

# **BEGRÜNDUNG**

**Zur 29. Flächennutzungsplanänderung**

**„Heilder – Ergänzungsstandort Nahversorgung Selfkant-  
Nord“**



Gemeinde Selfkant – Ortslage Heilder

Mai 2022

Vorentwurf zum Aufstellungsbeschluss

## IMPRESSUM

Auftraggeber:

**Entwicklungsgesellschaft Selfkant mbH**

Am Rathaus 13

52536 Selfkant-Tüddern

Verfasser:

**VDH Projektmanagement GmbH**

Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz

T 02431 – 97 31 80

F 02431 – 97 31 820

E [info@vdh.com](mailto:info@vdh.com)

W [www.vdh.com](http://www.vdh.com)



i.A. M.Sc. Jens Döring

Projektnummer: 21-091

## INHALT

|   |  |   |
|---|--|---|
| 1 | ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG ..... | 1 |
| 2 | PLANVERFAHREN.....                       | 1 |
| 3 | RECHTSGRUNDLAGEN.....                    | 2 |

## 1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

In der Gemeinde Selfkant befinden sich in den nördlichen Ortslagen bislang nur wenige Nahversorgungsmöglichkeiten. Die Gemeinde möchte jedoch auch den dort ansässigen Bürgern die Möglichkeit zur Wohnortnahen Versorgung geben. Diese Lücke soll durch den geplanten Lebensmitteldiscounter geschlossen werden. Zusätzlich soll auch ein attraktiver Wohnstandort in Verbindung mit der geplanten Einzelhandelsnutzung entstehen. Eine vertikale Schichtung von Wohnen und Einkaufen schont zudem Flächen an anderer Stelle und hilft dabei, das Grundstück besser auszunutzen. Des Weiteren wird ein Beitrag zur Wohnbedarfsdeckung in der Gemeinde geleistet. Aus diesem Grund plant die Gemeinde Selfkant zwischen den Ortslagen Heilder und Saeffelen ein Mischgebiet, das eine Kombination aus nicht-großflächigem Einzelhandel und Wohnnutzungen enthalten soll.

Der Standort befindet sich unmittelbar an der L228 und ist somit aus verkehrstechnischer Sicht günstig gelegen. Sowohl aus Höngen, Heilder und Saeffelen als auch aus der Ortslage Havert (gesamter nördlicher Bereich der Gemeinde) ist er gut zu erreichen.

Gemäß des bestehenden Planungsrechtes ist die Umsetzung des Vorhabens nicht möglich. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht derzeit nicht. Der Flächennutzungsplan stellt die südliche Hälfte des Plangebietes als „gemischte Baufläche“ dar. Der nördliche Teil wird derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Zu diesem Zweck ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59 sowie die 29. Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

## 2 PLANVERFAHREN

Die Aufstellung der 29. Flächennutzungsplanänderung „Heilder, Ergänzungsstandort Nahversorgung Selfkant-Nord“ und des Bebauungsplanes Nr. 59 „Heilder, Ergänzungsstandort Nahversorgung Selfkant-Nord“ sollen zur Verfahrensbeschleunigung im Parallelverfahren erfolgen. Es wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren mit frühzeitiger Beteiligung und Offenlage sowie der Erstellung eines Umweltberichtes durchzuführen. Ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB oder ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a bzw. 13b BauGB entfallen, da die jeweiligen Zugangsvoraussetzungen nicht vorliegen.

### 3 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)