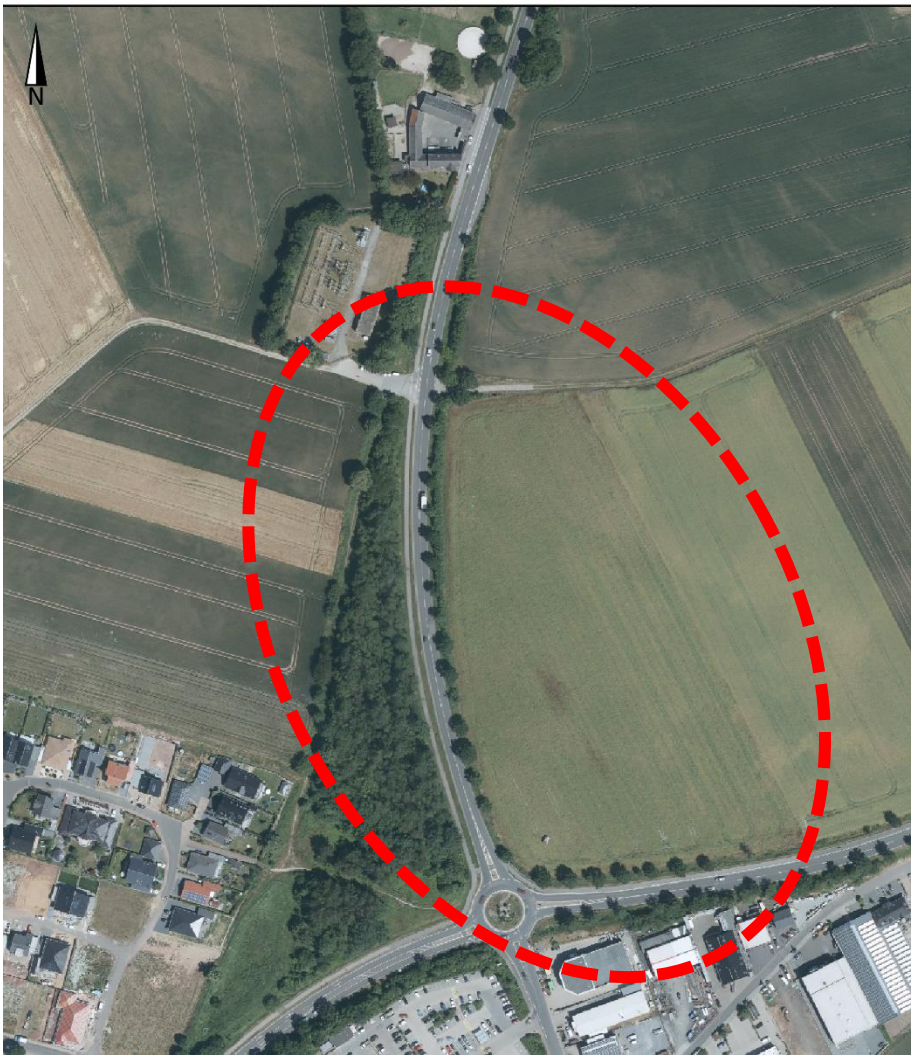
STADT
Nideggen

KREIS DÜREN
REGIERUNGSBEZIRK KÖLN

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



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

ENTWURF

Städtebauliche Begründung

(Stand: Mai 2022)

Inhaltsverzeichnis

1. GELTUNGSBEREICH, LAGE UND TOPOGRAPHIE ... 2

2. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG ... 3

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, RECHTSGRUNDLAGEN ... 3
3.1 Ziele der Raumordnung ... 3
3.2 Landesentwicklungsplan (LEP NRW) ... 4
3.3 Flächennutzungsplan ... 6
3.4 Landschaftsplan ... 7
3.5 Bebauungspläne ... 7
3.6 Rechtsgrundlagen ... 7

4. BESCHREIBUNG DES VORHABENS ... 8
4.1 Erschließungs- und Planungskonzept ... 8
4.2 Ver- und Entsorgung, Entwässerung ... 9

5. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES N 21 „SONDERGEBIET - GUT KIRSCHBAUM“ ... 9
5.1 Art der baulichen Nutzung ... 9
5.2 Maß der baulichen Nutzung ... 10
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen ... 10
5.3.1 Überbaubare Grundstücksgrenzen (Baugrenzen) ... 10
5.3.2 Bauweise ... 10
5.4 Stellplätze und Nebenanlagen ... 11
5.5 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen ... 11
5.6 Öffentliche Verkehrsflächen ... 11
5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 11
5.8 Maßnahmen zur Vermeidung eines Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände und vorsorgliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) ... 12

6. STANDORTALTERNATIVEN ... 14

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG ... 14
7.1 Verträglichkeit Einzelhandel ... 14
7.2 Verkehr ... 15
7.3 Schallimmissionsschutz ... 16
7.4 Umweltprüfung / Umweltbericht ... 17

8.0 Kennzeichnungen und Hinweise ... 18

9.0 Flächenbilanz ... 19

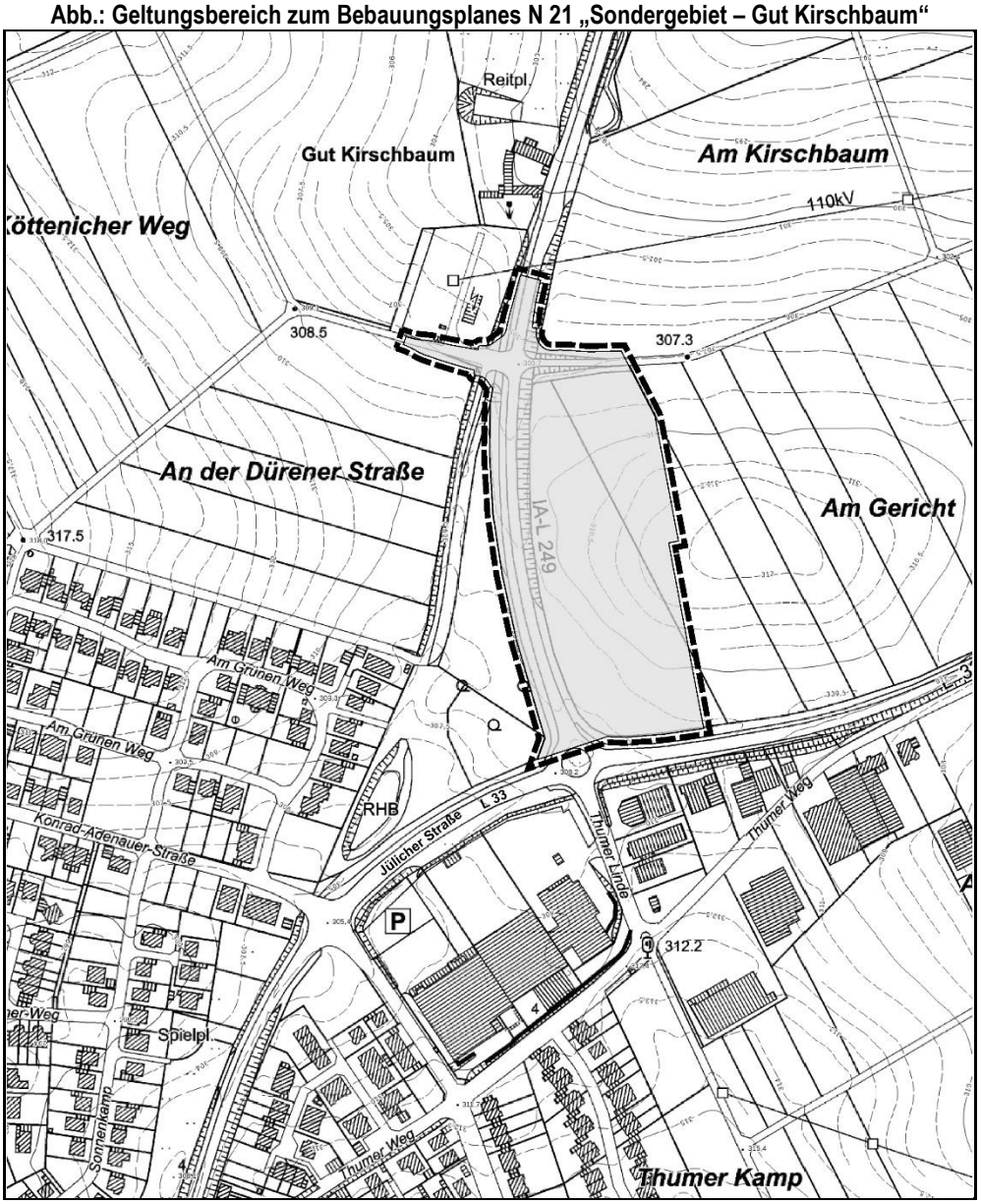
10.0 Kosten und Finanzierung ... 19

1. GELTUNGSBEREICH, LAGE UND TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet befindet am nordöstlichen Rand von Nideggen, östlich der Landstraße L 249 und nördlich der Landstraße L 33 (jeweils Jülicher Straße).
Der Plangeltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Nideggen, Flur 36 und umfasst einschließlich der L 249 im Abschnitt des Bereiches eine Fläche von rd. 3,4 ha. Das Plangebiet selbst ist überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Zudem zählen Abschnitte der L 249 zum Plangebiet. Entlang der Landesstraßen befinden sich straßenbegleitende Gräben, Säume und Baumreihen. Südlich des Plangebietes / südlich der L 33 befinden sich gewerbliche Bauflächen sowie Einzelhandelsnutzungen. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine größere Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) sowie die Hofanlage „Gut Kirschbaum“.
Westlich des Kreisverkehrs an der Jülicher Straße soll aktuell eine neue Rettungswache mit Erschließung zur Jülicher Straße (L 33) errichtet werden.

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

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



Land NRW (2020) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0), genordet, ohne Maßstab

2. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Nideggen ist in seiner zentralörtlichen Funktion als Grundzentrum einzuordnen. Im Kernort befinden sich südlich bzw. südwestlich des Plangebietes im Gewerbegebiet Am Eisernen Kreuz u.a. ein REWE-Lebensmittelvollsortimenter, zwei Lebensmitteldiscounter (ALDI und Lidl), ein Non-Food-Discounter (Action), ein Geschäft für Heimtierbedarf etc.
Die Standorte des Lebensmittelvollsortimenters sowie des Discountmarktes am Thumer Weg haben aufgrund der beengten Grundstückssituation keine Erweiterungsmöglichkeiten, insbesondere auch im Hinblick auf die Erschließung und die Stellplatzsituation. Aufgrund dieser Sachlage liegt der Stadt Nideggen ein Antrag auf Verlagerung und Erweiterung dieser Märkte in das Gebiet „Gut Kirschbaum“ vor. Angestrebt wird eine Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters von derzeit rd. 950 m² auf 1.405 m² und des Vollsortimenters von derzeit rd. 2.280 m² auf 2.500 m² einschließlich Bistro mit Backwarenverkauf und einer ausreichenden Stellplatzanzahl.
Zur verkehrlichen Erschließung soll – auch im Hinblick auf die weiteren angestrebten baulichen Entwicklungen beidseitig der L 249 (Wohngebiet im Westen und Gewerbegebiet „Gut Kirschbaum“ im Osten) ein neuer Kreisverkehr errichtet werden.

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.

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

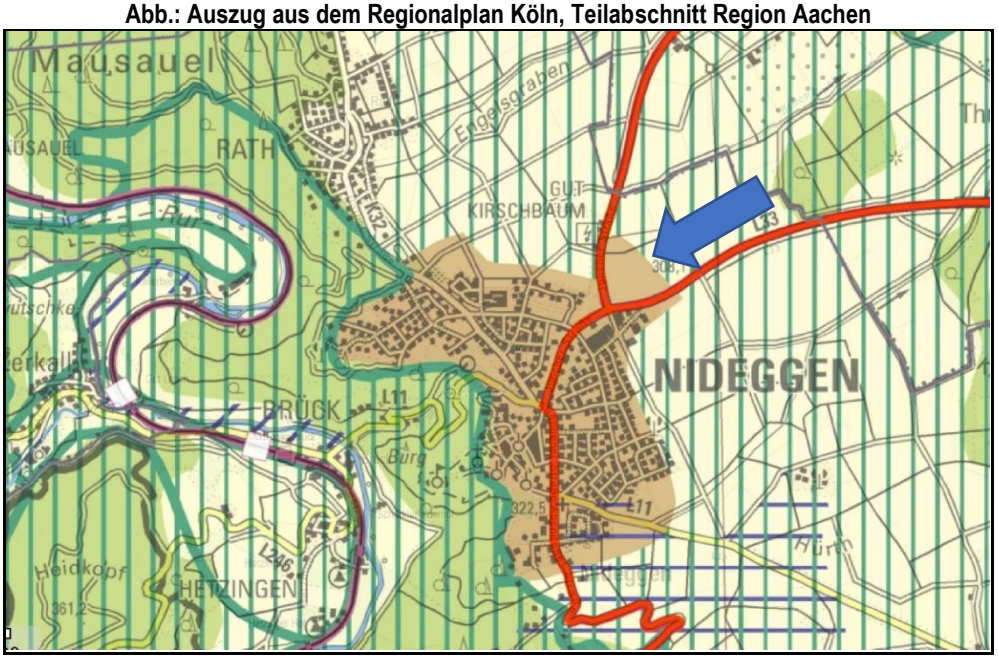
Zur Umsetzung der vorstehend beschriebenen Planungsabsichten ist die Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) erforderlich.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, RECHTSGRUNDLAGEN

3.1 Ziele der Raumordnung

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

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



Bezirksregierung Köln, genordet, ohne Maßstab
(Quelle: Land NRW (2022) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) -)

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

3.2 Landesentwicklungsplan (LEP NRW)

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

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

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

Zitat: ***Auswirkungsanalyse zur Verlagerung / Erweiterung eines Lidl Lebensmitteldiscounters sowie Rewe Lebensmittelvollsortimenters in Nideggen,*** *GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (19.03.2020 /Ergänzung 10.12.2021), Seite 7 ff*

„Großflächiger Einzelhandel -Ziele und Grundsätze
6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen
Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen
Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur

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

Zentrenrelevant sind

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

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

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

6.5-3 Ziel Beeinträchtigungsverbot
Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

6.5-4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche
Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

6.5-5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente
Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10% der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

6.5-6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente
Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

6.5-7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel
Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Ansiedlungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

6.5-8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen
Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Ansiedlung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Ansiedlung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

6.5-9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte
Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

6.5-10 Ziel Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung
Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen."

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

Zitat: GMA-Gutachten Seite 29

- *Das Vorhaben steht in Einklang mit **Ziel 1**, da der Standort in einem regionalplanerisch ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereich liegt. Zudem stellt der aktuelle Flächennutzungsplan bereits ein SO gemäß § 11 Absatz 3, Ziff. 2 BauNVO am Planstandort dar.*

- *Hinsichtlich **Ziel 2** ist darauf hinzuweisen, dass sich der Verlagerungs- / Erweiterungsstandort des Lidl Lebensmitteldiscounters sowie Rewe Lebensmittelvollsortimenters nicht innerhalb eines bestehenden oder geplanten zentralen Versorgungsbereiches befindet, so dass die Festsetzung eines entsprechenden Baugebietes für Betriebe mit zentrenrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur bei Erfüllung der Ausnahmevoraussetzungen zu **Ziel 2** im Einklang mit den Aussagen des LEP NRW steht. Ein zentraler Versorgungsbereich i.S. des Baugesetzbuchs ist in Nideggen nicht zu definieren. In der historischen Ortsmitte befinden sich zwar kleinteilige Einzelhandelsstrukturen und Angebotsergänzungen durch Gastronomie und Dienstleister/ öffentliche Einrichtungen, allerdings fehlt ein Magnetbetrieb aus dem Lebensmittelsegment.*

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

  Die Bauleitplanung dient im Wesentlichen der zukunftsfähigen Sicherung der Nahversorgung der Stadt Nideggen. Der Planstandort befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den Bestandsstandorten, da auch weiterhin das Ziel verfolgt werden soll, die Versorgungsstrukturen an einem verkehrlich günstigen Standort zu bündeln, der nicht nur von den Einwohnern des Kernortes sondern auch der weiteren Stadtteile gut erreichbar ist.
  Gleichzeitig sind städtebauliche Auswirkungen durch die Erweiterung auszuschließen, d.h. es werden keine zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigt. Somit entspricht die Planung aus Gutachtersicht der Anwendung der Ausnahmeregelung gemäß Ziel 6.5-2.

- *Im Hinblick auf **Ziel 3** sind keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen in Nideggen oder im Umland zu erwarten. Weder sind zentrale Versorgungsbereiche oder zentrale Orte in ihrer zentralörtlichen Versorgungsfunktion gefährdet.*

- *Die **Grundsätze 4, 6 und 9** sowie die **Ziele 5, 7 und 8** sind nicht relevant; die Prüfung kann daher entfallen.*

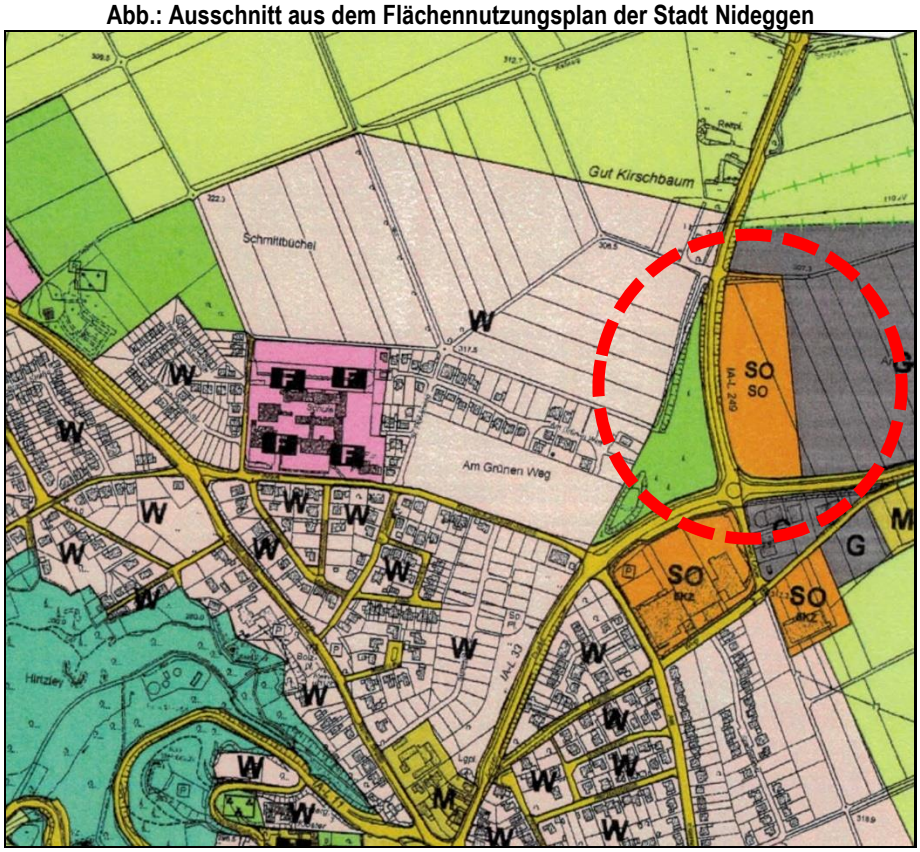
- *Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist in dem projektierten Sachverhalt zulässig, der Standort in einem ASB liegt (Ziel 1), die Ausnahmeregelung bei Ziel 2 greift und keine zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigt werden (Ziel 3). **Ziel 10** wird demnach entsprochen.*

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Nideggen ist seit dem 17.07.1998 rechtswirksam. Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan mit seiner 2. Änderung (2005) als „Sondergebiet -SO“ dargestellt. Das Sondergebiet soll vorrangig die Ansiedlung von großflächigen Handelsbetrieben ermöglichen.
Die umgebenden Verkehrstrassen sind als überörtliche Verkehrsflächen (L 249 und L 33) dargestellt. Nördlich, östlich und südlich sind gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt. Im Westen sind Grünflächen und Wohnbauflächen dargestellt.
Südlich der L 33 sind zudem zwei Sondergebiete an der Straße Am Eisernen Kreuz und Thumer Weg mit der Zweckbestimmung EKZ dargestellt, in denen sich derzeit auch die Bestandsfilialen befinden.

Im Rahmen der 6. Änderung erfolgte östlich des Kreisverkehrs L 249 / L 33 die Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf für die Errichtung einer Rettungswache.

Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Nideggen



(ohne Maßstab, genordet)

3.4 Landschaftsplan

Das Untersuchungsgebiet ist im Landschaftsplan Nr. 3 Kreuzau/Nideggen als Landschaftsschutzgebiet LSG-5204-003 „Voreifel zwischen Wollersheim und Bergheim“ festgesetzt. Die Entwicklungskarte stellt für das Plangebiet das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ dar.

3.5 Bebauungspläne

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

Mit dem Bebauungsplan N 21 ist die Verlagerung und Erweiterung zweier Einzelhandelsmärkte geplant. Der bestehende REWE-Markt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nideggen N 4, 6. Änderung (Teilbereich B). Der am 23.07.1993 in Kraft getretene Bebauungsplan setzt für das REWE-Grundstück ein Sondergebiet „Einkaufszentrum“ mit einer maximalen Geschossfläche von 2.000 m² fest.
Der Bebauungsplan N 18 setzt für das derzeitige Lidl-Grundstück ein Sondergebiet Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Nahversorgung fest.
Für diese Bereiche soll eine Änderung der beiden Bebauungspläne eingeleitet werden, mit dem Ziel, Lebensmitteleinzelhandel auf den bisherigen Grundstücken REWE/Lidl auszuschließen und gegebenenfalls die Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung zu schaffen.

3.6 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsvorschriften zu Grunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S 674) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 -(BauO NRW 2018), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) - zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 01. Dezember 2021 (GV. NRW. 2021 S. 1346).

4. BESCHREIBUNG DES VORHABENS

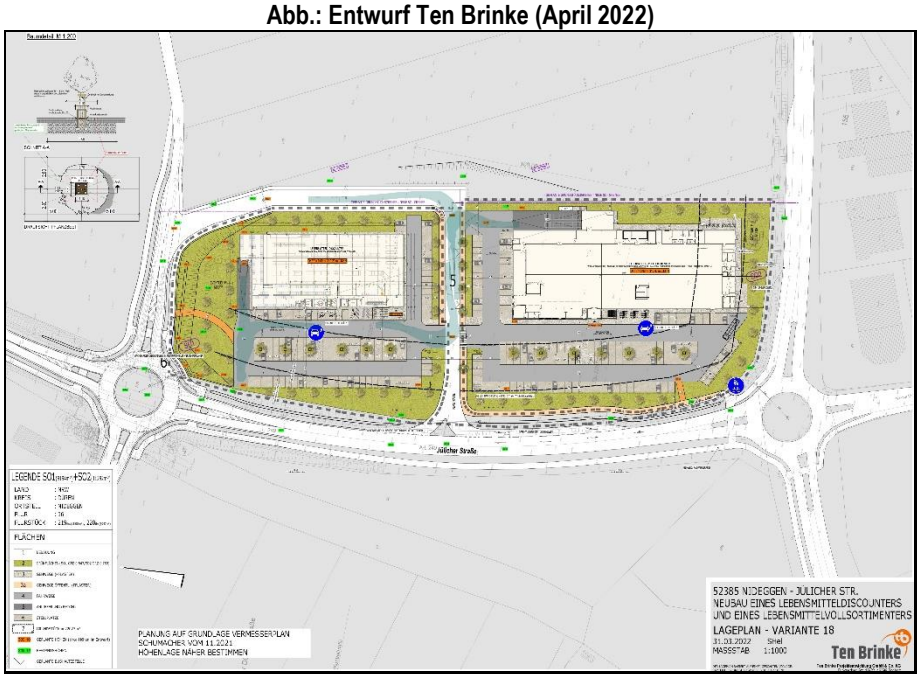
4.1 Erschließungs- und Planungskonzept

Das Planungskonzept sieht die Errichtung / Verlagerung von zwei großflächigen Fachmärkten der Nahversorgung in dem Bereich Gut Kirschbaum, östlich der L 249 vor. Die Märkte sind im Osten des Gebietes geplant. Es erfolgt eine Gliederung in SO 1 (Lebensmitteldiscounter) und SO 2 (Lebensmittelvollsortimenter). Vorgelagert der Gebäude sind rd. 232 Stellplätze mit einer Mindestbreite von 2,75 m vorgesehen, davon rd. 106 Stellplätze im Gebiet SO 1 und rd.126 Stellplätze im Gebiet SO 2. Angestrebt wird eine Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters von derzeit rd. 950 m² auf 1.405 m² und des Lebensmittelvollsortimenters von derzeit rd. 2.280 m² auf 2.500 m² mit Bistro mit Backwarenverkauf.
Die Warenanlieferung ist derzeit für den Discounter an der Gebäudenordseite und für den Vollsortimenter an der Gebäudeostseite, zum Gewerbegebiet hin, geplant. Die Eingänge weisen nach Westen zur Jülicher Straße (L 249) und damit zu den Stellplatzanlagen.
Da Nideggen über keine Stellplatzsatzung verfügt, wird ein Nachweis auf Basis der Veröffentlichung Zukunftsnetz Mobilität NRW (welche auch der ehemaligen Verwaltungsvorschrift zur BauONRW Nr. 51.11 entspricht sowie den Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05)) nach den üblichen Mittelwerten geführt.
Anhand der geplanten Verkaufsflächen ergibt sich für das SO 1-Gebiet (Discounter) ein Bedarf von 70 Stellplätzen und für das SO 2-Gebiet (Vollsortimenter) ein Bedarf von 125 Stellplätzen. In jedem Gebiet werden Stellplätze für Menschen mit Behinderung und Familien sowie insgesamt 46 Fahrradstellplätze angeboten. Auch werden in jedem Gebiet Ladesäulen für E-Mobilität sowohl für Pkw als auch E-Bikes errichtet.

Die Erschließung des Standortes ist ausgehend vom Kreisverkehr L 249 / L 33 über eine Zufahrt für den Kundenverkehr aus Richtung Nideggen kommend mittig zwischen den Einzelhandelsgebäuden geplant. Die Hauptanbindung des Sondergebietes soll im Zusammenhang mit dem geplanten Gewerbegebiet östlich angrenzend an das Sondergebiet (Bebauungsplan N 22) sowie der angestrebten baulichen Entwicklung westlich der Jülicher Straße (Baugebiet Schmittbüchel) über einen neuen Kreisverkehr erfolgen. Dieser wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes N 21 planungsrechtlich gesichert.
Die mittige Zufahrt soll ausschließlich aus Richtung Nideggen kommend genutzt werden. Diese Anbindung wird mit einer „Rechts rein Rechts raus“ Regelung betrieben. Die Hauptzu- und abfahrt erfolgt über den geplanten Kreisverkehr.
Der Einzelhandelsstandort soll für nicht motorisierte Besucher über eine sogenannte Furt für Fußgänger und Radfahrer am vorhandenen Kreisel L 249 / L 33 im Süden sowie im Norden ebenfalls über den neuen Kreisel erreicht werden. Durch die Fußgänger-/Radfahrerfurten erfolgt eine Anbindung an den bestehenden Fußweg (Radfahrer frei) östlich der Jülicher Straße. Die Planung sieht auch einen Geh- und Radweg auf der Ostseite der L249 bis zur mittigen Zufahrt vor.

Die nächst gelegene Bushaltestelle ist die Haltestelle Jülicher Straße der Buslinie 210, welche sich ca. 550 m südwestlich des Planstandortes in Richtung Ortsmitte befindet. Eine weitere Haltestelle befindet sich rd. 400 m nördlich des Planstandortes am Gut Kirschbaum.
Zukünftig wird angestrebt, im Gebiet eine neue ÖPNV-Haltestelle zu installieren.

Abb.: Entwurf Ten Brinke (April 2022)



ohne Maßstab; Nordpfeil

4.2 Ver- und Entsorgung, Entwässerung

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

Das anfallende Niederschlagswasser soll vorranging und entsprechend dem Bedarf vorgereinigt und vor Ort versickert werden. Derzeit ist geplant, das unbelastete Niederschlagswasser aus den Außenanlagen über natürlich gestaltete Mulden in den Grünbereichen und das unbelastete Regenwasser aus den Dachflächen über Rigolen (sofern die Mulden nicht ausreichen) zur Versickerung zu bringen. Durch versickerungsfähige Pflasterung der Pkw-Stellplätze wird zudem der Oberflächenabfluss reduziert.
Auch die RW-Überflutungsmassen werden dabei berücksichtigt bzw. auf dem eigenen Grundstück vorgehalten bzw. versickert.
Sollte eine Versickerung in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde nicht möglich sein, sind die Niederschläge nachrangig dem öffentlichen Entwässerungsnetz zuzuführen.

Das anfallende Schmutzwasser soll in einen neu zu planenden öffentlichen Schmutzwasserkanal in der mittigen Erschließungsstraße abgeleitet werden.

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

5.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

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

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Höhe der baulichen Anlagen.
Die Grundflächenzahl (GRZ) ist an den notwendigen Flächendimensionen für großflächigen Einzelhandel einschließlich der erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen orientiert. Gleichzeitig entspricht dieser Versiegelungsgrad den Orientierungswerten für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete.

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

Aufgrund der städtebaulich sensiblen Lage am Ortsrand bzw. Ortseingang wird die Höhe der baulichen Nutzung auf das zur Umsetzung des geplanten Vorhabens erforderliche Maß begrenzt. In diesem Zusammenhang wird ein unterer Bezugspunkt in Form der Oberkante Fertigfußboden (OKFF) sowie ein oberer Bezugspunkt in Form einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (Gh) definiert.
Es wird festgesetzt, dass die Gebäudehöhe (Gh) im SO 1 einen Wert von 318,5 m über NHN und im Gebiet SO 2 einen Wert von 319,2 m über NHN nicht überschreiten darf. Dies entspricht einer Höhe von ca. 8 bis 8,5 m über Oberkante Fertigfußboden. Der gewählte Wert orientiert sich an der vorliegenden Hochbauplanung der Marktgebäude und der erforderlichen Geländemodellierungen für die Anlage der Stellplatzanlagen und ist damit zur Umsetzung der Planungsziele geeignet. Gleichzeitig wirkt er einer planbedingten, optischen Überprägung der bestehenden Ortsrandlage entgegen.

Zum Betrieb von Einzelhandelsnutzungen ist es regelmäßig erforderlich, dass die Gebäudehöhe durch technische Aufbauten überschritten werden kann. Hierzu gehören zum Beispiel Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Aufbauten. Um die Vollziehbarkeit der Planung zu ermöglichen, wird eine entsprechende Überschreitung von 1,5 m durch textliche Festsetzung ermöglicht.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

5.3.1 Überbaubare Grundstücksgrenzen (Baugrenzen)

Mit der Festsetzung von Baugrenzen wird die durch Hauptanlagen überbaubare Grundstücksfläche definiert. Die sogenannten Baufenster orientieren sich an dem Gestaltungsentwurf.
Die überbaubare Grundstücksfläche hält einen Abstand von min. 20 m zu den vorhanden bzw. geplanten Fahrbandrändern der L 249 und L 33 ein.
Die Anbau- und Werbeverbotszonen von 20 m sowie die Anbaubeschränkungszone von 40 m zu den Landesstraßen sind in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden.

5.3.2 Bauweise

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

Für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit dem Zusatz, dass Gebäude mit einer Länge > 50 m zulässig sind.
Wird von der Festsetzung einer Bauweise abgesehen, findet die abstandsflächenrechtliche Grundregel Anwendung, wonach vor den Außenwänden der Gebäude Abstandsflächen einzuhalten sind.

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

5.4 Stellplätze und Nebenanlagen

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

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig. Dies betrifft insbesondere auch die Trafostandorte für die Gebietsversorgung und die Ver- und Entsorgungsanlagen, wie z.B. Versickerungsmulden.

5.5 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen

In den Sondergebieten sind die Dachflächen der Hauptbaukörper zu mindestens 20 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Als „Dachfläche“ wird dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches definiert.

Nach § 8 Abs. 2 BauONRW sind bei Neubau eines für die Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes, welcher einem Nicht-Wohngebäude dient, mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, eine Photovoltaikanlage zu installieren, wenn der Antrag auf Baugenehmigung ab dem 1. Januar 2022 bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingeht. Statt einer Photovoltaikanlage kann auch eine solarthermische Anlage zur Wärmeerzeugung errichtet werden.

Vorliegend ist eine Nutzung der Dachflächen mit Photovoltaik geplant bzw. festgesetzt. Die Stellplatzanlage hingegen ist gemäß den getroffenen Festsetzungen Nr. 6.1 intensiv mit Einzelbäumen zu begrünen. Die geplanten Doppelpark-Stellflächen werden dementsprechend mit einem durchgehenden mittleren Grünstreifen ausgeführt und dienen als Pflanzfläche für die Bäume und gleichzeitig als Versickerungsmulde.
Durch die temporäre Speicherung von Wasser im System werden die Wasserverfügbarkeit und der Verdunstungsanteil für die jeweiligen Baumstandorte erhöht. Zur Rückhaltung und Minderung des Oberflächenabflusses wird zudem festgesetzt, dass die Flächen für Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind.
Eine zusätzliche Errichtung von Photovoltaikanlagen innerhalb der Stellplatzanlagen widerspricht daher dem städtebaulichen Ziel einer intensiv begrünten Stellplatzanlage, welche im weiterem auch der Reduzierung des Oberflächenabflusses dient. Weiterhin werden Photovoltaikanlagen an in dieser Ortsrandlage aus gestalterischen Gründen nicht gewünscht. Zudem erreichen Photovoltaikanlagen auf Gebäuden eine bessere Effizienz, da eine Verschattung weitgehend wegfällt.

5.6 Öffentliche Verkehrsflächen

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

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 Ville-Eifel, erforderlich.

5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt sind innerhalb des Bebauungsplangebietes N 21 „Sondergebiet - Gut Kirschbaum“ nur kleinflächig Vermeidung- und Minderungsmaßnahmen möglich.
Neben den festgesetzten Baumstandorten innerhalb der Stellplatzanlage sind die nicht durch Gebäude, Stellplätze und Nebenanlagen etc. nicht in Anspruch genommenen Randbereiche gärtnerisch zu gestalten. Angestrebt wird ein Raseneinsaat mit einzelnen Staudenrabatten und oder Bodendeckern. In den Vegetationsflächen ist nur

die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. In diesen Bereichen ist auch die Anlage von Versickerungsmulden oder Rigolen zulässig bzw. geplant. Zur Geländemodulation sind zudem Stützmauern und Abböschungen zulässig.
Durch die Begrünungsmaßnahmen werden die Stellplatzanlagen und Randbereiche sowohl ökologisch als auch gestalterisch deutlich aufgewertet und es entstehen positive Auswirkungen auf das Mikroklima.
Entsprechend den rechtlichen Vorgaben sind die nach Realisierung der beschriebenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleibenden erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren. Nach den Ermittlungen in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (Umweltbericht, Kap. 4.3, Kölner Büro für Faunistik, April 2022) ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 37.176 Biotopwertpunkten, welches durch externe Maßnahmen auszugleichen ist. Die Ermittlung erfolgte anhand der „Nummerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW, 2008“ des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV).

Zum Ausgleich der durch die Realisierung des Bebauungsplanes N 21 „Sondergebiet - Gut Kirschbaum“ ermöglichten Eingriffe ist die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Diese Maßnahmen werden über das Ökokonto der Stadt Nideggen abgeglichen. Bei der Wahl der Kompensationsmaßnahmen ist auch auf eine Verbesserung der Bodenfunktionen zu achten, um die durch den Bebauungsplan entstehenden Eingriffe in den Boden zu kompensieren. Die Sicherung der Durchführung der Maßnahmen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

5.8 Maßnahmen zur Vermeidung eines Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände und vorsorgliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit des Vorhabens wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt (Kölner Büro für Faunistik, April 2022).
In der Artenschutzprüfung wurden diejenigen prüfrelevanten Arten ermittelt, die im Wirkungsbereich des Vorhabens vorkommen könnten. Eine überschlägige Erfassung der Lebensraumsituation (Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet und Umgebung) erfolgte im Rahmen einer Ortsbegehung im Juni 2020. Dabei wurde auch auf vorkommende artenschutzrechtlich relevante Arten geachtet.
In 2021 wurde zudem eine Überprüfung auf Vorkommen der Feldvögel vor Ort durchgeführt. Dabei konnten planungsrelevante Arten (Feldlerche) innerhalb des Geltungsbereichs nicht festgestellt werden. Auf benachbarten Ackerflächen wurden Reviere der Art beobachtet.

Die Gutachter kommen zusammenfassend zu nachstehendem Ergebnis:
Im Plangebiet selbst ist aufgrund der sehr eingeschränkten Lebensraumausstattung lediglich mit dem Vorkommen verschiedener **Gastvogelarten (v.a. Nahrungsgäste)** zu rechnen. Bei diesen Arten treten keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ein, da sie nicht im Plangebiet brüten und die geplante Bebauung daher nicht mit Tötungsrisiken, erheblichen Störungen oder Verlusten essenzieller Nahrungsräume verbunden ist. Lediglich für die Feldlerche ist eine Verdrängung benachbarter Brutvorkommen in der angrenzenden Feldflur nicht auszuschließen. Vorsorglich sollen diesbezüglich Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden.
Für **Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie** können artenschutzrechtlich relevante Konflikte ebenfalls ausgeschlossen werden. Das Lebensraumpotenzial kann auf die Eignung als Nahrungsraum für einzelne Fledermausarten eingeschränkt werden. Es ergeben sich keine Hinweise darauf, dass die Arten im Plangebiet essenzielle Lebensraumbestandteile vorfinden.

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrelevanten Beeinträchtigungen getroffen. Die Maßnahmen zielen auf die Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verbot der Gefährdung oder Tötung von Individuen und ihren Entwicklungsstadien) oder der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten), ggf. auch auf die Vermeidung einer erheblichen Störung artenschutzrelevanter Arten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ab. Maßnahmen zur Verminderung von Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Arten sind vor allem dann von Bedeutung, wenn sie geeignet sind, Auswirkungen auf diese Arten soweit zu reduzieren, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht eintreten werden.

Für das vorliegende Vorhaben sind folgende Maßnahmen von Bedeutung und im Textteil formuliert:

Vermeidungsmaßnahme V1 (baubedingt): Zeitliche Begrenzung der Inanspruchnahme der Vegetation:
Die Maßnahmen zur Beseitigung von Gehölzen und zur Inanspruchnahme der Krautschicht müssen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten stattfinden. Dies ist der Zeitraum für Revierbesetzung, Balz und Brut bis zum Ausfliegen der Jungtiere. Hierdurch werden der Verlust von Individuen sowie die unmittelbare Beschädigung oder Zerstörung von Nestern und Eiern brütender Vögel vermieden. Die Inanspruchnahme der Vegetation ist außerhalb des Zeitraumes 1. März bis 30. September durchzuführen. Durch die zeitliche Begrenzung der Flächeninanspruchnahme wird vermieden, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen inkl. ihrer Eier und Jungtiere) für wildlebende Vogelarten eintritt.
Die beschriebene Maßnahme dient vor allem dazu, das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen und ihren Entwicklungs-stadien sowie Nestern) zu vermeiden.

Vermeidungsmaßnahme V2 (baubedingt): Ökologische Baubegleitung Vegetation:
Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen innerhalb des Zeitraumes 1. März bis 31. September wird durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen nur durchgeführt wird, wenn die Flächen frei von Brutgeschehen sind.

Vermeidungsmaßnahme V3 (baubedingt) Höhlenbaumkontrolle:
Im Randbereich des Plangebiets befinden sich auch ältere Gehölze, die Baumhöhlen aufweisen könnten. Sollten Teile dieser Gehölzbestände beansprucht werden, sind vor Beginn möglicher Rodungsarbeiten die Gehölze auf Vorkommen von Baumhöhlen und deren Besatz mit artenschutzrechtlich relevanten Tierarten zu untersuchen. Die Rodung der Gehölze wird nur freigegeben, wenn eine Schädigung von Tieren gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 ausgeschlossen werden kann.

Verminderungsmaßnahme V4 (bau-/betriebsbedingt) – Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung:
Das Umfeld des Plangebiets stellt einen potentiellen Teillebensraum (Nahrungsraum) für Fledermausarten dar. Zum Schutz von Fledermausarten wird deshalb beim Bau wie auch bei der späteren Nutzung eine fledermausfreundliche Beleuchtung notwendig.
Um eine Reduzierung der Lichtemissionen zu bewirken und die Nutzung von Flugwegen und Jagd-habitaten weiterhin ermöglichen sollte bau- und betriebsbedingt auf den Einsatz von diffus abstrahlenden Lampen und Scheinwerfern im Plangebiet verzichtet werden. Dabei wären ausschließlich Lichtquellen zu verwenden, die gezielt in eine Richtung zu beleuchtende Fläche emittieren und möglichst wenig Licht in umgebende Vegetationsbestände oder in Richtung des Himmels abgeben. Zu-dem sollten bei den Lichtquellen insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED) eingesetzt werden, um zu verhindern, dass Insekten aus dem Umfeld angelockt werden und die Eignung als Nahrungsraum abnimmt (BfN 2019, LANUV 2018). Durch diese Maßnahmen kann ohne großen Aufwand eine deutliche Verringerung von lichtbedingten Störeffekten auf Fledermausarten erreicht werden.

Vorsorglich vorzusehende Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)
Bei Beachtung der vorstehenden Vermeidungsmaßnahmen sind artenschutzrechtlich relevante Konflikte weitgehend ausgeschlossen. Die Umsetzung funktionserhaltender Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) ist somit nicht erforderlich. Da für die Feldlerche eine Verdrängung benachbarter Brutvorkommen in der angrenzenden Feldflur nicht auszuschließen ist, sollten jedoch vorsorglich die durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen mit dem Ziel der Aufwertung benachbarter Ackerstandorte umgesetzt werden.

5.9 Werbeanlagen

Werbeanlagen können unter bestimmten Umständen das Ortsbild und auch das Erscheinungsbild des Nahversorgungsstandorts selbst beeinträchtigen. Daher werden Werbeanlagen nur eingeschränkt zugelassen, d.h. Werbeanlagen sind nur an den der Stellplatzanlage zugewandten Gebäudeseiten sowie den Giebelseiten zulässig. Auf den Dachflächen sind Werbeanlagen nicht zulässig.
Als Hinweis auf die am Nahversorgungsstandort angesiedelten Einzelhandelsnutzungen, ist im Einfahrtsbereich zu Jülicher Straße ein Werbepylon als zulässig festgesetzt.
Diese wird hinsichtlich der Höhe auf max. 8,5 m über Stellplatzniveau und in der Breite auf max. 4,5 m beschränkt. Zu den jeweiligen Sondergebieten werden je eine Zufahrtsstehle zugelassen.

Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden.
Zusätzlich sind in jedem Sondergebiet jeweils 5 Standorte für Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 8,0 m mit Wirkung zur Jülicher Straße zulässig. Werbeanlagen innerhalb der Werbeverbotszone und mit Wirkung zur L 33 und L 249 sind nicht gestattet.

Mit den getroffenen gestalterischen Festsetzungen soll eine ansprechende Gestaltung und Bewerbung des Einzelhandelsstandortes sichergestellt werden.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Einfriedungen und / oder Nebenanlagen werden getroffen, um unberechtigtes Betreten des Geländes während der Schließzeiten der Einzelhandelsimmobilien zu verhindern. Ggf. wird auch Blendschutz zu den Landstraßen erforderlich, wenn die Stellplatzanlage höher gelegen kommt.

6. STANDORTALTERNATIVEN

Der Planstandort (Sondergebiet) umfasst ein im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nideggen dargestelltes Sondergebiet, in direkter Nachbarschaft zu Gewerbe- und Sondergebieten. Auch befindet sich der Standort in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB).
Damit wird dem Ziel entsprochen, wonach Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen geplant werden können.

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

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

Standortalternativen bestehen somit nicht.

Auch eine andere Platzierung der Baukörper innerhalb des Sondergebietes ist aufgrund der Nähe zu den Landesstraßen nicht möglich.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Verträglichkeit Einzelhandel

Die durch die Einzelhandelsvorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkungen bei **Nahrungs- und Genussmitteln** werden hinsichtlich der möglichen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen wie folgt bewertet (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Dez. 2021):

- Innerhalb des Einzugsgebietes (Zone I + II) wird es infolge der geplanten Verlagerung / Erweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscounters sowie des Rewe-Lebensmittelvollsortimenters an den Planstandort an der Jülicher Straße insgesamt zu Umsatzumverteilungen in Höhe von insgesamt rd. 1,3 - 1,4 Mio. € kommen. Dies entspricht einer Umsatzumverteilungsquote von rd. 10 - 11 **%** gegenüber den relevanten Wettbewerbern im Einzugsgebiet. Hinsichtlich der einzelnen Zonen bedeutet dies folgende Umsatzverteilungen:

  Für die Lebensmittelmärkte in Zone I (Nideggen) sind Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von 14 - 15 % (rd. 1,0 Mio. €) zu erwarten. Die Zone II (Heimbach) wird Umsatzumverteilungseffekte von rd. 6 - 7 **%** (0,3 - 0,4 Mio. €) verzeichnen. Die wettbewerblichen Wirkungen sind insbesondere bei Aldi in Nideggen als spürbar zu bezeichnen, allerdings ist hier keine Betriebsaufgabe zu erwarten. Der Standort ist langjährig in Nideggen etabliert und befindet sich in einer Fachmarktagglomeration unter anderem mit dem Drogeriemarkt dm, der - neben den Lebensmittelmärkten - als wichtiger Frequenzbringer am Standort zu bezeichnen ist. Das Einwohnerpotenzial in Nideggen ist - auch unter Berücksichtigung der nicht unerheblichen touristischen Bedeutung der Urlaubsregion Eifel - als ausreichend für die drei bereits langjährig ansässigen Lebensmittelmärkte zu sehen.

In der Stadt Heimbach (Zone II) sind mit Edeka und Netto zwei vergleichsweise kleinstrukturierte Anbieter ansässig, die der örtlichen Grundversorgung dienen. Nach GMA-Einschätzungen gelingt es den aktuellen Anbietern Edeka und Netto derzeit rd. 60 % der Heimbacher Kaufkraft an sich zu binden. Bereits heute sind aus Heimbach Kaufkraftabflüsse in Richtung Nideggen festzuhalten, da hier mit der Standortkombination aus Lidl, Aldi, Rewe und dm attraktive nahversorgungsrelevante Anbieter vorhanden sind. An diesen Kaufkraftzuflüssen aus Heimbach in Richtung Nideggen wird sich durch das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben nichts Wesentliches ändern, da der Planstandort relativ nahe zu den Bestandsstandorten liegt und keine neuen Anbieter angesiedelt werden. Über das Marktanteilkonzept wurden Kaufkraftbindungswerte durch die Erweiterungsvorhaben bei Heimbacher Kunden in einer Größenordnung von etwa 18 - 19 **%** ermittelt, sodass hier keine Dominanz der Nideggener Märkte gegenüber der Angebotssituation in Heimbach festzuhalten ist und auch die zentralörtliche Versorgungsfunktion des Grundzentrums Heimbach nicht gefährdet ist.
Demzufolge sind insgesamt keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen im Einzugsgebiet festzustellen.

- Auf die untersuchungsrelevanten Lebensmittelbetriebe außerhalb des Einzugsgebietes entfallen Umverteilungswirkungen in Höhe von rd. 0,9 Mio. € (Umverteilungsquote ca. 1 %). Diese verteilen sich auf eine Vielzahl von Gemeinden und Standortlagen, sodass Umverteilungsquoten von max. 2 % in den jeweiligen Lagen ermittelt wurden.
  Betriebsaufgaben und damit möglicherweise verbundene städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind auszuschließen.
  Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit der geplanten Verlagerung / Erweiterung des Lidl Lebensmitteldiscounters sowie Rewe Vollsortimenters an den geplanten Standort Jülicher Straße weder städtebauliche noch versorgungsstrukturelle Folgewirkungen einhergehen; auch werden zentrale Versorgungsbereiche oder zentrale Orte nicht in ihrer Funktions- oder Entwicklungsfähigkeit gefährdet.

7.2 Verkehr

Neben den angestrebten Einzelhandelsflächen im SO-Gebiet, soll östlich angrenzend ein Gewerbegebiet entstehen. Westlich der Jülicher Straße (L 249) wird die Entwicklung eines Wohngebietes angestrebt.
Die Anbindung der Vorhaben soll über einen neu zu errichtenden Kreisverkehr an die Jülicher Straße (L 249) erfolgen. Um insbesondere den Kunden aus der Ortslage Nideggen eine komfortable Anreise zu ermöglichen wird eine zusätzliche Anbindung an die Jülicher Straße (L 249) angestrebt. Diese Anbindung soll zudem der weiteren Erschließung des östlich des Vorhabens geplanten Gewerbegebiets dienen.
Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung (Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, Dezember 2021) wurden die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens untersucht. Es wurde untersucht, welche zusätzliche Nachfrage im fließenden Verkehr aufgrund der Bauvorhaben zu erwarten ist. Darüber hinaus wurde eine verkehrstechnische Skizze der direkten Anbindung des Vorhabengeländes an die Jülicher Straße (L 249) erstellt.

Die verkehrliche Untersuchung kommt zu den folgenden Ergebnissen:

- Das bestehende Straßennetz ist für die Abwicklung des heutigen Verkehrsaufkommens ausreichend dimensioniert.
- Das erfasste Verkehrsaufkommen kann an den Knotenpunkten L 33 / L 249 und L 249 / Wirtschaftsweg jederzeit leistungsfähig abgewickelt werden. Es wird rechnerisch eine sehr gute Verkehrsqualität der Stufe QSV A erreicht.
- Im Prognose-Nullfall ist durch die Gewerbeflächen sowie die Wohnbauflächen mit einem Mehrverkehrsaufkommen von 5.202 Kfz/24h (736 SV/24h) (Summe aus Quell- und Zielverkehr) zu rechnen. In der morgendlichen Spitzenstunde wird ein Mehrverkehrsaufkommen von 184 Kfz/h (7 SV/h) und in der nachmittäglichen Spitzenstunde von 257 Kfz/h (8 SV/h) erzeugt.
- Nach einer Realisierung der Gewerbeflächen und der Wohnflächen kann das prognostizierte Verkehrsaufkommen (Prognose-Nullfall) an dem vorfahrtgeregelten Knotenpunkt L 249 / Zuwegung Gewerbeflächen / Zuwegung Wohnbauflächen während der nachmittäglichen Spitzenstunde lediglich mit einer man-

gelhaften Verkehrsqualität der Stufe QSV E abgewickelt werden. Bei einer Umgestaltung des Knotenpunkts in einen Kreisverkehr kann das prognostizierte Verkehrsaufkommen mit einer sehr guten Verkehrsqualität der Stufe QSV A abgewickelt werden.
An dem Knotenpunkt L 33 / L 249 kann das prognostizierte Verkehrsaufkommen (Prognose-Nullfall) mit einer mindestens guten Verkehrsqualität der Stufe QSV B abgewickelt werden.

- Im Prognose-Planfall ist durch den Lebensmittelvollsortimenter und den Discounter mit einem Mehrverkehrsaufkommen in Höhe von 4.140 Kfz/24h (28 SV/24h) (Summe aus Quell- und Zielverkehr) zu rechnen. In der morgendlichen Spitzenstunde wird ein Mehrverkehrsaufkommen von 194 Kfz/h (0 SV/h) und in der nachmittäglichen Spitzenstunde von 370 Kfz/h (2 SV/h) erzeugt.
- Das prognostizierte Verkehrsaufkommen (Prognose-Planfall) kann an dem Knotenpunkt L 33 / L 249 mit einer mindestens ausreichenden Verkehrsqualität der Stufe QSV D abgewickelt werden. An dem vorfahrtgeregelten Knotenpunkt L 249 / Zuwegung Gewerbeflächen / Zuwegung Wohnbauflächen wird in der nachmittäglichen Spitzenstunde rechnerisch eine Verkehrsqualität der Stufe F („ungenügend“) erreicht. Bei einer Umgestaltung des Knotenpunkts in einen Kreisverkehr kann das prognostizierte Verkehrsaufkommen mit einer sehr guten Verkehrsqualität der Stufe QSV A abgewickelt werden. An dem Knotenpunkt L 249 / zusätzliche Anbindung Einzelhandel kann das Verkehrsaufkommen jederzeit mit einer sehr guten Verkehrsqualität der Stufe QSV A abgewickelt werden.
- Die neue direkte Anbindung der Einzelhandelsflächen sowie der Gewerbeflächen an die Jülicher Straße (L 249) kann mit einem zusätzlichen Rechtsabbiegestreifen mit einer „Rechts rein Rechts raus“ Regelung betrieben werden. Die übrigen Fahrtbeziehungen können über den geplanten Kreisverkehr abgewickelt werden. Die grundsätzliche Machbarkeit der weiteren Anbindung wurde im Rahmen einer verkehrstechnischen Skizze nachgewiesen. Im Rahmen der noch folgenden Objektplanung der Verkehrsanlagen ist auch eine sichere Führung der Fußgänger und Radfahrer zu berücksichtigen.
- Für den Zielverkehr aus Fahrtrichtung Süden stellt die direkte zusätzliche Anbindung an die Jülicher Straße (L 249) eine komfortable Anreise sowohl zu den geplanten Einzelhandelsvorhaben als auch zu dem geplanten Gewerbegebiet dar. Bei einer ausschließlichen Erschließung über den Kreisverkehr müssen Fahrzeuge aus Richtung Süden dreimal abbiegen, um in das vorgesehene Gewerbegebiet zu gelangen während bei einer direkten Anbindung an die Jülicher Straße aus Fahrtrichtung Süden ankommende Fahrzeuge lediglich einmal in die geplante Stichstraße abbiegen müssen.

Damit ist festzustellen, dass die verkehrliche Erschließung des Vorhabens mit einer Umgestaltung des Knotenpunkts L 249 / Wirtschaftsweg in einen Kreisverkehr sowie einer zusätzlichen Anbindung an die L 249 gesichert ist. Die verkehrstechnischen Defizite an dem Knotenpunkt L 249 / Zuwegung Gewerbeflächen / Zuwegung Wohnbauflächen werden bereits mit Realisierung der Gewerbeflächen und der Wohnbauflächen verursacht. Unabhängig vom Bauvorhaben wird empfohlen, diesen Knotenpunkt in einen Kreisverkehr umzugestalten.

7.3 Schallimmissionsschutz

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

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

Die Darstellung der ermittelten Beurteilungspegel zeigt, dass westlich, jenseits der L 249 Beurteilungspegel von Lr ≤ 51 dB(A) tagsüber zu erwarten sind. Südlich, jenseits der L 33 werden tags Beurteilungspegel von Lr ≤ 50 dB(A) berechnet. Somit werden in der Nachbarschaft die zu berücksichtigenden Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete im Westen sowie für Mischgebiete im Süden deutlich unterschritten, also eingehalten. Auch zur Nachtzeit werden die Immissionsrichtwerte durch die Geräusche der haustechnischen Anlagen deutlich unterschritten, also eingehalten.
Darüber hinaus wurde auch die Zunahme der Verkehrsgeräusche auf den angrenzenden öffentlichen Straßen durch die Entwicklung der Lebensmittelmärkte sowie durch das östlich geplante Gewerbegebiet untersucht. Auf

Basis der vorliegenden Verkehrsdaten ist festzustellen, dass an dem geplanten Wohngebiet westlich der Jülicher Straße eine Erhöhung des Beurteilungspegels von maximal 0,5 dB zu erwarten ist.
Insofern kann zunächst zusammenfassend festgestellt werden, dass die Planungen unter den genannten Randbedingungen im Einklang mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz weitergeführt werden können.

7.4 Umweltprüfung / Umweltbericht

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

Der Umweltbericht wurde vom Kölner Büro für Faunistik, April 2022 erstellt.
Gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter zu prüfen:

- Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- Pflanzen und Tiere
- Fläche
- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- Biologische Vielfalt
- Wechselwirkungen

Mit Realisierung des Bebauungsplanes N 21 „Sondergebiet - Gut Kirschbaum“ für die Schutzgüter Fläche, Boden, Klima und Luft sowie Landschaft erhebliche Auswirkungen. Zur Vermeidung und zum Ausgleich dieser erheblichen Auswirkungen sind im weiteren Verfahren Maßnahmen zu entwickeln.

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

<u>Schall- und Schadstoffemissionen</u>
Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der TA Lärm und der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen ist sicherzustellen.
<u>Pflanzen</u>
Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sollten auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt bleiben. Die an das Plangebiet angrenzenden Gehölze sind während der Baumaßnahmen zu schützen. Weiterhin ist die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – zu beachten. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m

- keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden
- nichts gelagert wird
- keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden

<u>Tiere</u>

- V1 (baubedingt): Zeitliche Begrenzung der Inanspruchnahme der Vegetation:
- V2 (baubedingt): Ökologische Baubegleitung Vegetation
- V3 (baubedingt) Höhlenbaumkontrolle
- V4 (bau-/betriebsbedingt) – Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung

<u>Boden</u>
Bei Realisierung des Bebauungsplanes N 21 „Sondergebiet – Gut Kirschbaum“ ist ein Verlust bzw. eine nachhaltige Veränderung der anstehenden Bodentypen nicht zu vermeiden. Zum Ausgleich der durch die Realisierung des Bebauungsplanes N 21 „Sondergebiet - Gut Kirschbaum“ ermöglichten Eingriffe ist die Durchführung von

Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Bei der Wahl der Kompensationsmaßnahmen ist auch auf eine Verbesserung der Bodenfunktionen zu achten, um die durch den Bebauungsplan entstehen-den Eingriffe in den Boden zu kompensieren.

Eine Beeinträchtigung nicht direkt überbauter Böden in den Randbereichen wird zuverlässig verhindert, indem im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z. B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf die Vorhabenfläche und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt werden. Es gelten die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten).
Der Boden ist vor negativen Folgen des Klimawandels zu schützen.

Wasser
Durch das Vorhaben wird nicht dauerhaft in das Grundwasser eingegriffen. Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht tangiert. Die folgenden Maßnahmen sind bei der Durchführung der Bauarbeiten zu beachten:

- Vermeidung der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen
- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen

Kompensationsmaßnahmen
Zum Ausgleich der durch die Realisierung des Bebauungsplanes N 21 „Sondergebiet - Gut Kirschbaum“ ermöglichten Eingriffe ist die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Diese Maßnahmen werden über das Ökokonto der Stadt Nideggen abgeglichen.

8.0 Kennzeichnungen und Hinweise

Die textlichen Festsetzungen werden Kennzeichnungen und Hinweise enthalten, die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen sind und bei der Planung zu beachten sind. Sie dienen der Information der zukünftigen Bauherren.

Folgende Kennzeichnungen und Hinweise werden nach derzeitigem Kenntnisstand aufgenommen:

Kennzeichnung: **Erdbebenzone**
Die Gemarkung Nideggen befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2, Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Gesteinsuntergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.
Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z.B. für Kaufhäuser etc.

Hinweis: **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.

Die ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Am Lohberg ist zu beachten.

Hinweis: **Kampfmittelbeseitigung**

Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd- /Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen.
Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Hinweis: **Bodendenkmalpflege**
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax:02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Hinweis: **Werbeanlagen**
Werbeanlagen innerhalb der Werbeverbotszone und mit Wirkung zur L 33 und L 249 sind nicht gestattet. Gesonderter Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedürfen Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone (§ 28 i.V.m. § 25 StrWG). Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leitung 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.
Werbeanalgen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden.
Evtl. Beleuchtung ist zu Landesstraße hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet oder anderweitig abgelenkt werden. Dies gilt auch für Hinweisschilder an der L 33 oder L 249.

Hinweis: **DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke**
DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die im Bebauungsplan verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden im Rathaus der Stadt Nideggen, Zülpicher Straße 1, 52385 Nideggen während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

9.0 Flächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes N 21 „Sondergebiet – Gut Kirschbaum“ ergibt sich nach dem vorliegenden Entwurf folgende Flächenbilanz:

Plangeltungsbereich	**34.060 m²**	**100 %**
Sondergebiet SO 1 GRZ 0,8	9.194 m²	27 %
Sondergebiet SO 2 GRZ 0,8	11.292 m²	33 %
Verkehrsflächen	11.144 m²	33 %
Straßenbegleitgrün	2.430 m²	7 %
geplante Stellplätze im SO 1 davon 2 E-Ladestellplätze	106 Stück	
geplante Stellplätze im SO 2 davon 2 E-Ladestellplätze	126 Stück	
geplante Fahrradstellplätze gesamt	46 Stück	

10.0 Kosten und Finanzierung

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Kosten z.B. für Fachgutachten, Vermessungsgrundlage etc. werden durch die Veranlasser der Planung getragen.

Nideggen, im Mai 2022