1 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel („großflächiger Einzelhandel nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen“) legt fest, dass Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden dürfen.

Das **Ziel** ist wie unter Ziffer 4.1 dargestellt, **erfüllt**.

Ziel 2 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel („großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen“) legt fest, dass Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden Zentralen Versorgungsbereichen zulässig sind.



Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich (Verfügung BezReg. Köln vom 26.02.2014)

Das **Ziel** ist unter Hinweis auf die Verfügung der Bezirksregierung Köln vom 26.02.2014 **erfüllt**.

Ziel 3 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel („Beeinträchtungsverbot“) legt fest, dass durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des §11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zen-

trenrelevanten Sortimenten zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen.

Die zu erwartenden versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen der Ansiedlungs- bzw. Erweiterungswünsche wurden durch die CIMA Beratungs + Management GmbH, Köln untersucht (GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME ZUR ANSIEDLUNG VON EINZELHANDEL IN DER GEMEINDE TÜDDERN – mit Ergänzung vom März 2014 -, CIMA Beratung + Management GmbH, Köln (04.03.2014)). Im Rahmen dieser Untersuchung konnte nachgewiesen werden, dass negative Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen ausgeschlossen werden können. Das **Ziel** ist damit **erfüllt**.

5.0 Inhalt des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 42 Tüddern „Fachmarktzentrum III“

5.1 Städtebauliches Konzept

In Anlehnung an die städtebauliche Entwicklungsplanung „Arrondierung Tüddern“ ist zur Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur und Entlastung der Ortsdurchfahrt - im Bereich zwischen „Millener Weg“ und der Straße „Am Rathaus“ - wird die Errichtung einer leistungsfähigen Straßenverbindung zwischen der „Sittarder Straße“ und dem Straßenzug „In der Fummer“ durch den Ausbau des bestehenden Wirtschaftsweges mit nördlich gelegener Anbindung an die K 1 angestrebt.



Auszug aus dem Strukturkonzept „Arrondierung Tüddern“
Heinz Jahnen Pflüger, Aachen (2013)

Im Eckbereich dieser neuen Straßenverbindung und der Straße „In der Fummer“ ist angrenzend an den vorhandenen Einzelhandelsbesatz die Errichtung eines Fachmarktzentruns geplant. Die Erschließung der Einzelhandelseinrichtungen ist von der Straße „In der Fummer“ geplant. Südlich angrenzend an das Fachmarktzentrum ist ein Mischgebiet geplant. Konkrete Ansiedlungswünsche bestehen für diesen Bereich noch nicht. Es handelt sich um eine Angebotsplanung.

5.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Entsprechend den geplanten Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selfkant mit der Änderung Nr. N 12 – Tüddern, Nord I werden die zukünftigen Bauflächen als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum“ und als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Für das Mischgebiet wird festgesetzt:**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.*

Im geplanten Mischgebiet werden die gemäß § 6 Abs.1 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da sich diese zum Teil großflächigen Nutzungen nicht in die vorhandene städtebauliche Struktur einfügen. Die städtebaulichen Gründe für den Ausschluss liegen hinsichtlich der Vergnügungsstätten in einer durch die hohe Nachfrage zu erwartenden Konzentration, sowie in der Vermeidung von störenden Verkehrserzeugungen in den Abend- und Nachtstunden.

Für das Sondergebiet wird festgesetzt:**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.

1.3 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*

Für den geplanten Einzelhandelsstandort wird als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel und großflächiger Einzelhandel“ mit der Zweckbestimmung Fachmarktzentrum gemäß § 11 BauNVO mit einer Verkaufsfläche (VKF) von zusammen max. 3.680 qm festgesetzt.

Innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 3.680 qm wird die VKF für einzelne Einzelhandelsbetriebe und Sortimente unter Berücksichtigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Selfkant, und im Rückgriff auf die Sortimentsliste für die Gemeinde Selfkant, begrenzt. Das Sondergebiet wird unter Berücksichtigung dieser Vorgaben gegliedert in SO 1 bis SO 6, wobei leichte Verschiebungen innerhalb dieser Grenzen zulässig sind.

Zusätzlich werden ergänzende Nutzungen wie z.B. Gastronomiebetriebe, Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, Dienstleistungseinrichtungen (z.B. Friseur) etc. zugelassen. Diese Nutzungen sollen das Gesamtkonzept abrunden und zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches beitragen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) und die zulässige Zahl der Vollgeschosse.

Für das Mischgebiet (MI) wird entsprechend den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen.

Für das Sondergebiet wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen auf 12,5 m über Oberkante Gelände begrenzt.

Die Festsetzung der GRZ orientiert sich ebenfalls an den Obergrenzen nach BauNVO (§ 17 BauNVO) für sonstige Sondergebiete.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Der Bebauungsplan definiert durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO die überbaubaren Grundstücksflächen. Die sogenannten Baufenster sind insbesondere für das Mischgebiet großzügig gewählt, um in der zukünftigen Nutzung möglichst viele Freiräume zu belassen.

Für das Mischgebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Damit sind z.B. Gebäudekörper bis zu 50 m Länge möglich.

5.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die erforderlichen Stellplätze und Garagen im Mischgebiet sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Garagen können auch als so genannte Grenzgarage im seitlichen Bauwisch errichtet werden.

Im Sondergebiet sind Stellplätze sowie deren Zufahrten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

Zufahrten für Anlieferungszone sowie Feuerwehrumfahrten sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

5.6 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zur Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur und Entlastung der Ortsdurchfahrt wird die Errichtung einer leistungsfähigen Straßenverbindung zwischen der „Sittarder Straße“ und dem Straßenzug „In der Fummer“ durch den Ausbau des bestehenden Wirtschaftsweges mit nördlich gelegener Anbindung an die K 1 angestrebt.

Die planungsrechtliche Sicherung der erforderlichen Flächen für den Straßenausbau erfolgt über die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche. Im Abschnitt des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 42 betrifft dies insbesondere die Erweiterung und den Ausbau der Wegeparzelle Gemarkung Tüddern, Flur 3, Nr. 699 auf eine Breite von rd. 12,0 m.

In Ergänzung zu den Verkehrsflächen für den Individualverkehr wird eine fußläufige Anbindung entlang der östlichen Plangebietsgrenze ausgehend von der Straße „Zum Klüfgen“ in Richtung Norden bis zur Straße „In der Fummer“ planungsrechtlich gesichert.

5.7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation erfolgt über die vorhandenen bzw. noch auszubauenden Netze der jeweiligen Versorgungsträger. Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers kann ebenfalls sichergestellt werden. Die Schmutzwasserkanalisation kann, ebenso wie die Versorgungsleitungen, im öffentlichen Straßenraum verlegt werden.

Das Niederschlagswasser kann gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) im Gebiet versickert werden. Die natürlichen und technischen Voraussetzungen für eine Versickerung wurden im Rahmen einer geotechnischen Untersuchung, im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1/97 „Nahversorgung Tüddern“, der sich gegenüber dem Plangebiet befindet, nachgewiesen. Ein detaillierter Nachweis der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Rahmen der jeweilig erforderlichen Genehmigungsverfahren.

5.8 Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzung als Sondergebiet „Fachmarktzentrum“, Mischgebiet und öffentlicher Verkehrsflächen sind Veränderungen der ökologischen und landschaftsästhetischen Funktionen verbunden. Gemäß § 4 Abs. 2 und Abs. 4 Landschaftsgesetz NRW werden mit dem Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Bei einer GRZ von 0,8 können bis zu 80 % der Flächen im Bereich des Sondergebietes versiegelt werden, im Bereiche des Mischgebietes einer GRZ von 0,6 zu 60 %, und der Straßenausbau erfolgt zu 100 %.

Die ursprünglichen Potentiale des Bodens, als Trägermedium des Lebensraumes für Flora und Fauna gehen verloren bzw. werden stark überformt.

Gemäß dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Büro Harald Schollmeyer, Landschaftsarchitekt AKNW) beläuft sich das Gesamtdefizit auf 50.000 ökologische Punkte.

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.

5.9 Artenschutz

Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007 und 29.07.2009 (seit 01.03.2010 in Kraft) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden. Hierfür ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen dreistufigen Prüfverfahren unterzogen wird.

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer ASP im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Es wurden eine Stellungnahme zum Artenschutz durch das Büro Harald Schollmeyer, Landschaftsarchitekt AKNW (Januar 2015) mit nachstehendem Ergebnis erstellt:

Eine direkte mögliche Betroffenheit planungsrelevanter Arten mit dem Verlust von aktiven Ruhe- und Fortpflanzungsstätten in Folge von Baumaßnahmen ist zurzeit nicht direkt zu erwarten. Die Mehrzahl der planungsrelevanten Arten kann als Nahrungsgäste und Durchzügler vorkommen. Um eine Betroffenheit im Sinne des Artenschutzes dennoch auszuschließen, sind die aktuellen Flächen vor Baubeginn auf das Vorhandensein von planungsrelevanten Tierarten zu kontrollieren.

Dem Plangebiet vergleichbare Lebensraumstrukturen bestehen im räumlichen Zusammenhang.

Gleichartige Ackerflächen schließen unmittelbar an das Plangebiet im Norden und Westen an.

Der Bestand an Weiden, auch mit Obstbaumbestand, ist allgemein gefährdet und ungeachtet des Vorhabens mit der geplanten Bebauung rückläufig.

Wechselbeziehungen im faunistischen Lebensraum sind zwischen Teilen der Acker- und Weidenflächen und den umliegenden Vegetationsstrukturen (Gärten, Brachen) gegeben.

Gärten in individueller Ausprägung verbleiben in unmittelbarer Nachbarschaft, wie auch in Verbindung mit dem weiteren Ortsrandbereich.

Dauerhaft und wiederholt genutzte Ruhe- und Fortpflanzungsstätten bestehen derzeit innerhalb des Plangebietes nicht.

Vor dem Hintergrund derzeitiger Nutzung und aktuellen Zustand des Plangebietes, unter Einbeziehung der Randstrukturen, ist eine Verletzung der Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG derzeit nicht direkt zu erwarten.

Somit kann das Vorhaben entsprechend den Ausweisungen des Bebauungsplanes artenschutzrechtlich als zulässig angesehen werden.

Sonstige Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, die der Umsetzung des Bebauungsplanes entgegenstehen könnten, sind derzeit nicht erkennbar. Besondere artenschutzrechtliche Maßnahmen in Form von Ersatzlebensräumen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erforderlich.

Präventionsmaßnahmen zum Schutz der Fauna

Das Vorkommen von planungsrelevanter, schützenswerter Arten, wie Rote-Liste-Arten im Plangebiet ist letztendlich nicht gänzlich auszuschließen.

Folgende Maßnahmen sollten bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 42 berücksichtigt werden:

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.

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

Die Festsetzungen zur Gestaltung und Anordnung der Werbeanlagen dient dem Schutz des Ortsbildes und der Umgebungsnutzung.

Weitere umfassende örtliche Bauvorschriften hinsichtlich gestalterischer Regelungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB werden im Plangebiet nicht erforderlich.

6.0 Hinweise zum Planvorhaben

6.1 Kampfmittelbeseitigung

Es liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte auf einen Kampfmittelverdacht vor.

Es wird dennoch vorsorglich nachstehender Hinweis zum Verhalten bei Kampfmittelfunden in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen:

„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.“

6.2 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.

6.3 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.

Der Hinweis auf potenzielle, denkmalrechtlich relevante Bodenfunde wird mit den Belangen der Bodendenkmalpflege und der Informationspflicht für Bauwillige begründet.

6.4 Erdbebenzone

Tüddern befindet sich in Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse S (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung) gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006).

Dieser Hinweis wird auf Grund des Schutzbedürfnisses der Allgemeinheit, insbesondere der Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter oder sonstiger Nutzungsberechtigter, in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.5 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 Sumpfungmaßnahmen 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 Sumpfungmaßnahmen 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.

7.0 Auswirkungen der Planung

7.1 Städtebauliche Auswirkungen

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung des Zentralortes Tüddern, in der Gemeinde Selfkant in Bezug auf Wohnbebauung und zur Arrondierung des zentralen Versorgungsbereichs „In der Fummer“ mit einer Mischgebietsnutzung sowie zur strukturellen Steuerung der sich im Rahmen der Kundenbewegungen des Fachmarktzentums entwickelten Verkehrsbelastungen, wurde die städtebauliche Entwicklungsplanung „Ortserweiterung / Arrondierung Tüddern“ erarbeitet, in den politischen Gremien behandelt und durch die Bezirksregierung Köln gebilligt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 42 „Tüddern, Fachmarktzentrum III“ soll für einen Teilabschnitt dieser Entwicklungsplanung verbindliches Planungsrecht geschaffen werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. N 12 – Tüddern, Nord I – erfolgt im Parallelverfahren.

Für die planungsrechtliche Bewertung der Expansionsplanungen ist zunächst die Lage der Betriebe innerhalb des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Selfkant abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereichs von Belang.

Aufgrund der Lage handelt sich um einen Wettbewerb zwischen Unternehmen innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs, in den die Gemeinde oder die Regionalplanung grundsätzlich nicht steuernd eingreifen sollte. Keiner der Anbieter genießt eine besondere Schutzfunktion.

Planerisch ist in die Entwicklung nur einzugreifen, wenn durch die Flächenerweiterungen andere Zentrale Versorgungsbereiche in ihrem Bestand oder ihren Entwicklungsmöglichkeiten wesentlich beeinträchtigt werden (Ziel 3 des Sachlichen Teilplans: „Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten

Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden“).

Für die Gemeinde Selfkant ist dies zu verneinen, da in dem kommunalen Einzelhandelskonzept allein die Ortsmitte Tüddern (einschließlich des Einkaufszentrums) als Zentraler Versorgungsbereich dargestellt ist.

7.2 Verkehr

Die bisherige Erreichbarkeit für den Individualverkehr erfolgt über die ca. 280 m entfernte Kreisstraße (K 1) bzw. die Straßen Am Rathaus und In der Fummer. Zukünftig ist ein Ausbau des Einmündungsbereiches **In der Fummer** zur Straße **Am Rathaus** und im Nordwesten des Plangebietes zur Kreisstraße (K 1) geplant.

Beeinträchtigungen vorhandener Wohnbereiche sind nicht erwarten.

Das Plangebiet ist zudem sehr gut in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden; über die Haltestelle „Am Rathaus“ bestehen verschiedene Verbindungen (Süsterseel, Höngen, Wehrer) in benachbarte Ortschaften. Die regionale Erreichbarkeit für den Individualverkehr ist über die L 228 (in Richtung B 56) und die K 1 (in Richtung Niederlande bzw. Süsterseel) sichergestellt.

7.3 Einwirkungsbereich Störfallanlagen

Das Planareal liegt außerhalb der von der Kommission für Anlagensicherheit empfohlenen Achtungsabstände von Störfallanlagen.

7.4 Umweltbelange

Die detaillierten Auswirkungen auf die Umwelt werden im Rahmen des gemäß § 2a BauGB erarbeiteten Umweltberichtes ermittelt, beschrieben und bewertet.

8.0 Städtebauliche Kennziffern

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 42 Tüddern „Fachmarktzentrum III“ umfasst eine Fläche von ca. 22.310 qm mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Flächengröße ca. 22.310 qm
Sondergebiet Einzelhandel	15.200 qm
Mischgebiet	3.120 qm
Straßenverkehrsfläche vorhanden / geplant	3.600 qm
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußwege)	390 qm

9.0 Vorliegende Gutachten

- EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT FÜR DIE GEMEINDE SELKANT, CIMA Beratung + Management GmbH (2013)

- GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME ZUR ANSIEDLUNG VON EINZELHANDEL IN DER GEMEINDE TÜDDERN – mit Ergänzung vom März 2014 -, CIMA Beratung + Management GmbH, Köln (04.03.2014).
- Ortserweiterung / Arrondierung Tüddern, Heinz Jahnen Pflüger, Aachen (2013)).
- VERKEHRSPLANERISCHES KONZEPT FÜR DEN ZENTRALORT TÜDDERN IN DER GEMEINDE SELFKANT, BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr. Ing. Reinhold Baier GmbH (April 2014).
- UMWELTBERICHT - STELLUNGNAHME ZUM ARTENSCHUTZ - LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE BEGLEITPLANUNG, Gemeinde Selfkant, Änderung Flächennutzungsplan Nr. N12 / Nord I / Bebauungsplan Nr. 42 Tüddern „Fachmarktzentrum III“, Dipl.-Ing. Harald Schollmeyer, Landschaftsarchitekt AK NRW, Geilenkirchen (Januar 2015)