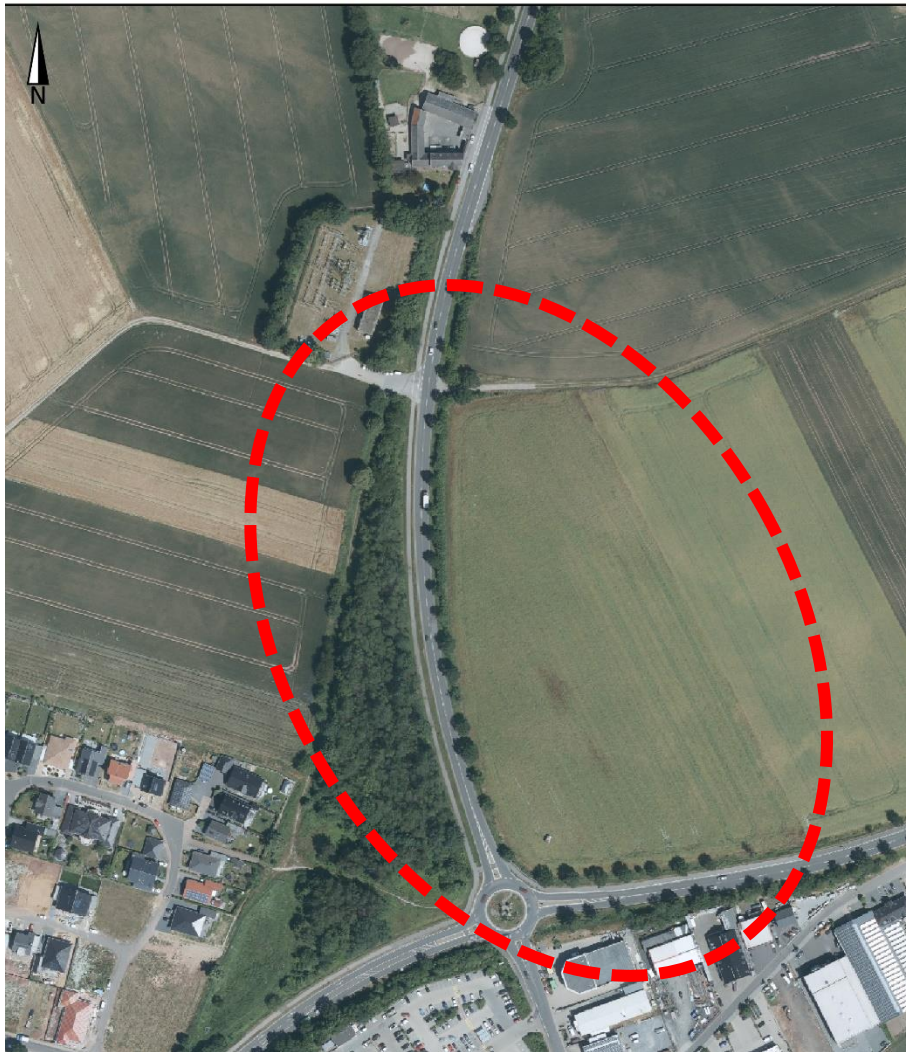


# STADT NIDEGGEN

KREIS DÜREN  
REGIERUNGSBEZIRK KÖLN

## Bebauungsplan N 21 „Sondergebiet – Gut Kirschbaum“ im Stadtteil Nideggen



*Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW (ohne Maßstab, genordet)*

**VORENTWURF**

**Teil A: Begründung**  
(Stand: Mai 2021)

**Inhaltsverzeichnis**

1.	<b>GELTUNGSBEREICH, LAGE UND TOPOGRAPHIE</b> .....	2
2.	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG</b> .....	2
3.	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, RECHTSGRUNDLAGEN</b> .....	3
3.1	Ziele der Raumordnung .....	3
3.2	Landesentwicklungsplan (LEP NRW) .....	3
3.3	Flächennutzungsplan .....	6
3.4	Landschaftsplan .....	6
3.5	Bebauungsplan .....	7
3.6	Rechtsgrundlagen .....	7
4.	<b>BESCHREIBUNG DES VORHABENS</b> .....	7
4.1	Erschließungs- und Planungskonzept .....	7
4.2	Ver- und Entsorgung, Entwässerung .....	8
5.0	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES N 21 „SONDERGEBIET - GUT KIRSCHBAUM“</b> .....	8
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	9
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	10
5.3.1	Überbaubare Grundstücksgrenzen (Baugrenzen) .....	10
5.3.2	Bauweise .....	10
5.4	Stellplätze und Nebenanlagen .....	11
5.5	Werbeanlagen .....	11
5.5	Öffentliche Verkehrsflächen .....	11
5.6	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	11
5.7	Eingriffsregelung – Eingriff und Ausgleich .....	11
5.8	Maßnahmen zum Artenschutz .....	12
6.	<b>STANDORTALTERNATIVEN</b> .....	12
7.	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	12
7.1	Umweltprüfung / Umweltbericht .....	12
7.2	Verkehr .....	12
7.3	Schallimmissionsschutz .....	13

## 1. GELTUNGSBEREICH, LAGE UND TOPOGRAPHIE

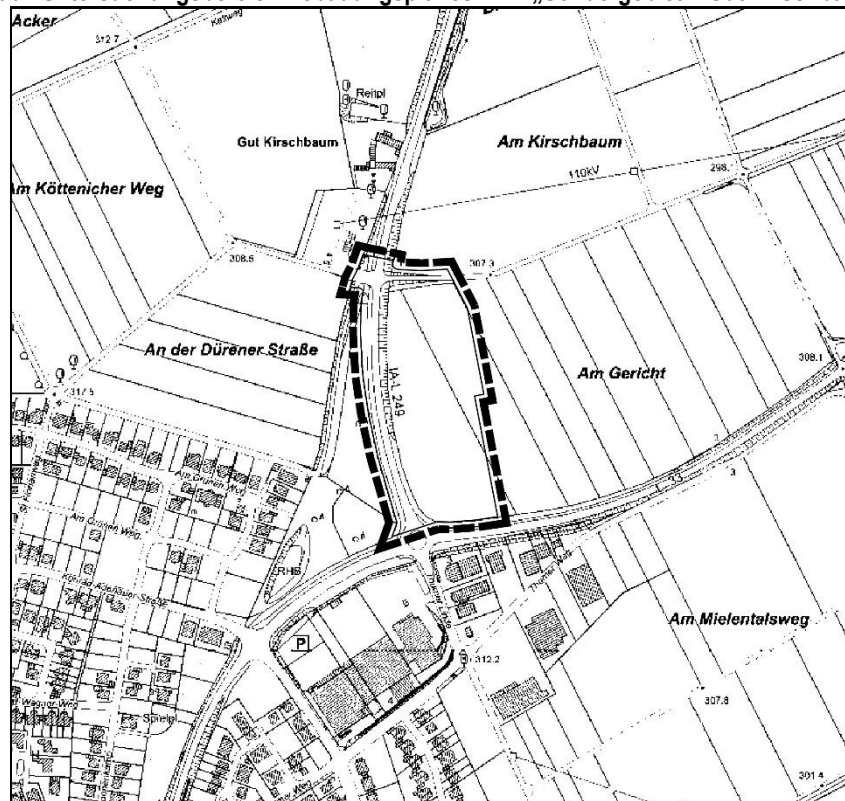
Das Plangebiet befindet am nordöstlichen Rand von Nideggen, östlich der Landstraße L 249 (Jülicher Straße) und nördlich der Landstraße L 33.

Der Plangeltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Nideggen, Flur 36 und umfasst einschließlich der L 249 im Abschnitt des Bereiches eine Fläche von rd. 3,2 ha. Die Flächen im Sondergebiet sind intensiv landwirtschaftlich genutzt. Entlang der Landesstraßen befinden sich straßenbegleitende Gräben, Säume und Baumreihen. Südlich des Plangebietes / südlich der L 33 befinden sich gewerbliche Bauflächen sowie Einzelhandelsnutzungen. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine größere Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) sowie die Hofanlage „Gut Kirschbaum“.

Westlich des Kreisverkehrs an der Jülicher Straße soll aktuell eine neue Rettungswache mit Erschließung zur Jülicher Straße (L33) errichtet werden.

Der landwirtschaftlich genutzte Bereich weist über die gesamte Fläche Höhenunterschiede von bis zu ca. 3 m auf. Der Untersuchungsbereich einschließlich der westlich angrenzenden Verkehrsflächen sind der nachstehenden Übersichtskarte zu entnehmen.

Abb.: Untersuchungsbereich Bebauungsplanes N 21 „Sondergebiet – Gut Kirschbaum“



© Land NRW (2020), genordet, ohne Maßstab

## 2. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Nideggen ist in seiner zentralörtlichen Funktion als Grundzentrum einzuordnen. Im Kernort befinden sich südlich bzw. südwestlich des Plangebietes im Gewerbegebiet Am Eisernen Kreuz u.a. ein REWE-Lebensmittelvollsortimenter, zwei Lebensmitteldiscounter (ALDI und Lidl), ein Non-Food-Discounter (Action), ein Geschäft für Heimtierbedarf etc.

Die Standorte des Lebensmittelvollsortimenters sowie des Discountmarktes am Thumer Weg haben aufgrund der beengten Grundstückssituation keine Erweiterungsmöglichkeiten, insbesondere auch im Hinblick auf die Erschließung und die Stellplatzsituation. Aufgrund dieser Sachlage liegt der Stadt Nideggen ein Antrag auf Verlagerung und Erweiterung dieser Märkte in das Gebiet „Gut Kirschbaum“ vor. Angestrebt wird eine Verkaufsflächenvergrößerung des Lebensmitteldiscounters von derzeit rd. 950 m<sup>2</sup> auf 1.470 m<sup>2</sup> und des Vollsortimenters von derzeit rd. 2.280 m<sup>2</sup> auf 2.500 m<sup>2</sup> zuzüglich Backshop mit Verzehr und einer ausreichenden Stellplatzanzahl.

Zur verkehrlichen Erschließung soll – auch im Hinblick auf die weiteren angestrebten baulichen Entwicklungen beidseitig der Jülicher Straße (Wohngebiet im Westen und Gewerbegebiet „Gut Kirschbaum“ im Osten) ein Kreisverkehr errichtet werden.

Der Standort ist bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Nideggen als Sonderbaufläche dargestellt.

Die angestrebten Verlagerungen und Erweiterungen im Bereich Nahversorgung erfüllen die Anforderungen hinsichtlich Sortiment und Verkaufsflächengröße zu einer Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung, ohne aufgrund seiner Versorgungsreichweite negative Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen der Nachbarkommunen auszulösen.

Zur Umsetzung der vorstehend beschriebenen Planungsabsichten ist die Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) erforderlich.

### 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, RECHTSGRUNDLAGEN

#### 3.1 Ziele der Raumordnung

Im **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, ist Nideggen einschließlich des Plangebietes und der angrenzend geplanten Gewerbegebietsflächen als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Abb.: Auszug aus dem Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Aachen



(genordet, ohne Maßstab)

Damit wird auch dem Ziel 1 – Allgemeiner Siedlungsbereich – entsprochen, wonach Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 der BauNVO nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden können.

#### 3.2 Landesentwicklungsplan (LEP NRW)

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen wird die Stadt Nideggen als Grundzentrum eingestuft. Der LEP NRW legt die mittel- und langfristigen strategischen Ziele zur räumlichen Entwicklung im Land Nordrhein-Westfalen fest.

So definiert der LEP NRW unter dem Punkt 6.5 Großflächiger Einzelhandel Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in der Abwägung beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen.

Für das Planvorhaben sind folgende Ziele und Grundsätze (gemäß dem Landesentwicklungsplan Punkt 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“) von Bedeutung:

Zitat: Auswirkungsanalyse zur Verlagerung / Erweiterung eines Lidl Lebensmitteldiscounters sowie Rewe Lebensmittelvollsortimenters in Nideggen, GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (19.03.2020), Seite 7 ff

### **„Großflächiger Einzelhandel -Ziele und Grundsätze**

#### **6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

#### **6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen**

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

#### **6.5-3 Ziel Beeinträchtigungsverbot**

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

#### **6.5-4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche**

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

#### **6.5-5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente**

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10% der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

#### **6.5-6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente**

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.

**6.5-7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel**

Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Ansiedlungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

**6.5-8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen**

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Ansiedlung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Ansiedlung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

**6.5-9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte**

Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

**6.5-10 Ziel Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung**

Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen."

Im Hinblick auf die ermittelten Auswirkungen der Verlagerungs- / Erweiterungsvorhabens werden folgende Anmerkungen in der Verträglichkeitsanalyse getroffen:

Zitat: Gutachten Seite 29

- Das Vorhaben steht in Einklang mit **Ziel 1**, da der Standort in einem regionalplanerisch ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereich liegt. Zudem stellt der aktuelle Flächennutzungsplan bereits ein SO gemäß § 11 (3), Ziff. 2 BauNVO am Planstandort dar.
- Hinsichtlich **Ziel 2** ist darauf hinzuweisen, dass sich der Verlagerungs- / Erweiterungsstandort des Lidl Lebensmitteldiscounters sowie Rewe Lebensmittelvollsortimenters nicht innerhalb eines bestehenden oder geplanten zentralen Versorgungsbereiches befindet, so dass die Festsetzung eines entsprechenden Baugebietes für Betriebe mit zentrenrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur bei Erfüllung der Ausnahmenvoraussetzungen zu **Ziel 2** im Einklang mit den Aussagen des LEP NRW steht. Ein zentraler Versorgungsbereich i.S. des Baugesetzbuchs ist in Nideggen nicht zu definieren. In der historischen Ortsmitte befinden sich zwar kleinteilige Einzelhandelsstrukturen und Angebotsergänzungen durch Gastronomie und Dienstleister/ öffentliche Einrichtungen, allerdings fehlt ein Magnetbetrieb aus dem Lebensmittelsegment.

Die topografischen und städtebaulichen Strukturen lassen hier auch keine entsprechend große Fläche für einen zeitgemäßen Anbieter zu, weshalb bereits in den letzten Jahrzehnten die wesentlichen Versorgungsstrukturen am Ortsrand in verkehrlich gut erreichbarer Lage gebündelt wurden.

Die Bauleitplanung dient im Wesentlichen der zukunftsfähigen Sicherung der Nahversorgung der Stadt Nideggen. Der Planstandort befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den Bestandsstandorten, da auch weiterhin das Ziel verfolgt werden soll, die Versorgungsstrukturen an einem verkehrlich günstigen Standort zu

bündeln, der nicht nur von den Einwohnern des Kernortes sondern auch der weiteren Stadtteile gut erreichbar ist.

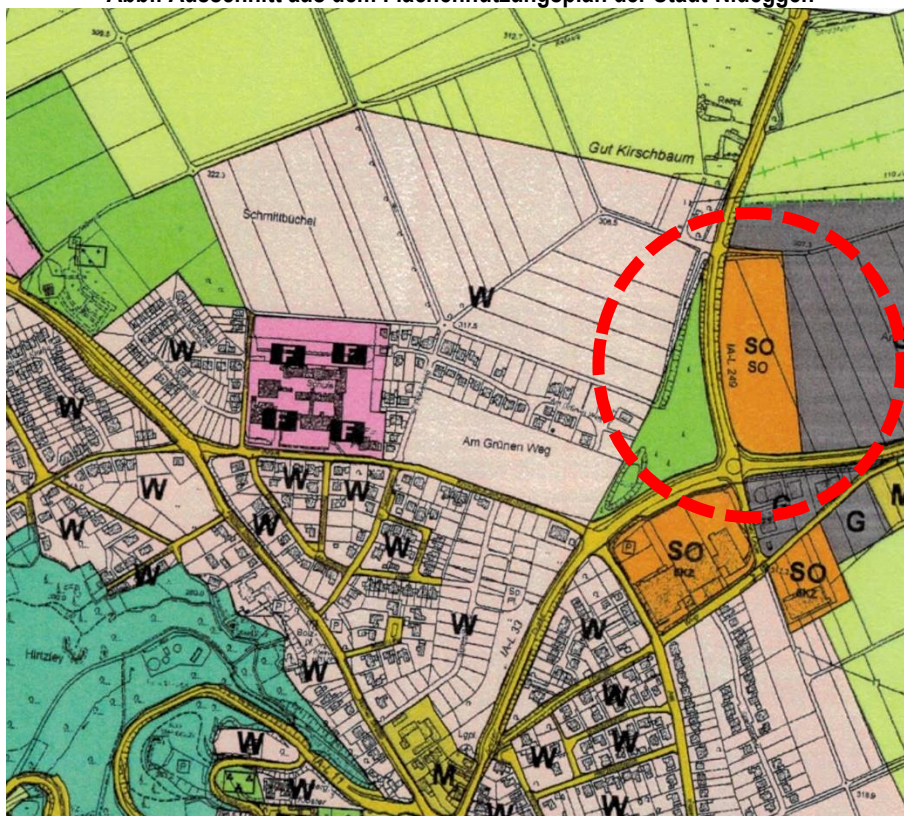
Gleichzeitig sind städtebauliche Auswirkungen durch die Erweiterung auszuschließen, d.h. es werden keine zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigt. Somit entspricht die Planung aus Gutachtersicht der Anwendung der Ausnahmeregelung gemäß Ziel 6.5-2.

- Im Hinblick auf **Ziel 3** sind keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen in Nideggen oder im Umland zu erwarten.
- Die **Grundsätze 4, 6 und 9** sowie die **Ziele 5, 7 und 8** sind nicht relevant; die Prüfung kann daher entfallen.
- Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist in dem projektierten Sachverhalt zulässig, der Standort in einem ASB liegt (Ziel 1), die Ausnahmeregelung bei Ziel 2 greift und keine zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigt werden (Ziel 3). **Ziel 10** wird demnach entsprochen.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Sondergebiet -SO“ dargestellt. Die umgebenden Verkehrsstrassen sind als überörtliche Verkehrsflächen (L 249 und L 33) dargestellt. Nördlich, östlich und südlich schließen sich gewerbliche Bauflächen an. Im Westen sind Grünflächen und Wohnbauflächen dargestellt. Im Rahmen der 6. Änderung erfolgt östlich des Kreisverkehrs L 249 / L 33 die Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf für die Errichtung einer Rettungswache.

Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Nideggen



(ohne Maßstab, genordet)

### 3.4 Landschaftsplan

Das Untersuchungsgebiet ist im Landschaftsplan Nr. 3 Kreuzau/Nideggen als Landschaftsschutzgebiet 2.2-5 „Voreifel zwischen Wollersheim und Bergheim“ festgesetzt. Die Entwicklungskarte stellt für das Plangebiet das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ dar.

### 3.5 Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan besteht für das Plangebiet nicht. Die Fläche befindet sich im sog. Außenbereich und beurteilt sich derzeit planungsrechtlich dementsprechend nach § 35 BauGB.

### 3.6 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsvorschriften zu Grunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- 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 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1075).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 -(BauO NRW 2018), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S. 666 ff) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916).

## 4. BESCHREIBUNG DES VORHABENS

### 4.1 Erschließungs- und Planungskonzept

Das Planungskonzept sieht die Errichtung / Verlagerung von zwei großflächigen Fachmärkten der Nahversorgung in dem Bereich Gut Kirschbaum, östlich der Jülicher Straße L 249 vor. Die Märkte sind im Osten des Gebietes geplant. Es erfolgt eine Gliederung in SO 1 (Lebensmitteldiscounter) und SO 2 (Lebensmittelvollsortimenter). Vorgelagert der Gebäude sind rd. 240 Stellplätze vorgesehen, davon rd. 110 Stellplätze im Gebiet SO 1 und rd. 129 Stellplätze im Gebiet SO 2. Angestrebt wird eine Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters von derzeit rd. 950 m<sup>2</sup> auf 1.463 m<sup>2</sup> und des Lebensmittelvollsortimenters von derzeit rd. 2.280 m<sup>2</sup> auf 2.500 m<sup>2</sup> zuzüglich Bistro (nur Verzehr).

Die Warenanlieferung ist derzeit an den Gebäudeostseiten, zum Gewerbegebiet hin, geplant. Die Eingänge weisen nach Osten zur Jülicher Straße und damit zu den Stellplatzanlagen.

Die Erschließung des Standortes ist ausgehend vom Kreisverkehr L 249/ L 33 über eine Zufahrt für den Kundenverkehr aus Richtung Nideggen kommend mittig zwischen den Einzelhandelsgebäuden geplant. Die Hauptanbindung des Sondergebietes soll im Zusammenhang mit dem geplanten Gewerbegebiet östlich angrenzend an das Sondergebiet (Bebauungsplan N 22) sowie der angestrebten baulichen Entwicklung westlich der Jülicher Straße (Wohngebiet) über einen neuen Kreisverkehr erfolgen. Dieser soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes N 21 planungsrechtlich gesichert werden.

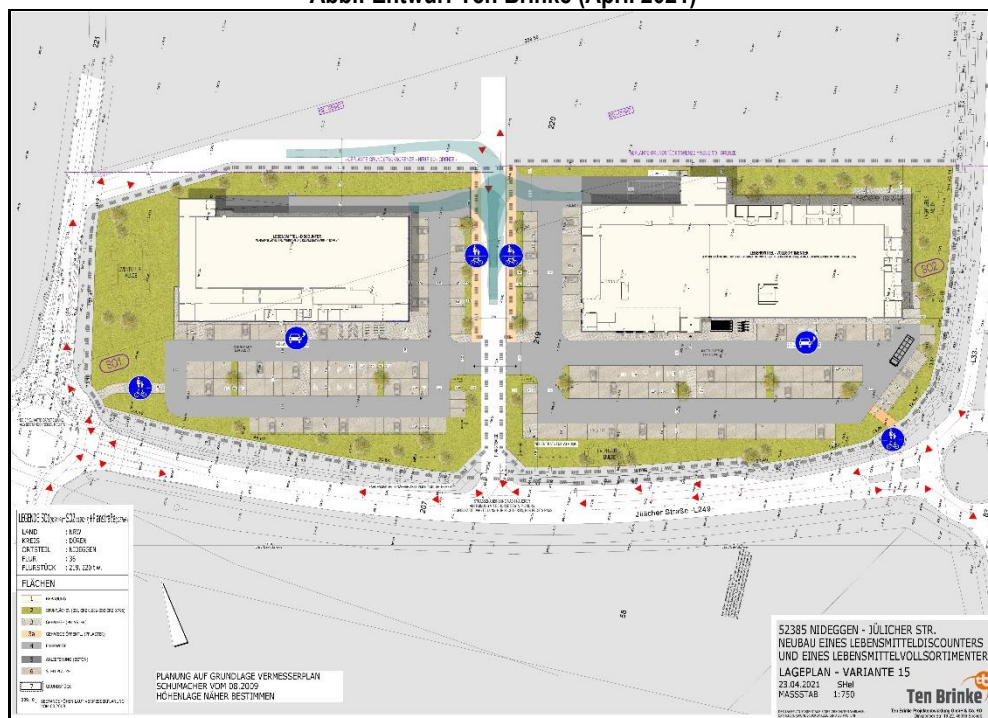
Die mittige Zufahrt soll ausschließlich aus Richtung Nideggen kommend genutzt werden. Diese Anbindung wird mit einer „Rechts rein Rechts raus“ Regelung betrieben. Die Hauptzu- und abfahrt erfolgt über den geplanten Kreisverkehr.

Der Einzelhandelsstandort soll für nicht motorisierte Besucher über eine sogenannte Furt für Fußgänger und Radfahrer am vorhandenen Kreis L 249 / L 33 im Süden sowie im Norden ebenfalls über den neuen Kreis erreicht werden. Durch die Fußgänger-/Radfahrerfurten erfolgt eine Anbindung an den bestehenden Fußweg (Radfahrer frei) östlich der Jülicher Straße.

Die nächst gelegene Bushaltestelle ist die Haltestelle Jülicher Straße der Buslinie 210, welche sich ca. 550 m südwestlich des Planstandortes in Richtung Ortsmitte befindet. Eine weitere Haltestelle befindet sich rd. 400 m nördlich des Planstandortes am Gut Kirschbaum.



Abb.: Entwurf Ten Brinke (April 2021)



ohne Maßstab

## 4.2 Ver- und Entsorgung, Entwässerung

Die Ver- und Entsorgung des gesamten Untersuchungsgebietes einschließlich der Entwicklungsbereiche für Gewerbe und Wohnen müssen neu erschlossen werden.

## 5. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES N 21 „SONDERGEBIET - GUT KIRSCHBAUM“

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel des Bebauungsplanes N 21 soll für den geplanten Einzelhandel der Nahversorgung als Art der baulichen Nutzung Sondergebiet (SO) **Großflächiger Einzelhandel „Gut Kirschbaum“** gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden.

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung zweier großflächiger Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung. Das Sondergebiet wird gegliedert in die Sondergebiete (SO 1 und SO 2) mit einer konkreten Sortimentsfestsetzung und Verkaufsflächenbegrenzung. Diese orientieren sich an den Zielen der Landesplanung, den konkreten Ansiedlungswünschen und den Ergebnissen der Verträglichkeitsanalyse.

Die Verkaufsflächenunter- und obergrenzen im Gebiet SO 1 und SO 2 werden bezogen auf die jeweiligen Vorhaben festgesetzt und stellen sicher, dass im jeweiligen SO-Gebiet nur ein Betrieb realisiert werden kann. Damit wird gewährleistet, dass durch die Ansiedlungsvorhaben keine raumordnerisch relevanten Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Untergeordnet werden weitere Nutzungen zugelassen, die den Hauptbetrieb ergänzen. Dies können sein: Schank- und Speisewirtschaften bzw. Café, Finanzdienstleistungen (z.B. Poststelle oder Geldautomat).

In Ergänzung zur geplanten Einzelhandelsnutzung können im Gebiet SO 1 auch Büros oder Handwerksbetriebe (z.B. Friseur) zugelassen werden.

## Textliche Festsetzung

<b>1</b>	<b>Sondergebiet (SO) Großflächiger Einzelhandel Gut Kirschbaum</b>  Das Sondergebiet (SO) Großflächiger Einzelhandel Gut Kirschbaum dient der Unterbringung großflächiger Fachmärkte. Es wird untergliedert in die SO 1 und SO 2.
<b>1.1</b>	<b>SO 1 „Lebensmitteldiscounter“</b> Zulässig ist ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von mind. 900 m <sup>2</sup> und max. 1.470 m <sup>2</sup> und folgendem Kernsortiment: <ul style="list-style-type: none"><li>• Nahrungs- und Genussmittel, Getränke</li><li>• Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel</li><li>• Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel.</li></ul> Andere Sortimente dürfen auf max. 10 % der Verkaufsfläche angeboten und verkauft werden.
<b>1.2</b>	Bis zu einer Nutzfläche von insgesamt max. 100 m <sup>2</sup> können Schank- und Speisewirtschaften (Café) sowie Dienstleistungsbetriebe als den Lebensmitteldiscounter ergänzende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden.
<b>1.3</b>	Bis zu einer Nutzfläche von insgesamt max. 800 m <sup>2</sup> können im Gebiet SO 1 Büros, nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen werden.
<b>1.4</b>	<b>SO 2 „Lebensmittelvollsortimenter“</b> Zulässig ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von mind. 1.800 m <sup>2</sup> und max. 2.500 m <sup>2</sup> zuzügl. Backshop mit Verzehr und folgendem Kernsortiment: <ul style="list-style-type: none"><li>• Nahrungs- und Genussmittel</li><li>• Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel</li><li>• Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel</li></ul> Andere Sortimente dürfen auf max. 10 % der Verkaufsfläche angeboten und verkauft werden.
<b>1.5</b>	Bis zu einer Nutzfläche von insgesamt max. 100 m <sup>2</sup> können Schank- und Speisewirtschaften (Café) sowie Dienstleistungsbetriebe als den Lebensmittelvollsortimenter ergänzende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Höhe der baulichen Anlagen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist an den notwendigen Flächendimensionen für großflächigen Einzelhandel einschließlich der erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen orientiert. Gleichzeitig entspricht dieser Versiegelungsgrad den Obergrenzen des § 17 BauNVO (Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung).

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 Abs. 1 BauNVO in Normalhöhen null bestimmt. Das Normalhöhen null (NHN) ist in Deutschland die aktuelle Bezeichnung der Bezugsfläche für das Nullniveau bei Angabe von Höhen über dem Meeresspiegel.

Aufgrund der städtebaulich sensiblen Lage am Ortsrand bzw. Ortseingang wird die Höhe der baulichen Nutzung auf das zur Umsetzung des geplanten Vorhabens erforderliche Maß begrenzt. In diesem Zusammenhang wird ein oberer Bezugspunkt in Form einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (Gh) definiert. Daher wird festgesetzt, dass die Gebäudehöhe (Gh) im SO 1 einen Wert von 318,0 m über NHN und im Gebiet SO 2 einen Wert von 319 m über NHN nicht überschreiten darf. Dies entspricht einer Höhe von ca. 9 bis 10 m über dem bestehenden Gelände verlauf. Der gewählte Wert orientiert sich an der vorliegenden Hochbauplanung der Marktgebäude und

ist damit zur Umsetzung der Planungsziele geeignet. Gleichzeitig wirkt er einer planbedingten, optischen Überprägung der bestehenden Ortsrandlage entgegen.

Zum Betrieb von Einzelhandelsnutzungen ist es regelmäßig erforderlich, dass die Gebäudehöhe durch technische Aufbauten überschritten werden kann. Hierzu gehören zum Beispiel Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Aufbauten. Um die Vollziehbarkeit der Planung zu ermöglichen, wird eine entsprechende Überschreitung von 2,0 m durch textliche Festsetzung ermöglicht.

### Textliche Festsetzung

<b>2.0</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>
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 maximal zulässige Höhe von Gebäuden wird bestimmt durch die Gebäudehöhe (Gh). Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe (Gh) ist bei geneigten Dächern ist der höchste Punkt des Daches, bei Flachdächern die Oberkante der Attika.
2.3	Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Gh) darf durch technische Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln) und sonstige untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine o.ä.) um bis zu 2,0 m überschritten werden.

## 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

### 5.3.1 Überbaubare Grundstücksgrenzen (Baugrenzen)

Mit der Festsetzung von Baugrenzen wird die durch Hauptanlagen überbaubare Grundstücksfläche definiert. Die sogenannten Baufenster orientieren sich an dem Gestaltungsentwurf.

Die überbaubare Grundstücksfläche hält einen Abstand von min. 20 m zu den vorhanden bzw. geplanten Fahrbandrändern der L 249 und L 33 ein.

### 5.3.2 Bauweise

Die Baukörper von großflächigen Lebensmittelmärkten und kombinierten Einzelhandelsimmobilien passen regelmäßig nicht in die Definition der offenen oder geschlossenen Bauweise. Es handelt sich in der Regel um freistehende Baukörper, die zwar Grenzabstände einhalten jedoch die in der offenen Bauweise begrenzte Gebäudelänge von 50 m überschreiten.

### Textliche Festsetzung

<b>3.0</b>	<b>Bauweise</b>
	In den Sondergebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit dem Zusatz, dass Gebäude mit einer Länge > 50 m zulässig sind.

Für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit dem Zusatz, dass Gebäude mit einer Länge > 50 m zulässig sind.

Wird von der Festsetzung einer Bauweise abgesehen, findet die abstandsflächenrechtliche Grundregel Anwendung, wonach vor den Außenwänden der Gebäude Abstandsflächen einzuhalten sind.

Mit der Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung wird die durch Hauptanlagen überbaubare Grundstücksfläche definiert, welche sich am Gestaltungsentwurf orientieren.

## 5.4 Stellplätze und Nebenanlagen

### Textliche Festsetzung

#### 4.0 Stellplätze und Nebenanlagen, Ein- und Ausfahrten

In den Sondergebieten (SO) sind Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit **-St/Na-** gekennzeichneten Flächen zulässig.

Der Betrieb von Einzelhandelsnutzungen erfordert regelmäßig vergleichsweise große Stellplatzanlagen und Nebenanlagen (z.B. Einkaufswagenboxen und Werbeanlagen). Diese sollten auf die Flächen beschränkt werden, die zur Erfüllung der Planungsziele erforderlich sind. Vor diesem Hintergrund und in Orientierung an das Plankonzept wird daher eine größere Teilfläche des Plangebietes zeichnerisch als „Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen“ festgesetzt.

## 5.5 Werbeanlagen

### Textliche Festsetzung

#### 1.0 Werbeanlagen

Werbeanlagen in den Sondergebieten sind nur auf den der Stellplatzanlage zugewandten Gebäudeseiten und den Giebelseiten zulässig. Auf den Dachflächen sind Werbeanlagen nicht zulässig. Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden.

#### 2.0 Freistehende Werbeanlagen

In den Sondergebieten ist die Errichtung eines gemeinsamen Werbepylons an der Jülicher Straße mit einer Höhe von 8,5m und einer Breite von 4,5 m sowie eine Zufahrtstehle im SO 1 mit einer Größe von 2,0 x 2,0 m, eine Zufahrtstehle im SO 2 mit einer Größe von 1,5m x 3,4m, jeweils bezogen auf die Oberkante der fertigen Stellplatzanlage, zulässig.

Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden.

Zusätzlich sind in jedem Sondergebiet jeweils 5 Standorte für Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 8,0 m mit Wirkung zur Jülicher Straße zulässig.

Werbeanlagen können unter bestimmten Umständen das Ortsbild aber auch das Erscheinungsbild des Nahversorgungsstandorts selbst beeinträchtigen. Daher werden Werbeanlagen nur eingeschränkt zugelassen, d.h. Werbeanlagen sind nur an den der Stellplatzanlage zugewandten Gebäudeseiten sowie den Giebelseiten zulässig. Auf den Dachflächen sind Werbeanlagen nicht zulässig.

## 5.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Um den Bau des geplanten Kreisverkehrs und die Anbindung des Sondergebietes planungsrechtlich abzusichern, werden die von der L 249 und L 33 einschließlich deren Nebenanlagen als öffentliche Verkehrsfläche bzw. Verkehrsgrün festgesetzt. Ebenso werden die mittig durch das Gebiet führende und die nördliche Anbindung an den Kreisverkehr als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

## 5.6 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

*Konkretisierung erfolgt im weiteren Verfahren. Vgl. Entwurf Umweltbericht.*

## 5.7 Eingriffsregelung – Eingriff und Ausgleich

*Konkretisierung erfolgt im weiteren Verfahren. Vgl. Entwurf Umweltbericht.*

## 5.8 Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit des Vorhabens wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt (Kölner Büro für Faunistik, Februar 2021).

Die Gutachter kommen zusammenfassend zu nachstehendem Ergebnis:

*„Im Plangebiet selbst ist aufgrund der sehr eingeschränkten Lebensraumausstattung lediglich mit dem Vorkommen verschiedener **Gastvogelarten (v.a. Nahrungsgäste)** zu rechnen. Bei diesen Arten treten keine Verbotsstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ein, da sie nicht im Plangebiet brüten und die geplante Bebauung daher nicht mit Tötungsrisiken, erheblichen Störungen oder Verlusten essenzieller Nahrungsräume verbunden ist. Lediglich für die Feldlerche ist eine Verdrängung benachbarter Brutvorkommen in der angrenzenden Feldflur nicht auszuschließen. Vorsorglich sollen diesbezüglich Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden.*

*Für **Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie** können artenschutzrechtlich relevante Konflikte ebenfalls ausgeschlossen werden. Das Lebensraumpotenzial kann auf die Eignung als Nahrungsraum für einzelne Fledermausarten eingeschränkt werden. Es ergeben sich keine Hinweise darauf, dass die Arten im Plangebiet essenzielle Lebensraumbestandteile vorfinden.*

*Aus artenschutzrechtlicher Sicht steht der Aufstellung des Bebauungsplans N 21 der Stadt Nideggen somit nichts im Wege.“*

## 6. STANDORTALTERNATIVEN

Der Planstandort (Sondergebiet) umfasst ein im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nideggen dargestelltes Sondergebiet, in direkter Nachbarschaft zu Gewerbe- und Sondergebieten. Auch befindet sich der Standort in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB).

Damit wird dem Ziel entsprochen, wonach Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden können.

Der geplante Einzelhandelsstandort an der Jülicher Straße dient der Sicherung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung von Nideggen. Die Funktionsergänzung an dieser Stelle ist notwendig, da sowohl in den angrenzenden Gewerbe- und Sondergebieten als auch im Stadtkern aufgrund der kleinteiligen Gebäude- und Grundstücksstrukturen keine Entwicklungsflächen für marktübliche Lebensmittelmärkte vorhanden sind.

Der Standort eröffnet die Möglichkeit, die Versorgungsstrukturen möglichst an einem verkehrlich aus allen Stadtteilen gut erreichbaren Standort zu bündeln und damit die Verkehre innerhalb des Stadtgebietes zu verringern.

Standortalternativen bestehen nicht.

## 7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 7.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Die planbedingten Umweltauswirkungen wurden ermittelt und in einem Umweltbericht (Entwurf) beschrieben und bewertet. Gemäß § 2a Satz 3 BauGB stellt der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung (Teil B) dar.

Der Entwurf des Umweltberichtes wurde vom Kölner Büro für Faunistik, Februar 2021 erstellt.

**Siehe Anlage.**

### 7.2 Verkehr

Neben den angestrebten Einzelhandelsflächen im SO-Gebiet, soll östlich angrenzend ein Gewerbegebiet entstehen. Westlich der Jülicher Straße (L 249) wird die Entwicklung eines Wohngebietes angestrebt.

Die Anbindung der Vorhaben soll über einen neu zu errichtenden Kreisverkehr an die Jülicher Straße (L 249) erfolgen. Um insbesondere den Kunden aus der Ortslage Nideggen eine komfortable Anreise zu ermöglichen wird eine zusätzliche Anbindung an die Jülicher Straße (L 249) angestrebt. Diese Anbindung soll zudem der weiteren Erschließung des östlich des Vorhabens geplanten Gewerbegebiets dienen.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung (Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, April 2021) wurden die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens untersucht. Es wurde untersucht, welche zusätzliche Nachfrage im fließenden Verkehr aufgrund der Bauvorhaben zu erwarten ist. Darüber hinaus wurde eine verkehrstechnische Skizze der direkten Anbindung des Vorhabengeländes an die Jülicher Straße (L 249) erstellt.

Die verkehrliche Untersuchung kommt zu den folgenden Ergebnissen:

- Das werktägliche Verkehrsaufkommen beträgt auf der Jülicher Straße (L 249) gemäß der SVZ etwa 6.042 Kfz/24h bei einem Schwerverkehrsanteil (SV) von 2,1 %.
- Im Prognose-Nullfall ist durch das Gewerbegebiet sowie die Wohnbauflächen mit einem Mehrverkehrsaufkommen in Höhe von 5.202 Kfz/24h (736 SV/24h) (Summe aus Quell- und Zielverkehr) zu rechnen.
- Im Prognose-Planfall ist durch den Lebensmittelvollsortimenter und den Discounter mit einem Mehrverkehrsaufkommen in Höhe von 4.140 Kfz/24h (28 SV/24h) (Summe aus Quell- und Zielverkehr) zu rechnen.
- Das prognostizierte Verkehrsaufkommen nach Umsetzung aller Maßnahmen beträgt auf der Jülicher Straße (L 249) in Höhe des Vorhabens 13.511 Kfz/24h (731 SV/24h).
- Die neue direkte Anbindung der Einzelhandelsflächen sowie der Gewerbeflächen an die Jülicher Straße (L 249) kann mit einem zusätzlichen Rechtsabbiegestreifen mit einer „Rechts rein Rechts raus“ Regelung betrieben werden. Die übrigen Fahrtbeziehungen können über den geplanten Kreisverkehr abgewickelt werden.

### 7.3 Schallimmissionsschutz

Die Stellungnahme zum Schallimmissionsschutz (Graner+Partner Ingenieure GmbH, Bergisch-Gladbach), betrachtet die Auswirkungen der geplanten Vorhaben im Sondergebiet bzw. das Betriebsgeschehen auf die umliegenden vorhandenen und zukünftig geplanten schutzwürdigen Nutzungen in Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten.

Die Emissionsansätze wurden unter Berücksichtigung der Frequentierungen der Stellplatzanlagen, nach den einschlägigen Richtlinien, u.a. die Bayerische Parkplatzlärmstudie, sowie die Anzahl der Anlieferungen gewählt und auf Basis der DIN ISO 9613-2 schalltechnische Ausbreitungsberechnungen durchgeführt.

Die Darstellung der ermittelten Beurteilungspegel zeigt, dass westlich, jenseits der L 249 Beurteilungspegel von  $L_r \leq 51$  dB(A) tagsüber zu erwarten sind. Südlich, jenseits der L 33 werden tags Beurteilungspegel von  $L_r \leq 50$  dB(A) berechnet. Somit werden in der Nachbarschaft die zu berücksichtigenden Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete im Westen sowie für Mischgebiete im Süden deutlich unterschritten, also eingehalten. Auch zur Nachtzeit werden die Immissionsrichtwerte durch die Geräusche der haustechnischen Anlagen deutlich unterschritten, also eingehalten.

Darüber hinaus wurde auch die Zunahme der Verkehrsgeräusche auf den angrenzenden öffentlichen Straßen durch die Entwicklung der Lebensmittelmärkte sowie durch das östlich geplante Gewerbegebiet untersucht. Auf Basis der vorliegenden Verkehrsdaten ist festzustellen, dass an dem geplanten Wohngebiet westlich der Jülicher Straße eine Erhöhung des Beurteilungspegels von maximal 0,5 dB zu erwarten ist.

Insofern kann zunächst zusammenfassend festgestellt werden, dass die Planungen unter den genannten Randbedingungen im Einklang mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz weitergeführt werden können.

Nideggen, im Mai 2021