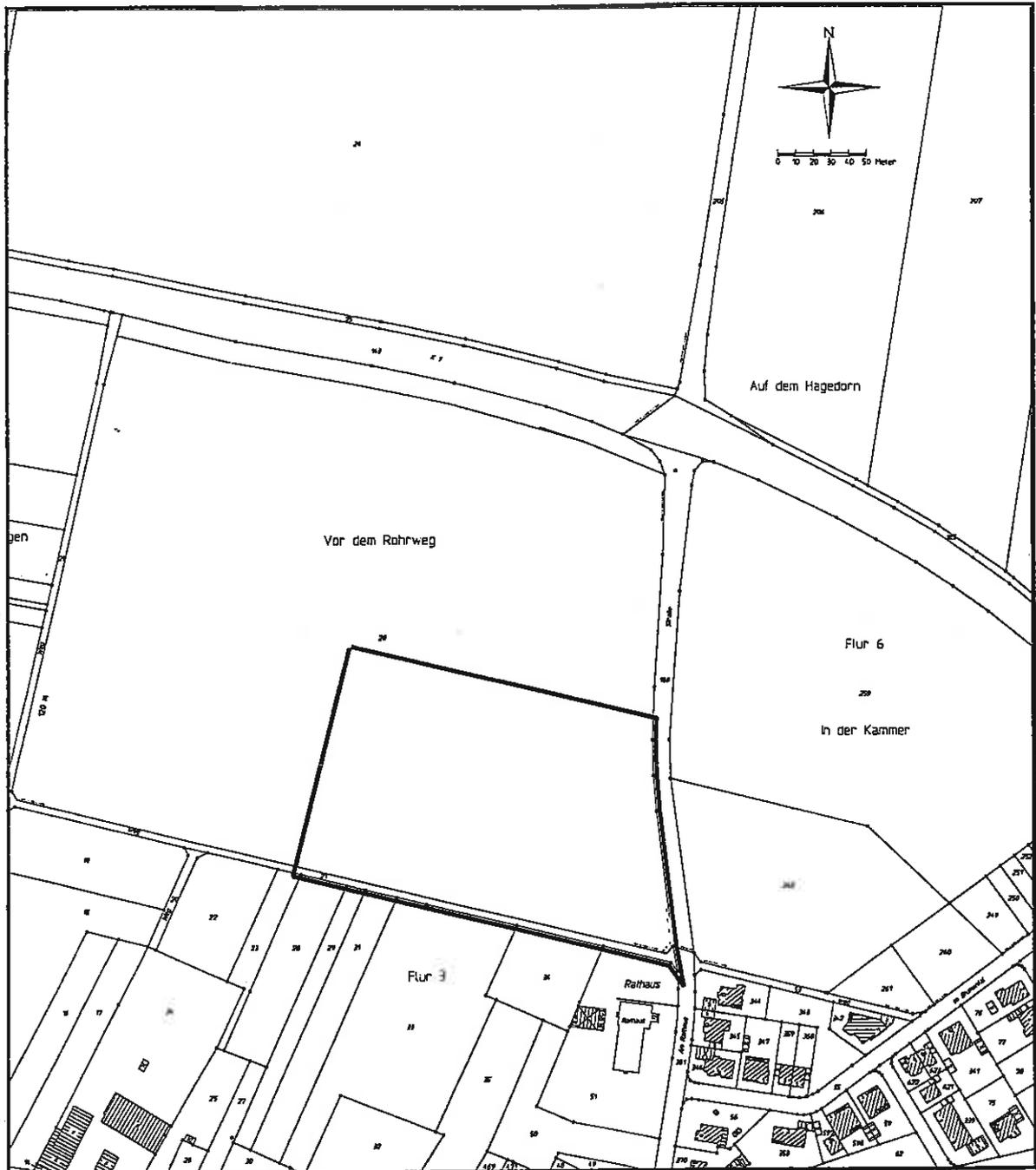


# Erläuterung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1/97

- Nahversorgung Tüddern -



Stand: September 97

## **Erläuterung zum Vorhaben- und Erschließungsplan - Nahversorgung Tüddern -**

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	3
2. Lage und Räumlicher Geltungsbereich.....	3
3. Aufstellungsvoraussetzungen und Planverfahren.....	3
4. Bestehende Planung und Vorgaben.....	3
5. Ziele und Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans.....	4
6. Eingriffe in Natur und Landschaft.....	5
7. Altlasten, Kampfmittel .....	6
8. Immissionsbelastung .....	6
9. Äußerer Verkehrserschließung .....	6
10. Ver- und Entsorgung.....	6

## **1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Im Rahmen der weiteren Entwicklung des Siedlungsschwerpunktes der Gemeinde Selfkant dient die Planung der Errichtung eines Nahversorgungszentrums in unmittelbarer Ortskernnähe des Ortsteils Tüddern. Das Vorhaben erreicht ein Ausmaß, das gemäß § 11 BauNVO die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes erfordert.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, in Absprache und in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde, die Nahversorgung im Lebensmittelbereich durch Errichtung eines Lebensmittelfrischmarktes sowie eines Lebensmitteldiscountmarktes zu sichern. Vorgesehen ist hierzu die Errichtung von 2 Gebäuden mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.600 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 (s. Übersicht auf der Titelseite).

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) bleibt unbeeinträchtigt.

## **4. Bestehende Planung und Vorgaben**

### **Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Im Anpassungsverfahren gemäß § 20 LPiG fand eine Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln als Trägerin der Regionalplanung statt, die zu einer Festlegung der Gebietsgröße und der Verkaufsfläche führte. Hierüber kann die bei großflächigem Einzelhandel insbesondere zu beachtende Übereinstimmung mit der

- zentralörtlichen Gliederung und die
  - räumliche und funktionale Zuordnung zu Siedlungsschwerpunkten
- als gewährleistet betrachtet werden.

### **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 Festsetzungen 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 gemäß § 11 (3) BauNVO ab der sogenannten Vermutungsschwelle von 1.200 m<sup>2</sup> Geschoßfläche i.d.R. 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 Einzelhandserlaß NRW geforderte Sortimentsbestimmung für die Warengruppe „Lebensmittel, Getränke“.

Die Gesamtverkaufsfläche darf 1.600 qm für großflächigen Einzelhandel nicht überschreiten. Dieser Wert erfolgte aus der Abstimmung im Rahmen des An-

passungsverfahrens gemäß § 20 LPiG.

**Maß der baulichen  
Nutzung**

Das Höchstmaß für die Grundflächenzahl entspricht dem für sonstige Sondergebiete entsprechenden Wert in der Tabelle des § 17 (1) BauNVO. Das Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen von 14 m läßt eine flexible und auch flächensparende Nutzung des Baugebietes zu.

**Lage der überbaubaren  
Grundstücksflächen**

Die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt eine evtl. zukünftig 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. 3.000 qm vorgesehen.

## **6. Eingriffe in Natur und Landschaft**

Die nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan zulässigen Baumaßnahmen führen zu Eingriffen in Natur und Landschaft gem. § 4 (1) Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW). Unter diesen Bedingungen schreibt § 8a (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vor, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 8 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 Satzungsgebiets 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 im Zusammenhang mit dem § 8a BNatSchG ist weiterhin der Berücksichtigung von Natur und Landschaft als städtebaulicher Belang gemäß § 1 (5) und (6) BauGB berücksichtigt.

## **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. Immissionsbelastung**

Die geplante Wohnnutzung des Vorhaben- und Erschließungsplans liegt nicht im Bereich gewerblicher Immissionsquellen oder Quellen des Sport-/Freizeit- oder Verkehrslärms, von den zu erwarten wäre, daß sie die gesunden Wohnverhältnisse in Frage stellen. Ebenso ist nicht die Entstehung derartiger Belastungen durch die geplante Nutzung zu erwarten.

## **9. Äußere Verkehrserschließung**

Die überörtliche Erreichbarkeit, insbesondere für den Anlieferungsverkehr kann über die ca. 280 m entfernte Kreisstraße 1 erfolgen. Beeinträchtigungen vorhandener Wohnbereiche sind über diese Erschließung nicht zu erwarten.

Im ÖPNV ist das Plangebiet über die Nähe zum Ortskern an die dortigen Verbindungen angeschlossen.

## **10. Ver- und Entsorgung**

Die technische Ver- und Entsorgung wird vom Vorhabenträger in Zusammenarbeit mit den örtlichen Versorgungsträgern 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 § 51a Landeswasser-Gesetz 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.