



Änderung Flächennutzungsplan N 21 – Tüddern, Nahversorgung – Erhöhung der Verkaufsflächen

Begründung

Inhalt

Teil A Städtebauliche Begründung	2
1.0 Ziel und Zweck der Planänderungen.....	2
2.0 Änderung N 21 – Tüddern, Nahversorgung – (Erhöhung der Verkaufsflächen) – (Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel der Nahversorgung und kleinflächiger Einzelhandel“)	3
2.1 Erfordernis der Planänderung	3
2.2 Planungsrechtliche Vorgaben / Geltendes Planungsrecht.....	3
2.2.1 Regionalplan.....	3
2.2.2 Flächennutzungsplan.....	4
2.2.3 Bebauungspläne.....	5
2.2.4 Landesplanerische Vorgaben für den großflächigen Einzelhandel	5
2.3 Darstellungen und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung (N 21).....	6
2.3.1 Planungskonzept	6
2.3.2 Darstellungen der Änderung mit Begründung	7
2.4 Städtebauliche Auswirkungen und Zentrenverträglichkeit	7
2.5 Hinweise	8
3.0 Vorliegende Gutachten	8
Teil B Umweltbericht	9
1.0 Allgemeines	9
2.0 Beschreibung des Projektes	9
2.1 Ziel und Zweck sowie Erforderlichkeit der Planung	9
2.2 Standort des Vorhabens	9
2.3 Planerische Bindungen	10
2.3.1 Regionalplan.....	10
2.3.2 Flächennutzungsplan.....	10
2.3.3 Bebauungspläne.....	10
3.0 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	10
4.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich der Planung.....	11
4.1 Naturräumliche Grundlagen.....	11
4.2 Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Mensch.....	11
4.3 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	12
4.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen	12
4.5 Schutzgüter Boden und Wasser	12
4.6 Schutzgut Fläche	13
4.7 Schutzgut Klima.....	13
5.0 Prognose / Entwicklung bei Durchführung der Planung / Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung.....	13
6.0 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.....	14
7.0 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	14
8.0 Abschließende Zusammenfassung und Bewertung	14

Teil A Städtebauliche Begründung

1.0 Ziel und Zweck der Planänderungen

Die Gemeinde Selfkant bildet den westlichsten Zipfel der Bundesrepublik Deutschland. Jenseits der Staatsgrenze zu den Niederlanden schließen sich die Nachbargemeinden Sittard-Geleen, 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** dar, 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 damals formulierten zentralen Versorgungsbereichs bestätigt und dessen Erweiterung um 20 Meter nach Norden am 25.11.2016 von der Bezirksregierung genehmigt.

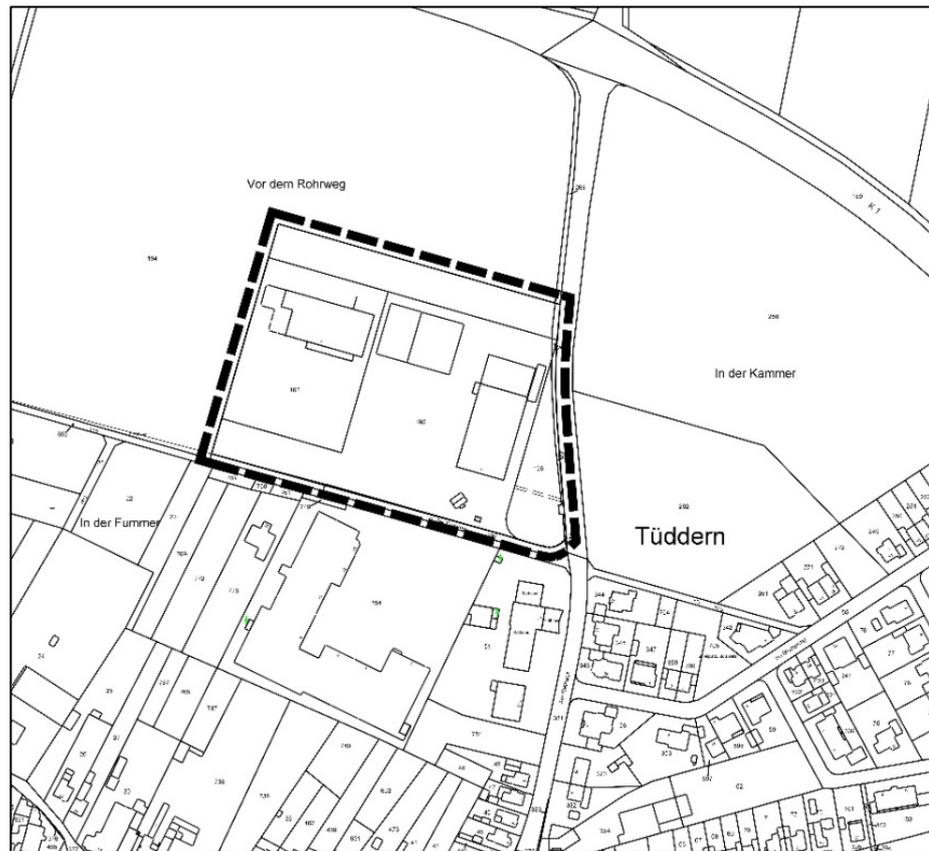
Ein weiterer Bestandteil der Gesamtentwicklung der „Arrondierung Tüddern“ war ein von der BSV Aachen entwickeltes **Gutachten zur Verkehrsführung** im Zentralort Tüddern (Verkehrsplanerisches Konzept für den Zentralort Tüddern in der Gemeinde Selfkant, BSV Aachen (2014)). Neben Einzelmaßnahmen der Verkehrsberuhigung 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, wurden verschiedene Bauleitplanverfahren / Flächennutzungsplanänderungen durchgeführt. Die letzte für diesen Bereich maßgebliche Änderung des Flächennutzungsplans ist die Änderung N 16.

Änderung N16 – Tüddern – Nahversorgung, Erweiterung Nord – (Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel der Nahversorgung und kleinflächiger Einzelhandel“)

Der Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Bezeichnung N 16 – Tüddern – Nahversorgung, Erweiterung Nord umfasst den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1/97, Gemarkung Tüddern, Flur 5, Flurstück 210.



Räumlicher Geltungsbereich der Änderung N 16 –Tüddern, Nahversorgung

Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 49/2016 vom 11. Dezember 2016 der Gemeinde Selfkant erlangte die Änderung N 16 Tüddern, Nahversorgung, Erweiterung Nord sowie die Änderung 1a (neu) des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) Nr. 1/97 – Nahversorgungszentrum Tüddern – Rechtskraft.

2.0 Änderung N 21 – Tüddern, Nahversorgung – (Erhöhung der Verkaufsflächen) – (Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel der Nahversorgung und kleinflächiger Einzelhandel“)

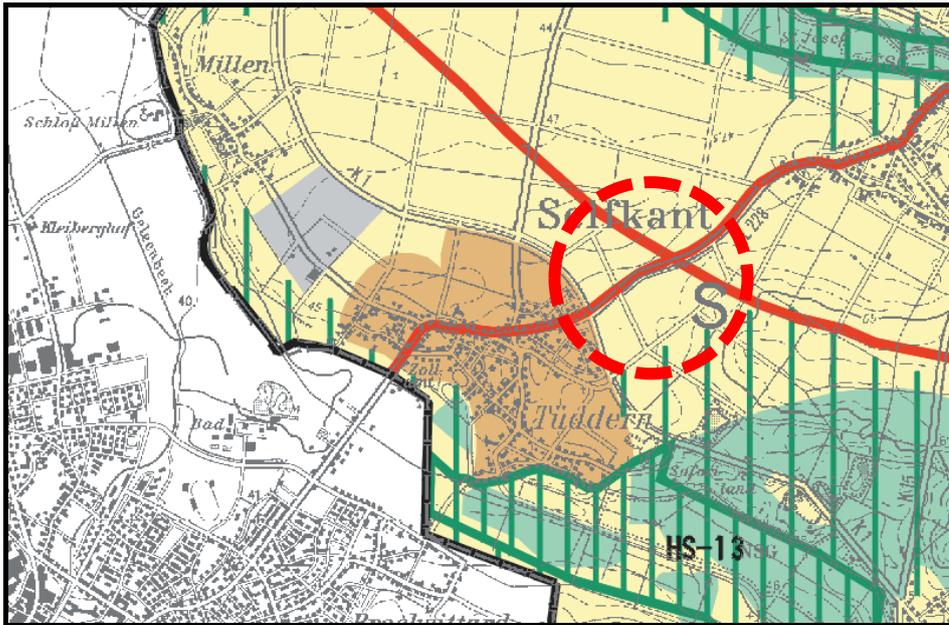
2.1 Erfordernis der Planänderung

Nachdem die Änderung N 16 – Tüddern, Nahversorgung – des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selfkant am 25. November 2016 durch die Bezirksregierung Köln genehmigt wurde, beantragt die Eigentümerin nunmehr die Erhöhung der Verkaufsflächen um insgesamt 390 qm. Sie beabsichtigt die zulässige maximale Verkaufsfläche für den bestehenden TEDI-Markt des Sondergebietes SO 1 „Fachmarktzentrum“ an die verfolgte Erhöhung von 150 qm anzupassen. Ferner ist auch die Zulässigkeit von Shopzonen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten bis maximal 240 qm Gesamtverkaufsfläche neu festzuschreiben. Da hiervon 120 qm Verkaufsflächen nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente beinhalten sollen, muss die maximale Verkaufsfläche für nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente ebenfalls angepasst und um insgesamt 270 qm auf 1.220 qm erhöht werden.

2.2 Planungsrechtliche Vorgaben / Geltendes Planungsrecht

2.2.1 Regionalplan

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



Auszug aus dem Regionalplan, Teilabschnitt Aachen

2.2.2 Flächennutzungsplan

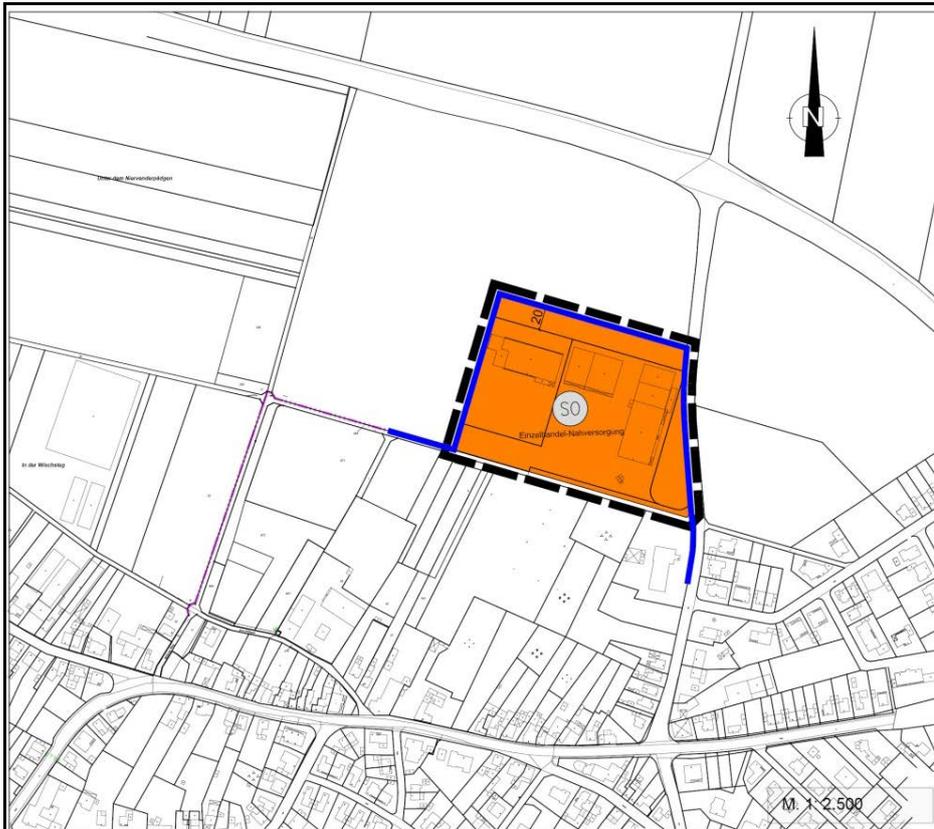
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant mit seiner Änderung N 16 – Tüddern, Nahversorgung stellt für das Plangebiet **Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel der Nahversorgung und kleinflächiger Einzelhandel“** mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal **4.568 qm** (davon max. 950 qm nicht-nahversorgungsrelevantes Sortiment) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dar.

Mit der Änderung N 21 – Tüddern, Nahversorgung – Erhöhung der Verkaufsflächen, sollen nun die Verkaufsflächen um 390 qm gegenüber dem Bestand vor Ort erhöht werden, wovon 270 qm das nicht-nahversorgungsrelevante Sortiment betreffen. Diese Erhöhung der Verkaufsfläche wurde im Gutachten von CIMA Beratung + Management GmbH Köln (VERTRÄGLICHKEITSUNTERSUCHUNG FÜR DIE GEPLANTE ÄNDERUNG DER EINZELHANDELSNUTZUNGEN IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1/97 IN DER GEMEINDE SELFKANT, 20. November 2018) untersucht.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die geplanten geringfügigen Erhöhungen der VKF keine wesentlichen Auswirkungen auf die Zentren der Gemeinde Selfkant oder der Nachbargemeinden im erwarteten Einzugsgebiet des Vorhabens haben. Schädigungen der Funktionstüchtigkeit der Standorte, z.B. in Form der Schließung von strukturprägenden Betrieben, sind nicht zu erwarten. Entsprechendes gilt für die übrige wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung. Die Änderung des Flächennutzungsplans steht insofern in besonderer Weise im Einklang mit den Zielen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes, als es sich nicht um eine größere räumliche Erweiterung des Zentralen Versorgungsbereichs handelt, sondern um eine bestandssichernde Maßnahme in Verbindung mit einer Verdichtung des Besatzes innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs. Die Ansiedlung verschiedener kleinflächiger Shops bietet auch die Chance zum Aufbrechen des bislang dominierenden Fachmarktbesatzes.

Das Planvorhaben stimmt mit den Vorgaben des Regionalplans überein, steht im Einklang mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Selfkant und liegt innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs des Hauptzentrums Tüddern. Das Planungsvorhaben stimmt mit den allgemeinen Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes überein und entspricht den Vorgaben des Landesentwicklungsplans Nordrhein-

Westfalen. Die Ziele und Grundsätze der Landesplanung und Raumordnung stehen der Erweiterung nicht entgegen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan Änderung N 16 (2016)

2.2.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt derzeit der Vorhabenbezogene Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) Nr. 1/97 „Nahversorgung Tüddern“ mit seiner Änderung 1a (neu). Dieser setzt das Plangebiet als „Sonstiges Sondergebiet – Fachmarktzentrum und Lebensmittel-discounter“ fest. Zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 4.568 qm. Der bestehende Vorhaben- und Erschließungsplan wird durch einen neuen Bebauungsplan überlagert werden. Darin soll die Gesamtverkaufsfläche um 390 qm erweitert werden und somit eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 4.958 qm zulässig sein.

2.2.4 Landesplanerische Vorgaben für den großflächigen Einzelhandel

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel ist am 08.02.2017 in Kraft getreten. 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 beachten.

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.

Der Plangeltungsbereich ist, wie unter Ziffer 2.2.1 dargestellt, im gültigen Regionalplan, Teilabschnitt Region Aachen als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Das **Ziel** ist damit **beachtet**.

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.

Mit Verfügung vom 25.11.2016 wurde die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs von der Bezirksregierung am 25.11.2016 bestätigt.

Das **Ziel** ist damit beachtet.

Ziel 3 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel („Beeinträchtigungsverbot“) legt fest, dass durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des §11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten 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 (VERTRÄGLICHKEITSUNTERSUCHUNG FÜR DIE GEPLANTE ÄNDERUNG DER EINZELHANDELSNUTZUNGEN IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1/97 IN DER GEMEINDE SELFKANT, CIMA Beratung + Management GmbH, Köln (20. November 2018)). Im Rahmen dieser Untersuchung konnte nachgewiesen werden, dass negative Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen ausgeschlossen werden können.

Das **Ziel** ist damit **beachtet**.

2.3 Darstellungen und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung (N 21)

2.3.1 Planungskonzept

Innerhalb der Gemeinde Selfkant liegen für das im Ortsteil Tüddern gelegene Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum Planungen für die Erhöhung der Verkaufsflächen vor. Es ist geplant, die am Standort vorhandenen Einzelhandelsbetriebe in Verbindung mit einer Verdichtung des Besatzes innerhalb des Versorgungsbereiches zu sichern. Zudem soll die Ansiedlung verschiedener kleinflächiger Shops die Chance zum Aufbrechen des bislang dominierenden Fachmarkbesatzes bieten.

Die Planung ist eingebunden in ein städtebauliches Entwicklungskonzept für die Ortsmitte Tüddern. Die im Nahversorgungszentrum vorhandenen und geplanten Einzelhandelsnutzungen sowie der vorhandene Geschäftsbesatz in der historisch gewachsenen Ortsmitte sollen dabei neben den bestehenden öffentlichen Einrichtungen (Rathaus, Schule) und den heute noch vorhandenen Wohnfunktionen des Ortskerns den attraktiven Mittelpunkt in Tüddern weiter stärken und sichern.

Es bestehen Absichten zur Erhöhung der Verkaufsfläche für den TEDI, der bereits innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs im Nahversorgungszentrum Tüddern ansässig ist. Seine Verkaufsfläche soll von 530 qm VK um ca. 150 qm VK auf 680 qm VK erweitert werden. Zudem sollen die vorhandenen Märkte innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs durch kleinflächige Shops (Shopzone) mit insgesamt 240 m² Verkaufsfläche, wovon die Hälfte der Verkaufsfläche (120 qm) nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente umfassen soll, ergänzt werden. Dadurch erhöht sich die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche im Plangebiet von ursprünglich 4.568 qm um 390 qm auf 4.958 qm. Die darin enthaltene maximal zulässige Verkaufs-

fläche für nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente erhöht sich von ursprünglich 950 qm um 270 qm auf 1.220 qm.

2.3.2 Darstellungen der Änderung mit Begründung

Für den Plangeltungsbereich der Änderung N 21 Tüddern – Nahversorgung - des Flächennutzungsplanes soll die Darstellung Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „**Großflächiger Einzelhandel der Nahversorgung und kleinflächiger Einzelhandel**“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal **4.958 qm** (davon max. 1.220 qm nicht-nahversorgungsrelevantes Sortiment) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO getroffen werden.

Die vorstehend genannten Erweiterungsabsichten sind in dieser maximal zulässigen Verkaufsfläche von 4.958 qm bzw. 1.220 qm berücksichtigt.

Mit der Änderungen N 21 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erhöhung der Verkaufsflächen (Erweiterung des TEDI-Marktes um 150 m² und der angrenzenden Shopzonen um 240 m²) geschaffen werden. Mit der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/97 1 a (neu) (Vorhaben- und Erschließungsplan –VEP) in Form eines neuen Bebauungsplans soll für diesen Abschnitt der Entwicklungsplanung im Parallelverfahren verbindliches Planungsrecht geschaffen werden. Der Bebauungsplan wird den Vorhaben- und Erschließungsplan VEP 1/97 1 a (neu) überlagern.

2.4 Städtebauliche Auswirkungen und Zentrenverträglichkeit

Die zu erwartenden versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen der Erhöhung der Verkaufsfläche wurden durch die CIMA Beratungs + Management GmbH, Köln im August 2018 untersucht (VERTRÄGLICHKEITSUNTERSUCHUNG FÜR DIE GEPLANTE ÄNDERUNG DER EINZELHANDELSNUTZUNGEN IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1/97 IN DER GEMEINDE SELF-KANT, 20. November 2018). Im Rahmen dieser Untersuchung konnte nachgewiesen werden, dass die geplante Erweiterung der Verkaufsflächen keine wesentlichen Auswirkungen auf die Zentren der Gemeinde Selfkant oder der Nachbargemeinden im erwarteten Einzugsgebiet des Vorhabens hat.

Zudem kommt die Untersuchung zu dem Schluss, dass das Vorhaben aus städtebaulicher Sicht zu befürworten ist, da es innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs geplant ist und keine räumliche Erweiterung des Versorgungsbereichs darstellt. Für die städtebauliche Bewertung ist jedoch auch die mit dem Vorhaben verbundene Verdichtung des Einzelhandels im Bestand zu beachten. Nachdem in der Vergangenheit fast ausschließlich die Erweiterung des Einkaufszentrums um einen weiteren Entwicklungsabschnitt oder die Nachnutzung eines einzelnen freiwerdenden Objektes anstand, wird durch die geplanten kleinflächigen Shops eine planerisch wünschenswerte Verdichtung verfolgt. Bislang liegen zwar keine konkreten baulichen Planungen vor; die Ansiedlung verschiedener kleinflächiger Shops bietet die Chance zum Aufbrechen des bislang dominierenden Fachmarktbesatzes. In Verbindung mit einer möglichen Aufwertung des öffentlichen Raums und der privaten Freiflächen sowie einer gastronomischen Nutzung können die Shops einen Beitrag zur Ausbildung einer kleinräumigen Platzsituation mit Verweilqualität leisten.

Zur Beurteilung der Verträglichkeit sind auch die Erschließungsnetzstruktur des direkten Umfeldes sowie die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Erhöhung der Verkaufsfläche zu betrachten. Die überörtliche Erreichbarkeit für den Anlieferungsverkehr erfolgt über die ca. 280 m entfernte Kreisstraße. Zur Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur und Entlastung der Ortsdurchfahrt wurde aktuell eine leistungsfähige Straßenverbindung zwischen der „Sittarder Straße“ und dem Straßenzug „In der Fummer“ durch den Ausbau bestehenden Wirtschaftswege mit nördlich gelegener Kreis-

verkehrsanbindung an die K 1 geschaffen und in Betrieb genommen. Das Plangebiet ist zudem sehr gut mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar (Haltestelle Am Rathaus).

Die derzeit vorhandenen Erschließungsanlagen auf dem Plangebiet sind großzügig bemessen. Die Stellplatzanlage, die über mehr als 300 Stellplätze verfügt, ist über drei Zufahrten für den PKW-Verkehr an die Straße „In der Fummer“ angebunden. Diese Zufahrten können einen geregelten Verkehrszu- und -abfluss, auch bei einer möglichen leichten Erhöhung der Ziel- und Quellverkehre, sicherstellen. Die Anlieferung der jeweiligen Einzelhandelsbetriebe erfolgt ebenfalls über die drei Zufahrten von der Straße „In der Fummer“. Die bisherigen Zufahrten, durch den motorisierten Individualverkehr und den Lieferverkehr genutzt, verfügen über ausreichend Kapazitäten, um mögliche zusätzliche Lieferverkehre abzuwickeln.

Die geplante Nachverdichtung des Einzelhandelsstandortes um ein Plus von 8,6% der bereits bestehenden Verkaufsfläche fällt verhältnismäßig gering aus. Demzufolge ist auch mit einer vergleichsweise geringen Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs zu rechnen. Die Verkehrsmenge wird sich dabei nicht im gleichen Verhältnis wie die Verkaufsflächenzunahme erhöhen. Vielmehr können durch die Verdichtung der Verkaufsflächen im Bestand auch Synergieeffekte zwischen den einzelnen Verkaufsstellen ausgelöst werden. Vor diesem Hintergrund und der insgesamt geringen Zunahme an Verkaufsfläche ist insgesamt mit keiner wesentlichen Zunahme von Verkehren zu rechnen. Beeinträchtigungen vorhandener Wohnbereiche sind nicht zu erwarten.

Die städtebauliche Bewertung des Planvorhabens kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass sich das Vorhaben städtebaulich und funktional in die planerisch gewünschte Gesamtentwicklung des Zentralen Versorgungsbereichs einfügt.

2.5 Hinweise

Umweltbelange

Die detaillierten Auswirkungen auf die Umwelt werden im Rahmen des gemäß § 2a BauGB erarbeiteten Umweltberichtes als gesonderter Bestandteil der Begründung beschrieben und bewertet.

3.0 Vorliegende Gutachten

- EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT FÜR DIE GEMEINDE SELKANT, CIMA Beratung + Management GmbH, Köln (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, Aachen (April 2014).
- VERTRÄGLICHKEITSUNTERSUCHUNG FÜR DIE GEPLANTE ÄNDERUNG DER EINZELHANDELSNUTZUNGEN IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1/97 IN DER GEMEINDE SELFKANT, CIMA Beratung + Management GmbH, Köln (20. November 2018).

Teil B Umweltbericht

1.0 Allgemeines

Aufgrund des Artikel 6 des Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG –Bau) in der seit 20.07.2004 geltenden Fassung ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen. Gegenstand der Umweltprüfung sind nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB die Umweltbelange, auf die eine Durchführung des Bauleitplanes voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung und Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht darzustellen, der gesonderter Teil der Begründung der Bauleitpläne ist. Inhalt und Form des Umweltberichtes regelt die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Folgende Umweltschutzgüter werden betrachtet:

- Mensch (incl. menschlicher Gesundheit)
- Pflanzen und Tiere
- Boden / Wasser
- Fläche
- Klima / Luft
- Landschaftsbild / Erholung
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Insbesondere sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen berücksichtigen. Ergänzend sieht der Gesetzgeber den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vor. Weiterhin zu berücksichtigen sind die Zielvorgaben anderer Pläne oder Regelungen und Maßnahmen zur Umweltvorsorge.

2.0 Beschreibung des Projektes

2.1 Ziel und Zweck sowie Erforderlichkeit der Planung

Nachdem die Änderung N 16 – Tüddern, Nahversorgung – des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selfkant am 25. November 2016 durch die Bezirksregierung Köln genehmigt wurde, beantragt die Eigentümerin nunmehr die Erhöhung der Verkaufsflächen um insgesamt 390 qm. Sie beabsichtigt die zulässige maximale Verkaufsfläche für den bestehenden TEDI-Markt des Sondergebietes SO 1 „Fachmarktzentrum“ an die verfolgte Erhöhung von 150 qm anzupassen. Ferner ist auch die Zulässigkeit von Shopzonen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten bis maximal 240 qm Gesamtverkaufsfläche neu festzuschreiben. Da hiervon 120 qm Verkaufsflächen nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente beinhalten sollen, muss die maximale Verkaufsfläche für nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente ebenfalls angepasst und um insgesamt 270 qm auf 1.220 qm erhöht werden.

2.2 Standort des Vorhabens

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Bereich der FNP Änderung N 16, Gemarkung Tüddern, Flur 5, Flurstück 162, 195, 196 und 210 sowie die südlich und östlich angrenzenden Verkehrsflächen. Da mittlerweile eine Neuvermessung mit der Folge der Umbenennung der Flurstücke stattgefunden hat, umfasst der Geltungsbereich nun folgende Flurstücke: Gemarkung Tüddern, Flur 5, Flurstücke 162, 196, 197, 210, Teilfläche von 214 (ca. 84 m²), 222, 265, 266, 267, Teilfläche von 268 (ca. 64 m²) und 700 von rd. 2,64 ha.

2.3 Planerische Bindungen

2.3.1 Regionalplan

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

2.3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant mit seiner Änderung N 16 – Tüddern, Nahversorgung stellt für das Plangebiet **Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel der Nahversorgung und kleinflächiger Einzelhandel“** mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal **4.568 qm** (davon max. 950 qm nicht-nahversorgungsrelevantes Sortiment) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dar.

2.3.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt derzeit der Vorhabenbezogene Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) Nr. 1/97 „Nahversorgung Tüddern“ mit seiner Änderung 1a (neu). Dieser setzt das Plangebiet als „Sonstiges Sondergebiet – Fachmarktzentrum und Lebensmittel-discounter“ fest. Zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 4.568 qm.

3.0 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch (BauGB): Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, Festsetzungen von Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher und natürlicher Gewässer; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse durch landschaftspflegerische Maßnahmen; Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen.

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW): Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung landschaftlicher Strukturen; sparsame, schonende und nachhaltige Nutzung der Naturgüter; Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der natürlichen oder naturnahen Gewässer; Geringhalten von schädlichen Umwelteinwirkungen; Erhaltung und Entwicklung der biologischen Vielfalt; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Erhaltung und Entwicklung von Naturbeständen im besiedelten Bereich; Erhaltung un bebauter Bereiche und Entsiegelung nicht mehr benötigter versiegelter Flächen; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG): Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG): Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen; sparsame Verwendung des Wassers; Bewirtschaftung der Gewässer, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG): Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmalen und Denkmalbereichen.

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel (13.07.2013): Steuerung vom großflächigem Einzelhandel

Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (2003): Vorrang der Innenentwicklung, umweltverträgliche Verdichtung und Abrundung, Sanierung von Brachflächen, Funktionsmischung verstärken, Konfliktbewältigung im Grenzbereich von Wohnen und Arbeiten, gegenseitige Beeinträchtigungen und Belästigungen verhindern.

4.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich der Planung

4.1 Naturräumliche Grundlagen

Das Plangebiet ist Teil des Niederrheinischen Tieflandes und gehört hier innerhalb der naturräumlichen Großeinheit "Selfkant" (570.i) zur Niederländischen Grenzheide.

Es ist eine Niederungslandschaft aus vorwiegend Schotterlehmen der Maasterrassen. Die Gebietsentwässerung erfolgt nach Osten zur Maas, insbesondere durch Rodebach im Süden und Saeffeler Bach im Norden, von dem das Gebiet seinen Namen hat.

Potentiell natürlich für das gesamte Plangebiet ist Flattergras-Traubeneichen-Buchenwald. Bodenständige Gehölze dieses Komplexes sind Buche, Vogelbeere, Sandbirke, Espe, Traubeneiche, Hainbuche, Hasel, Weißdorn, Hundsrose, Stechpalme u.a., d. h. in der Gehölzauswahl gibt es auch bzgl. der Standortverhältnisse keine Beschränkung.

4.2 Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Mensch

Bestand:

Für den Menschen sind wohnumfeldabhängige Faktoren wie die Wohn- und Lebensqualität, der Erholungs- und Freizeitwert, aber auch Aspekte des Immissionsschutzes und wirtschaftlich/infrastrukturelle Funktionen (z.B. Versorgung, Angebot an Gemeinbedarfseinrichtungen) von Bedeutung.

Das Plangebiet ist bereits heute als Einzelhandelsstandort mit den erforderlichen Stellplätzen genutzt.

Prognose:

Mit der Erhöhung der Verkaufsfläche um 8,6 % sind keine Neubaumaßnahmen verbunden. Durch die Ausweitung der Verkaufsflächen können zusätzliche Verkaufsfahrten ausgelöst werden, die mit einer Beeinträchtigung der Luftqualität und einer Zunahme von Lärm einhergehen würden. Die Erhöhung der Verkaufsfläche und zusätzliche Verkehre stehen aber nicht zwangsläufig in einem linearen Verhältnis. Ein größeres Angebot kann auch zu vermehrten Synergieeffekten führen, die zusätzliche Fahrten verhindern, da alles an einem Ort erworben werden kann. Da keine lineare Abhängigkeit zwischen der Erhöhung der VK-Flächen und der Erhöhung des Verkehrs besteht und zudem die VK-Flächen-Vergrößerung nur gering ausfällt, kann man davon ausgehen, dass es nur zu einer geringfügigen Verkehrszunahme kommen wird. Die Beeinträchtigungen, die sich hierdurch ergeben, sind als gering zu erachten.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans werden keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch erwartet.

4.3 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestand:

Das Orts- und Landschaftsbild des im ländlichen Raum gelegenen Einzelhandelsstandorts wird durch eine Reihe von Handelsbetrieben, den zugehörigen Parkplätzen sowie den umgebenden Straßen geprägt.

Für die Erholungsfunktion hat das Gebiet keine Bedeutung.

Prognose:

Mit der Erhöhung der Verkaufsfläche, die keine baulichen Erweiterungen nach sich zieht, sind keine Veränderungen im Gesamterscheinungsbild zu erwarten. Eine gestalterisch, kulissenartig wirksame Eingrünung besteht für das Plangebiet derzeit nicht.

4.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand:

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Gebäude und Parkplätze weitgehend versiegelt. Zwischen den Parkierungsflächen sind streifenförmig Kiesflächen angeordnet, die bedingt eine Versickerung von Niederschlägen ermöglichen. Zur Gliederung des Parkplatzes sind auf einigen wenigen Streifen bodendeckende Sträucher angepflanzt worden. An der Westseite und teilweise an der Nordseite des Plangebietes im Übergang zu einem Acker stehen auf schmalen Streifen Strauchgehölze. Innerhalb der überbaubaren Flächen befindet sich an der südwestlichen Seite des Plangebietes eine versiegelte Teilfläche, die als Stellplatzfläche genutzt wird.

An der Ostseite besteht eine versiegelte Fläche, die in Teilen ebenfalls Stellplätze aufnimmt. An der südlichen Seite, nahe dem Einfahrtsbereich, „In der Fummer“ steht auf einer Teilfläche von ca. 100 m² eine Gehölzgruppe aus Heistern (Hainbuche, Ahorn). Ein fußläufiger Weg stellt die Verbindung zur Bushaltestelle an der Straße „Am Rathaus“ her.

Auf der nördlichen Seite befindet sich die Erweiterungsfläche, für die in der letzten Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 1/97 1 a (neu) eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wurde. Die Umsetzung dieser Planung ist bisher nur in Teilen erfolgt, so dass diese Fläche aktuell nur zum Teil mit Gebäuden überbaut und versiegelt ist. Die übrige Fläche dieses 20 m breiten Streifens wird noch landwirtschaftlich genutzt.

Für die Fauna bestehen im Ganzen nur sehr wenige geeignete Habitatstrukturen, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen können. Die intensive Nutzung und Versiegelung führen hier jedoch weitgehend zum Ausschluss. In Verbindung mit der nördlich und westlich angrenzenden Ackerfläche ist nicht auszuschließen, dass Dächer der Gebäude im rückwärtigen Bereich gelegentlich von Vögeln als Ansitz genutzt werden (z.B. Tauben, Krähen Greifvögel).

Prognose:

Da die geplante Erhöhung der Verkaufsfläche keine zusätzliche Flächenversiegelung mit sich bringt, wird keine Auswirkung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen erwartet.

4.5 Schutzgüter Boden und Wasser

Bestand:

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Gebäude und Parkplätze weitgehend versiegelt und überformt. Eine darüber hinausgehende Versiegelung geht mit der Planung nicht einher.

Prognose:

Durch die geplante Erhöhung der Verkaufsfläche werden keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser erwartet.

4.6 Schutzgut Fläche

Bestand:

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Gebäude und die Stellplatzanlagen weitgehend versiegelt. Eine darüber hinausgehende Flächeninanspruchnahme geht mit der Planung nicht einher.

Prognose:

Durch die geplante Erhöhung der Verkaufsfläche werden keine Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche erwartet.

4.7 Schutzgut Klima

Bestand:

Die Region und damit das Plangebiet stehen unter dem Einfluss atlantischer geprägter Witterungsverhältnisse mit häufigen Westwinden.

Prognose:

Mit der vorliegenden Planung wird der Individualverkehr im Vergleich zur bisherigen Nutzung geringfügig erhöht.

Das regionale Klima wird durch die Bauleitplanung nicht beeinflusst.

4.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung innerhalb des Plangebietes und der Ergebnisse der Sachverhaltsermittlung im Bereich des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 41 –Tüddern, Vor dem Rohrweg- kann das Vorhandensein von Bodendenkmälern weitgehend ausgeschlossen werden.

Auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) wird in den Verfahrensunterlagen hingewiesen.

4.9 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Die Erhöhung der Verkaufsfläche ist im Plangebiet ohne die Erweiterung von baulichen Anlagen innerhalb des Bestandes möglich. Dadurch wird eine sinnvolle Verdichtung des Bestandes umgesetzt, die ohne weitere Inanspruchnahme von Flächen auskommt. Daher wurden alternative Standorte nicht geprüft.

5.0 Prognose / Entwicklung bei Durchführung der Planung / Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die Betroffenheit insbesondere der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu untersuchen und zu bewerten.

Die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen bzw. des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt durch die gedankliche Verknüpfung der vom Planungsvorhaben ausgehenden Wirkungen mit den Wert- und Funktionselementen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie den weiteren Schutzgütern.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht eine leichte Erhöhung der Verkaufsflächen von Einzelhandelseinrichtungen. Hierdurch kann es zu einer geringfügigen Erhöhung des Individualverkehrs kommen.

6.0 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans N 21 werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter vorbereitet.

7.0 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Der Umweltbericht greift auf vorliegende Behördeninformationen, erarbeitete Gutachten (landschaftspflegerischer Fachbeitrag und Stellungnahme zum Artenschutz und auszuwertendes Kartenmaterial (z. B. Boden, Klima) zurück. Die Eingriffswirkungen konnten damit hinreichend eingeschätzt werden. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung bestanden daher nicht.

7.1 Prognose / Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich an den baulichen Gegebenheiten nichts ändern.

8.0 Abschließende Zusammenfassung und Bewertung

Anlass der Änderung des Flächennutzungsplans N 21 „Tüddern Nahversorgung – Erhöhung der Verkaufsflächen“ war die Erweiterung der zulässigen Verkaufsflächen. Nachdem der Flächennutzungsplan N 16 Rechtskraft erlangt hat, liegen von Seiten der Eigentümer Planungen vor, die eine Erhöhung von insgesamt 390 m² Verkaufsfläche gegenüber dem derzeitigen Bestand vor Ort vorsehen. Mit der Erhöhung der Verkaufsflächen sind keine zusätzlichen Flächenversiegelungen verbunden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die vorliegende Bauleitplanung keine wesentlichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Köln, den 17.05.2019



Dipl.-Ing. Regina Stottrop
Stadtplanerin BDA