



Stadt Nideggen, Kreis Düren, Reg. Bez. Köln

3. Änderung des Flächennutzungsplanes Stadt Nideggen

ERLÄUTERUNGSBERICHT

entspr. § 5(5) BauGB

gehört zur Verfügung

vom 08.03.2006

3F.2.M - 24 - 15/06

Bezirksregierung Köln

Im Auftrag



Handwritten signature

Inhaltsverzeichnis:

A. Vorbemerkung	Seite 3
B. Verfahren	4
C. Planungsrechtliche Vorgaben	5
C1. Ziele der Raum- und Landesplanung	
C2. Flächennutzungsplan Nideggen	
C3. Umweltschützende Belange	
D. Planbereich	6
E. Ziel und Inhalt der 3. Flächen- nutzungsplanänderung	7

A. Vorbemerkungen:

Der Rat der Stadt Nideggen hat am 20.07.04 beschlossen, die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nideggen durchzuführen.

Die Notwendigkeit dieser Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus der Absicht, im Parallelverfahren entspr. § 8 (3) BauGB den Bebauungsplan Nideggen N 18 aufzustellen mit dem Ziel der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes für die Nahversorgung.

Das Grundstück ist wegen der vorh. Infrastruktur sowohl technisch als auch kostengünstig zu erschließen.

Angestrebt wird eine Angliederung des Einzelhandelsbetriebes an das vorhandene Einkaufszentrum, zumal das angebotene Sortiment (Non Food 30 %, Food 70 %) geeignet ist, den Bedarf für die Nahversorgung zu vervollständigen.

Außerdem wird festgestellt, daß ein gleichermaßen geeignetes Grundstück im Stadtkern von Nideggen nicht zur Verfügung steht.

B. Verfahren:

Aus dem Aufstellungsbeschuß (20.07.04) ergibt sich für die Stadt Nideggen die Entscheidungsfreiheit, das Verfahren nach Baugesetzbuch (BauGB), rechtsverbindlich seit dem 27.08.1997, durchzuführen.

C. Planungsrechtliche Vorgaben:

C 1. Ziele der Raum- und Landesplanung:

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Köln sieht für den Planbereich im Stadtteil Nideggen einen Siedlungsraum mit der Ausweisung "Allgemeine Siedlungsbereiche" (ASB) vor.

C 2. Flächennutzungsplan Nideggen:

Der Flächennutzungsplan Nideggen ist seit dem 17.07.1998 rechtswirksam und weist für den Planbereich "Fläche für die Landwirtschaft" aus

C 3. Umweltschützende Belange:

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet lt. VO. vom 13.07.87.

Der Entwurf des Landschaftsplanes Kreuzau-Nideggen sieht eine Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet vor mit dem Entwicklungsziel "Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen".

Eine überschlägliche Eingriffsbilanzierung des mit der Ausweisung in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleiteten Eingriff in Natur und Landschaft liegt vor und dient als Grundlage für den endgültigen Ausgleichsnachweis.

D. Planbereich:

Der Bereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt in der östlichen Randlage des Stadtteils Nideggen und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Bestehendes Gewerbegebiet
zwischen "Thumer Weg" und L 33.

Im Osten : Vorhanden: Vorhandene Ausweisung
im FNP: Fläche für die Landwirtschaft.

Geplant: In der 2. Änderung des
FNP: Gewerbliche Baufläche.

Im Süden : Vorhanden: Vorhandene Ausweisung
im FNP: Fläche für die Landwirtschaft.

Geplant: In der 2. Änderung des
FNP: Wohnbaufläche.

Im Westen : Wohnbaufläche

Die Größe des Planbereiches beträgt ca 0,6 ha und wird bisher landwirtschaftlich, Ackerland, genutzt.

Strukturierende oder belebende Landschaftselemente sind nicht vorhanden.

Das Gelände steigt von Nordwesten in süd-östlicher Richtung leicht an,

E. Ziel und Inhalt der 3. Flächennutzungsplanänderung:

Durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes N 18 soll dem § 8 (2) BauGB entsprochen werden, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Ausgewiesen wird in Abänderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes, Fläche für die Landwirtschaft, ein Sondergebiet (SO) großflächiger Einzelhandelsbetrieb zur Deckung der Nahversorgung bis zu einer maximalen Größenordnung der Verkaufsfläche von 1000 qm.

Einzelheiten bzgl. Erschließung, Bebauung, Bepflanzung und Immissionsschutz werden im Bebauungsplan konkretisiert.

FNP-Text zum Punkt „Ökologische Belange“ für die 2. und 3. Änderung Teilbereich Stadtgebiet Nideggen -

Im Flächennutzungsplan werden folgende landschaftspflegerische Ziele und Maßnahmen definiert:

- 34 % des Geltungsbereichs der 2. u. 3. Änderung des Flächennutzungsplanes werden als Flächen für Gewerbe und Wohnen ausgewiesen.
- 28 % der Flächen werden als Gartenflächen vorgehalten. Die Gärten werden unter ökologischen Gesichtspunkten als „strukturarm“ eingestuft, weil erfahrungsgemäß große Teile der Gärten als Rasenflächen angelegt werden und zusätzlich artenfremde Gehölze wie z.B. Nadelbäume zur Anpflanzung gelangen.
- 13 % der Flächen werden für die Erschließung der Wohn- und Gewerbegebiete vorgehalten.
- 25 % der Flächen werden mit dem Ziel der ökologischen Anreicherung des Landschaftsraumes angelegt. Es handelt sich dabei um die Randeingrünung der Wohn- und Gewerbegebiete. Schwerpunkte der Eingrünung sollen im Bereich entlang der L 249 und L 33 liegen. Diese Pflanzstandorte, in Breiten von bis zu 50 m, bieten neben den ökologischen Anreicherungen zusätzlich den Vorteil, dass Blickbeziehungen nicht unmittelbar auf zukünftige Gewerbeflächen fallen, sondern der Landschaftsraum neu gegliedert wird.

Wie zuvor erwähnt, wird innerhalb des Geltungsbereiches besonders großer Wert darauf gelegt, dass sich das zu entwickelnde Gebiet möglichst landschaftsgerecht in den Naturraum einpaßt. Hierzu gehört auch die Auflage, dass im Randbereich der Gärten eine Fläche für die Anpflanzung von „standortgerechten Bäumen und Sträuchern“ ausgewiesen wird.

Ebenfalls berücksichtigt die ökologische Bewertung die Anpflanzung von Straßenbäumen innerhalb der Erschließungsmaßnahmen für Wohn- und Gewerbegebiete.

Eine auf Ebene der Flächennutzungsplanung überschlägliche Betrachtung der notwendigen landschaftspflegerischen Maßnahmen bzw. Flächenausweisungen für die Eingriffe in Biotopfunktionen wird mittels der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung des Landes NRW durchgeführt.

Die Wohn- und Gewerbeflächen sind ca. 34 ha groß und werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Ein großer Teil der Flächen liegt entlang der L 249/L 33, welche von Norden und Nord-Osten her die Stadt Nideggen erschließen. Um diesen Bezugsachsen die landschaftlichen Beziehungen nicht komplett zu entziehen, sind entlang beider Landstraßen umfangreiche Pflanzmaßnahmen vorgesehen.

Weiterhin wird dem im Osten der Stadt liegenden Wohngebiet eine weitere Bauzeile vorgelagert. Hier werden keine weiteren landschaftlichen Nachteile entstehen.

Das Maß der Überbauung (GRZ) wird mit 0,4 oder 40% für die Wohngebiete angenommen und mit 0,8 oder 80% für die Gewerbeflächen. Die übrigen Flächen werden als strukturarme Gärten bewertet bzw. unter Berücksichtigung der landschaftlichen Belange entwickelt (ökologischer Ausgleich).

Der genau zu ermittelnde Eingriff und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der zukünftigen Bebauungspläne dargestellt. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb des Gebietes darzustellen.

Eingiffsbilanzierung - übersichtlich +
 zur 2. und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nideggen
 Bereich: Stadtgebiet Nideggen

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

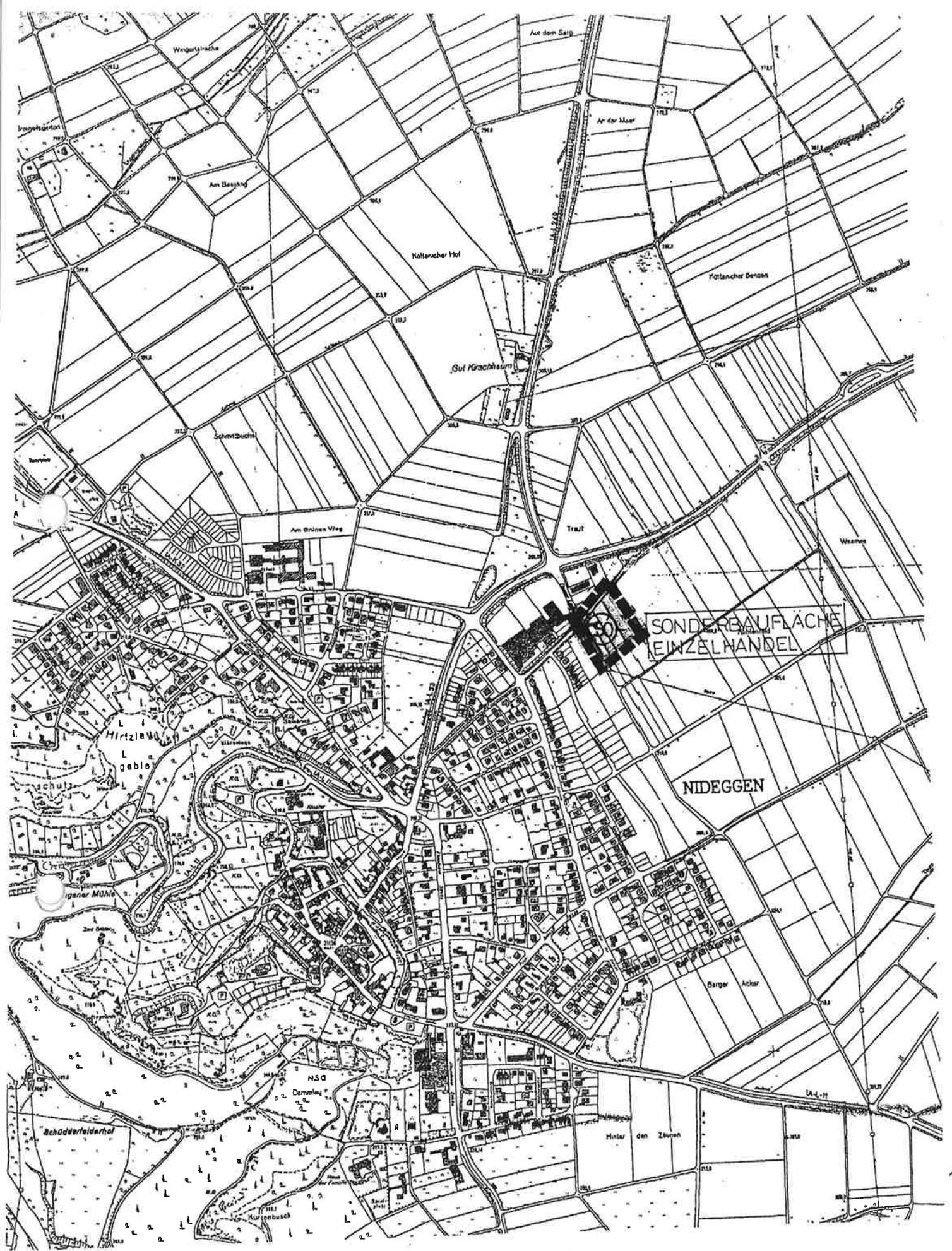
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotyp	Fläche [m ²]	Grundwert A (lt. Biotypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHE							
	3.1	Acker	336.850,00	2	1	2	673.700
ERSCHLIESSUNG							
	2.2	Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen	850,00	3	1	3	2.550
	8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	400,00	7	1	7	2.800
	1.5	Feldwege, Waldwege	3.500,00	2	1	2	7.000
Gesamtfläche			341.600,00	Gesamtflächenwert A:		686.050 (Summe Sp 8)	

Eingriffsbilanzierung - überschläglich -
zur 2. und 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nideggen
Bereich : Stadtgebiet Nideggen

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes

1 Flächen- Nr. (s. Plan Ausgangs- situation)	2 Code u. Biotoptypenver- teilerliste	3 Biotoptyp (u. Biotoptypenver- teilerliste)	4 Fläche [m ²]	5 Grund- wert (u. Biotoptypenver- teilerliste)	6 Gesamt- korrek- tur- faktor	7 Gesamt- wert (Sp 5 x Sp 6)	8 Einzel- flächen- wert (Sp 4 x Sp 7)
Private Wohnbebauung							
	1.1	versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Beton, engfügiges Pflaster, Mauer)	115.000,00	0	1	0	0
	4.1	Zier- u. Nutzgärten, Strukturraum	95.000,00	2	1	2	190.000
	8.1	Hecken, Gebüsch, Feldgehölze	400,00	6	1	6	2.400
Öffentliche Verkehrsflächen							
	1.1	versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Beton, engfügiges Pflaster, Mauer)	36.750,00	0	1	0	0
		Straßenbäume					
	1.3	Schotter-, Kies-, Sandflächen, wassergebundene Decken, Rohböden, Gleisbereiche in Betrieb	8.200,00	1	1	1	8.200
Öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen							
	8.1	Hecken, Gebüsch, Feldgehölze	77.000,00	6	1	6	462.000
	4.4	Intensivrasen (z.B. Sportanlagen)	2.000,00	2	1	2	4.000
	3.2	Intensivgrünland (Fettwiese, Feinweide)	7.250,00	4	1	4	29.000
			Gesamtfläche	341.600,00		Gesamtflächenwert B: (Summe Sp 8)	687.600

C. Gesamtbilanz	(Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A) Überschuss	1.550
-----------------	--	-------



3. Ä. FNP

VERKAUFSFLÄCHE 1000 m²

ERUNG

