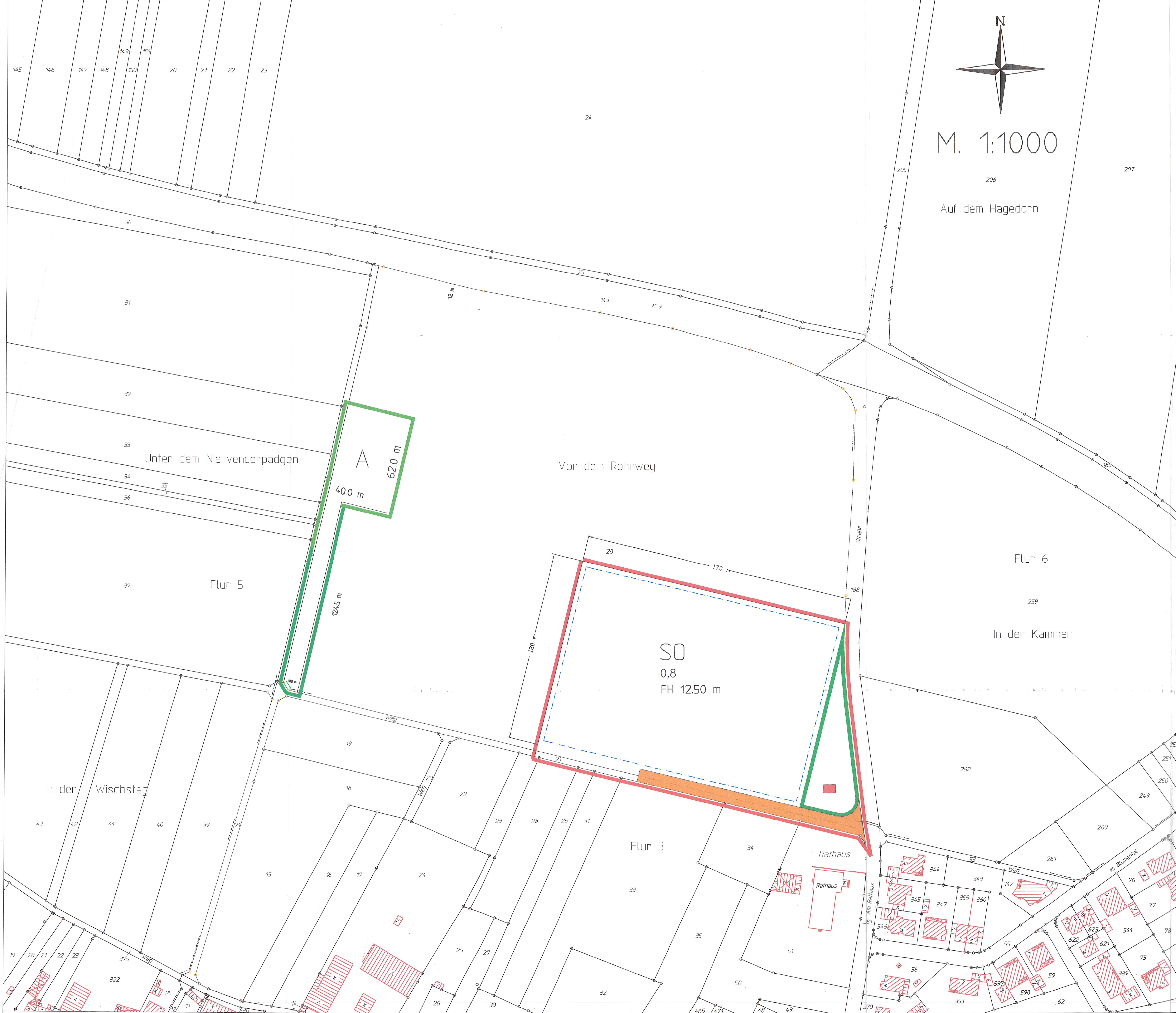




GEMEINDE SELFKANT

V+E-Plan "Nahversorgung Tüddern" 1/97

M. 1:1000

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (Teil A der Satzung)

1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUGRENZEN
SO SONDERGEBIET - großflächiger Lebensmitteleinzelhandel -
0,8 GRUNDFLÄCHENZAHLE

HÖHE BAULICHER ANLAGEN
FH 1250 m MAXIMALE FIRSHÖHE ÜBER DER STRASSENBEGRENZUNGSLINE

BAUGRENZEN

2. VERKEHRSFLÄCHEN
STRABENVERKEHRSFLÄCHE
STRABENBEGRENZUNGSLINE

3. FREIPLÄCHEN
FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT INNERHALB DER FLÄCHE IST EIN VORFLUTER ZULÄSSIG
Die Fläche "A" ist dem Verfahrensgebiet als Ausgleichsfläche gem. § 1a BauGB n.F. zugeordnet.

FLÄCHEN FÜR WERBETRÄGER

4. ABGRENZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES SATZUNGSGEBIETES

BEGRÜNDUNG (Teil C der Satzung)

1. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECHE DER PLANUNG

Im Rahmen der weiteren Entwicklung des Siedlungsschwerpunktes der Gemeinde Selfkant dient die Planung der Errichtung eines Nahversorgungszentrums in unmittelbarer Ortskernzone 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 Lebensmitteleinzelhandel zu realisieren. In der Satzung wird die Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandels zu sichern. Vorgegeben 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 2,2 ha große Fläche im Südosten 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 Parkfläche 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-Maßgeb. realisiert. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor. Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Flächen. Durch das Verfahren nach § 17 (1) BauGB-Maßgeb. kann die Gemeinde alle Kosten (Erschließung, Fachgutachten, etc.) auf den Vorhabenträger verlagern. Ihre formale Zuständigkeit (§ 2 (1) BauGB) bleibt unberührt.

4. BESTEHENDE PLANUNG UND VORGABEN

Ziele der Bauplanung und Landesplanung
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. Hierbei ist die bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben zu beachtende Übereinstimmung mit der - zentralörtlichen Gliederung und die - räumliche und funktionale Zuordnung zu Siedlungsschwerpunkten gewährleistet.

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

Ziele der verbindlichen Bauplanung
Gegenwärtig besteht keine verbindliche Bauplanung für den Bereich.

5. ZIELE UND FESTSETZUNGEN DES VORHA-BEN- UND ERSCHELUNGSPLANS

Aufgrund von Marktanalysen der privaten Wirtschaft wurde festgestellt, daß die Nahversorgung der Bevölkerung der Gemeinde nicht mehr gewährleistet ist. Die Realisierung des Vorhabens erfordert die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes, aus dessen Grund wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren geändert.

Art der baulichen Nutzung
Einzelhandelsstandorte sind in entsprechender Anwendung des § 11 (3) BauNVO ab der sogenannten Vermessungsschwelle von 1200 qm Geschößfläche idR. auf Kern- oder sonstige Sondergebiete angewiesen, um die bei großflächigen Einrichtungen zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen besonderen Regelungen unterziehen zu können. Gemäß des gemeindefreien Entwicklungsziels wird das festgesetzte Sondergebiet als "Sonstiges Sondergebiet - großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" zweckbestimmt. Ebenso erfolgt eine vom Einzelhandelsabz. 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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B der Satzung)

Sonstiges Sondergebiet entsprechend § 11 (3) BauNVO
- großflächiger Lebensmitteleinzelhandel -

I. Das Gebiet dient überwiegend Einzelhandelsbetrieben (Verkauf an den Endverbraucher) deren Sortiment der Warengruppe

Lebensmittel, Getränke

zuzuordnen sind. Die diesbezügliche Gesamtverkaufsfläche darf 1600 qm für großflächigen Einzelhandel nicht überschreiten.

Weiterhin zulässig sind:

1. Zum Einzelhandelsbetrieb notwendige Einrichtungen und Anlagen wie Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Kunden- und Mitarbeiterstellplätze

2. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal

II. ANFALLENDEN NIEDERSCHLAGSWASSER IST IM PLANGEBIET ZU VERSICKERN

BESTANDTEILE DER SATZUNG SIND:

1. Satzungsplan nebst Festsetzungen und der Begründung (Teile A - C)
2. Erschließungsplan (Genehmigungsplanung)

DER SATZUNG BEIGEFÜGT SIND:

1. Schallschutzgutachten
2. Landschaftspflegeischer Begleitplan

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 12,50 m läßt eine flexible und auch flächensparende Nutzung des Baugbietes zu.

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

Innere Erschließung
Die Erschließung erfolgt über einen Ausbau des Wirtschaftsgebietes am südlichen Rand des Gebietes als öffentliche Straße, die weitere innere Erschließung wird in Form privater Wege realisiert. Die öffentlichen Verkehrsmittel - 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 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 landschaftspflegeisches 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 Ausgleichsbeiträge von Natur und Landschaft als städtebaulicher Beitrag gemäß § 1 (5) und (6) BauGB erfüllt.

7. ALTLASTEN, KAMPFMITTEL

Für die Fläche des Plangebietes sind keine anderen Altlasten als die gegenwärtig bestehende landwirtschaftliche Nutzung bekannt. Die Flächen wurden vom Kampfmittelräumdienst geräumt.

8. IMMISSIONSBELASTUNG

Die geplante Nutzung des Vorhaben- und Erschließungsplans liegt nicht im Bereich gewerblicher Immissionsquellen oder Quellen des Sport-/Freizeit- oder Verkehrsraums, von den 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 (Gutachten Dr. Werner Wöhlarth Nr. 2242/001/297).

9. KLEINERE VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Die überörtliche Erreichbarkeit, insbesondere für den Anlieferungsverkehr kann über die ca. 280 m entfernte Kreisstraße 1 (KfV) ins Plangebiet an die dortigen Verbindungen angeschlossen.

10. VER- UND ENTWASSERUNG

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 § 5a 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.

GEMEINDE SELFKANT

V+E-Plan "Nahversorgung Tüddern" 1/97

VDH-Projektservice
Hans-Otto von der Heide
Waldweg 28
47844 Wegberg-Dalheim
Tel. 02436 / 339044
Fax: 02436 / 339045

GEMEINDE SELFKANT

DER BÜRGERMEISTER
Otten

erstellt am 02.02.1998

Der Rat der Gemeinde Selfkant hat in seiner Sitzung vom 26.05.97 gem. § 7 BauGB-Maßgeb. beschlossen, das Satzungsverfahren über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nahversorgungszentrum Tüddern einzuleiten.

Tüddern, den 17.02.1998

(Otten, Bürgermeister)

Die Bürgerbefragung gemäß § 3 (1) BauGB wurde nach örtlicher Bekanntmachung der Gemeinde Selfkant am 03.10.1997 in der Zeit vom 13.10.97 bis 13.11.97 durchgeführt.

Tüddern, den 17.02.1998

(Otten, Bürgermeister)

Die Satzung hat mit deren Teilen A bis C nach örtlicher Bekanntmachung am 24.10.1997 in der Zeit vom 14.11.1997 bis 15.11.1997 einschließlich öffentlich ausliegen.

Tüddern, den 17.02.1998

(Otten, Bürgermeister)

Die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, sind mit Schreiben vom 29.09.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. (§ 7 Abs. 3 Satz 2 BauGB-Maßgeb.)

Tüddern, den 17.02.1998

(Otten, Bürgermeister)

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.02.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Tüddern, den 17.02.1998

(Otten, Bürgermeister)

Die Planunterlagen lassen den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen. Die Flurstücke stimmen in ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskartei überein.

Mönchengladbach, den 10.01.1997

Obv. U. Meise

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist der höheren Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom 06.04.1998 übergeben worden. Die höhere Verwaltungsbehörde hat keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Köln, den 06.04.1998

Der Bezirkspräsident

Die Durchführung des Anzeigungsverfahrens über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind im Inhalt der Satzung festgehalten. Die Satzung ist am 11.01.1998 in Kraft getreten.

Tüddern, den 17.02.1998

Der Bürgermeister