



Bebauungsplan Selfkant Nr. 52

„Tüddern Nahversorgung – Erhöhung der Verkaufsflächen“

Begründung mit Umweltbericht

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Inhalt

Teil A: Städtebauliche Begründung

1.0	Rechtsgrundlagen	2
2.0	Anlass und Zweck sowie Erfordernis der Planaufstellung	2
3.0	Erläuterungen zum Plangebiet.....	3
3.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
4.0	Planungsrechtliche Situation / Geltendes Planungsrecht	4
4.1	Regionalplan	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Vorhabenbezogener Bebauungsplan.....	6
5.0	Inhalt Bebauungsplanes Selfkant Nr. 52 „Tüddern Nahversorgung – Erhöhung der Verkaufsflächen“	6
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise.....	10
5.4	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	10
5.5	Ver- und Entsorgung	10
5.6	Grünordnerische Festsetzungen.....	10
	Kompensationsmaßnahmen	10
5.7	Artenschutz	10
6.0	Auswirkungen der Planung	10
6.1	Städtebauliche Auswirkungen und Zentrenverträglichkeit	10
6.2	Verkehr.....	11
6.3	Umweltbelange.....	11
7.0	Vorliegende Gutachten	11

Teil B: Umweltbericht.....

1.0	Allgemeines.....	12
2.0	Beschreibung des Projektes	12
2.1	Ziel und Zweck sowie Erforderlichkeit der Planung	12
2.2	Standort des Vorhabens	13
2.3	Planerische Bindungen	13
2.3.1	Regionalplan	13
2.3.2	Flächennutzungsplan	13
2.3.3	Bebauungspläne	13
3.0	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	13
4.0	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Einwirkungsbereich der Planung	14
4.1	Naturräumliche Grundlagen.....	14
4.2	Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Mensch	14
4.3	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	16
4.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	16
4.5	Schutzgüter Boden und Wasser	16
4.6	Schutzgut Fläche.....	17
4.6	Schutzgut Klima	17
4.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	17
5.0	Prognose / Entwicklung bei Durchführung der Planung / Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung	17
6.0	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt ...	18
7.0	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	18
7.1	Prognose / Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	18
8.0	Abschließende Zusammenfassung und Bewertung	18

Teil A: Städtebauliche Begründung

1.0 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) - SGV.NRW.2023 -, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GV. NRW. S. 759)

jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

2.0 Anlass und Zweck sowie Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selfkant hat am 29.09.2016 die Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/97 1 a (neu) – Nahversorgung Tüddern – beschlossen. Ziel dieser Änderung war die Erweiterung der Sondergebietsflächen um 20 m in Richtung Norden. Es sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die Anlieferungszone neu zu organisieren und Lagerflächen zu erweitern. Weiterhin sollten ggfs. Verkaufsflächen in den Erweiterungsbereich, unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen, verlagert werden.

Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Selfkant erlangte die Änderung N 16 – Tüddern, Nahversorgung – sowie die Änderung 1a (neu) des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/97 – Nahversorgungszentrum Tüddern – am 11.12.2016 Rechtskraft.

Von Seiten der Eigentümer liegen nun Planungen vor, die eine Erhöhung von insgesamt 390 m² Verkaufsfläche gegenüber dem derzeitigen Bestand vor Ort vorsehen. Im rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/97 1 a (neu) finden sich sowohl hinsichtlich der zulässigen Gesamtverkaufsfläche als auch der zulässigen Sortimente textliche Festsetzungen, nach denen unter Berücksichtigung des heute bereits vorhandenen Einzelhandelsbestandes eine Umsetzung der Planung nicht zulässig ist.

Der Bebauungsplan soll daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, die Verkaufsflächen zu erhöhen sowie die vorhandenen Märkte durch kleinflächige Shops zu ergänzen. Hierzu soll die für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/97 1 a (neu) innerhalb des Sondergebietes SO 1 „Fachmarktzentrum“ zulässige maximale Verkaufsfläche für den bestehenden TEDI-Markt über die Verhältniszahl von Verkaufsfläche und Grundstücksfläche an die verfolgte Erhöhung von 150 m² angepasst werden. Ferner soll über die Verhältniszahl auch die Zulässigkeit von kleinflächigen Shops und Verkaufsständen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten bis maximal 240 m² Gesamtverkaufsfläche neu festgeschrieben werden. Zudem soll für die

kleinflächigen Shops und Verkaufsstände die maximale Verkaufsfläche jeder Warengruppe auf 50 m² Verkaufsfläche (VKF) und über eine Verhältniszahl die Größe der VKF Betriebstyp bezogen begrenzt werden.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung der geplanten Änderung wird die Erstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich. Entsprechendes gilt für den Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan Selfkant Änderung N 16 –Tüddern soll im Parallelverfahren geändert werden.

Das Verfahren erhält die Bezeichnung: Bebauungsplan Selfkant Nr. 52, „Tüddern, Nahversorgung – Erhöhung der Verkaufsflächen“.

Die Inhalte des Bebauungsplans Selfkant Nr. 52 stimmen vom Grundsatz mit den Inhalten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/97 1a (neu) überein, es werden lediglich die Verkaufsflächen angepasst. Darüber hinaus werden die in der Fassung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/97 1a (neu) enthaltene Unstimmigkeiten zwischen den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen durch Anpassungen in der Planzeichnung ausgeräumt. Damit entsprechen die neuen Inhalte den Zielen des Plangebers des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1a (neu). Die nachstehenden Ausführungen umfassen somit die Inhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1a (neu) mit entsprechend vergrößerten Verkaufsflächen. Die Verträglichkeit der Verkaufsflächenerhöhung wird im Abschnitt 7.0 ausführlich erläutert.

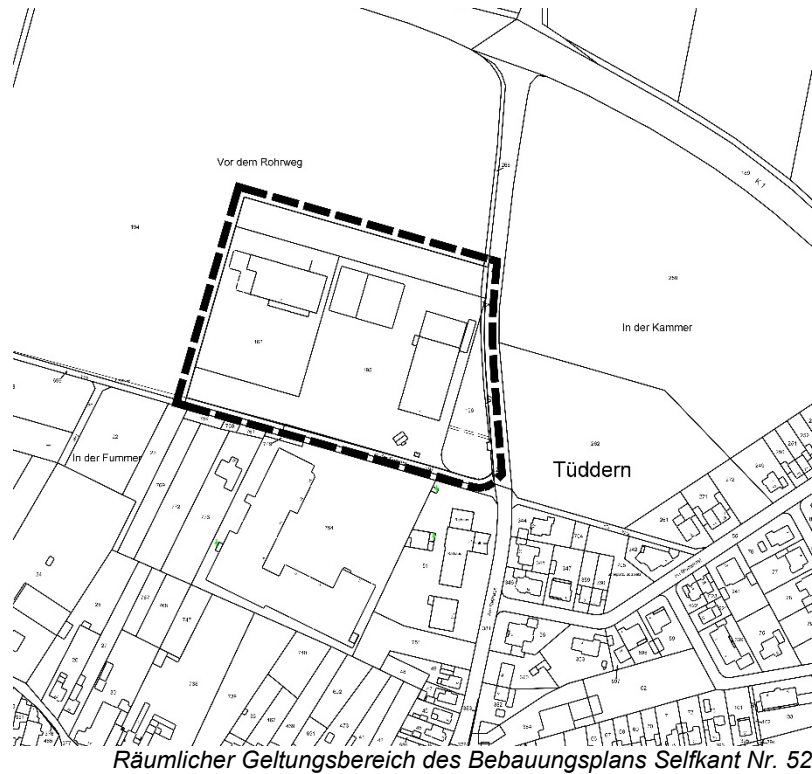
3.0 Erläuterungen zum Plangebiet

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeinde Selfkant bildet den westlichsten Zipfel der Bundesrepublik Deutschland. Jenseits der Staatsgrenze zu den Niederlanden schließen sich die Nachbargemeinden Echt-Susteren, Onderbanken, Schinnen und Montfort sowie in Belgien Maaseik an.

Das Gemeindegebiet Selfkant ist ländlich geprägt, die 10.600 Einwohner verteilen sich auf insgesamt 16 Ortschaften; Tüddern ist mit rd. 2.200 Einwohnern der größte Ortsteil und Sitz der Gemeindeverwaltung.

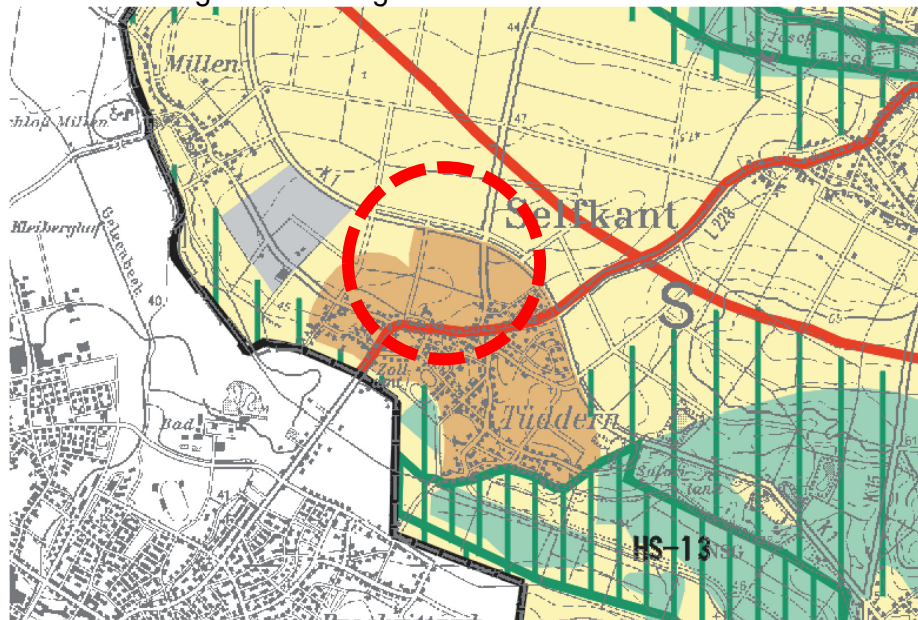
Das Plangebiet umfasst den gesamten Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1/97 1a (neu) Gemarkung Tüddern, Flur 5, Flurstück 162, 195, 196 und 210 sowie die südlich und östlich angrenzenden Verkehrsflächen. Da mittlerweile eine Neuvermessung mit der Folge der Umbenennung der Flurstücke stattgefunden 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.



4.0 Planungsrechtliche Situation / Geltendes Planungsrecht

4.1 Regionalplan

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



In der Bauleitplanung dürfen Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden.

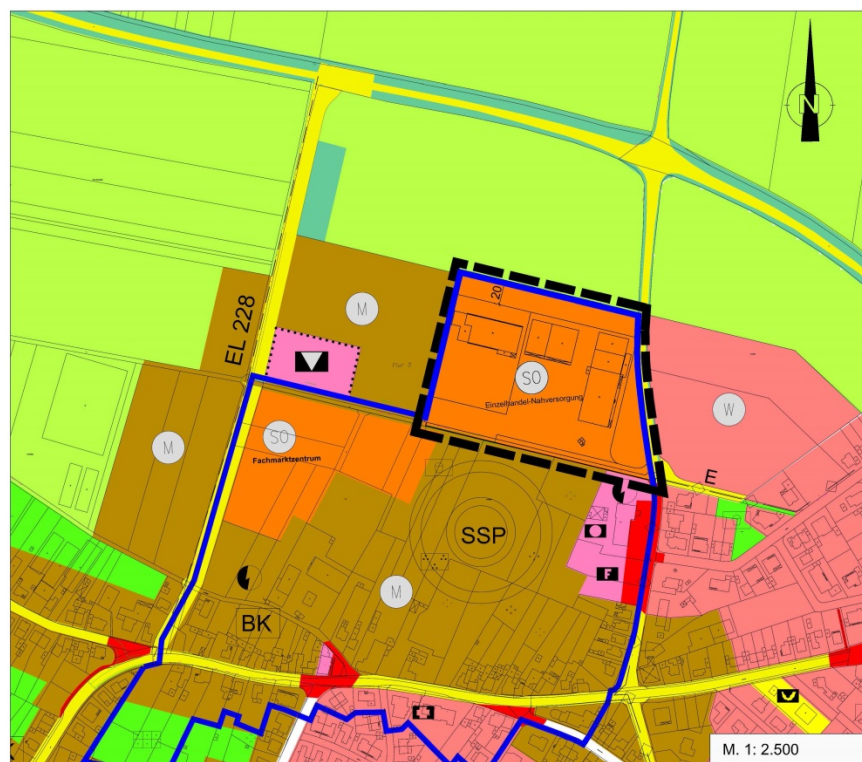
4.2 Flächennutzungsplan

Die Änderung N 16, - Tüddern – Nahversorgung, Erweiterung Nord – (Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel der Nahversorgung und kleinflächiger Einzelhandel“) des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selfkant (Rechtskraft 11. Dezember 2016) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 52:

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „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.

Die nun angestrebte Änderung soll die Gesamtverkaufsfläche um 390 qm auf 4.958 qm erhöhen.



Zeichenerklärung

Darstellungen im Änderungsbereich (Bestand)

- Sonstiges Sondergebiet (Einzelhandel-Nahversorgung)
Großflächiger Einzelhandel der Nahversorgung und kleinflächiger Einzelhandel
maximal zulässige Verkaufsfläche: 4.568 qm
davon 950 qm Verkaufsfläche nicht nahversorgungsrelevant
- Fläche für die Landwirtschaft
- Räumlicher Geltungsbereich der Änderung
- Fläche für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung:
 Öffentliche Verwaltung
 Feuerwehr
 Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

- Sondergebiet
Fachmarktzentrum:
max. zulässige Verkaufsfläche (VK) 3.680 qm
davon: Lebensmittelmarkt 1.000 qm VK
Textilfachmarkt 1.315 qm VK
sowie kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe
- Gemischte Bauflächen
- Wohnbaufläche
- Straßenverkehrsflächen (überörtlich)
- Fläche für Wald

- Grünfläche
Zweckbestimmung:
 Spielplatz
 Dauerklingelärten, Hausgärten
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Fußgängerbereich Verkehrsberuhigter Bereich
- Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde Selfkant
- Elektrizität
- Parkanlage, Grünanlage
- Hinweis
Abgrenzung "Zentraler Versorgungsbereich Tüddern"

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant mit den rechtskräftigen Änderungen sowie Kennzeichnung des Änderungsbereichs

4.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Für das Plangebiet gilt derzeit der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1/97 „Nahversorgung Tüddern“ 1a (neu). Dieser setzt das Plangebiet als „Sonstiges Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel“ fest. Zulässig ist eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 4.568 qm. Diese Gesamtverkaufsfläche soll um 390 qm auf maximal 4.958 qm erhöht werden.

5.0 Inhalt Bebauungsplanes Selfkant Nr. 52 „Tüddern Nahversorgung – Erhöhung der Verkaufsflächen“

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel wird beibehalten. Unter Berücksichtigung der vorhandenen und zukünftig geplanten Nutzung wird das Sondergebiet weiterhin gegliedert in SO 1 „Fachmarktzentrum“ und SO 2 „Lebensmitteldiscounter“.

Nachstehende Festsetzungen werden getroffen:

Sonstige Sondergebiete (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

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 q) 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 m² 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.

Sondergebiet SO 2 „Lebensmitteldiscounter“

Das Verhältnis der Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet SO 2 „Lebensmitteldiscounter“ zur Grundstücksfläche des Flurstücks 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.

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*

Als Art der baulichen Nutzung erfolgt weiterhin die Festsetzung als „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Entsprechend dem Bestand und den in der letzten Änderung geplanten Betriebserweiterungen ist das Sondergebiet unter Berücksichtigung der Grundstücksverhältnisse gegliedert in SO 1 „Fachmarktzentrum“ und SO 2 „Lebensmitteldiscounter“.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird durch die Festsetzung einer Verhältniszahl zwischen Verkaufs- und Grundstücksfläche bestimmt.

Zusätzlich werden im SO 1 maximal zulässige Verkaufsflächen betriebsbezogen festgesetzt und Obergrenzen von 50 qm innerhalb der kleinflächigen Shops und Verkaufsstände für jedes einzelne nahversorgungs- oder zentrenrelevante Sortiment festgelegt. Diese Festsetzungen spezifizieren die zulässigen Verkaufsflächen für die unterschiedlichen Betriebstypen und definieren damit die möglichen Flächenzuwächse in den einzelnen Fachmärkten. Darüber hinaus begrenzen sie den jeweiligen Zuwachs der beachtenswerten Sortimente in den kleinflächigen Shops und Verkaufsständen auf ein vertragliches Niveau.

Zusätzlich werden ergänzende Nutzungen wie z.B. Gastronomiebetriebe, Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, Dienstleistungseinrichtungen etc. zugelassen.

Die in der Änderung Vorhabenbezogener Bebauungsplan 1/97 1 a (neu) eingefügte Knotenlinie zur Abtrennung der Stellplätze und die Festsetzung von Stellplätzen im SO 1 entfällt. Gleiches gilt für die Knotenlinie in dem 20 m breiten Erweiterungstreifen (Flurstück Nr. 210) zwischen dem SO 1 und dem SO 2. Zugleich grenzt eine neue Knotenlinie das SO 1 und das SO 2 entlang der Grundstücksgrenze zwischen dem Flurstück Nr.162 und dem Flurstück Nr. 210 voneinander ab. Auch entfällt die festgesetzte Ein- und Ausfahrt an der nordöstlichen Plangebietsgrenze. Diese Änderungen werden nötig, um Widersprüche zwischen den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1/97 1 a (neu) auszuräumen. Die Planungsziele des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1/97 1 a (neu) werden hiervon nicht berührt. Im Einzelnen begründen sich die Änderungen wie folgt:

- **Die Festsetzung der Verhältniszahl, die die Größe der Verkaufsflächen bestimmt, bezieht sich auf die Fläche des Baugrundstückes gemäß § 19 Abs. 3 Bau. Die im SO 1 gelegene Aldi-Filiale liegt auf dem Flurstück 162, welches der Aldi GmbH & Co. KG gehört. Die übrigen Flurstücke sind im Eigentum der Investorengemeinschaft van Daal. Die Knotenlinie zwischen den Flächen SO 1 und SO 2 wird daher so verschoben, dass sie die Eigentumsverhältnisse abbildet und verläuft nun entlang der Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken 162 und 210.**
- **Auch die durch Knotenlinien festgesetzten Flächen für Stellplätze entfallen. In den rechtskräftigen textlichen Festsetzungen sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und somit überall erlaubt. Eine eingrenzende zeichnerische Festsetzung steht hierzu im Widerspruch.**
- **Die zeichnerische Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtbereiches am nordöstlichen Rand des Plangebietes entfällt ebenfalls. In den rechtskräftigen textlichen Festsetzungen sind Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und somit überall erlaubt. Eine eingrenzende zeichnerische Festsetzung steht hierzu im Widerspruch.**

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch die Grundflächenzahl (GRZ) und wird weiterhin mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt.

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

Die Höhenentwicklung der Baukörper wird, gemäß dem Ursprungsplan, durch die Festsetzung einer maximalen Höhe der baulichen Anlagen über Bezugspunkt (NN-Höhe) gesteuert.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Der Bebauungsplan definiert durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO die überbaubaren Grundstücksflächen.

5.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Im gesamten Plangebiet werden Stellplätze und Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, um für Kunden und Mitarbeiter der im Plangebiet ansässigen Betriebe die Einrichtung von Stellplätzen und für den Erweiterungsbereich eine flexible Nutzung zu ermöglichen.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom erfolgt über die vorhandenen Netze der Versorgungsträger. Das anfallende Niederschlagswasser wird im Gebiet zur Versickerung gebracht.

5.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerische Festsetzung zur Anlage von Extensiv-Rasen entfällt. Diese Festsetzung diene der Sicherung eines Teils des Ausgleichs innerhalb des Plangebietes. Mit der Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1/97 1 a (neu) wurde die Kompensation in Gänze auf eine externe Grundstücksfläche in Heinsberg-Ueterrath verlagert und dort bereits realisiert. Somit ist die Festsetzung obsolet und kann entfallen.

Kompensationsmaßnahmen

Die Festsetzung zu externen Kompensationsmaßnahmen wurde im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1/97 1a (neu) getroffen. Weil sie weiterhin Gültigkeit besitzt, wird sie weiterhin in den Festsetzungen aufgeführt.

5.7 Artenschutz

Durch die Erhöhung der Verkaufsflächen, die keine zusätzliche Flächenversiegelung mit sich bringt, ergibt sich keine Notwendigkeit zur Durchführung einer ASP im Rahmen dieser Bauleitplanung.

6.0 Auswirkungen der Planung

6.1 Städtebauliche Auswirkungen und Zentrenverträglichkeit

Die erneute geringfügige Erhöhung der Verkaufsflächen wurde im Gutachten „Verträglichkeitsuntersuchung für die geplante Änderung der Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/97 in der Gemeinde Selfkant“ von CIMA Beratung + Management GmbH untersucht. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die geplanten geringfügigen Erhöhungen der Verkaufsfläche 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 wohnungsnahе Versorgung der Bevölkerung. Die Änderung durch den neuen Bebauungsplan 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 Verkaufsflächen 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.

Die geringfügige Erhöhung der Verkaufsfläche wird sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht negativ auf das städtebauliche Umfeld auswirken. Wesentliche zusätzliche Verkehr sind nicht zu erwarten.

6.2 Verkehr

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 Fumme“ durch den Ausbau bestehenden Wirtschaftswege mit nördlich gelegener Kreisverkehrsanbindung an die K 1 geschaffen und in Betrieb genommen.

Beeinträchtigungen vorhandener Wohnbereiche sind nicht zu erwarten.

Das Plangebiet ist zudem sehr gut mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar (Haltestelle Am Rathaus).

6.3 Umweltbelange

Die detaillierten Auswirkungen auf die Umwelt werden im Rahmen des gemäß § 2a BauGB erarbeiteten Umweltberichtes, der gesonderter Teil dieser Begründung ist, ermittelt, beschrieben und bewertet.

7.0 Vorliegende Gutachten

- VERTRÄGLICHKEITSUNTERSUCHUNG FÜR DIE GEPLANTE ÄNDERUNG DER EINZELHANDELSNUTZUNGEN IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1/97 IN DER GEMEINDE SELFKANT, CIMA Beratung + Management GmbH (20. November 2018) mit ergänzender Kurzstellungnahme vom 30.10.2019.

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 Gemeindevertretung der Gemeinde Selfkant am 29.09.2016 die Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1/97 1 a (neu) – Nahversorgung Tüddern – beschlossen hat, liegen nun von Seiten der Eigentümer Planungen vor, die eine Erhöhung von insgesamt 390 m² Verkaufsfläche gegenüber dem derzeitigen Bestand vor Ort vorsehen. Im rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1/97 1 a (neu) finden sich sowohl hinsichtlich der zulässigen Gesamtverkaufsfläche als auch der zulässigen Sortimente textliche Festsetzungen, nach denen unter Berücksichtigung des heute bereits vorhandenen Einzelhandelsbestandes eine Umsetzung der Planung nicht zulässig ist. Der Bebauungsplan soll daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, die Verkaufsflächen zu erhöhen sowie die vorhandenen Märkte durch kleinflächige Shops zu ergänzen.

Darüber hinaus sind Änderungen in der Planzeichnung notwendig geworden, um Widersprüche im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1/97 1 a (neu) zwischen den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen auszuräumen. Dies betrifft die Aufhebung bzw. Verschiebung von Knotenlinien, der Entfall von festgesetzten Flächen für Stellplätze sowie den Entfall von der Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtbereiches. Die Planungsziele des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1/97 1 a (neu) werden durch diese zeichnerischen Änderungen nicht berührt.

2.2 Standort des Vorhabens

Das Plangebiet umfasst den gesamten Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1/97 1a (neu) Gemarkung Tüddern, Flur 5, Flurstück 162, 195, 196 und 210 sowie die südlich und östlich angrenzenden Verkehrsflächen. Da mittlerweile eine Neuvermessung stattgefunden hat, umfasst der Geltungsbereich nun folgende Flurstücke: Gemarkung Tüddern, Flur 6, Flurstücke Nr. 162, 196, 197, 210, Teilfläche von 214 (ca. 84 m²), 222, 265, 266, 267, Teilfläche von 268 (ca. 64 m²) und 700.

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 Nr. 1/97 „Nahversorgung Tüddern“ mit seiner Änderung 1a (neu). Dieser setzt das Plangebiet als „Sonstiges Sondergebiet – Fachmarktzentrum und Lebensmitteldiscounter“ 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 unbebauter 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.

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 vermehrten Synergieeffekten führen, die zusätzliche Fahrten verhindern, da alles an einem Ort erworben werden kann. Da keine lineare Abhängigkeit zwischen der Erhöhung der Verkaufsflächen und der Erhöhung des Verkehrs besteht und zudem die Verkaufsflächen-Vergrößerung nur gering ausfällt, kann man davon ausgehen, dass es insbesondere hinsichtlich des Kundenverkehrs nur zu einer geringfügigen Verkehrszunahme kommen wird.

Im Hinblick auf den Anlieferverkehr hat es in der Vergangenheit Beschwerden aus der nahe gelegenen Wohnbebauung entlang der Straße Am Rathaus gegeben. Diese bezogen sich ausschließlich auf die nächtliche Anlieferung des bestehenden Lebensmittelmarktes. Diese stellt im Fachmarktzentrum den den Wohngebäuden am nächsten liegenden Punkt dar und ist nicht durch schallabschirmende Bebauung oder Ähnliches von der Wohnbebauung getrennt. Der Kreis Heinsberg als Untere Umweltschutzbehörde hat im April 2019 eine Messung der Nachtanlieferung durchgeführt, die zu dem Ergebnis gekommen ist, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Durch die zusätzlichen Verkaufsflächen ist nur mit einer geringfügigen Erhöhung des Anlieferverkehrs zu rechnen. 150 der 390 m² sind für den TEDI vorgesehen. Bei diesem erfolgt die Anlieferung während der Öffnungszeiten nicht über eine gesonderte Anlieferung, sondern durch die vordere Eingangstür, wobei die Waren auf Paletten gelagert sind, die in der Verkaufsfläche aufgestellt und dort ausgepackt werden. Entsprechend werden die Paletten mit Kleinlastern angeliefert, die gegenüber größeren Lkw-Klassen deutlich geringere Geräuschemissionen verursachen. Überdies macht die Erweiterung um 150 m² Verkaufsfläche nach Auskunft des Betreibers keine zusätzliche Anlieferung erforderlich, sondern die Ware kann im Rahmen der bestehenden Fahrten mitgeliefert werden. Bezüglich TEDI wird es demnach nicht zu zusätzlichen Immissionen aus dem Anlieferverkehr kommen.

Für die übrigen Verkaufsflächen von 250 m² verteilt auf jeweils maximal 50 m² ist die konkrete Auswirkung auf die anlagenbezogenen Verkehrsbewegungen abhängig vom konkreten Nutzungskonzept. Da noch nicht absehbar ist, wie und wo diese Flächen im Einzelnen genutzt werden, ist es sinnvoll, die Lösung des Lärmaspektes in die jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu verlagern. Dabei kann sicher davon ausgegangen werden, dass der Lärmkonflikt auf dieser Ebene gelöst werden kann. Lärmbeschwerden gab es bislang nur für den Nachtzeitraum; eine geringfügige Zunahme des Verkehrs im Tagzeitraum ist unkritisch. Daher kann eine Lösung insbesondere darin liegen, dass in den einzelnen Baugenehmigungsverfahren eine Nachtanlieferung ausgeschlossen wird. Kundenverkehr ist für den Zeitraum zwischen 22 und 6 Uhr nicht zu erwarten. Im Übrigen kann ausgeschlossen werden, dass die Anlieferung für die zusätzlichen Verkaufsflächen in einer vergleichbar exponierten Lage von staten gehen wird wie die Anlieferung des Lebensmittelmarktes, da die Anlieferung in jedem Fall weiter entfernt von der Wohnbebauung in der Straße Am Rathaus liegen wird und mit hoher Wahrscheinlichkeit durch das Gebäude des Lebensmittelmarktes schalltechnisch abgeschirmt wird.

Die Beeinträchtigungen, die sich durch eine eventuelle Erhöhung des Verkehrs ergeben, sind demnach als gering zu erachten und können auf der Ebene der Baugenehmigungsverfahren angemessen berücksichtigt werden.

Durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 52 „Tüddern, Nahversorgung“ 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 Verkaufsflächen treten keine baulichen Erweiterungen auf, sind keine Veränderungen im Gesamterscheinungsbild zu erwarten. Eine gestalterisch, kullissenartig 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 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.

4.6 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. Die Einflüsse auf das Klima sind vernachlässigbar.

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 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 dem Bebauungsplan Selfkant Nr. 52 „Tüddern Nahversorgung – Erhöhung der Verkaufsflächen“ 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 Aufstellung des Bebauungsplans Selfkant Nr. 52 „Tüddern Nahversorgung – Erhöhung der Verkaufsflächen“ war die Erweiterung der zulässigen Verkaufsflächen.

Nachdem der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1 a (neu) 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.

27.11.2019