



## **Bebauungsplan Selfkant Nr. 52**

**„Tüddern, Nahversorgung  
– Erhöhung der Verkaufsflächen“**

**Textliche Festsetzungen**

## **A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.0 Art der Baulichen Nutzung**

#### **1.1 Sonstige Sondergebiete (§ 11 Abs. 3 BauNVO)**

##### **1.1.1 Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“**

Das Verhältnis der Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“ zur Grundstücksfläche der Flurstücke Gemarkung Tüddern, Flur 5, Nr. 222 (12.899 qm), Nr. 210 (3.312 qm) sowie Teile aus den Flurstücken Gemarkung Tüddern, Flur 5, Nr. 196 (rd. 1.572 qm) und Nr. 214 (rd. 84 qm) darf jeweils den Wert von 0,204 (entspricht einer Größe von etwa 3.641 qm) nicht überschreiten.

Innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche sind Betriebstypen mit folgender maximal zulässigen Verkaufsfläche als Verhältniszahl zulässig:

- Lebensmittelmarkt – 0,100 (dies entspricht in etwa der Größe von 1.789 qm).
- Fachmarkt für Drogerieartikel – 0,050 (dies entspricht in etwa der Größe von 887 qm).
- Non-Food-Markt mit breitem Sortiment – 0,041 (dies entspricht in etwa der Größe von 725 qm).
- Kleinflächige Shops und Verkaufsstände – 0,013 (dies entspricht in etwa der Größe von 240 qm).

Innerhalb der kleinflächigen Shops und Verkaufsstände sind die Verkaufsflächen für jedes einzelne nahversorgungs- oder zentrenrelevante Sortiment auf jeweils maximal 50 m<sup>2</sup> beschränkt.

Innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche sind folgende Sortimente in Anlehnung an die „Sortimentsliste für die Gemeinde Selfkant“ gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit folgenden maximal zulässigen Verkaufsflächen als Verhältniszahl zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel), Schnittblumen – 0,104 (dies entspricht in etwa der Größe von 1.851 qm).
- Reformwaren, Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel), Parfümerie- und Kosmetikartikel – 0,055 (dies entspricht in etwa der Größe von 990 qm).
- Sonstige zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente, außer Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel), Parfümerie- und Kosmetikartikel - 0,045 (dies entspricht in etwa einer Größe von 800 qm).

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

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

##### **1.1.2 Sondergebiet SO 2 „Lebensmitteldiscounter“**

Das Verhältnis der Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet SO 2 „Lebensmitteldis-

counter“ zur Grundstücksfläche Flurstück Gemarkung Tüddern, Flur 5, Nr. 162 (rd. 6.801 qm) darf jeweils den Wert von 0,194 (entspricht einer Größe von etwa 1.317 qm) nicht überschreiten.

Innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche sind folgende Sortimente in Anlehnung an die „Sortimentsliste für die Gemeinde Selfkant“ gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit folgenden maximal zulässigen Verkaufsflächen als Verhältniszahl zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel) - 0,194 (dies entspricht in etwa der Größe von 1.317 qm)

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

Als ergänzende Nutzungen sind zulässig: Gastronomiebetriebe, Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, ebenerdige Stellplatzanlagen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten und die der Versorgung und Entsorgung des Sondergebietes dienenden Nebenanlagen.

## 1.2 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, Wäsche 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

## 2.0 Maß der baulichen Nutzung

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

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

## 3.0 Stellplätze und Garagen

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

## 4.0 Grünordnerische Festsetzungen

### Externe Kompensationsmaßnahmen

*Die Festsetzung zu externen Kompensationsmaßnahmen wurde im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. I/97 1a (neu) getroffen. Sie besitzt weiterhin Gültigkeit:*

Zur Kompensation des Eingriffs steht eine Fläche für ökologische und landschaftsästhetische Maßnahmen in der Gemarkung Dremmen (Heinsberg-Ueterrath), Flur 26, Flurstück 5 (167) zur Verfügung.

Anteilmäßig umfasst die Maßnahmenfläche 2.882 m<sup>2</sup>. Zu dem Maßnahmenbündel zählen die Anpflanzungen von Obstbäumen, heimischen / bodenständigen Strauchgehölzen und begleitend die Einsaat zur Entwicklung einer Extensiv-Wiese.

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

### Werbeanlagen

Für Werbeanlagen gelten die folgenden Zulässigkeitsvoraussetzungen:

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

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

## **C. Kennzeichnungen und Hinweise**

### **1.0 Erdbebenzone**

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

### **2.0 Kampfmittelbeseitigung**

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

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

### **3.0 Artenschutz**

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 20 m auf Jungtiere und Gelege hin abzusuchen. Es wird empfohlen, die Baumaßnahmen mit einer ökologischen Baubetreuung zu begleiten.

### **4.0 Denkmalschutz**

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### **5.0 Bergbau**

Die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie weist darauf hin, dass der Änderungsbereich sich über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Rheinland“ befindet. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Rheinland“ ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. 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 Grundwasserwideranstieg 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.

## **6.0 Schallimmissionsprognose**

Zur Beurteilung, welche schädlichen Umwelteinwirkungen von dem geplanten Vorhaben ausgehen und welche Auswirkungen diese auf die relevanten schützenswerten Immissionsorte haben (inkl. der Vorbelastung aus dem nahen Umfeld), ist im bevorstehenden Baugenehmigungsverfahren eine Schallimmissionsprognose vorzulegen.

Köln, den 31.01.2020



Regina Stottrop  
Dipl.-Ing. Stadtplanerin BDA

Stottrop Stadtplanung  
Hansaring 97  
50670 Köln