

**Stellungnahmen gem.
§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB**

**Bebauungsplan N 21
Sondergebiet Gut Kirschbaum**

Hofer, Markus

Von: Schiene (BTG) <schiene@btg-kreis-dueren.de>
Gesendet: Montag, 17. Mai 2021 11:56
An: Krantz, Mandy
Betreff: AW: Frühzeitige Beteiligung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes N 21 in Nideggen

Sehr geehrte Frau Krantz,

wir haben die Unterlagen geprüft und teilen mit, dass keine Grundstücke unseres Unternehmens betroffen sind. Daher bestehen keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Schiene – Infrastruktur



Postanschrift:
Bismarckstraße 16, 52351 Düren

Hausanschrift:
Bismarckquartier, Raum F316
Moltkestrasse 37, 52351 Düren

Tel.: 02421/221080-401
Fax: 02421/221080-950

Handy: 0151/40480476

Post bitte nur an die o.g. Geschäftsadresse (Bismarckstr. 16) adressieren!

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Landrat Wolfgang Spelthahn

Geschäftsführer:
Guido Emunds * Dirk Hürtgen

Amtsgericht Düren * HR B 54

Diese E-Mail könnte vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen enthalten. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail sind nicht gestattet.

Hofer, Markus

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 17. Mai 2021 13:11
An: Krantz, Mandy
Betreff: AW: Frühzeitige Beteiligung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes N 21 in Nideggen

Sehr geehrte Frau Krantz,
 gegen die Aufstellung des BP N 21 in Nideggen bestehen aus funktechnischer Sicht keine Bedenken.
 Wir wünschen Ihnen viel Erfolg bei der Umsetzung des Bebauungsplanes.
 Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.
 Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
 DFMG Deutsche Funkturm GmbH
 Dezentrale Produktion Mitte

[REDACTED]
 Informationsmanager Baurecht, Funk und Umwelt
 Hausanschrift: Innere Kanalstraße 98, 50672 Köln
 +49 221 3398 42963 (Tel.)
 +49 171 2001019 (Mobil)

www.dfm.de

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter:

www.dfm.de/pflichtangaben

Betreff: Frühzeitige Beteiligung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes N 21 in Nideggen

Sehr geehrte Damen und Herren,
 im Nachgang zu meiner o.g. Email habe ich viele Rückmeldungen erhalten, dass die der Email angehängten Dateien zu groß sind. Aufgrund dessen sende ich Ihnen den Link, über den Sie die Unterlagen einsehen können.

[Bauleitplanung | Stadt Nideggen](#)

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes N 21 in Nideggen beteilige ich Sie gem. § 4 (1) BauGB und verweise auf den o.g. Link.

Die Unterlagen sind für die Dauer von einem Monat ab dem 17.05.2021 bis einschließlich 18.06.2021 bei der Stadtverwaltung Nideggen zu den normalen Dienstzeiten einsehbar.

Mit freundlichen Grüßen,



STADT NIDEGGEN

Der Bürgermeister

Im Auftrag

Mandy Krantz

Zülpicher Str. 1, D-52385 Nideggen

Tel.: +49 (0)2427 809-17, Fax.: +49 (0)2427 809-47

E-Mail: m.krantz@nideggen.de, Internet: www.nideggen.de

Diese Mail ist ausschließlich für den genannten Empfänger bestimmt. Sie enthält streng vertrauliche Informationen. Jede Verbreitung des Inhalts, auch teilweise, ist untersagt. Falls Sie diese Mail versehentlich erhielten, informieren Sie bitte unverzüglich den Absender und löschen Sie diese Mail endgültig von jedem Rechner, auch von ihrem Mailserver.

This mail contains strictly confidential information and is intended only for the person to whom it is addressed. Any dissemination, even partly, is prohibited. If you receive this mail in error, please contact the sender and finally delete this mail from your computer, including your mailserver.

Hofer, Markus

Von: [REDACTED]
Gesendet: NetAachen Leitungsauskunft <leitungsauskunft@netaachen.com >
Dienstag, 18. Mai 2021 08:01
An: Krantz, Mandy
Cc: NetAachen Leitungsauskunft
Betreff: RE: Frühzeitige Beteiligung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes N 21
in Nideggen

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Anlagen der NetAachen werden durch die NetCologne dokumentiert.

Bitte nutzen Sie die Online-Planauskunft der NetCologne unter der Adresse:

<https://planauskunft.netcologne.de/>

Herzliche Grüße,

[REDACTED]



[REDACTED]

Betrieb, Netzinfrastruktur

NetAachen GmbH
Grüner Weg 100 - 52070 Aachen
Tel: +49 241 91852 467 - Fax:
www.netaachen.com

Geschäftsführung:
Dipl.-Ing. Andreas Schneider
Amtsgericht Aachen: HRB 15383

Diese Nachricht (inklusive aller Anhänge) ist vertraulich. Sie ist ausschließlich für den im Adressfeld ausgewiesenen Adressaten bestimmt. Sollten Sie nicht der vorgesehene Empfänger sein, so bitten wir um eine kurze Nachricht. Jede unbefugte Weiterleitung oder Fertigung einer Kopie ist unzulässig. Da wir nicht die Echtheit oder Vollständigkeit der in dieser Nachricht enthaltenen Informationen garantieren können, schließen wir die rechtliche Verbindlichkeit der vorstehenden Erklärungen und Äußerungen aus.



[REDACTED]

techn. Betrieb, Netzinfrastruktur
NetAachen GmbH
Grüner Weg 100 - 52070 Aachen
Tel: +49 241 91852 467 - Fax:

Hofer, Markus

Von: [REDACTED]
Gesendet: Mittwoch, 19. Mai 2021 13:56
An: Krantz, Mandy
Betreff: Leitungsauskunft - Vorgangs-Nr. 152512, Bebauungsplanes N 21
Sondergebiet Gut Kirschbaum
Signiert von: baerbel.vidal@amprion.net

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.

Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Amprion GmbH
Asset Management
Bestandssicherung Leitungen
Robert-Schuman-Straße 7, 44263 Dortmund
Telefon +49 231 5849-15711

[REDACTED]
www.amprion.net
<https://www.amprion.net/Information-Datenschutz.html>

Aufsichtsrat: Uwe Tigges (Vorsitzender)
Geschäftsführung: Dr. Hans-Jürgen Brick (Vorsitzender), Dr. Hendrik Neumann, Peter Rütth
Sitz der Gesellschaft: Dortmund - Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund - Handelsregister-Nr. HRB 15940

#VielfaltVerbindet #IDAHoBIT

Hofer, Markus

Von: [REDACTED]@wasserwerk-concordia.de>
Gesendet: Mittwoch, 19. Mai 2021 08:28
An: Krantz, Mandy
Betreff: AW: Frühzeitige Beteiligung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes N 21 in Nideggen

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Krantz,

mit Ihrer Mail vom 17.05.2021 haben Sie uns im Verfahren zur Aufstellung des B-Planes N21 in Nideggen beteiligt.

Folgende Stellungnahme wird durch die Wasserwerk Concordia Kreuzau GmbH abgegeben:

Ihr Verfahren befindet sich teilweise im Gebiet des Einzugsbereichs unseres Wasserschutzgebietes. Hierzu dient die ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Am Lohberg der Wasserwerk Concordia Kreuzau GmbH (Wasserschutzgebietsverordnung Kreuzau-Am Lohberg) vom 07.03.2018 als Grundlage.

Das geplante Vorhaben tangiert den Geltungsbereich der Schutzzone IIIB. Wir verweisen hier auf § 2, Abs. 3 der Wasserschutzgebietsverordnung. Hiernach soll die Zone III den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und vor radioaktiven Verunreinigungen gewährleisten. Hierzu sind die in Anlage 1 aufgeführten Regelungen (Genehmigungspflichten bzw. Verbote) bei bestimmten Handlungen und Maßnahmen zu beachten.

Daher sind insbesondere die Punkte I und IV der Anlage 1 zur Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten. Da die geplante Maßnahme ausschließlich den Bereich der Handlungen und Maßnahmen der Wasserschutzzone IIIB tangiert, sind den entsprechenden Vorschriften Rechnung zu tragen (siehe z.B. I, 1.b., „Aufstellung von B-Plänen oder IV, 1.a+b.).

Grundsätzlich bestehen aus Sicht der Wasserwerk Concordia Kreuzau GmbH gegen das Vorhaben keine Bedenken. Voraussetzung ist, dass frühzeitig die entsprechenden Genehmigungen bei der Aufsichtsbehörde eingeholt werden.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
-Geschäftsführer-



Wasserwerk Concordia Kreuzau GmbH
Postfach 1311, 52370 Kreuzau
Urbanusstraße 1, 52372 Kreuzau
www.wasserwerk-concordia.de

zentrale Tel.-Nr.: +49 2422 9476 200


BUNDESWEHR

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Fontainengraben 200 • 53123 Bonn

Stadt Nideggen
Bauamt
Zulpicher Str. 1
52385 Nideggen

Nur per E-Mail m.krantz@nideggen.de

Aktzeichen	Anspruchsan	Telefon	E-Mail	Datum
45-60-00 /	[REDACTED]	0228 5504-5463	hwudbwtoeb@bundeswehr.org	20.05.2021
K-III-562-21				

Anforderung einer Stellungnahme:

BETREFF: BRP N21 Nideggen
WZ: Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB
BEZUG: Ihr Schreiben vom 17.05.2021 - Ihr Zeichen: Mail vom 17.05.2021-11:09

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[REDACTED]



**BUNDESAMT FÜR
INFRASTRUKTUR,
UMWELTSCHUTZ UND
DIENSTLEISTUNGEN DER
BUNDESWEHR**

REFERAT INFRA 13

Fontainengraben 200
53123 Bonn
Postfach 29 63
53019 Bonn

Tel. + 49 (0) 228 5504-5463
Fax + 49 (0) 228 55488-5763

WWW.BUNDESWEHR.DE

INFRASTRUKTUR

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Hofer, Markus

Von: [REDACTED]
Gesendet: Freitag, 28. Mai 2021 08:07
An: Krantz, Mandy
Cc: juergen.weitmann@westnetz.de; michael.nahrings@westnetz.de; frank.wergen@westnetz.de
Betreff: AW: Frühzeitige Beteiligung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes N 21 in Nideggen
Anlagen: Bestandsplan Strom.pdf

Sehr geehrte Frau Krantz,

diese Stellungnahme betrifft nur das von uns betreute Nieder- und Mittelspannungsnetz bis zur 35-kV-Spannungsebene.

Wir weisen auf die im Verfahrensgebiet vorhandenen Stromkabel hin.

Sollte es im Rahmen der anstehenden Planungen zu Anpassungen unseres Versorgungsnetzes kommen, greift hier das Verursacherprinzip.

Zu Ihrer Information haben wir einen Auszug aus unserem Planwerk unserer Stellungnahme angefügt.

Wir möchten jedoch vorsorglich auf die im Plangebiet verlaufenden Hochspannungsfreileitungen und die Umspannanlage Nideggen hinweisen.

Die uns zur Verfügung gestellten Unterlagen haben wir an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet. Von dort aus wird Ihnen eine separate Stellungnahme zugehen.

Mit freundlichen Grüßen

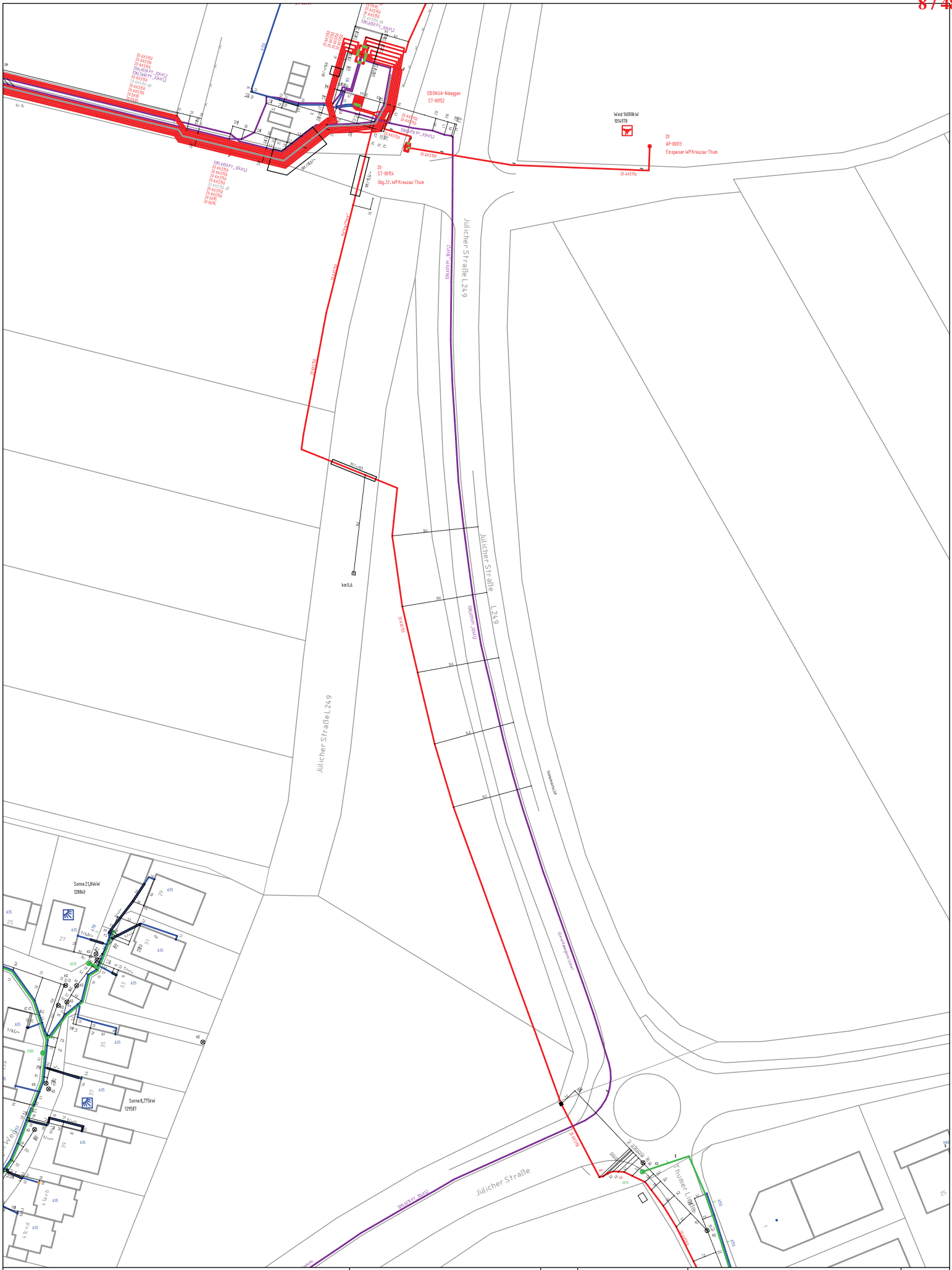
[REDACTED]
 Westnetz GmbH
 Regionalzentrum Westliches Rheinland
 Netzplanung
 Neue Jülicher Straße 60, 52353 Düren
 T +49(0)2421/47-2920
 M +49(0)172/201 8509
 F +49(0)2421/47-2034
 mailto: helmut.maassen@westnetz.de

Geschäftsführung: Diddo Diddens, Dr. Jürgen Gröner, Dr. Stefan Küppers
 Sitz der Gesellschaft: Dortmund
 Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund
 HandelsregisterNr. HRB 30872
 UStIdNr. DE325265170

Von: Krantz, Mandy <M.Krantz@nideggen.de>

Gesendet: Montag, 17. Mai 2021 08:24

An: 180-Bürgermeister <buergermeister@vettweiss.de>; abr.bauleitplanung@lvr.de; amt61@kreis-dueren.de; Andreas.Bartnicki@bistum-aachen.de <Andreas.Bartnicki@bistum-aachen.de>; baindbwinfrai3@bundeswehr.org; baiudbwtoeb@bundeswehr.org; bau.liegenschaften@bistum-aachen.de <bau.liegenschaften@bistum-aachen.de>; Bauleitplanung, Hürtgenwald <bauleitplanung@huertgenwald.de>; bauleitplanung@erftverband.de; bauleitplanung@hwk-aachen.de; bauleitplanung@rwe.com; bkd.planung@lvr.de; bodendenkmalpflege@lvr.de; Bürgermeister, Kreuzau <Buergermeister@Kreuzau.de>; Bürgermeister, Zülpich <buergermeister@stadt-zuelpich.de>; Claudius.Laumen@bistum-aachen.de; CoC_Liegenschaftsmanagement.ZE@strabag-pfs.com; dbsimm-



ACHTUNG: Die tatsächliche Lage der Versorgungsanlagen kann von der im Plan dargestellten Lage abweichen.
 Unsere "Schutzanweisung für Versorgungsanlagen" ist zwingend zu beachten. Dieser Plan ist max. 3 Wochen gültig.

ZEICHENERKLÄRUNG (Auszug)	
MSP-Kabel / Fritg	— — — — —
NSP-Kabel / Fritg	— — — — —
SB-Kabel / Fritg	— — — — —
Steuerkabel / -fritg	— — — — —
Breitbandkabel / -rohr	— — — — —
Planung / in Bau	— — — — —
Lage unbekannt	~

Name	Maaßen
Tel.:	
Maßstab	1: 1000

Datum 28.05.2021

Nideggen

Bestandsplan Strom



STROM Netz
Plan - Nummer
25446447
Format: A3-H

Von: Richtfunk-Trassenauskunft-Dttgmbh@telekom.de
Gesendet: Freitag, 28. Mai 2021 08:49
An: Krantz, Mandy
Betreff: WG: Frühzeitige Beteiligung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes N 21 in Nideggen
Anlagen: 03_Bebauungsplan N 21_SO_1000.pdf; 04_TBPB-210430-a-LP-V15.pdf; 07_2208_Bericht_2021_04_28.pdf; 08_210429_tenb-1 mit Anlagen.pdf; N 21_Bekanntmachung_frühzeitiges Verfahren.pdf

Sehr geehrte Frau Krantz,

vielen Dank für Ihr Schreiben.

Durch das markierte Planungsgebiet verläuft kein Richtfunk.

Daher haben wir bezüglich unseres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben.

Die Telekom hat auch bei der Fa. Ericsson Services GmbH weitere Verbindungen angemietet. Die Daten dieser Strecken stehen uns leider nicht zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Telekom – Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Firma Ericsson Services GmbH , in Ihre Anfrage ein. Bitte richten Sie diese Anfrage an:

Ericsson Services GmbH
 Prinzenallee 21
 40549 Düsseldorf

oder per Mail an

bauleitplanung@ericsson.com



Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Telekom Technik GmbH
 Best Mobile (T-BM)
 Netzausbau (T-NAB)

Squad Budget- und Ressourcensteuerung
 Ziegelleite 2-4, 95448 Bayreuth
 +49 921 18-2251 (Tel.)
 +49 921 18-2167 (Fax)
 +49 151 67830583 (mobil)
 E-Mail: Annette.Koerber@telekom.de
www.telekom.de

Westnetz GmbH • Florianstraße 15-21 • 44139 Dortmund

Stadt Nideggen
Zülpicher Straße 1
52385 Nideggen

Spezialservice Strom

Ihre Zeichen:	Mandy Krantz
Ihre Nachricht:	17.05.2021
Unsere Zeichen:	DRW-S-1K/1060/Ru/144.922/Ts
Name:	[REDACTED]
Telefon:	0231 438-2242
Telefax:	0231 438-5789
E-Mail:	Stellungnahmen@Westnetz.de

Dortmund, 31. Mai 2021

Bebauungsplan N 21 „Sondergebiet - Gut Kirschbaum“ im Stadtteil Nideggen

110-kV-Hochspannungsfreileitung Nideggen - Pkt. Thum, Bl. 1060 (Maste 1 bis 2) Umspannanlage Nideggen Nr. 0741

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von uns beigefügten Lageplan im Maßstab 1 : 2000 haben wir die o. g. Hochspannungsfreileitung mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen eingetragen.

Der Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes liegt bereits außerhalb des 2 x 21,00 m = 42,00 m breiten Schutzstreifens.

Wir weisen darauf hin, dass sich die tatsächliche Lage der Hochspannungsfreileitung und somit auch das Leitungsrecht allein aus der Örtlichkeit ergeben.

Falls dennoch Maßnahmen im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung durchgeführt werden sollen, bitten wir um erneute Beteiligung.

Nordwestlich des Baugebietes auf dem Flurstück 31 betreibt die Westnetz GmbH die Umspannanlage Nideggen. In dieser Umspannanlage werden Großtransformatoren betrieben. Im Störfall müssen diese ggf. kurzfristig ausgetauscht werden.

Wir bitten Sie bei Ihren weiteren Planungen folgendes zu berücksichtigen.

Während der Bauphase muss die o. g. Umspannanlage insbesondere für Schwertransporte immer erreichbar bleiben.

Der geplante Kreisverkehr ist ohne großen Höhenversatz und mit entsprechend großem Radius, da die üblichen Schleppkurven nicht ausreichen, zu planen zudem muss dieser und ggf. auch die Mittelinsel für die v. g. Schwertransporte überfahrbar sein.

Um Ihnen die Planung zu erleichtern haben wir beispielhaft eine Transportskizze als Anlage beigefügt.

für weitere Fragen dazu, wenden sie sich bitte an:

Westnetz GmbH

Florianstraße 15-21 • 44139 Dortmund • T 0800 93786389 • westnetz.de

Geschäftsführung Diddo Diddens • Dr. Jürgen Gröner • Dr. Stefan Küppers

Sitz der Gesellschaft Dortmund • Eingetragen beim Amtsgericht Dortmund • Handelsregister-Nr. HRB 30872

Bankverbindung Commerzbank Essen • BIC COBADEFF360 • IBAN DE02 3604 0039 0142 0934 00

Gläubiger-IdNr. DE442220002236870 • USt-IdNr. DE325265170

144.922 Stadt Nideggen Bl. 1060



Seite 2 von 2

Westnetz GmbH

DRW-S-PV-B
Walter-Gropius-Str. 36
50129 Bergheim
Tel. 0201-12-45461

Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV Netzes.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

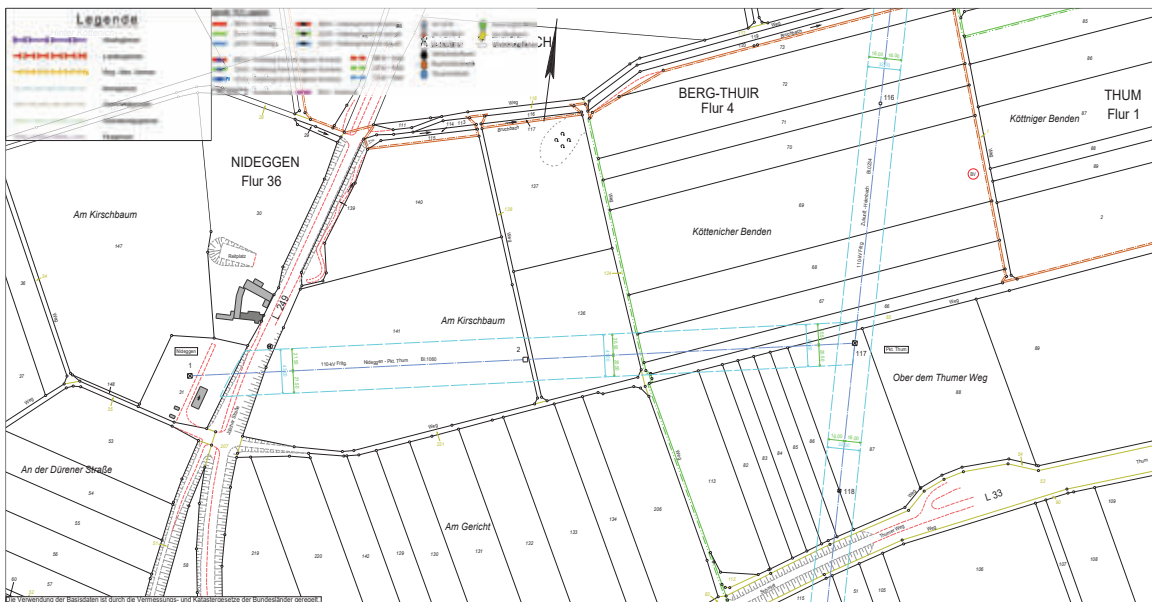
Westnetz GmbH



Anlagen
Lageplan, Maßstab 1 :2000
Transportskizze

Verteiler
Bl. 1060
DRW-S-PV-B Jürgen Böckem

Informationen zu Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und der Energieeinsparung mit Vergleichswerten zum Energieverbrauch sowie Kontaktmöglichkeiten zu Einrichtungen, die ebenfalls Angaben über angebotene Energieeffizienzmaßnahmen, Endkunden-Vergleichsprofile sowie gegebenenfalls technische Spezifikationen von energiebetriebenen Geräten bereitstellen, erhalten Sie auf folgender Internetseite: www.edl-netz.de
144.922 Stadt Nideggen Bl. 1060



westnetz
110-kV-Hochspannungsfreileitung

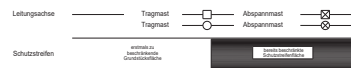
Nideggen - Pkt. Thum
Bl.1060

Lageplan

1:2000

von Mast Nr. 1 bis Mast Nr. 2/117(0234)

Gemarkung :	NIDEGGEN	BERG-THUIR
Gemeinde :	Nideggen	Nideggen
Verbandsgebiet :	Nideggen, Stadt	Nideggen, Stadt
Kreis :	Düren	Düren
Reg. Bez. :	Köln	Köln
Land :	Nordrhein-Westfalen	Nordrhein-Westfalen
Katastralland :	Kreis Düren	Kreis Düren
Grundbuchamt :	Düren	Düren



Gebüddert		
Gebüddert		
Gebüddert		
Ausgabe:	16.02.21	16.10.20
Erstellt:	28.08.00	15.09.99



Die Veränderung der Bestimmung der Flächen ist vom Katasteramt und Katasterbezirk der entsprechenden Gebiete



Straßen.NRW

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Regionalniederlassung Vile-Eifel
Postfach 120161 · 53874 Euskirchen

Regionalniederlassung Vile-Eifel

Stadt Nideggen
Zülpicher Straße 1
52385 Nideggen

<p>Stadt Nideggen Eingegangen: 04. Juni 2021 Amt: <u>II</u></p>

Kontakt: [REDACTED]
Telefon: 02251-796-210
Fax: 0211-87565-1172210
E-Mail: [REDACTED]
Zeichen: 54.02.09(189/21)/VE/4402
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 01.06.2021

Bebauungsplan N 21 Sondergebiet Gut Kirschbaum; Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB
Ihr Schreiben vom 17.05.2021; Az:

Sehr geehrte Damen und Herren,

das vorliegende Plangebiet grenzt im Süden an die freie Strecke der L 33, Abschnitt 2 und im Westen an die freie Strecke der L 249 Abschnitt 7.

Der Zeit führt ein Gehweg mit „Radfahrer frei“ entlang der L 249. Durch die Realisierung dieses und der weiteren umgebenden Plangebiete ist ein beidseitiger Rad-/ Gehwegausbau nicht auszu-schließen. Dies bedarf weiterer Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßenbau.

In der zeichnerischen Darstellung ist der am östlichen Rand des Kreisverkehrs L 33/ L 249 ver-laufende Radweg nicht als Verkehrsfläche eingezeichnet. Die Abstände baulicher Anlagen zum befestigten Fahrbahnrand der Landesstraßen sind nicht eingetragen.

Sollten andersartige oder höhere Ansprüche an die vorhandenen Querungsmöglichkeiten im Ver-lauf der L 33/ L 249 gestellt werden (z. B. höhere Frequentierung), gehen Änderungsmaßnahmen zu Lasten der Stadt Nideggen.

Verkehrsgutachten

Lt. Verkehrsgutachten werden die Knoten L 33/ L 249, die neue Anbindung Rechts rein/ rechts raus und der neue Kreisverkehrsplatz L 249/ Planstraße Gewerbegebiet/ Planstraße Wohngebiet betrachtet (Knoten 1 bis 3 lt. Abbildung I).

Die Verkehrserzeugung des Wohngebietes, des Gewerbegebietes und des Sondergebietes bezieht sich ausschließlich auf den motorisierten Individualverkehr. Der künftige Radverkehr und das Fußgängeraufkommen wurden nicht betrachtet.

Es wurde keine Alternativknotenpunkte untersucht sondern direkt ein Kreisverkehrsplatz als Kno-tenpunkt-lösung weiter verfolgt.

Straßen.NRW-Betriebsitz · Postfach 10 16 53 · 45816 Gelsenkirchen ·
Telefon: 0209/3808-0
Internet: www.strassen.nrw.de · E-Mail: kontakt@strassen.nrw.de

Landesbank Hessen-Thüringen
IBAN: DE2030 0500 0000 0400 5815 BIC: WELADED3
Steuernummer: 319/5922/5316

Regionalniederlassung Vile-Eifel

Jülicher Ring 101 - 103 · 53879 Euskirchen
Postfach 120161 · 53874 Euskirchen
Telefon: 02251/796-0
kontakt.ml.ve@strassen.nrw.de

Im Prognosehorizont 2030 ist nicht enthalten und die Einschätzung der 3 betrachteten Knotenpunkte hinsichtlich ihrer künftigen Leistungsfähigkeit ist nicht erkennbar. Insbesondere fehlen die Verkehrsverteilung und Einschätzung des Kreisverkehrs L 33/ L 249.

Der Bedarf an weiteren Radverkehrsanlagen entlang der Landesstraßen ist nicht außer Acht zu lassen. Damit sind zwischen 10,0 m und 15,0 m Breite entlang der Landesstraße zu berücksichtigen, die von baulichen Anlagen freizubehalten sind.

Eine seriöse Stellungnahme zum Verkehrsgutachten ist nicht möglich.

Planunterlagen

Für die abschließende Prüfung und Erteilung der Genehmigung zum Bau der Anbindungen incl. der Rad-/ Gehwegenanlagen und eines erforderlichen Sicherheitsaudits ist die Vorlage eines detaillierten straßentechnischen Entwurfes erforderlich. Vorzulegen sind folgende Entwurfsunterlagen gemäß RE:

- Erläuterungsbericht
- Übersichtskarte M 1:25000
- Übersichtslageplan M 1:5000
- Lageplan M 1:250 und Deckenhöhenplan M 1:250 mit u.a. hinreichender Darstellung bestehender Verkehrsflächen an die angeschlossen werden soll.
- Höhenplan der neuen Erschließungsstraße
- Deckenhöhenplan des Kreisverkehrsplatzes
- Regelquerschnitt M 1: 50 oder 1:25
- Schleppkurvennachweise

Für die Anbindung des Plangebietes an die L 249 und der damit verbundenen verkehrlichen Auswirkungen am Knoten L 33/ L 249 (Bypass) ist der Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Nideggen und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Vile-Eifel, erforderlich. **Mit dem Bau der Anbindung oder der Realisierung des Bbauungsplangebietes darf vor Abschluss der Vereinbarung nicht begonnen werden.**

Neben den Baukosten trägt die Stadt Nideggen auch die Mehrkosten der Unterhaltung und Erhaltung der Straßenbaumaßnahmen sowie der Ausgleichsmaßnahmen.

Sondernutzung

Für die Baustellenverkehre zum Bbauungsplangebiet ist eine Sondernutzungs Erlaubnis erforderlich.

Einfriedung

Zu den Landesstraßen hin ist das Plangebiet lückenlos und nicht übersteigbar sowie blickdicht einzufrieden.

Entwässerung

Nach den vorliegenden Planunterlagen wird die Oberflächenentwässerung dem Graben der L 249 zugeführt. Es ist sicherzustellen, dass die Entwässerungsanlagen der Landesstraßen weder genutzt noch in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Ob vorhandene Entwässerungsanlagen (Verrohrungen) die künftigen Oberflächenwässer bewältigen können ist nachzuweisen (Einleitungsstelle

53045020). Die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde ist hinsichtlich der Reinigung des Oberflächenwassers einzuholen. Evtl. Auflagen gehen zu Lasten der Stadt Nideggen

Anpflanzungen

Entlang der L 33 und der L 249 befinden sich Baumreihen auf dem Eigentum des Landes NRW und somit in der Verantwortung der Straßenbauverwaltung. Durch die Bauleitplanung der Stadt Nideggen wird eine Vielzahl an Bäumen verdrängt. Zum einen ist dies ein Umstand, der durch die zuständige Untere Landschaftsbehörde zu klären ist und zum anderen Ersatzmaßnahmen nach sich zieht.

Der Umweltbericht enthält als Bestand „Straßenbegleitgrün“. Der Bericht enthält keine Angaben über den Wegfall der Bäume, deren Wertigkeit oder Ausgleich. Das Plangebiet ist im Umweltbericht mit roter Umrandung, die nähere Umgebung, zu der auch die Baumreihe und die L 33 sowie die L 249 gehören, sind mit blauer Umrandung gekennzeichnet. Unter Ziffer 4.1.2.1 wird bestimmt, dass lediglich das Plangebiet überbaut werden darf und dass die angrenzenden Gehölze zu schützen sind.

Der zusätzliche Flächenbedarf der Straßenbaumaßnahmen ist im Umweltbericht nicht aufgeführt.

Vom Grundsatz her sind die Anpflanzungen und deren Einwirkungen sowie die Maßnahmen zur Erhaltung und Ergänzung von Eigentümern und Besitzern von Grundstücken an öffentlichen Straßen zu dulden (§ 32 Straßen- und Weggesetz NRW). Die Stellplatzanlagen grenzen direkt an die Flurstücksgrenzen des Landes NRW. In Ermangelung der Abstandsangaben kann nur auf einen größeren Abstand verwiesen werden.

Werbeanlagen

Die **Art, Größe und Farbe sowie der Standort von Werbeanlagen** (Fahnenmaste, Pylone, Banner usw.) sind im Bebauungsplan nicht festgeschrieben. Im Bebauungsplandtext ist deshalb darauf hinzuweisen, dass Werbeanlagen **innerhalb der Werbeverbotszone und mit Wirkung zur L 33 oder L 249 ausgeschlossen sind**. Der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedürfen Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone (§ 28 i. V. m. § 25 StrWG). Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Anlagen der Außerwerbung dürfen bis zu einer Entfernung von **20 m**, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Evtl. Beleuchtung ist zur Landesstraße hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet oder anderweitig abgelenkt werden.

Diese Aussage gilt auch für die Dauer der Realisierung des Bebauungsplangebietes für die bauausführenden Firmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Hofer, Markus

Von: O2-MW-BIMSCHG <O2-MW-BIMSCHG@telefonica.com>
Gesendet: Donnerstag, 10. Juni 2021 09:14
An: Krantz, Mandy
Betreff: Stellungnahme Richtfunk: Bebauungsplan N 21 "Sondergebiet – Gut Kirschbaum" im Ortsteil Nideggen
Anlagen: A07790.jpg



Betrifft hier Richtfunk von Telefonica o2

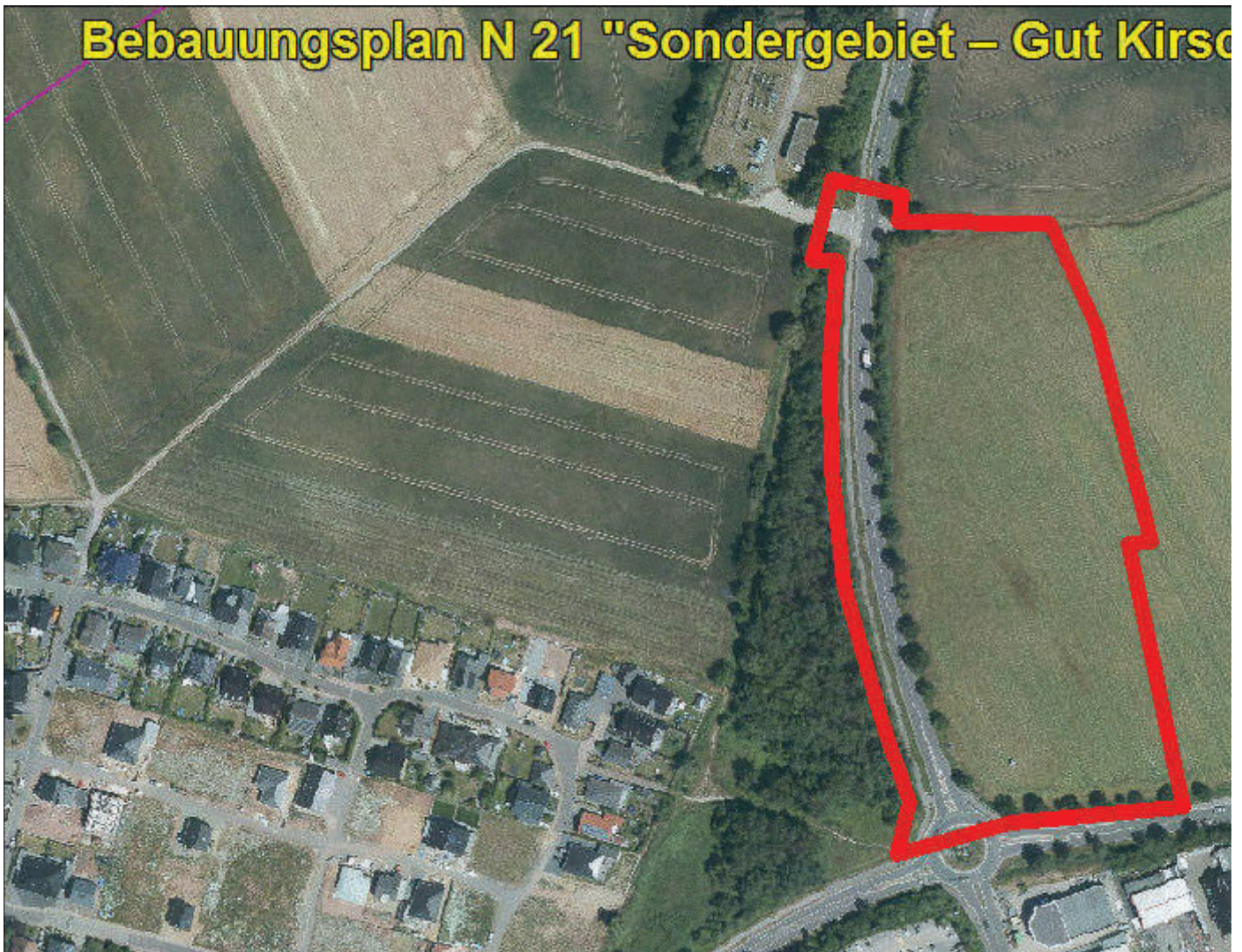
IHR SCHREIBEN VOM: 17.05.2021

IHR ZEICHEN: Bebauungsplan N 21 "Sondergebiet – Gut Kirschbaum" im Ortsteil Nideggen

Sehr geehrte Frau Krantz,

die Überprüfung Ihres Anliegens ergab, dass keine Belange von Seiten der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erwarten sind.

Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigelegt zur E-Mail ein digitales Bild. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet.



Sollten sich noch Änderungen der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.

Bei Fragen, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen / Yours sincerely

i.A. Michael Rösch
Projektleiter
Request Management / Behördenengineering

Sabine Schoor
Projektassistentin
Behördenengineering

Bei Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erreichen unter:
Südwestpark 35, Zimmer 2.1.15, 90449 Nürnberg
Michael Rösch telefonisch erreichbar unter Mobil: +49 (0) 174 349 67 03
Sabine Schoor telefonisch erreichbar unter Mobil: + 49 (0) 172 798 60 56

mail: o2-MW-BlmSchG@telefonica.com

Hofer, Markus

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 10. Juni 2021 11:04
An: Krantz, Mandy
Cc: [REDACTED]
Betreff: Bebauungsplan N 21 "Sondergebiet-Gut Kirschbaum"

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bedanke mich für die Übersendung der Planunterlagen zu den o.g. Planungen.

Innerhalb der angegebenen Fläche sind Bodendenkmäler verschiedener Zeitstellungen bekannt. So wurden bei Begehungen zwischen 2001 und 2005 durch einen Ehrenamtlichen Mitarbeiter der Außenstelle Nideggen unseres Amtes Oberflächenfunde aus dem Mesolithikum, dem Alt- bis Mittelneolithikum, der Römerzeit, dem Mittelalter und der Neuzeit gefunden. Zwei Fundkonzentrationen deuten auf einen bereits alt bekannten römischen Siedlungsplatz hin. Eine weitere Konzentration lassen eine mittelalterliche Wüstung vermuten. Darüber hinaus sind in Luftbildern einige Anomalien erkennbar, die durch Sondagen zu überprüfen sind.

Im Zuge einer Vorabanfrage vom 04.07.2018 aus Ihrem Hause (Herr Esser) wurde die archäologische Situation im Plangebiet bereits dargelegt. Hinsichtlich der seinerzeit angeregten archäologischen Prospektionsmaßnahmen wurden im April 2020 seitens der Stadt Nideggen zwar Angebote von archäologischen Fachfirmen für eine entsprechende Beauftragung eingeholt; jedoch wurden die erforderlichen archäologischen Untersuchungen bislang nicht durchgeführt.

Insofern ist weiterhin davon auszugehen, dass sich im Plangebiet bedeutende Bodendenkmalsubstanz erhalten hat, die bei Realisierung der Planung zwangsläufig beeinträchtigt bzw. zerstört würde. Gegen die Planungen bestehen aus bodendenkmalpflegerischer Sicht deshalb weiterhin Bedenken.

Die Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen. Dies setzt zunächst eine Ermittlung und Bewertung der Betroffenheit dieser Belange im Rahmen der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials (§ 2 Abs. 3 BauGB) voraus. Zu beachten ist darüber hinaus der Planungsleitsatz des § 11 DSchG NRW. Danach haben die Gemeinden die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Auch hieraus ergibt sich die Pflicht zur Klärung, ob und in welchem Umfang planungsrelevante Bodendenkmalsubstanz i.S.d. § 2 DSchG NRW im Plangebiet erhalten ist. Dies gilt unabhängig von der Eintragung in die Denkmalliste auch für vermutete Bodendenkmäler (§ 3 Abs. 1 Satz 4 DSchG NRW). Den Erhalt der Bodendenkmäler gilt es durch geeignete, die Bodendenkmalsubstanz langfristig sichernde Darstellungen und Festsetzungen zu erreichen.

Im vorliegenden Fall wäre deshalb zunächst eine Ermittlung und Konkretisierung der archäologischen Situation mittels qualifizierter archäologischer Prospektion zwingend erforderlich. Hierfür ist der Oberboden entsprechend vorzubereiten. Als Voraussetzung für diese systematische Feldbegehung müssen die zu untersuchenden Flächen gepflegt, geeeggt und ausreichend abgereignet sein, sodass archäologisches Fundmaterial in ausreichender Menge an die Oberfläche gelangen kann und erkennbar ist. Das Ergebnis wäre bei der Abwägung zu berücksichtigen. Zu überprüfen wäre das Plangebiet hinsichtlich der Existenz von Bodendenkmälern. Art, Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung und damit die Denkmalqualität i.S.d. § 2 DSchG NRW der ggf. nachgewiesenen Bodendenkmäler wären zu klären, das Ergebnis bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Erst auf der Grundlage entsprechender Ergebnisse wird sich abschließend beurteilen lassen, ob bzw. inwieweit der Planung Belange des Bodendenkmalschutzes entgegenstehen und eine planerische Rücksichtnahme erforderlich machen. Der Zielsetzung des Denkmalschutzgesetzes NRW (§ 1 DSchG NRW), Bodendenkmäler im öffentlichen

Interesse zu erhalten und vor Gefährdung zu schützen, sowie dem Planungsleitsatz des § 11 DSchG NRW ist dabei Rechnung zu tragen. Dies gilt es durch geeignete, die Bodendenkmalsubstanz langfristig sichernde Festsetzungen zu erreichen.

Ich bitte zu berücksichtigen, dass für die Durchführung der notwendigen archäologischen Untersuchungen eine Erlaubnis gem. § 13 DSchG NRW erforderlich ist, die die Obere Denkmalbehörde im Benehmen mit mir erteilt. Dem entsprechenden Antrag ist regelmäßig ein Konzept des mit der Ausführung Beauftragten beizufügen. Gerne wird Ihnen das Fachamt eine Leistungsbeschreibung für die Durchführung einer qualifizierten Prospektion zur Verfügung stellen. Sollte dies gewünscht sein, bitte ich Sie, sich direkt mit der hier zuständigen Abteilung Prospektion, Telefon 0228/9834-154, (e-mail abr.prospektion@lvr.de) in Verbindung zu setzen.

Meine abschließende Stellungnahme im Bauleitplanverfahren werde ich Ihnen nach Vorliegen des Ergebnisses der archäologischen Untersuchungen dann umgehend zukommen lassen.

Für Rückfragen stehe ich selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland

Endenicher Straße 133
53115 Bonn
Tel 0228/9834-187
Fax 0221/8284-0778

www.lvr.de
www.bodendenkmalpflege.lvr.de

Der Landschaftsverband Rheinland (LVR) arbeitet als Kommunalverband mit rund 20.000 Beschäftigten für die 9,7 Millionen Menschen im Rheinland. Mit seinen 41 Schulen, zehn Kliniken, 20 Museen und Kultureinrichtungen, vier Jugendhilfeeinrichtungen, dem Landesjugendamt sowie dem Verbund Heilpädagogischer Hilfen erfüllt er Aufgaben, die rheinlandweit wahrgenommen werden. Der LVR ist Deutschlands größter Leistungsträger für Menschen mit Behinderungen und engagiert sich für Inklusion in allen Lebensbereichen. „Qualität für Menschen“ ist sein Leitgedanke.

Die 13 kreisfreien Städte und die zwölf Kreise im Rheinland sowie die StädteRegion Aachen sind die Mitglieds Körperschaften des LVR. In der Landschaftsversammlung Rheinland gestalten gewählte Mitglieder aus den rheinischen Kommunen die Arbeit des Verbandes.

Ihre Meinung ist uns wichtig! Die LVR-Geschäftsstelle für Anregungen und Beschwerden erreichen Sie hier:

E-Mail: anregungen@lvr.de oder beschwerden@lvr.de, Telefon: 0221 809-2255



Wasserverband Eifel-Rur | Postfach 10 25 64 | 52325 Düren

Stadt Nideggen
Zülpicher Str. 1
52385 Nideggen

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
17.05.2021

Unser Zeichen
4.02-(Hop/NZ) 19119

Kontakt

4.02 Stabsstelle Flussgebiets- und
Investitionsmanagement

T: +49 2421 494-1312
F: +49 2421 494-99-1312

Datum

11.06.2021

Seite

| 1

**Aufstellung des Bebauungsplanes N 21 in Nideggen
hier: Stellungnahme des Wasserverbandes Eifel - Rur**

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Plangebiet befindet sich weitgehend im Einzugsgebiet des Drover Baches. Am Drover Bach und seinen Nebengewässern Bolcher Bach (Engelsgraben), Bruchbach und Thumbach gibt es Hochwasserprobleme. Die Gewässer sind bereits jetzt überlastet und dürfen zum Schutz der Ortslagen nicht stärker beaufschlagt werden.

Die Entwässerung des Plangebietes ist deshalb mit dem Wasserverband Eifel - Rur abzustimmen.

Freundliche Grüße
Im Auftrag



Bezirksregierung
Arnsberg



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Stadt Nideggen
Zülpicher Straße 1
52385 Nideggen

Abteilung 6 Bergbau
Und Energie in NRW

Datum: 11. Juni 2021
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
65.52.1-2012-779
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:

berg.nrw.de
Telefon: 02931/82-3651
Fax: 02931/82-47219

Aufstellung des Bebauungsplanes N 21 "Sondergebiet - Gut Kirschbaum" im Ortsteil Nideggen

Frühzeitige Unterrichtung und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1)
BauGB

Ihre E-Mail vom 17.05.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vorbezeichnete Planmaßnahme befindet sich über erloschenen Bergwerksfelder. Ausweislich der derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Im Auftrag:

Hauptsitz / Lieferadresse:
Seibertzstr. 1, 59621 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:
Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr
13:30 – 16:00 Uhr
Fr 08:30 – 14:00 Uhr

Landeshauptkasse NRW
bei der Helaba:
IBAN:
DE59 3005 0000 0001 6835 15
BIC: WELADED

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

Informationen zur Verarbeitung
Ihrer Daten finden Sie auf der
folgenden Internetseite:
<https://www.bra.nrw.de/themen/d/datenschutz/>



Kreisgruppe Düren
Ansprechpartnerin:

Grüner Weg 5 b
52393 Hürtgenwald
dorissie@gmx.de

An die
Stadt Nideggen
z.Hd. Frau Krantz
Zülpicher Str. 1
52385 Nideggen



Kreisverband Düren e.V.
1. Vorsitzender:



Jülich, den 13.06.2021

**Betr.: Stadt Nideggen: Bebauungsplan N 21 "Sondergebiet-Gut Kirschbaum".
Ortsteil Nideggen**

Landesbürozeichen: DN-319/21

Sehr geehrte Frau Krantz, sehr geehrte Damen und Herren,

zur oben genannten Planung geben die Naturschutzverbände BUND und NABU folgende Stellungnahme ab.

Aufgrund seiner Größe und Lage ist das Plangebiet für die besonders gefährdeten Feldvogelarten als Brut- und Lebensraum von Bedeutung. Daher erwarten wir die Durchführung einer ASP II für Arten des Offenlandes wie z.B. Rebhuhn, Feldlerche, Wiesenschafstelze, Wiesenpieper, Schwarzkehlchen. Für diese Arten ist eine Kartierung nach den vorgegebenen Methodenstandards durchzuführen. Auch sollte die Bedeutung des Gebietes als Nahrungsraum für Greifvögel und Eulen untersucht werden.

Hofer, Markus

Von: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 14. Juni 2021 16:13
An: Krantz, Mandy
Betreff: AW: Frühzeitige Beteiligung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes N 21 in Nideggen

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die übermittelten Planunterlagen bitten wir grundsätzlich um Beachtung der folgenden Hinweise:

Hinweise für die Verlegung von Versorgungsleitungen:

Um spätere Aufbrüche in Fahrbahnen zu vermeiden empfehlen wir, die Versorgungsleitungen in den Nebenanlagen (Gehwegen, Parkstreifen o. ä.) vorzusehen. Richtlinien hierzu können sie der DIN 1998 entnehmen. Die Breite der Nebenanlagen ist so zu dimensionieren, dass die geforderten Sicherheitsabstände der Versorgungsleitungen untereinander eingehalten werden. Als Richtmaß sollte hier eine Mindestbreite von 1,50 m für Gas-, Wasser-, Strom- und Kommunikationsleitungen gelten.

Hinweis zu Baumstandorten / Bepflanzungen:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell geplante Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere das Anpflanzen von Bäumen, grundsätzlich außerhalb von Leitungstrassen anzustreben sind. Weitere Informationen hierzu enthält das technische Merkblatt DVGW GW 125 "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", aktualisiert erschienen im Februar 2013, ergänzt durch das Beiblatt zu GW 125, erschienen im März 2016. Es gilt, Präventivmaßnahmen zu ergreifen zum Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen vor dynamischen und statischen Belastungen durch Baumwurzeln. Der Präventivschutz reicht von der Baumart-Auswahl bis zu sinnvollen und wirksamen technischen Schutzmaßnahmen. Zu den kritischen Baumarten zählen nach derzeitigem Kenntnisstand: Ahorn, Götterbaum, Rosskastanie, Pappel, Platane und Blauzeder.

Hinweis zur Erhebung eines Anschlussbeitrages:

Der WZV Neffeltal erhebt für die notwendige Erweiterung der öffentlichen Trinkwasserversorgung einen Anschlussbeitrag gemäß der gültigen Beitrags-, Gebühren- und Kostenersatzsatzung. Einzelheiten sind unseren Satzungen zu entnehmen, die Ihnen auf unserer Webseite zur Verfügung stehen.

Wir bitten um Beachtung und stehen bei Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Wasserleitungszweckverband der Neffeltalgemeinden
Seelenpfad 1, 52391 Vettweiß
Tel.: 02424-940227
Fax: 02424-940230

[REDACTED]
Internet: www.neffeltal.de

Betriebsleitung [REDACTED]

Eingetragen beim Amtsgericht Düren
Handelsregister-Nr. HRA 1867

Hofer, Markus

Von: [REDACTED]
Gesendet: Mittwoch, 19. Mai 2021 12:20
An: Krantz, Mandy
Betreff: AW: Frühzeitige Beteiligung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes N 21 in Nideggen

Sehr geehrte Frau Krantz,

hiermit möchte ich Sie innerhalb meiner Stellungnahme darüber informieren, dass keine Betroffenheit bezogen auf Liegenschaften des LVR vorliegt und daher keine Bedenken gegen die o.g. Maßnahme geäußert werden.

Diese Stellungnahme gilt nicht für das LVR Amt für Denkmalpflege im Rheinland in Pulheim und das LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland in Bonn; es wird darum gebeten, deren Stellungnahmen gesondert einzuholen.

Ich bedanke mich vielmals für ihre Bemühungen und verbleibe

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
 Landschaftsverband Rheinland
 Kaufm. Immobilienmanagement, Haushalt, Gebäudeservice
 Kennedy-Ufer 2
 50679 Köln

Tel: 0221/809-4228
 Fax: 0221/8284-4806
 E-mail: Torsten.Ludes@lvr.de

Der Landschaftsverband Rheinland (LVR) arbeitet als Kommunalverband mit rund 19.000 Beschäftigten für die 9,7 Millionen Menschen im Rheinland. Mit seinen 41 Schulen, zehn Kliniken, 20 Museen und Kultureinrichtungen, vier Jugendhilfeeinrichtungen, dem Landesjugendamt sowie dem Verbund Heilpädagogischer Hilfen erfüllt er Aufgaben, die rheinlandweit wahrgenommen werden. Der LVR ist Deutschlands größter Leistungsträger für Menschen mit Behinderungen und engagiert sich für Inklusion in allen Lebensbereichen. „Qualität für Menschen“ ist sein Leitgedanke.

Die 13 kreisfreien Städte und die zwölf Kreise im Rheinland sowie die StädteRegion Aachen sind die Mitgliedskörperschaften des LVR. In der Landschaftsversammlung Rheinland gestalten gewählte Mitglieder aus den rheinischen Kommunen die Arbeit des Verbandes.

Von: Krantz, Mandy <M.Krantz@nideggen.de>
Gesendet: Montag, 17. Mai 2021 08:24
An: 180-Bürgermeister <buergermeister@vettweiss.de>; ABR.Bauleitplanung <ABR.Bauleitplanung@lvr.de>; amt61@kreis-dueren.de; Andreas.Bartnicki@bistum-aachen.de <Andreas.Bartnicki@bistum-aachen.de>;



Vodafone NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Stadt Nideggen – Der Bürgermeister
Frau Mandy Krantz
Zülpicher Str. 1
52385 Nideggen

Bearbeiter(in) [REDACTED]
Abteilung: Order Entry
Direktwahl: +49 561 7818-153
E-Mail: ZentralePlanungND@unitymedia.de
Vorgangsnummer: EG-28556

Seite 1/1

Datum
16.06.2021

Aufstellung eines Bebauungsplanes N 21 in Nideggen

Sehr geehrte Frau Krantz,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.

Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.

Bitte beachten Sie:

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

Freundliche Grüße

Order Entry Vodafone

Vodafone NRW GmbH

Aachener Str. 746-750, 50933 Köln, Postanschrift: Zentrale Planung, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel
vodafone.de

Geschäftsführung: Dr. Johannes Ametsreiter (Vorsitzender), Anna Dimitrova, Bettina Karsch, Andreas Laukenmann, Gerhard Mack, Alexander Saul
Handelsregister: Amtsgericht Köln, HRB 55984, Sitz der Gesellschaft: Köln, USt-ID DE 813 243 353



Regionalforstamt Hocheifel-Zülpicher Börde
Römerplatz 12, 53947 Nettersheim

Stadt Nideggen
Mandy Krantz
Zülpicher Str. 1
52385 Nideggen

16.06.2021
Seite 1 von 2

Aktenzeichen
310-11-07.002/Nideggen
bei Antwort bitte angeben

[REDACTED]
Fachgebiet Hoheit

[REDACTED]
Telefax 02486/ 8010-25
chantal.schwerdt@wald-und-
holz.nrw.de

Frühzeitige Beteiligung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes „N 21 - Gut Kirschbaum“ im Stadtteil Nideggen Stellungnahme

Sehr geehrte Frau Krantz,

zur Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes nehmen wir wir folgt Stellung:

Zunächst erlauben Sie mir den Hinweis, dass vor dem Hintergrund, dass gem. § 1 a Absatz 2 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist, es für uns nicht verständlich ist, weshalb ein Discounter und ein Vollsortimentierer um ca. 400 bis 500 Meter umgesiedelt bzw. neu angesiedelt werden sollen.

Aus forstbehördlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken, sofern folgende Auflagen berücksichtigt werden:

Sollte die Fläche westlich der L 249, die mit Wald bestockt ist, mit in die Planung übernommen werden, ist diese Fläche im Verhältniss 1:1 an geeigneter Stelle mit Forstpflanzen neu als Wald zu begründen.

Bei der Entfernung von Bäumen und Sträuchern hat die Rodung in der Zeit vom 30. Oktober bis 28. Februar zu erfolgen.

Des Weiteren möchten wir folgende Empfehlungen bzw. Vorschläge nicht unerwähnt lassen:



Bankverbindung
HELABA
Konto :4 011 912
BLZ :300 500 00
IBAN: DE10 3005 0000 0004
0119 12
BIC/SWIFT: WELA DE DD

Ust.-Id.-Nr. DE 814373933
Steuer-Nr. 337/5914/3348

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Regionalforstamt Hocheifel-
Zülpicher Börde
Römerplatz 12
53947 Nettersheim
Telefon 02486 8010-0
Telefax 02486 8010-25
Hocheifel-Zuelpicher-Bo-
erde@wald-und-holz.nrw.de
www.wald-und-holz.nrw.de



Bei dieser Maßnahme werden ca. 3,2 Hektar dem Naturhaushalt entnommen. Um einen Ausgleich hierfür zu schaffen, wäre die Errichtung einer Oberflächenwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von 400-500 Kubikmetern unter den Kundenparkplätzen sinnvoll. Aufgrund des Klimawandels und einer zu erwartenden Wasserknappheit und in Ermangelung von Löschwasserteichen wird es künftig notwendig sein, entsprechende Brandbekämpfungs-Vorrichtungen einzurichten. Die Zisterne sollte dabei so angelegt werden, dass sie jederzeit von Feuerwehr und dem städtischen Bauhof mit großen Fahrzeugen anzufahren ist.

Ebenfalls könnte eine Dachbegrünung als Kompensationsmaßnahme mit angerechnet werden.

Um die Attraktivität des Baugebietes zu verbessern, könnte ferner über den Geschäftsfilialen Wohnraum realisiert werden, gekoppelt mit der Anlage einer Tiefgarage für die Bewohner.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt Nordrhein-Westfalen e.V.

Dachverband · Anerkannt nach § 29 Bundesnaturschutzgesetz
Mitglied im Deutschen Naturschutzring (DNR)



1

Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt NRW · Heinrich-Lübke-Str. 16 · 59759 Arnsberg

Stadt Nideggen
Zülpicher Str. 1
52385 Nideggen

Landesgeschäftsstelle:

Heinrich-Lübke-Str. 16
59759 Arnsberg-Hüsten
Telefon 02932 / 42 01
Telefax 02932 / 5 44 91
e-Mail: LNU.NRW@t-online.de
www.LNU-NRW.de

Kreislaufstellen Kreis Düren:

Robert Mohl	Dr. Ralf Theisen
Grünstr. 12	Jülicher Str. 28
52428 Jülich	52457 Aldenhoven
Telefon 02461 / 50645	Telefon 02464 / 905 300
robert-mohl@t-online.de	ralf.theisen@t-online.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht / Mail vom

17.05.2021

Unser Zeichen

DN-319/21

Datum

17.06.2021

Aufstellung des Bebauungsplanes N 21 "Sondergebiet – Gut Kirschbaum“ im Ortsteil Nideggen; hier: 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB), 2. frühzeitige Unterrichtung und Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB.

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o.g. Verfahren gibt die LNU folgende Stellungnahme ab:

1. Artenschutzprüfung Stufe 1

Abb. 6 ist nicht korrekt. Der darin gezeigte Plan enthält Eintragungen, die in der Legende nicht erklärt werden, außerdem stimmt die eingezeichnete Nordrichtung nicht. Der Plan ist deshalb zu korrigieren.. Die in Abschnitt 5.1.2 dargestellte Tabelle zu den planungsrelevanten Arten ist von 2019, die Daten sind veraltet. Das Gutachten geht wg. dem aufgezeigten Fehler von lediglich 21 im Plangebiet vorkommenden planungsrelevanten Arten aus, während die Daten des LANUV zu planungsrelevanten Arten aktuell mindestens 57 im Plangebiet vorkommende planungsrelevante Arten auflisten. Wieso im Gutachten nur 21 Arten betrachtet werden, obwohl gemäß der aktuellen Liste des LANUV mindestens 57 hätten berücksichtigt werden müssen, ist nicht ersichtlich.

2. Umweltbericht

Abb. 2 ist nicht korrekt. Der darin gezeigte Plan enthält Eintragungen, die in der Legende nicht erklärt werden, außerdem stimmt die eingezeichnete Nordrichtung nicht. Der Plan ist deshalb zu korrigieren. Die auf Seite 9, Kapitel Landschaftsplan gemachte Aussage „Es liegt kein rechtskräftiger Landschaftsplan vor (KREIS DÜREN 2004)“ ist sinnfrei und irreführend. Tatsächlich existiert für die Gemeinde Nideggen seit dem 12. März 2005 der rechtskräftige Landschaftsplan 3 – Kreuzau/Nideggen!

Fazit

Die oben genannten Fehler sind zu beheben. Die Aussagen in der ASP I müssen angezweifelt werden, da nicht einmal die Hälfte der laut LANUV im Plangebiet vorkommenden planungsrelevanten Arten berücksichtigt wurden. Anhand einer aktuellen Liste der planungsrelevanten Arten ist eine neue Artenschutzprüfung Stufe I und ggf. eine ASP II zu erstellen.

Vorstand: Mark vom Hofe (Vorsitzender), Werner Gessner-Krone (Stellv. Vorsitzender),
Hans-Jürgen Fey (Stellv. Vorsitzender), Rainer Polke (Schatzmeister), Gerhard Naendrup (Schriftführer)
Beisitzer: Dr. Margret Bunzel-Drüke, Dr. Henning Vierhaus, Prof. Dr. Lothar Finke, Axel Freude,
Rainer Hülshäger, Stefani Pleines, Fritz Schröder, Dr. Mario Sommerhäuser, Dr. Martin Sorg,
Jörg Werbeck

Bankverbindung:

Sparkasse Arnsberg-Sundern
DE47 4665 0005 0015 0006 15
BIC: WELADED1ARN



Es ist ein landschaftspflegerischer Begleitplan zu erstellen, in dem der Ausgleich für den Flächenverlust und ggf. der Ausgleich für betroffene Arten darzustellen ist.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes N 21 „Sondergebiet – Gut Kirschbaum“ ist eine Befreiung von den Verbotstatbeständen des LSGs 2.2.5 des LP 3 Kreuzau/Nideggen durch die UNB zwingende Voraussetzung, liegt jedoch nicht vor.

In der vorliegenden Fassung ist die Planung wg. der aufgezeigten Mängel nicht zustimmungsfähig.

Mit freundlichen Grüßen,



Kopie: Landesbüro

Hofer, Markus

Von: [REDACTED]@bezreg-koeln.nrw.de>
Gesendet: Donnerstag, 17. Juni 2021 11:15
An: Bürgermeister-Nideggen; Krantz, Mandy
Cc: Kuhn, Celina
Betreff: AW: Frühzeitige Beteiligung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes N 21 in Nideggen

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 17.11.2021 übersandten Sie mir die Unterlagen zum oben genannten Verfahren.

Zu dem Verfahren gebe ich folgende Stellungnahme ab:

Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) Grundwasser:

Im Rahmen des Möglichen und zur Sicherung der Grundwasserneubildung wird angeregt, die Flächen möglichst minimal zu versiegeln, um eine lokale Versickerung von Niederschlagswasser weiter zu ermöglichen. Eine Nachverdichtung von Flächen sowie die Versiegelung von Freiflächen sind in Bezug auf die Grundwasserneubildung negativ zu bewerten (Verschlechterungsverbot § 47 WHG), da jede Versiegelung dazu führt, dass der Grundwasserleiter in seiner Bilanz gemindert wird.

Das geplante Vorhaben liegt im Grundwasserkörper (GWK) 282_14 – Mechernicher Trias-Senke. Dieser GWK ist sowohl in der Zustandsbewertung zum 2.Bewirtschaftungsplan (BWP) als auch in der zum 3.BWP in einem guten mengenmäßigen und in einem schlechten chemischen Zustand. Gegen eine Änderung des Bebauungsplan N21 der Stadt Nideggen bestehen keine Bedenken.

Trinkwasserversorgung:

Der vom Bebauungsplan erfasste Bereich befindet sich zum Teil am Rande der Zone 3B des Wasserschutzgebietes Kreuzau- Am Lohberg. Laut dem vorgelegten Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes N 21 „Gut Kirschbaum“ wird die Realisierung nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers oder Oberflächenwassers führen. Zudem ist es wahrscheinlich, dass es bei einem durchschnittlichen Flurabstand von ca. 33 m bei der geplanten Gebäudeerrichtung nicht zu Arbeiten kommt, die Einfluss auf das Grundwasser haben könnten. Aus diesen Gründen bestehen aus Sicht der Wasserversorgung zum o.g. Vorhaben keine Bedenken.

Ich weise darauf hin, dass das Erstellen und Ändern von Anlagen zur gemeinsamen Abwasserfortleitung und von Anlagen zur zentralen Abwasserbehandlung einer Genehmigung bedürfen.

Ansonsten erkenne ich keine Betroffenheit in den Zuständigkeiten von Dezernat 54 der Bezirksregierung Köln (Obere Wasserbehörde).

Ich möchte darauf hinweisen, dass wir für die Beteiligungsverfahren, die sich an das Dezernat 54 von der Bezirksregierung Köln richten, ein Funktionspostfach eingerichtet haben.

Sie können daher Ihre Beteiligungsschreiben in Zukunft gerne an folgendes Postfach senden:

dezernat54-toeb@bezreg-koeln.nrw.de

Bei weiteren Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Landwirtschaftskammer NRW - Rütger-von-Scheven-Str. 44 52349 Düren

Stadtverwaltung Nideggen

z.H. Frau Krantz
 Zülpicher Straße 1
 52385 Nideggen

Kreisstelle

Aachen

Mail: aachen@lwk.nrw.de

Düren

Mail: dueren@lwk.nrw.de

Euskirchen

Mail: euskirchen@lwk.nrw.de

Rütger-von-Scheven-Str. 44
 52349 Düren

Tel.: 02421 5923-0, Fax -66

www.landwirtschaftskammer.de

Auskunft erteilt: [REDACTED]

Durchwahl: 16

Mail: [REDACTED]

Ihr Schreiben:

vom: 17.05.2021

21-051Stadt Nideggen_BP N21.docx

Düren 18.06.2021

Gemeinde Nideggen

Bebauungsplan N 21 „Sondergebiet-Gut Kirschbaum“

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 17.05.2021 haben Sie uns die Unterlagen zum Bebauungsplan Nideggen N 21, Gut Kirschbaum" zugesandt.

Seitens der Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Düren, bestehen Bedenken gegen die oben genannte Bauleitplanung.

Boden ist eine immer knapper werdende Ressource, die einem starken Interessenkonflikt unterliegt. Die Landwirtschaft verliert diesen Konflikt häufig aufgrund des Strukturwandels – beispielsweise zugunsten der Entstehung von Gewerbe-, Wohn- und Industriegebieten. Im Jahr 2020 sind in NRW täglich ca. 19 ha land- und gartenbauliche Nutzfläche für andere Zwecke verbraucht worden!

Wir bedauern sehr, dass im Zuge der Planung 2,15 ha Ackerland dauerhaft der Landwirtschaft entzogen werden. Die in diesem Zusammenhang schon auf Seite 36 – 37 des Umweltberichts angekündigte weitere Entwicklung des BP N 22 und der damit verbundene Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen in einem großen Umfang sehen wir als sehr kritisch an. Wir werden dazu zu gegebener Zeit Bedenken äußern.

Um den Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen auf ein Minimum zu reduzieren, fordern wir, dass die notwendigen Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung in Höhe von 26 104 Biotopwertpunkten nicht auf landwirtschaftlichen Nutzflächen umgesetzt werden. Aus dem Umweltbericht (Karte S. 37) geht hervor, dass eine Fläche für den Naturschutz im Norden des Plangebiets des BP N 22 bereitgestellt werden soll. Wir halten es in diesem Zusammenhang für sinnvoll, die Biotopwertpunkte für den BP N 21 aus dieser Fläche zu generieren.

Sollten Artenschutzmaßnahmen für Offenlandarten auf landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht vermeidbar sein, sollten diese im Rahmen von produktionsintegrierten Maßnahmen umgesetzt werden.

Wir weisen außerdem darauf hin, dass beim Anlegen der Artenschutzmaßnahme ein multifunktionaler Ausgleich möglich ist, der freie Biotopwertpunkte generiert.

Um die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen auf ein Minimum zu begrenzen, verlangen wir, dass dies im weiteren Planverfahren berücksichtigt wird.

Wir behalten uns vor in diesem Zusammenhang zu einem späteren Zeitpunkt im Planungsprozess Bedenken zu äußern.

Mit freundlichen Grüßen





IHK Aachen | Postfach 10 07 40 | 52007 Aachen

Stadt Nideggen
Frau Mandy Krantz
Zülpicher Str. 1
52385 Nideggen

Mail: m.krantz@nideggen.de

Theaterstraße 6 - 10
52062 Aachen
<https://www.aachen.ihk.de>

Auskunft erteilt

Telefax: 0241 446055-234
E-Mail: nils.jagnow@aachen.ihk.de

Unser Zeichen
jg/lb

**Ihre Zeichen/
Ihre Nachricht vom**
17.05.2021

Aachen,
18. Juni 2021

Bauleitplanung

**hier: Aufstellung des Bebauungsplans Nr. N 21
Sondergebiet – Gut Kirschbaum**

Guten Tag Frau Krantz,

die Stadt Nideggen beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplans N21 die Voraussetzungen für die Verlagerung eines Rewe- und Lidl-Marktes zu schaffen. Der Rewe-Markt möchte dabei von gegenwärtig rund 2.280 qm auf 2.500 qm, der Lidl-Markt von rund 950 qm auf 1.470 qm vergrößern. Der Regionalplan weist für den Planstandort einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus, im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Sondergebiet für großflächige Handelsbetriebe ohne Beschränkung der Sortimente oder einer Verkaufsfläche dargestellt.

Der Bebauungsplan setzt zwei Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel für einen Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 900 bis 1.470 qm und einen Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 1.800 bis 2.500 qm fest. Er stimmt damit mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans überein.

Grundsätzlich muss allerdings festgestellt werden, dass der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung widerspricht. Nach Ziel 6.5.2 des Landesentwicklungsplans NRW (LEP NRW) dürfen Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur in zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) dargestellt und festgesetzt werden. Bei dem Planstandort handelt es sich weder um einen von der Kommune festgelegten noch um einen faktischen zentralen Versorgungsbereich gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG 4 C 7.07 vom 11.10.2007).

Ausnahmsweise dürfen nach Ziel 6.5.2 LEP NRW Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment außerhalb zentraler Versorgungsbereiche festgesetzt werden, wenn:

1. eine integrierte Lage in den zentrale Versorgungsbereichen nicht möglich ist und
2. die Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs diese Bauleitplanung erfordert und
3. zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

1. Integrierte Lage in einem ZVB

Auch wenn ein zentraler Versorgungsbereich in der Stadt Nideggen gegenwärtig nicht vorhanden ist, ist eine planerische Entwicklung eines ZVBs grundsätzlich vorstellbar. Der Begründung des Bebauungsplanes mangelt es daher an einer inhaltlichen Auseinandersetzung über einen möglichen zentralen Versorgungsbereichs in Nideggen. Wir gehen allerdings davon aus, dass ein solcher ZVB in Nideggen gegenwärtig nicht entwickelbar ist und daher auch kein alternativer Standort innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs möglich ist.

2. Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Verlagerung zweier Betriebe an einen neuen Standort, der noch weiter von der vorhandenen Wohnbebauung entfernt ist als der Bestand.



Wir gehen nicht davon aus, dass sich die wohnortnahe Versorgung im direkten Umfeld durch die Verlagerung und Vergrößerung der beiden Betriebe verbessert, da bereits durch den Bestand eine wohnortnahe Versorgung sichergestellt ist und die fußläufige Erreichbarkeit der Märkte durch die Verlagerung eher erschwert wird.

3. Keine wesentliche Beeinträchtigung eines ZVBs

Um den Nachweis zu erbringen, dass von dem Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen anderer zentraler Versorgungsbereiche ausgehen, hat die GMA eine Auswirkungsanalyse erstellt. Leider ist die Auswirkungsanalyse nach unserer Auffassung an vielen Stellen nicht ausreichend begründet bzw. nicht nachvollziehbar.

Anmerkungen zu der Auswirkungsanalyse

Grundsätzlich geht die GMA davon aus, dass es sich bei dem Vorhaben um die Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe handelt. Dieser Ansatz ist nach unserer Auffassung allerdings nicht korrekt, da die Betriebe an einen neuen Standort verlagern und am Altstandort sowohl durch die Festsetzungen der dortigen Bebauungspläne als auch durch die vorhandenen Baugenehmigungen weiterhin großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Einzelhandel zulässig sind. Eine Bewertung der Auswirkungen als Erweiterung bestehender Betriebe ist daher nur dann möglich, wenn eine Nachnutzung durch einen Einzelhandels-

betrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment dauerhaft ausgeschlossen ist. Dies erfordert sowohl eine Änderung des Planungsrechts am Altstandort als auch eine vertragliche Zusicherung zur Änderung der dortigen Baugenehmigungen. Ohne diese Voraussetzungen muss das Vorhaben als Neuansiedlung bewertet werden und die Umsätze für die vollständige Verkaufsfläche ermittelt und als Grundlage für die Bewertung der Auswirkungen herangezogen werden.

Sollte eine Nachnutzung durch Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment am Altstandort ausgeschlossen werden, kann der von der GMA gewählte Ansatz für die Bewertung grundsätzlich genutzt werden, allerdings haben wir zu den angesetzten und prognostizierten Umsätzen, der Kaufkraft im Einzugsbereich und in der Folge zu der ermittelten Umsatzumverteilung folgende Anmerkungen:

1. Aktueller Umsatz

Die GMA gibt auf S. 26 des Gutachtens an, dass der Rewe-Markt mit einer Verkaufsfläche von 2.280 qm einen Umsatz von 8,4 Mio. Euro (Flächenleistung pro qm rund 3.680 Euro) erzielt, der Lidl-Markt mit einer Verkaufsfläche von 950 qm einen Umsatz von 6,7 Mio. Euro (Flächenleistung pro qm rund 7.050 Euro). Damit liegen beide Märkte heute etwa 330 bis 350 Euro pro qm unterhalb der durchschnittlichen Flächenleistung (Lidl: 7.400 Euro pro qm; Rewe: 4.010 Euro; Quelle: Fußnoten 22 und 23 des Gutachtens). Warum die Märkte aktuell unterdurchschnittliche Flächenleistungen haben, erklärt die GMA nicht. Da keine offensichtlichen städtebaulichen oder betriebswirtschaftlichen Gründe für eine unterdurchschnittliche Flächenleistung sprechen, gehen wir davon aus, dass der gegenwärtig Umsatz des Rewe-Marktes bei rund 9,1 Mio. Euro liegt, der des Lidl-Marktes bei rund 7,0 Mio. Euro, also insgesamt rund 1,0 Mio. Euro höher als aufgeführt.

2. Prognostizierter Umsatz

Auf S. 25 gibt die GMA den erwarteten Umsatz des Rewe-Marktes nach der Vergrößerung auf 2.500 qm mit 9,2 Mio. Euro an (Flächenleistung: 3.680 Euro/qm), für den Lidl-Markt wird bei einer Größe von 1.463 qm ein Umsatz von 8,7 Mio. vorhergesagt (Flächenleistung: 5.950 Euro/qm). Während die unterdurchschnittliche Flächenleistung des Rewe-Marktes trotz der Vergrößerung konstant bleibt, sinkt sie beim Lidl-Markt um mehr als 15 Prozent. Eine direkte Begründung für diesen massiven Rückgang der Flächenleistung gibt der Gutachter nicht. Es wird angedeutet, dass der Umsatz deutlich über dem Umsatz einer durchschnittlichen Lidl-Filiale liegt und dass mit einer zunehmenden Flächenausweitung keine ebenso starke Ausweitung des Umsatzes einhergeht. Wenn dem aber so sei, müsste auch die Flächenleistung des benachbarten Rewe-Marktes sinken. Dies ist hier aber nicht der Fall. Für die Behauptung, dass mit einer zunehmenden Flächenausweitung der Umsatz und damit auch die Flächenleistung sinke, finden wir keinerlei Erklärungsansätze aus den öffentlich verfügbaren Daten. So steigt die durchschnittliche Flächenleistung der meisten Einzelhandelsbetreiber mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment seit vielen Jahren kontinuierlich an – lediglich in den letzten Jahren zeigt sich bei einzelnen Betreibern eine Stagnation der Flächenleistung. Nach Aussage des Gutachters müsste die Flächenleistung aber seit vielen Jahren sinken, da die durchschnittliche Größe der Filialen dieser Betreiber ebenfalls seit Jahren wächst.

Da es keine besonderen städtebaulichen oder betriebswirtschaftlichen Gründe für eine unterdurchschnittliche Flächenleistung am Planstandort gibt, gehen wir im Sinne eines Worst-Case-Szenarios davon aus, dass der Rewe- und der Lidl-Markt nach der Verlagerung eine durchschnittliche Flächenleistung erzielen werden. Der Rewe-Markt wird damit einen Umsatz von rund 9,9 Mio. Euro erreichen, der Lidl-Markt einen Umsatz von 10,9 Mio. Euro. In Summe liegt der prognostizierte Umsatz damit um 2,9 Mio. Euro (+16 Prozent) höher als von der GMA angenommen.

3. Kaufkraft im Einzugsbereich

Bei der Stadt Nideggen handelt es sich um ein Grundzentrum, das planungsrechtlich keine Versorgungsfunktion für andere Kommunen übernehmen soll. Natürlich ist es in der Realität so, dass es auch Kaufkraftzuflüsse aus Nachbargemeinden gibt – ebenso wie Abflüsse. Warum jedoch das gesamte Gemeindegebiet von Heimbach von der GMA als Einzugsbereich (Zone II) definiert wird, andere Nachbargemeinden allerdings nicht zum Einzugsbereich gezählt werden, bleibt unklar. Zwar führt der Gutachter an, dass die Versorgungssituation in Heimbach unterdurchschnittlich sei, aber ohne eine konkrete Auflistung der Verkaufsflächengrößen des Edeka- und Netto-Marktes in Heimbach ist diese Aussage nicht abschließend überprüfbar. Die sehr groben Angaben zu den Verkaufsflächengrößen in Heimbach auf S. 21 reichen hierfür nicht aus. Da die Stadt Heimbach ebenfalls ein Grundzentrum ist, das den Auftrag hat, die Nahversorgung vor Ort sicherzustellen, und die Stadtgrenze von Heimbach von Planstandort rund 4,6 km entfernt liegt, handelt es sich bei Einkäufen aus Heimbach nicht mehr um eine wohnortnahe Versorgung. Daher ist es unseres Erachtens nicht zielführend, wenn Heimbach zum Einzugsbereich des Planstandortes hinzugerechnet wird, sondern Teil der Streuumsätze ist.

4. Umsatzumverteilung

Auf S. 24 stellt die GMA dar, woher der prognostizierte Umsatz (17,9 Mio. Euro) stammen wird. Dabei kommt rund 58 Prozent (10,5 Mio. Euro) aus der Stadt Nideggen selbst, rund 9 Prozent aus Heimbach (1,7 Mio. Euro) und 15 Prozent (2,6 Mio. Euro) aus Streuumsätzen (bzw. 18 Prozent im Bezug auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente). Der Umsatz mit Nahrungs- und Genussmittel liegt damit bei 14,8 Mio. Euro. Bei den bestehenden Betrieben liegt der entsprechende Umsatz bei 12,5 Mio. Euro. Der Umsatz im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel steigt damit durch die geplante Erweiterung laut GMA um 2,3 Mio. Euro.

Wir erachten sowohl die Streuumsätze als auch die Umsätze mit Randsortimente als deutlich zu hoch. Bei Streuumsätzen handelt es sich um Zuflüsse von außerhalb des Einzugsbereichs. Da der Planstandort aber wegen des rein nahversorgungsrelevanten Sortiments nicht über eine überdurchschnittliche Attraktivität verfügt und die Entfernung zu anderen Kommunen recht hoch ist, gehen wir nicht davon aus, dass nennenswerte Streuumsätze in einer Größenordnung von mehr als 5 bis 10 Prozent erzielt werden können. Auch die relativ hohe Zahl an Touristen wird unseres Erachtens nicht zu einem beachtlichen Anstieg der Streuumsätze führen, da der Großteil der Tagestouristen kaum nennenswerte Umsätze im Lebensmitteleinzelhandel tätigt und Übernachtungsgäste nur saisonal in größerer Zahl vor Ort sind.

Bei den Randumsätzen geht die GMA bei dem Discounter von 20 Prozent des Umsatzes und beim Vollsortimenter von 15 Prozent des Umsatzes aus. Allerdings sind die Randsortimente bei beiden Betrieben nach den Festsetzungen des Bebauungsplans auf 10 Prozent begrenzt. Uns ist nicht bekannt, dass Discounter und Vollsortimenter auf den Flächen der Randsortimente deutlich überdurchschnittliche Flächenleistungen erzielen – im vorliegenden Fall müsste der Lidl-Markt mit dem Randsortiment eine doppelt so hohe Flächenleistung erzielen als insgesamt. Es ist daher davon auszugehen, dass der erzielte Umsatz auf den Randsortimenten nur bei rund 10 Prozent des Gesamtumsatzes liegt.

Wie oben bereits aufgeführt, liegt der prognostizierte Umsatz der Betriebe (laut GMA: 17,9 Mio. Euro) deutlich unter dem von uns erwarteten Durchschnittsumsatz (20,8 Mio. Euro). Berücksichtigt man bei der Umsatzumverteilung auch noch die geringeren Anteile der Streuumsätze und der Umsätze mit dem Randsortiment, ändert sich die Tabelle 4 auf S. 24 des Gutachtens wie folgt:

	GMA-Umsatz mit korrigierten Umsatzanteilen				IHK-Umsatz* mit korrigierten Umsatzanteilen			
	Kaufkraft in Mio. Euro	Marktanteil in %	Umsatz		Kaufkraft in Mio. Euro	Marktanteil in %	Umsatz	
			in Mio. Euro	in %			in Mio. Euro	in %
Zone I	23,4	53-54	12,5	70			14,5	70
Zone II	9,3	19-20	1,8	10			2,1	10
Einzugsgebiet	32,7	44	14,3	80			16,6	80
verringerte Streuumsätze			1,8	10			2,1	10
gesamte Nahrungs- und Genussmittel			16,1	90			18,7	90
verringerte Randsortimente			1,8	10			2,1	10
Umsatz gesamt			17,9	100			20,8	100

* höherer prognostizierter Umsatz

Aus der aktualisierten Tabelle wird deutlich, dass der Umsatz in dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel bei angepassten Streuumsätzen und verringerten Umsätzen bei den Randsortimenten auf Grundlage der Umsatzprognose der GMA bei 16,1 Mio. Euro liegen müsste. Setzt man unsere Umsatzprognose an, steigt dieser Umsatz sogar auf 18,7 Mio. Euro.

Für die Beurteilung der Umsatzverlagerungen ergeben sich somit folgende Szenarien:

Umsatz Nahrungs- und Genussmittel

	Umsatz in Mio. Euro	Zuwachs zu Bestand in Mio. Euro	Anstieg gegenüber GMA-Umsatzverlagerung
Bestand	12,5	-	
GMA	14,8	2,3	
GMA korrigiert	16,1	3,6	+57%
IHK	18,7	6,2	+170%

Die Auflistung zeigt, dass die in Tabelle 5 des Gutachtens gezeigte Prognose der Umsatzumverteilungen keine aussagekräftigen Rückschlüsse zulässt. Insofern ist eine abschließende Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens auf Grundlage dieses Gutachtens nicht möglich.

Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass in der Stadt Nideggen seit vielen Jahren ein Planungserfordernis bestand, da der rechtswirksame Flächennutzungsplan nicht geeignet war, die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wirksam umzusetzen. Hier hätte schon längst eine Anpassung in Form einer Darstellung von Verkaufsflächenobergrenzen und einer Definition der zulässigen Sortimente im Flächennutzungsplan erfolgen müssen. Auch wenn der Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht widerspricht, widerspricht er den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, die seitens der Kommune zu beachten sind. Insofern regen wir dringend an, den Bebauungsplan mit der Bezirksregierung Köln abzustimmen, um die Rechtswirksamkeit des Planes sicherzustellen.

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer Aachen





IHK Aachen | Postfach 10 07 40 | 52007 Aachen

Stadt Nideggen
Frau Mandy Krantz
Zülpicher Str. 1
52385 Nideggen

Theaterstraße 6 - 10
52062 Aachen
<https://www.aachen.ihk.de>

Auskunft erteilt

Telefon: 0241 4460-316
Telefax: 0241 4460-316
E-Mail: intus@aachen.ihk.de

Unser Zeichen
jg/lb

**Ihre Zeichen/
Ihre Nachricht vom**
13. Dezember 2021

Aachen,
19. Januar 2022

Bauleitplanung

hier: Auswirkungsanalyse zum Vorhaben "Gut Kirschbaum", Nideggen

Guten Tag Herr Brückner, guten Tag Frau Lanzerath,

vielen Dank für die Übersendung der ergänzten Auswirkungsanalyse gegen die Verlagerung und Erweiterung der Lidl- und Rewe-Märkte bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer (IHK) grundsätzlich keine Bedenken, sofern die Nachfolgenutzung an dem Alt-Standort geregelt ist.

Sie weisen darauf hin, dass sowohl Rewe, als auch Lidl Eigentümer der Grundstücke sind, daher kein Interesse an einer Nachnutzung durch Einzelhandel haben und eine gewerbliche Nutzung anstreben – und dies auch über eine Dienstbarkeit im Grundbuch zusichern. Das ist grundsätzlich positiv. Es kommt allerdings darauf an, welche planerischen Festsetzungen am Alt-Standort getroffen worden sind. Uns ist uns gegenwärtig nicht bekannt, ob am Alt-Standort ein Bebauungsplan vorhanden ist. Falls dort ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt wurde, ist eine gewerbliche Nachnutzung ohne eine Planänderung nicht zulässig. Ähnliches gilt, wenn kein Bebauungsplan existiert. Da zurzeit am Alt-Standort nahezu ausschließlich Handelsnutzungen vorhanden sind, würde eine rein gewerbliche Nachnutzung nicht der Eigenart der näheren Umgebung entsprechen. Die konkrete, planerisch zulässige Nutzbarkeit muss daher nach unserer Auffassung seitens der Stadt Nideggen überprüft und ggf. der Bebauungsplan am Alt-Standort geändert bzw. erstmals aufgestellt werden. Die Planänderung bzw. -neuaufstellung muss spätestens mit dem neuen Bebauungsplan N 21 in Kraft treten.

Die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse sind für uns nachvollziehbar. Im Detail kommen wir zu anderen Zahlen, die Unterschiede sind aber so gering, dass es keine Auswirkungen auf die Funktionalität angrenzender zentraler Versorgungsbereiche geben wird. Der Vollständigkeit führen wir die Unterschiede im Folgenden auf, falls es bei einer möglichen Beteiligung der Bezirksregierung Köln zu nachfragen kommt.

Bestandsumsatz:

Die GMA gibt die aktuelle Flächenleistung des bestehenden Lidl-Marktes mit 7.050 Euro / qm an, die des Rewe-Marktes mit 3.700 Euro / qm. Diese Werte liegen unter den Durchschnittswerten von Lidl (7.400 Euro / qm) und Rewe (4.010 Euro / qm). Wir gehen davon aus, dass die

bestehenden Märkte in Nideggen durchschnittliche Umsätze erzielen, da die nahversorgungsrelevante Kaufkraft in Nideggen und Heimbach nur geringfügig über bzw. unter dem Bundesdurchschnitt liegt. Dadurch erhöht sich nach unserer Auffassung der Umsatz der bestehenden Märkte um rd. 1 Mio. Euro.

Erwarteter Umsatz:

Eine von uns kürzlich durchgeführte Betrachtung der Entwicklung der Kaufkraft und der Flächenleistungen der einzelnen Betriebe hat ergeben, dass in den letzten Jahren die Flächenleistung der Betriebe rund 10 Prozent weniger gewachsen ist als die Kaufkraft. Insofern akzeptieren wir die allgemeine Aussage der GMA, dass die Flächenleistung nicht proportional mit der Größe des Marktes steigt. Nach unserer Berechnung – basierend auf dem oben genannten höheren Bestandsumsatz – kommen wir allerdings zu einem ähnlichen Gesamtumsatz wie die GMA (GMA-Prognose Gesamt-Umsatz: 17,9 Mio. Euro; IHK-Prognose: 17,9 bis 18,4 Mio. Euro). Da die Verkaufsfläche des Lidl-Markts überproportional stark wachsen wird (48 Prozent), ist der ermittelte Gesamtumsatz von 17,9 Mio. Euro nach unserer Prognose ein realistisches Szenario.

Das Umsatzwachstum beträgt laut der GMA somit 2,9 Mio. Euro (NuG-Umsatz: 2,3 Mio. Euro), nach unserer Berechnung wegen der höheren Bestands-Umsätze allerdings nur 2,2 Mio. Euro (NuG-Umsatz: 1,9 Mio. Euro). Insofern stellt die Berechnung der GMA im Sinne nach unserer Auffassung eine Worst-Case-Betrachtung dar.

Prognose der Umsatzumverteilungen:

In der Tabelle 5 steht, dass 0,9 Mio. Euro der NuG-Umsatzumverlagerungen (2,3 Mio. Euro) von außerhalb der Zonen I und II stammt, das sind immerhin 39 Prozent. Diesen Wert erachten wir ohne besondere Begründung als sehr hoch. Die Ursache in dem hohen Anteil liegt aber nicht, wie anzunehmen ist, an enormen Zuflüssen von außen, sondern überwiegend in zurückgewonnenen Umsätzen von Nideggener Kunden, die bisher im Umland einkaufen waren. Damit dies besser nachvollzogen werden kann, empfehlen wir, in den Ausführungen die aktuelle Umsatz-Kaufkraft-Bindung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel für die Stadt Nideggen zu ergänzen. Wir konnten sie leider nicht selbst berechnen, da es in der Analyse keine Angaben über die Größe des Aldi- und des Frischemarkts in Nideggen gibt.

Wir gehen außerdem davon aus, dass die projektrelevante Kaufkraft (S. 19 der Analyse) aktuell höher ist als angegeben, da die GMA noch mit Daten von 2018 rechnet – in den uns vorliegenden Daten sind die Kaufkraftdaten von 2021 trotz Corona-Pandemie höher als 2018. Nach unserer Schätzung liegt die Umsatz-Kaufkraft-Bindung für Nahrungs- und Genussmittel in Nideggen aktuell zwischen 70 und 90 Prozent. Insofern fließen zurzeit mind. 10 Prozent der NuG-Kaufkraft von Nideggen in Nachbarkommunen ab, die durch die Erweiterung und Verlagerung der Lidl- und Rewe-Märkte nun zurückgewonnen werden können. Dies sollte in der Auswirkungsanalyse dargestellt werden, um den hohen Zufluss von außerhalb der Zonen I und II zu erklären.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die von der GMA prognostizierten Umsatzverlagerungen von uns zwar im Detail anders ermittelt werden, dass aber die Differenzen zwischen den Berechnungen der GMA und uns nicht zu gravierenden Auswirkungen bei der Ermittlung der schädlichen Auswirkungen führt.

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer Aachen





**KREIS
DÜREN**

<p>Stadt Nideggen Eingegangen: 13. Juli 2021 Amt <u>II</u></p>
--

DER LANDRAT

Briefanschrift: Kreisverwaltung Düren • 52348 Düren

Stadt Nideggen
z.Hd. Frau Krantz
Zülpicher Str. 1
52385 Nideggen

**Amt für Kreisentwicklung und
Wirtschaftsförderung**

Dienstgebäude
Moltkestr. 37, Düren
Zimmer-Nr. 204 (Haus F)
Auskunft
Heidi Johnen
Fon 0 24 21,22-10 61 01 0
Fax 0 24 21,22-18 25 58

**Bitte vereinbaren Sie einen Termin
Servicezeiten
Mo bis Do 8 bis 16 und Fr 8 bis 13 Uhr**

Ihr Zeichen
SO-Gut Kirschbaum N 21

Ihre Nachricht vom
09.06.2021

Mein Zeichen
61/3 617410/N 21 sco-
ping/Joh.

Datum
05. Juli 2021

Aufstellung des Bebauungsplanes N 21 in Nideggen SO-Gebiet "Gut Kirschbaum" Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Krantz,

zur o.g. Bauleitplanung wurden folgende Ämter der Kreisverwaltung Düren beteiligt:

- Kreisentwicklung und Wirtschaftsförderung
- Gebäudemanagement
- Straßenverkehrsamt
- Bauordnung, Tiefbau und Wohnungsbauförderung
- Brandschutz
- Umweltamt

Straßenverkehrsamt

Aus Sicht des Straßenverkehrsamtes bestehen folgende Bedenken/Hinweise zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes.

Da sich die geplanten Anbindungen an die L 249 außerorts befinden, ist der Landesbetrieb Straßenbau NRW als Straßenbaulastträger zu beteiligen.

Die Leistungsfähigkeit vom geplanten Kreisverkehr ist nachzuweisen.

Zwischen dem vorhandenen und dem geplanten Kreisverkehr beträgt der Abstand nur ca. 250m und in der Mitte der Strecke ist die Rechts-rein, Rechts-raus Regelung geplant. Aufgrund des kurzen Abstandes zum geplanten Kreisverkehr, der künftig deutlich höheren Belastung auf der L 249 und den Erfahrungen aus anderen Orten wird die Gefahr von Unfällen durch verbotswidriges Linksabbiegen gesehen. Daher wird empfohlen zu prüfen, ob die rechts

SEEN & ENTDECKEN | kreis-dueren.de

Sparkasse Düren
IBAN: DE80 3955 0110 0000 3562 12
SWIFT-BIC: SDBW33XXX

Postbank Köln
IBAN: DE50 3701 0050 0079 1485 03
SWIFT-BIC: PBNKDE33

Zentrale
0 24 21,22-9

Paketanschrift
Bismarckstraße 16
52351 Düren

Datenschutz-Hinweise
kreis-dueren.de/datenschutz

Soziale Medien
kreis-dueren.de/sozialmedia

rein/rechts raus Regelung zwingend erforderlich ist oder ob auf diese verzichtet werden kann. Falls an der Regelung festgehalten werden sollte, ist die Einmündung so zu gestalten, dass ein verbotswidriges Linksabbiegen unterbunden wird.

Auch auf der östlichen Seite der L 249 sollte ein Geh- und Radweg angelegt werden, um nicht nur eine bessere fußläufige Erschließung der Lebensmittelmärkte zu gewährleisten, sondern auch das geplante Gewerbegebiet gut für Fußgänger und Radfahrer anzubinden ohne dass diese künftig gezwungen sind, immer über den Parkplatz des Lebensmittelgeschäfts zu gehen/fahren und es somit zu Konflikten mit den ein- und ausparkenden Fahrzeugen kommt.

Es ist nicht ersichtlich, weshalb die Straßenbreite bei der Straße zwischen den beiden Lebensmittellern größer geplant ist als im Bereich des Kreisverkehrs. Dies ist nicht nachvollziehbar. Bei der vom Kreisverkehr abzweigenden Straße sollte im weiteren Verfahren, wenn das Gewerbegebiet dort entstehen soll, auch ein Gehweg auf der anderen Straßenseite hergestellt werden.

Im Bereich der neuen Straßen sollten öffentliche Stellplätze vorgesehen werden, insbesondere für Lkws.

Im neu geplanten Gebiet ist der Radfahrer auf der Fahrbahn zu führen

Die Sichtdreiecke sind zu berücksichtigen.

Brandschutz

1. Es ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden sicher zu stellen. Die v.g. Menge muss aus Hydranten im Umkreis von 300 m um das jeweils betrachtete Objekt zur Verfügung stellen. Von jedem Objekt muss ein Hydrant in maximal 80 m Entfernung erreichbar sein. Eine alternative Löschwasserversorgung ist abzustimmen.
2. Die Straßen sind als Zufahrt für die Feuerwehr auszubauen. Bezüglich der zulässigen Abmessungen (Kurvenradien/Breite/Neigung/Durchfahrthöhe etc.) wird auf den § 5 BauO NRW mit zugehörigen "Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr - Fassung Februar 2007- (zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009)" verwiesen. Hier sind öffentliche Parkplätze, Begrünung (Bäume) und sonstige Maßnahmen (Verkehrsberuhigung/Kreisverkehr etc.) besonders zu beachten. Die Tragfähigkeit der Straßen muss für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 18 t ausgelegt sein. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass ab 50 m Entfernung der Gebäude / Gebäudeteile von der öffentlichen Verkehrsfläche Zufahrten und Bewegungsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr nach Maßgabe der o.g. Richtlinien erforderlich sind.
3. Die Straßenbezeichnung ist eindeutig erkennbar an der öffentlichen Verkehrsfläche anzubringen.

Wasserwirtschaft

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind folgende Belange zu beachten:

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt teilweise im Einzugsgebiet des Bruchbaches, welcher vor Drove mit dem Boicher Bach zusammenfließt und bei Drove in den Drover Bach mündet. Die Ortslagen Drove und Kreuzau sind durch die jeweiligen Überschwemmungsgebiete weiträumig betroffen.

Der Wasserverband Eifel-Rur plant verschiedene Hochwasserschutzmaßnahmen, diese wurden jedoch bisher nicht umgesetzt. Durch die aus dem Plangebiet zusätzlich anfallenden Oberflächenwässer darf es nicht zu einer Verschärfung der Hochwassersituation für die Unterlieger kommen, daher sind eine entsprechende Rückhaltung und Geländegestaltungen des Plangebietes vorzunehmen. Die Planung ist mit dem WVER und der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Der Nachweis im Hinblick auf den Hochwasserschutz ist bis zur Offenlage zu führen und der Unteren Wasserbehörde des Kreises Düren vorzulegen.

Wasserschutzgebiet Kreuzau am Lohberg

Gemäß der Darstellung in der Schutzgebietskarte der ordnungsbehördlichen Verordnung vom 07.03.2018 liegt das Plangebiet teilweise in der Zone III B des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage am Lohberg der Wasserwerk Concordia Kreuzau GmbH.

Nach der o. g. Verordnung sind die Aufstellung von Bebauungsplänen sowie die Errichtung von baulichen Anlagen in der Zone III B grundsätzlich verboten (vgl. Anlage 1 zu § 2 der o.g. Verordnung). Es kann allerdings ein Antrag auf Genehmigung bei der zuständigen Wasserbehörde gestellt werden, wenn der Bebauungsplan vorschreibt, dass die baulichen Anlagen an eine kommunale Kläranlage angeschlossen werden. Die mit dem Antrag einzureichenden Unterlagen sind dem § 4 der Verordnung zu entnehmen.

Es ist u.a. die Frage der Niederschlagswasserbeseitigung zu klären. In Abhängigkeit des Verschmutzungsgrades und der Art der Entsorgung ist zu prüfen, welche Tatbestände verboten oder genehmigungsfähig sind.

Weiterhin ist in die textlichen Festsetzungen ein Hinweis auf die gemäß v.g. Wasserschutzgebietsverordnung verbotenen bzw. genehmigungspflichtigen Handlungen und Maßnahmen aufzunehmen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz zu beseitigen.

Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Unter Punkt 4.2 der Begründung wird ausgeführt, dass die Ver- und Entsorgung des gesamten Untersuchungsgebietes neu erschlossen werden muss. Des Weiteren werden im Lageplan - Variante 15 (eventuelle) Mulden dargestellt. Ein Bodengutachten bezüglich der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Plangebiet liegt nicht vor.

Bei der Planung der Entwässerung ist zu beachten, dass eine Rückhaltung für ein 100-jährliches Ereignis vorzusehen ist. In Abhängigkeit des Belastungsgrades der anfallenden Oberflächenwässer im Plangebiet ist zudem eine Vorbehandlung notwendig.

Die Ministerial-Erlasse vom 18.05.1998 und 26.05.2004 sind bei der Planung des Entwässerungskonzeptes zu beachten.

Die grundsätzliche Machbarkeit des Entwässerungskonzeptes ist bis zur Offenlage nachzuweisen.

Immissionsschutz

Unter Zugrundelegung der Schallimmissionsbetrachtung des ing.-Büros Graner und Partner, Bergisch-Gladbach, vom 29.04.2021 bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des B-Planes.

Ich bitte aber im konkreten Baugenehmigungsverfahren die zu erwartenden Schalleinwirkungen auf die nächstgelegenen Wohnbebauungen nochmals immissionsschutzrechtlich zu betrachten.

Bodenschutz

1. Altlastverdachtsflächen

Der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Düren liegen keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes vor.

2. Schutzgut Boden

In Nordrhein-Westfalen wird der Boden rechtlich durch das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie das Landes-Bodenschutzgesetz NW (LBodSchG NW) geschützt.

Der Schutz von Böden und seinen Funktionen ist eine gesetzliche Pflichtaufgabe. Das BBodSchG stellt auf die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung von Bodenfunktionen ab. Die Funktionen des Bodens werden in § 2 Abs. 2 BBodSchG definiert: 1.

Die hier erforderlichen bodenschutzfachlichen Anforderungen an die Planung und Ausführung von Baumaßnahmen sind in der neuen DIN 19639 [1] geregelt. Sie gibt eine Handlungsanleitung zum baubegleitenden Bodenschutz und zielt in seiner Anwendung auf die Minimierung der Verluste der gesetzlich geschützten natürlichen Bodenfunktionen im Rahmen von Baumaßnahmen ab. Sie konkretisiert hierbei die gesetzlichen Vorgaben zur Verhinderung schädlicher Bodenveränderungen bei Baumaßnahmen. Diese ist bei den späteren Baumaßnahmen zu beachten.

Abgrabungen

Aus abgrabungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Natur und Landschaft

Der betroffene Planbereich ist im LP 3 Kreuzau/Nideggen gem. Ziffer 2.2-5 als LSG "Voreifel zwischen Wollersheim und Bergheim" ausgewiesen.

Zum Bebauungsplan liegen neben dem Plan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen die Begründung sowie der Umweltbericht und eine Artenschutzprüfung (ASP I) vor.

Anhand der Unterlagen ist erkennbar, dass die Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes in die Planung eingeflossen, jedoch nicht abschließend geregelt sind.

Gegen den vg. Bebauungsplan bestehen aus landschaftspflegerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken, jedoch sind bis zur Offenlage die für die Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes im Umweltbericht erwähnten, notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich der vorbereiteten Eingriffsfolgen zu konkretisieren, zu verorten und verbindlich abzusichern.

Stellungnahme des Naturschutzbeirates (nachrichtlich):

Der Beirat bei der Unteren Naturschutzbehörde ist im Rahmen der Beteiligung nach § 70 Abs. 2 Landesnaturschutzgesetz zu o.g. Bauleitplanverfahren angehört worden und hat hierzu wie folgt Stellung genommen:

Gegen das Vorhaben bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Vor einer weiteren Beratung sollte aber eine ASP II für Feldvögel, insbesondere Rebhuhn und Feldlerche, sowie Vögel des Offenlandes nach anerkannten Methodenstandards durchgeführt und ggf. mögliche CEF-Maßnahmen dargestellt werden.

Zudem sind die als Entwurf vorgelegten Unterlagen z. T. zu überarbeiten. So wird im Umweltbericht auf Seite 5 die Größe des Plangebiets mit 21,5 ha angegeben. Außerdem sind die Angaben zum Vorliegen eines rechtskräftigen Landschaftsplans auf Seite 9 des Umweltberichts widersprüchlich.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Gesendet: Mittwoch, 2. März 2022 09:23

An: Krantz, Mandy <M.Krantz@nideggen.de>

Betreff: WG: Antw: WG: Stadt-211217-a-Stellungnahmen Straßen NRW+Kreis Düren-Jülicher Straße

Priorität: Hoch

Kreis-Dueren.de

Gesendet: Freitag, 25. Februar 2022 08:56

Betreff: Antw: WG: Stadt-211217-a-Stellungnahmen Straßen NRW+Kreis Düren-Jülicher Straße

aus Sicht des Straßenverkehrsamtes bestehen weiterhin folgende Bedenken/Hinweise zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes.

- Auch auf der östlichen Seite der L 249 sollte ein Geh- und Radweg bis zum geplanten Kreisverkehr angelegt werden, um nicht nur eine bessere fußläufige Erschließung der Lebensmittelmärkte zu gewährleisten, sondern auch das geplante Gewerbegebiet und Wohngebiet gut für Fußgänger und Radfahrer anzubinden. In diesem Zusammenhang sollte auch ein Gehweg auf der nördlichen Straßenseite der östlichen Stichstraße bis zur L 249 hergestellt werden.

- Bei der vom Kreisverkehr abzweigenden Straße sollte im weiteren Verfahren, wenn das Gewerbegebiet dort entstehen soll, auch einen ausreichend breiten Gehweg und öffentliche Stellplätze, insbesondere für Lkws auf der anderen Straßenseite vorgesehen werden.

- Im neu geplanten Gebiet ist der Radfahrer auf der Fahrbahn zu führen. Dies ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

- Die gesamte Ausführungsplanung ist im weiteren Verfahren mit dem Straßenverkehrsamt abzustimmen.

Mit freundlichem Gruß
I.A.
Ulrike Schneider



Der Landrat
Straßenverkehrsamt
Straßenverkehr
Zimmer 104 (SVA)
Fon 02421.22-1036102
Fax 02421.938222

am136@kreis-dueren.de

[#WirpflanzenBäumeFürdenKreisDüren](#)

kreis-dueren.de/klimawald

kreis-dueren.de

kreis-dueren.de/socialmedia

Kreisverwaltung Düren
Kölner Landstr. 271
52351 Düren

>>> "Hofer, Markus" <M.Hofer@nideggen.de> 02.02.2022 13:58 >>>

anbei wie besprochen ergänzende Unterlagen bzgl. der Anmerkungen vom 05.07.2021 (siehe Anlage Stellungnahme Kreis Düren).
Ich bitte um kurzfristige Stellungnahme.

Vielen Dank im Voraus.

Mit freundlichem Gruß



STADT NIDEGGEN
Der Bürgermeister

Im Auftrag
Markus Hofer

Zülpicher Str. 1, D-52385 Nideggen
Tel.: +49 (0)2427 809-15, Fax.: +49 (0)2427 809-47
E-Mail: m.hofer@nideggen.de Internet: www.nideggen.de

Diese Mail ist ausschließlich für den genannten Empfänger bestimmt. Sie enthält streng vertrauliche Informationen. Jede Verbreitung des Inhalts, auch teilweise, ist untersagt. Falls Sie diese Mail versehentlich erhalten, informieren Sie bitte unverzüglich den Absender und löschen Sie diese Mail endgültig von jedem Rechner, auch von Ihrem Mailserver.

This mail contains strictly confidential information and is intended only for the person to whom it is addressed. Any dissemination, even partly, is prohibited. If you receive this mail in error, please contact the sender and finally delete this mail from your computer, including your mailserver.

Netzauskunft

PLEdoc GmbH · Postfach 12 02 55 · 45312 Essen

Telefon 0201/36 59 - 0
E-Mail netzauskunft@pledoc.de

Stadt Nideggen - Der Bürgermeister
Mandy Krantz
Zülpicher Straße 1
52385 Nideggen

zuständig Björn Ansell
Durchwahl 0201/3659-345

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
	17.05.2021	PLEdoc	20210504084	27.05.2021

Aufstellung des Bebauungsplanes N 21 "Sondergebiet - Gut Kirschbaum" im Ortsteil Nideggen - hier: 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) - 2. Frühzeitige Unterrichtung und Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB - Stadt Nideggen

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (**hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH**)

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

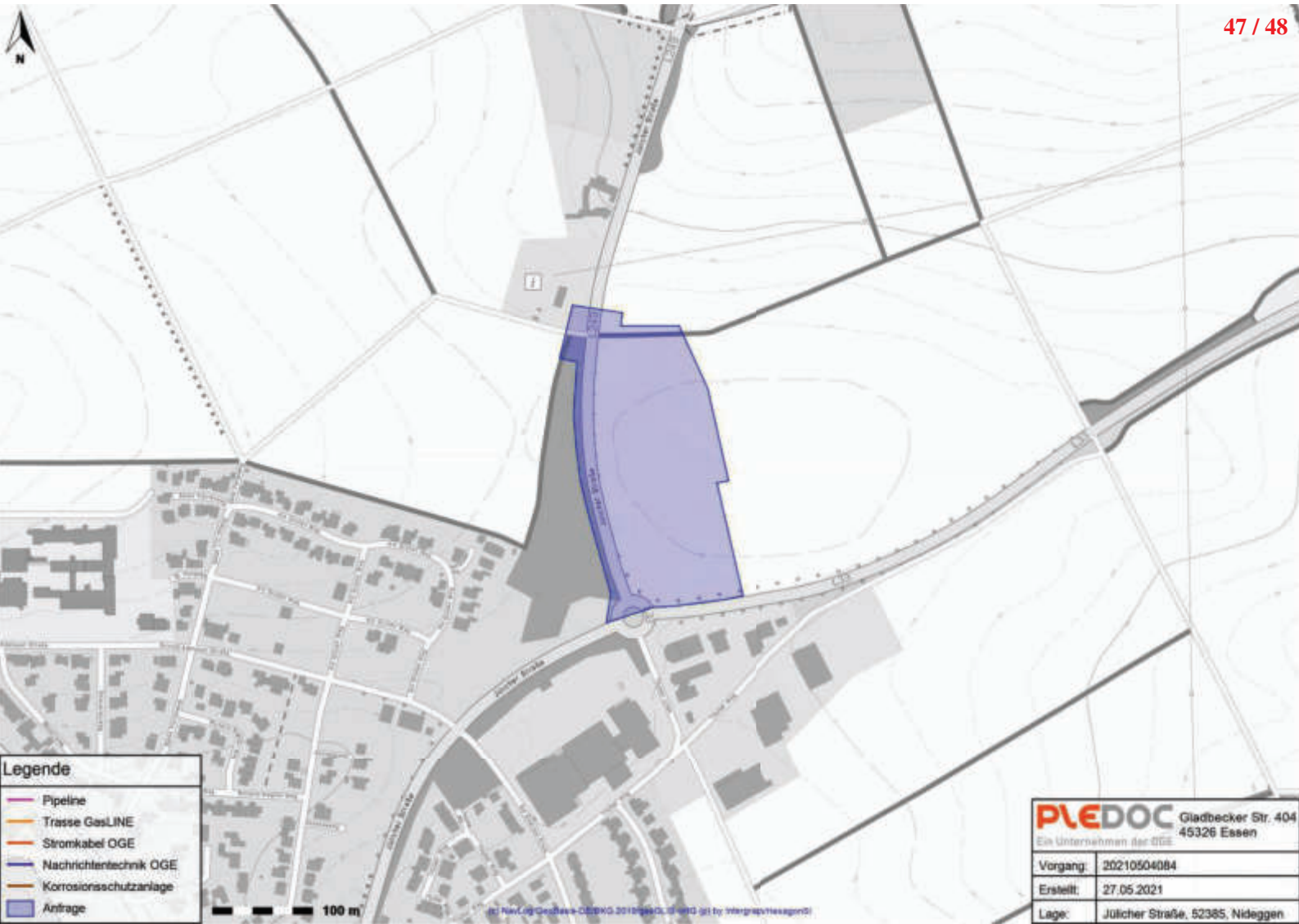
Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Mit freundlichen Grüßen
PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig-

Anlage(n)

Übersichtskarte (© NavLog/GeoBasis-DE / BKG 2020 / geoGLIS OHG (p) by Intergraph



Legende

- Pipeline
- Trasse GasLINE
- Stromkabel OGE
- Nachrichtentechnik OGE
- Korrosionsschutzanlage
- Anfrage

100 m

© 2021 PLEDOC GmbH

PLEDOC Gladbecker Str. 404
Ein Unternehmen der OGE 45326 Essen

Vorgang:	20210504084
Erstellt:	27.05.2021
Lage:	Jülicher Straße, 52385, Nideggen

Bereich Vorstand

Erftverband | Postfach 1320 | 50103 Bergheim

per E-Mail an Krantz, Mandy
<M.Krantz@nideggen.de>
 Abteilung Recht
 Ansprechpartner*in [REDACTED]
 Durchwahl (02271) 88-1256
 Telefax (02271) 88-1210
 Unser Zeichen gd
 E-Mail [REDACTED]

Bergheim, den 21.06.2021

Frühzeitige Beteiligung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes N 21 in Nideggen

Ihre E-Mail vom 17.05.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

Leitungen, Messstellen und Anlagen des Erftverbandes sind derzeit durch die v. g. Maßnahme nicht betroffen. Daher bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht seitens des Erftverbandes keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.


 Unterschrift des/der

 Erftverband
 Am Erftverband 6
 50126 Bergheim
 Tel. (0 22 71) 88-0
 Fax (0 22 71) 88-12 10
 www.erftverband.de
 info@erftverband.de

 Erftverband KdöR
 Steuer-Nr.: 203/5906/0588
 USt-IdNr.: DE228801678

 Commerzbank Bergheim
 DE45 3704 0044 0390 4000 00
 SWIFT -BIC: COBADEFFXXX

 Kreissparkasse Köln
 DE86 3705 0299 0142 0058 95
 SWIFT -BIC: COKSDE33

 Deutsche Bank AG Bergheim
 DE42 3707 0060 0471 0000 00
 SWIFT -BIC: DEUTDE33

 Volksbank Erft eG
 DE05 3706 9252 1001 0980 19
 SWIFT -BIC: GENODE33

 Vorsitzender des
 Verbandsrates:
 Bürgermeister
 Dr. Hans-Peter Schick

 Vorstand:
 Dr. Bernd Bucher

zertifiziert nach:


 Qualitäts-, Umwelt-, Informationssicherheits-
 und Energiemanagement

DWA TSM
 Technisches
 Sicherheitsmanagement
 Abwasser und Gewässer