

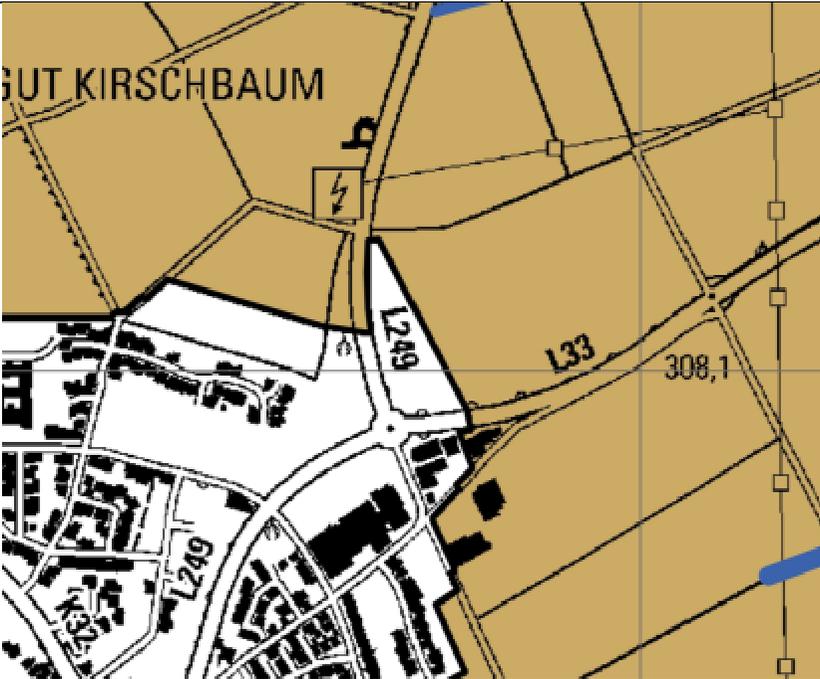
Stadt Nideggen, Bebauungsplan N 21 "Sondergebiet Gut Kirschbaum" im Ortsteil Nideggen

Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Nachbarkommunen, und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen der Nachbarkommunen, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

lfd. Nr.	Anregung durch (Datum)	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
01	Beteiligungsgesellschaft Kreis Düren mbH (17.05.2021)	... wir haben die Unterlagen geprüft und teilen mit, dass keine Grundstücke unseres Unternehmens betroffen sind. Daher bestehen keine Einwände.	Grundstücke der Beteiligungsgesellschaft Kreis Düren mbH sind nicht betroffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
02	DFMG Deutsche Funkturm GmbH Dezentrale Produktion Mitte (17.05.2021)	... gegen die Aufstellung des BP N 21 in Nideggen bestehen aus funkttechnischer Sicht keine Bedenken.	Aus funkttechnischer Sicht bestehen keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
03	NetAachen GmbH (18.05.2021) (20.01.2022)	... die Anlagen der NetAachen werden durch die NetCologne dokumentiert. Bitte nutzen Sie die Online-Planauskunft der NetCologne unter der Adresse: https://planauskunft.netcologne.de/ <u>Ergebnis der Planauskunft:</u> In dem von Ihnen angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen, die von der NetCologne GmbH beauskunftet werden.	Anlagen der NetAachen GmbH / NetCologne GmbH sind nicht betroffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
04	Amprion GmbH (19.05.2021)	... 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.	Die Belange der Amprion GmbH sind nicht betroffen. Andere Versorgungsunternehmen wurden beteiligt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ifd. Nr.	Anregung durch (Datum)	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
05	Wasserwerk Concordia Kreuzau GmbH (19.05.2021)	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Hierzu sind die in Anlage 1 aufgeführten Regelungen (Genehmigungspflichten bzw. Verbote) bei bestimmten Handlungen und Maßnahmen zu beachten.</p> <p>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.).</p> <p>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.</p>	<p>Nach der Karte zum Wasserschutzgebiet Kreuzau - Am Lohberg (07.03.2018) wird das Plangebiet lediglich von der Schutzgebietsausweisung tangiert.</p> <p>In den Verfahrensunterlagen wird auf die Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Am Lohberg der Wasserwerk Concordia Kreuzau GmbH hingewiesen.</p> <p>Die Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnung werden bei der Planung beachtet und mit den Fachbehörden abgestimmt.</p> <p>Die entsprechenden Genehmigungen werden bei der Aufsichtsbehörde eingeholt.</p>	<p>Der Bau- und Planungsausschuss nimmt die Stellungnahme zu Kenntnis.</p> <p>Die Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnung werden bei der Planung beachtet.</p>

Ifd. Nr.	Anregung durch (Datum)	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		 <p>Quelle: Bezirksregierung Köln, Obere Wasserbehörde (07.03.2018)</p>		
06	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (20.05.2021)	<p>... durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	<p>Belange der Bundeswehr werden nicht berührt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
07	Westnetz GmbH Regionalzentrum Westliches Rheinland Netzplanung (28.05.2021)	<p>... diese Stellungnahme betrifft nur das von uns betreute Nieder- und Mittelspannungsnetz bis zur 35-kV Spannungsebene.</p> <p>Wir weisen auf die im Verfahrensgebiet vorhandenen Stromkabel hin.</p>	<p>Es werden keine Bedenken gegen die Planung geäußert.</p> <p>Die Hinweise auf die vorhandenen Stromkabel betreffen die dem Bauleitplanverfahren nachgelagerte</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Ifd. Nr.	Anregung durch (Datum)	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Sollte es im Rahmen der anstehenden Planungen zu Anpassungen unseres Versorgungsnetzes kommen, greift hier das Verursacherprinzip.</p> <p>Zu Ihrer Information haben wir einen Auszug aus unserem Planwerk unserer Stellungnahme angefügt.</p> <p>Wir möchten jedoch vorsorglich auf die im Plangebiet verlaufenden Hochspannungsfreileitungen und die Umspannanlage Nideggen hinweisen.</p> <p>Die uns zur Verfügung gestellten Unterlagen haben wir an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet. Von dort aus wird Ihnen eine separate Stellungnahme zugehen.</p>	<p>Ausführungsplanung und sind daher nicht Bestandteil der planerischen Abwägung.</p>	



Ifd. Nr.	Anregung durch (Datum)	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
08	Deutsche Telekom Technik GmbH (28.05.2021)	<p>Durch das markierte Planungsgebiet verläuft kein Richtfunk. Daher haben wir bezüglich unseres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben.</p> <p>Die Telekom hat auch bei der Fa. Ericsson Services GmbH weitere Verbindungen angemietet. Die Daten dieser Strecken stehen uns leider nicht zur Verfügung.</p> <p>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:</p> <p>Ericsson Services GmbH Prinzenallee 21 40549 Düsseldorf oder per Mail an bauleitplanung@ericsson.com</p> 	<p>Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat keine Einwände.</p> <p>Die Ericsson Services GmbH wurde beteiligt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Ifd. Nr.	Anregung durch (Datum)	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
09	Westnetz GmbH Spezialservice Strom (31.05.2021)	<p>... in dem von uns beigefügten Lageplan im Maßstab 1 : 2000 haben wir die o. g. Hochspannungsfreileitung mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen eingetragen.</p> <p>Der Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes liegt bereits außerhalb des 2 x 21,00 m = 42,00 m breiten Schutzstreifens.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass sich die tatsächliche Lage der Hochspannungsfreileitung und somit auch das Leitungsrecht allein aus der Örtlichkeit ergeben.</p> <p>Falls dennoch Maßnahmen im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung durchgeführt werden sollen, bitten wir um erneute Beteiligung.</p> <p>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.</p> <p>Wir bitten Sie bei Ihren weiteren Planungen folgendes zu berücksichtigen.</p> <p>Während der Bauphase muss die o.g. Umspannanlage insbesondere für Schwertransporte immer erreichbar bleiben.</p> <p>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.</p> <p>Um Ihnen die Planung zu erleichtern haben wir beispielhaft eine Transportskizze als Anlage beigefügt.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV Netzes.</p>	<p>Die Lage der Hochspannungsfreileitung einschließlich Schutzstreifen wurde durch einen öffentlich rechtlichen Vermesser bestimmt.</p> <p>Der Schutzstreifen liegt außerhalb des Einflussbereiches des Plangebietes.</p> <p>Die Erreichbarkeit der Umspannanlage für Schwertransporte wird gewährleistet. Dies betrifft jedoch nicht ursächlich den Bebauungsplan sondern die Bauphase für die Errichtung des Kreisverkehrs.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Ifd. Nr.	Anregung durch (Datum)	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		 <p>Anlageplan</p>		
10	Landesbetrieb Straßenbau NRW Regionalniederlassung Vile-Eifel (01.06.2021)	<p>... 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.</p> <p>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 auszuschließen. Dies bedarf weiterer Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßenbau.</p> <p>In der zeichnerischen Darstellung ist der am östlichen Rand des Kreisverkehrs L 33 / L 249 verlaufende Radweg nicht als Verkehrsfläche eingezeichnet. Die Abstände baulicher Anlagen zum befestigten Fahrbahnrand der Landesstraßen sind nicht eingetragen.</p> <p>Sollten andersartige oder höhere Ansprüche an die vorhandenen Querungsmöglichkeiten im Verlauf der L 33 / L 249 gestellt werden</p>	<p>Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Bebauungsplavorentwurfs lag nur ein verkehrstechnische Skizze vor, mit dem Ziel die Grundzüge darzulegen, um das Meinungsbild der Träger öffentlicher Belange abzufragen.</p> <p>Zwischenzeitlich liegt eine ergänzte Verkehrsuntersuchung und eine straßenbautechnische Vorplanung vor, die dem Landesbetrieb vorgelegt wurde.</p> <p>Die abgestimmte Erschließungsvariante wird zum Gegenstand der Entwurfsunterlagen zur öffentlichen Auflegung.</p>	<p>Der Bau- und Planungsausschuss beschließt dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu folgen.</p> <p>Das Verkehrsgutachten wurde ergänzt.</p>

Ifd. Nr.	Anregung durch (Datum)	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>(z.B. höhere Frequentierung), gehen Änderungsmaßnahmen zu Lasten der Stadt Nideggen.</p> <p><u>Verkehrsgutachten</u> 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 1). 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 Knotenpunktlösung weiter verfolgt.</p> <p>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 freizuhalten sind. Eine seriöse Stellungnahme zum Verkehrsgutachten ist nicht möglich.</p> <p><u>Planunterlagen</u> 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erläuterungsbericht 	<p>Das Verkehrsgutachten wurde fortgeschrieben und dem Landesbetrieb vorgelegt.</p> <p>Eine weitere Beteiligung erfolgt im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB.</p> <p>Sobald über die Erschließungsvariante grundsätzliche Einigkeit erzielt werden konnte wird die Planung – wie nebenstehend gefordert - weiter entwickelt.</p> <p>Der erforderlichen Verwaltungsvereinbarung wird dann die Ausführungsplanung zugrunde gelegt. Im</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bau- und Planungsausschuss beschließt dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu folgen.</p>

Ifd. Nr.	Anregung durch (Datum)	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> • Übersichtskarte M 1:25.000 • 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 <p>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 Bebauungsplangebietes darf vor Abschluss der Vereinbarung nicht begonnen werden.</p> <p>Neben den Baukosten trägt die Stadt Nideggen auch die Mehrkosten der Unterhaltung und Erhaltung der Straßenbaumaßnahmen sowie der Ausgleichsmaßnahmen.</p> <p><u>Sondernutzung</u> Für die Baustellenverkehre zum Bebauungsplangebiet ist eine Sondernutzungserlaubnis erforderlich.</p> <p><u>Einfriedung</u> Zu den Landesstraßen hin ist das Plangebiet lückenlos und nicht übersteigbar sowie blickdicht einzufrieden.</p>	<p>Bebauungsplan selbst wird der erforderliche Flächenbedarf für die Straßenbaumaßnahmen planungsrechtlich gesichert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ggfs. wird der Einzelhandelsstandort aus eigenem Interesse eingezäunt, um unbefugtes Betreten während der Schließzeiten zu verhindern. Gesonderte Sicherungen – sind soweit Blendwirkungen von der Nutzung der Stellplatzanlagen in Richtung der Landstraßen – ausgeschlossen werden</p>	<p>Die entsprechenden Planunterlagen werden erarbeitet und die Verwaltungsvereinbarung wird vorbereitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Ifd. Nr.	Anregung durch (Datum)	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p><u>Entwässerung</u> 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.</p> <p><u>Anpflanzungen</u> 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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>können, aus Sicht der Verwaltung jedoch nicht erforderlich.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Entwässerungsanlagen der Landesstraßen werden von den Ansiedlungsvorhaben nicht genutzt werden.</p> <p>Die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Entwässerungslagen werden im Rahmen der Straßenausbauplanung geprüft und ggfs. ausgebaut.</p> <p>Der Umweltbericht betrachtet im Vorentwurf vorrangig die Sondergebietsflächen. In Folgendem wird der Umweltbericht fortgeschrieben und auch den Eingriff im Bereich der Landesstraßen betrachtet und zum Gegenstand der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.</p> <p>Die Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen werden für alle Eingriffe getroffen. Die Umsetzung der Maßnahmen wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.</p> <p>In der Entwurfsplanung werden Abstandsangaben zwischen den Flurstücksgrenzen des Landes und der Stellplatzanlage ergänzt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bau- und Planungsausschuss beschließt dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu folgen.</p> <p>Der Umweltbericht wurde fortgeschrieben und liegt in der aktuellen Version vor.</p>

Ifd. Nr.	Anregung durch (Datum)	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>dulden (§ 32 Straßen- und Wegegesetz NRW). Die Stellplatzanlagen grenzen direkt an die Flurstücksgrenzen des Landes NRW. In Ermangelung der Abstandsangaben kann nur auf einen größeren Abstand verwiesen werden.</p> <p><u>Werbeanlagen</u> 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.</p>	<p>Die Planunterlagen werden angepasst. Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:</p> <p><i>„Werbeanlagen innerhalb der Werbeverbotszone und mit Wirkung zur L 253 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 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 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.“</i></p>	<p>Der Bau- und Planungsausschuss beschließt dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu folgen.</p> <p>Auf die Werbeverbotszone wird im Bebauungsplan hingewiesen.</p>
11	<p>Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (10.06.2021)</p>	<p>Die Überprüfung Ihres Anliegens ergab, dass keine Belange von Seiten der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erwarten sind. Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail ein digitales Bild. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet.</p>	<p>Belange der Telefónica Germany GmbH Co.OHG sind nicht berührt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Ifd. Nr.	Anregung durch (Datum)	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p style="text-align: center;">Bebauungsplan N 21 "Sondergebiet – Gut Kirschbaum" im Ortsteil Nideggen</p>  <p><i>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.</i></p>		
12	LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (10.06.2021)	<p>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.</p> <p>Im Zuge einer Vorabanfrage vom 04.07.2018 aus Ihrem Hause (Herr Esser) wurde die archäologische Situation im Plangebiet bereits dargestellt. 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.</p>	<p>Eine qualifizierte archäologische Prospektion wurde inzwischen veranlasst. Erste Begehungen haben stattgefunden.</p> <p>Die Ergebnis werden im weiteren Verfahren berücksichtigt und in die Planung – falls erforderlich – eingestellt.</p> <p>Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland wird nach Vorlage der Untersuchungsergebnisse und im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.</p>	Der Bau- und Planungsausschuss beschließt dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu folgen.

Ifd. Nr.	Anregung durch (Datum)	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>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.</p> <p>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 gepflügt, geeeggt und ausreichend abgerechnet sein, so dass 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.</p>		

Ifd. Nr.	Anregung durch (Datum)	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Meine abschließende Stellungnahme im Bauleitplanverfahren werde ich Ihnen nach Vorliegen des Ergebnisses der archäologischen Untersuchungen dann umgehend zukommen lassen.</p>		
13	Wasserverband Eifel-Rur (11.06.2021)	<p>Das Plangebiet befindet sich weitgehend im Einzugsgebiet des Drover Baches. Am Drover Bach und seinen Nebengewässern Boicher 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.</p>	<p>Es wird ein Entwässerungskonzept erstellt und mit den Fachbehörden abgestimmt.</p>	<p>Der Bau- und Planungsausschuss beschließt dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu folgen.</p> <p>Die Entwässerung wird mit dem Wasserverband abgestimmt.</p>

Ifd. Nr.	Anregung durch (Datum)	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
14	Bezirksregierung Arnsberg (11.06.2021) 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.	Mit bergbaulichen Einwirkungen ist nicht zu rechnen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
15	BUND Kreisgruppe Düren NABU Kreisverband Düren e.V. (13.06.2021)	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.	In der ASP 1 wurden diejenigen prüfrelevanten Arten ermittelt, die im Wirkungsbereich des Vorhabens vorkommen könnten. Dies erfolgte unter Zugrundelegung der im Informationssystem der Naturschutzverwaltung (LANUV 2020) abrufbaren Messtischblatt- (MTB) bezogenen Zusammenstellung planungsrelevanter Arten und der Lebensraumsituation im Bereich bzw. im Umfeld des Plangebiets. 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. In der ASP 1 wird ohnehin vorgeschlagen, die notwendigen Kompensationsmaßnahmen im Bereich der Feldflur zu platzieren, so dass die genannten Arten auf jeden Fall Berücksichtigung finden werden. Eine CEF-Maßnahmenplanung würde gleichermaßen aussehen, so dass eine formelle ASP II seitens der Gutachten für entbehrlich betrachtet wird.	Der Bau- und Planungsausschuss beschließt dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu folgen. Der Umweltbericht und die Artenschutzprüfung wurden fortgeschrieben und liegen in der aktuellen Version vor.
16	Wasserleitungszweckverband der Neffeltalgemeinden (14.06.2021)	... in Bezug auf die übermittelten Planunterlagen bitten wir grundsätzlich um Beachtung der folgenden Hinweise: <u>Hinweise für die Verlegung von Versorgungsleitungen:</u>	Die Hinweise werden beachtet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ifd. Nr.	Anregung durch (Datum)	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>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.</p> <p><u>Hinweis zu Baumstandorten / Bepflanzungen:</u> 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.</p> <p><u>Hinweis zur Erhebung eines Anschlussbeitrages:</u> 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.</p>		

Ifd. Nr.	Anregung durch (Datum)	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
17	Landschaftsverband Rheinland Kaufm. Immobilienmanagement, Haushalt, Gebäudeservice (19.05.2021 / 16.06.2021)	... 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.	Es bestehen keine Bedenken. Das LVR Amt für Denkmalpflege und das LVR Amt für Bodendenkmalpflege wurden gesondert beteiligt. Auf die Stellungnahme des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland Nr. 12 wird hingewiesen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
18	Vodafone NRW GmbH (16.06.2021)	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.	Es bestehen keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
19	Wald und Holz NRW Regionalforstamt Hocheifel-Zülpicher Börde Fachgebiet Hoheit (16.06.2021)	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 Vollsor-timentierer 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:	Aus forstbehördlicher Sicht bestehen gegen keine Bedenken. Die Flächen westlich der L 249 sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung. Eine Regenwasserrückhaltung bzw. -sammlung z.B. für eine Löschwasserversorgung etc. wird geprüft. Ein Kopplung von Wohnen und Einzelhandel ist für den städtischen Bereich eine Alternative. Im ländlichen Raum – wie vorliegend – ist dies noch kein Wohnmodell.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ifd. Nr.	Anregung durch (Datum)	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>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.</p> <p>Ebenfalls könnte eine Dachbegrünung als Kompensationsmaßnahme mit angerechnet werden.</p> <p>Um die Attraktivität des Baugebietes zu verbessern, könnte ferner über den Geschäftsfilialen Wohnraum realisiert werden, gekoppelt mit der Anlage einer Tiefgarage für die Bewohner.</p>		
20	Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt NRW □ (17.06.2021)	<p>1. <u>Artenschutzprüfung Stufe 1</u></p> <p>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.</p>	<p>Die Abbildung 6 wurde aus der Vorhabenplanung (Vorentwurf) übernommen und dient lediglich der Veranschaulichung des geplanten Vorhabens.</p> <p>Das Gutachten behandelt alle pot. vorkommenden planungsrelevanten Arten. Die 21 Arten beziehen sich lediglich auf die Vögel. In Kapitel 5.2 der ASP werden die übrigen Arten abgehandelt.</p> <p>In 2021 wurde zudem eine Überprüfung auf Vorkommen der Feldvögel vor Ort durchgeführt. Dabei konnten planungsrelevante Arten (Feldlerche) innerhalb des Geltungsbereichs nicht festgestellt werden.</p>	<p>Der Bau- und Planungsausschuss beschließt dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu folgen.</p> <p>Der Umweltbericht und die Artenschutzprüfung wurden fortgeschrieben und liegen in der aktuellen Version vor.</p> <p>Im Umweltbericht wird der Eingriff und Ausgleich ermittelt. Der</p>

Ifd. Nr.	Anregung durch (Datum)	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>2. <u>Umweltbericht</u> 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!</p> <p><u>Fazit</u> 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.</p> <p>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.</p> <p>In der vorliegenden Fassung ist die Planung wg. der aufgezeigten Mängel nicht zustimmungsfähig.</p>	<p>Auch die Abbildung 2 wurde aus der Vorhabenplanung übernommen und dient lediglich der Veranschaulichung des geplanten Vorhabens. Sollte sich dieser Plan im weiteren Verfahren ändern, wird dieser auch im Umweltbericht aktualisiert. Im weiteren Verfahren wird der angesprochene Satz gestrichen. Es wird im darüberliegenden Absatz erläutert, dass ein rechtskräftiger Landschaftsplan für das Plangebiet vorliegt.</p> <p>Eine Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 14 BNatSchG ist Bestandteil des Umweltberichtes. Der Nachweis von Kompensationsflächen, über die der Verlust von Lebensräumen ebenfalls ausgeglichen werden kann, werden im weiteren Verfahren zur öffentlichen Auslegung nachgewiesen.</p>	<p>Eingriff ist vom Vorhabenträger auszugleichen.</p>

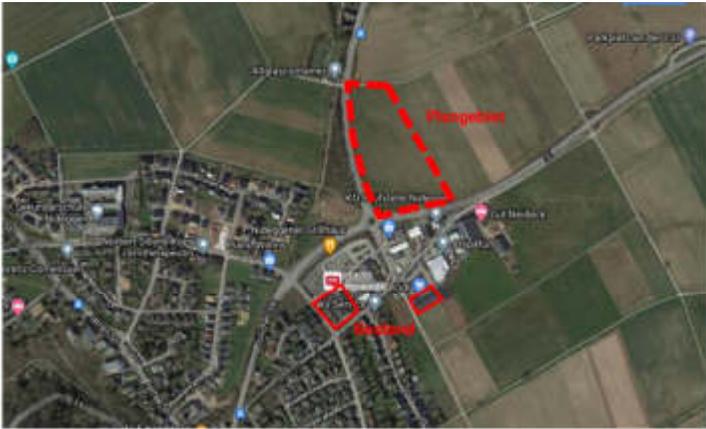
Ifd. Nr.	Anregung durch (Datum)	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
22	Geologischer Dienst NRW Landesbetrieb (18.06.2021)	<p>Erdbebengefährdung Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.</p> <p>Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.</p> <p>Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stadt Nideggen, Gemarkung Nideggen: 2 / R <p>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“.</p> <p>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.</p>	<p>Auf die Erdbebenzone wird in den Verfahrensunterlagen im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 wie folgt hingewiesen:</p> <p><i>„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.</i></p> <p><i>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“.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p>Der Bau- und Planungsausschuss beschließt dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu folgen.</p> <p>Auf die Erdbebenzone wird in den Verfahrensunterlagen hingewiesen.</p>

Ifd. Nr.	Anregung durch (Datum)	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Schutzgut Boden Im Kapitel 3.5 Schutzgut Fläche (Entwurf Umweltbericht / Stand: April 2021) steht verbalargumentativ der <i>qualitative Aspekt des flächensparenden Bauens</i> stärker im Vordergrund anstelle eines <i>quantitativen Aspekts</i> im Sinne des flächensparenden Bauens. Die Handhabung der quantitativen und qualitativen Aspekte ist aus Sicht des Schutzgutes Fläche mit ihren natürlichen Funktionen für den Naturhaushalt nicht nachvollziehbar.</p> <p><u>Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden</u> Die im Kapitel 3.6 Schutzgut Boden Bestandsaufnahme und Bewertung (Entwurf Umweltbericht / Stand: April 2021) verwendeten Kartenwerke bilden nicht mehr den aktuellen Sachstand ab. Zur Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden stehen zwei kostenfreie internetbasierte WMS gestützte Dienste für Bodenkartierungen im Maßstab 1 : 50 000 als „Auskunftssystem BK50 von NRW mit Karte der schutzwürdigen Böden“ (3. Auflage 2018, Herausgeber Geologischer Dienst NRW) zur Verfügung. Diese sind zu finden unter:</p> <ul style="list-style-type: none"> • GEOportal.NRW (https://www.geoportal.nrw), abrufbar über: GeoViewer > Adresseingabe (Adressfeld) > Geographie und Geologie > Boden und Geologie > IS BK50 Bodenkarte von NRW 1 : 50 000 – WMS > Bewertung und Auswertungen zum Bodenschutz > Schutzwürdigkeit der Böden (3. Auflage) > Schutzwürdigkeit – naturnahe und naturferne Böden. • TIM-online (https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/index.html), abrufbar über: Kartenwahl „+“ > Link-Eingabe (Bodenkarten / Schutzwürdigkeit) im Maßstab: 1 : 50 000 https://www.wms.nrw.de/gd/bk050_1_5_000 https://www.wms.nrw.de/gd/bk05_uebersichtskarte 	<p>Im Umweltbericht wird beschrieben, dass der qualitative Aspekt mehr im Vordergrund steht, als der quantitative. Dennoch findet bei Beurteilung der Erheblichkeit auch die Quantität Berücksichtigung. Dies wird im weiteren Verfahren im Umweltbericht erläutert.</p> <p>Der internetbasierte WMS-Dienst für die Bodenkarte wurde für die Bewertung ebenfalls herangezogen, wird aber im weiteren Verfahren auch im Umweltbericht mit aufgeführt.</p> <p>Die Wirkungen auf den Boden werden im weiteren Verfahren in den Umweltbericht integriert. Sobald konkrete Aussagen zur Kompensation vorliegen, wird überprüft, inwieweit sich dadurch an anderer Stelle Verbesserungen der Bodenfunktionen, wie etwa durch Extensivierung der Landwirtschaft oder Entsiegelung ergeben können.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p>	<p>Der Bau- und Planungsausschuss beschließt dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu folgen.</p> <p>Der Umweltbericht wurde fortgeschrieben und liegt in der aktuellen Version vor. Im Umweltbericht wird der Eingriff und Ausgleich ermittelt. Der Eingriff ist vom Vorhabenträger auszugleichen.</p>

Ifd. Nr.	Anregung durch (Datum)	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Ich bitte deshalb, die Aussagen zu den Bewertungen an die aktualisierten Kartendarstellungen anzupassen.</p> <p>Im Kapitel 4.3 Kompensationsmaßnahmen werden gesetzeskonform Aussagen zur „Analyse der Eingriffsrelevanz des Vorhabens“ vorgenommen. Ich weise darauf hin, dass durch externe oder monetäre Ausgleichsmaßnahmen oder Straßenrandbegleitgrün der Verlust von über 21 ha Freifläche sowie der damit einhergehende Verlust der Ressource Boden, einschließlich der Funktionen für den Wasser- und Klimahaushalt sowie das landwirtschaftliche Wertschöpfungspotenzial nicht ausgeglichen werden können. Diese Sachverhalte sind im Umweltbericht als nachteilige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zum Ausdruck zu bringen.</p> <p>Folgende Aussage auf Seite 42 im Kapitel 9 Allgemein verständliche Zusammenfassung (Entwurf Umweltbericht / Stand: April 2021) ist unverständlich: „Der Boden ist vor negativen Folgen des Klimawandels zu schützen.“ Richtiger wäre: Der Verlust von Boden aufgrund der Zunahme von versiegelter Gemeindefläche wirkt sich negativ auf das Lokalklima und den Bodenwasserhaushalt sowie auf die Grundwasserneubildungsrate aus. Diese natürlichen Funktionen im allgemeinen Naturhaushalt sind bei Versiegelung einer ca. 21,5 ha umfassenden Fläche nicht ausgleichbar und diese großräumigen Wechselwirkungen sind unabhängig von der Schutzstufe der betroffenen Böden zu betrachten.</p>		
23	Landwirtschaftskammer NRW Kreisstelle Düren (18.06.2021)	<p>Seitens der Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Düren, bestehen Bedenken gegen die oben genannte Bauleitplanung.</p> <p>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!</p>	<p>Durch die vorliegende Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere</p>	<p>Der Bau- und Planungsausschuss beschließt dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu folgen.</p> <p>Die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen auf Flächen,</p>

Ifd. Nr.	Anregung durch (Datum)	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Um die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen auf ein Minimum zu begrenzen, verlangen wir, dass dies im weiteren Planverfahren berücksichtigt wird.</p> <p>Wir behalten uns vor in diesem Zusammenhang zu einem späteren Zeitpunkt im Planungsprozess Bedenken zu äußern.</p>	<p>Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.</p> <p>Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als „Sondergebiet -SO“ dargestellt und bietet die einzige Möglichkeit für die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes für eine leistungsfähige Versorgung der Bevölkerung von Nideggen.</p> <p>Die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen auf Flächen, die keiner landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen, wird geprüft.</p> <p>Sowohl produktionsintegrierte Maßnahmen als auch ein multifunktionaler Ausgleich wird geprüft und befürwortet.</p>	<p>die keiner landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen, wird geprüft.</p>

Ifd. Nr.	Anregung durch (Datum)	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
24	IHK Aachen (18.06.2021)	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>Ausnahmsweise dürfen nach Ziel 6.5.2 LEP NRW Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment außerhalb zentraler Versorgungsbereiche festgesetzt werden, wenn:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 	<p>Die vorliegende Bauleitplanung dient 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.</p> <p>Gleichzeitig sind städtebauliche Auswirkungen durch die Erweiterung auszuschließen, d.h. es werden keine zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigt. Somit entspricht die Planung der Anwendung der Ausnahmeregelung gemäß Ziel 6.5-2.</p> <p>Ein zentraler Versorgungsbereich im Sinne 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.</p> <p>Die topografischen und städtebaulichen Strukturen lassen im Stadtkern 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.</p>	<p>Der Bau- und Planungsausschuss beschließt dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu folgen.</p> <p>Die Auswirkungsanalyse wurde ergänzt.</p>

Ifd. Nr.	Anregung durch (Datum)	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>3. zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.</p> <p>1. <u>Integrierte Lage in einem ZVB</u> 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 Versorgungsbereich 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.</p> <p>2. <u>Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung</u> 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.</p>  <p>Wir gehen nicht davon aus, dass sich die wohnortnahe Versorgung im direkten Umfeld durch die Verlagerung und Vergrößerung der bei-</p>	<p>Der Verlagerungsstandort zeichnet sich durch die gute verkehrliche Erreichbarkeit aus, der aus allen Stadtteilen gut zu erreichen ist. Auch wird auf die geplante Gewerbegebietesentwicklung östlich des Planstandortes und die geplant Wohngebietesentwicklung westlich</p> <p>Die fußläufige Erreichbarkeit der Märkte wird sichergestellt.</p>	

Ifd. Nr.	Anregung durch (Datum)	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>den Betriebe verbessert, da bereits durch den Bestand eine wohnortnahe Versorgung sichergestellt ist und die fußläufige Erreichbarkeit der Märkte durch die Verlagerung eher erschwert wird.</p> <p>3. <u>Keine wesentliche Beeinträchtigung eines ZVBs</u> 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.</p> <p><u>Anmerkungen zu der Auswirkungsanalyse</u> 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 Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment dauerhaft ausgeschlossen ist. Dies erfordert sowohl eine <u>Änderung des Planungsrechts am Altstandort als auch eine vertragliche Zusicherung zur Änderung der dortigen Baugenehmigungen</u>. 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</p>	<p>Die Auswirkungsanalyse wurde auf Grundlage der Anregungen der IHK überarbeitet und abgestimmt.</p> <p>Mit Schreiben vom 19.01.2022 führt die IHK aus:</p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>	

Ifd. Nr.	Anregung durch (Datum)	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>und in der Folge zu der ermittelten Umsatzumverteilung folgende Anmerkungen:</p> <p><u>1. Aktueller Umsatz</u> 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.</p> <p><u>2. Prognostizierter Umsatz</u> 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</p>		

Ifd. Nr.	Anregung durch (Datum)	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>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.</p> <p>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.</p> <p><u>3. Kaufkraft im Einzugsbereich</u></p> <p>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</p>	<p>Aufgrund der Einzelhandelsangebote in Nideggen sowie der Straßenverbindungen ist Nideggen bereits heute ein attraktiver Versorgungsstandort für Kunden aus Heimbach einzustufen, d.h. bereits heute liegen Kaufkraftabflüsse aus Heimbach in Richtung Nideggen vor, die durch das Verlagerungsvorhaben nur unwesentlich verändert werden.</p>	

Ifd. Nr.	Anregung durch (Datum)	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>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.</p> <p><u>4. Umsatzumverteilung</u> 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.</p> <p>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.</p> <p>Bei den Randumsätzen geht die GMA bei dem Discounter von 20 Prozent des Umsatzes und beim Vollsortimenter von 15 Prozent des</p>		

Ifd. Nr.	Anregung durch (Datum)	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag																																																																																
		<p>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.</p> <p>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:</p> <table border="1" data-bbox="483 810 1151 1072"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="4">GMA-Umsatz mit korrigierten Umsatzanteilen</th> <th colspan="4">IHK-Umsatz mit korrigierten Umsatzanteilen</th> </tr> <tr> <th>Kalkuliert in Mio. Euro</th> <th>Marktanteil in %</th> <th>Umsatz in Mio. Euro</th> <th>in %</th> <th>Kalkuliert in Mio. Euro</th> <th>Marktanteil in %</th> <th>Umsatz in Mio. Euro</th> <th>in %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Zentrale</td> <td>28,4</td> <td>53,54</td> <td>12,5</td> <td>70</td> <td>14,5</td> <td>70</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Zone</td> <td>8,0</td> <td>13,93</td> <td>1,3</td> <td>10</td> <td>2,1</td> <td>10</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Einzugsgebiet</td> <td>32,7</td> <td>44</td> <td>14,3</td> <td>90</td> <td>16,6</td> <td>90</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>verringerte Streuumsätze</td> <td></td> <td></td> <td>1,8</td> <td>10</td> <td></td> <td></td> <td>2,1</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>gesamte Nahrungs- und Genussmittel</td> <td></td> <td></td> <td>16,1</td> <td>90</td> <td></td> <td></td> <td>18,7</td> <td>90</td> </tr> <tr> <td>verringerte Randsortimente</td> <td></td> <td></td> <td>1,8</td> <td>10</td> <td></td> <td></td> <td>2,1</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>Umsatz gesamt</td> <td></td> <td></td> <td>17,9</td> <td>100</td> <td></td> <td></td> <td>20,8</td> <td>100</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right; margin-right: 20px;">* Zahlen prognostizierte Umsätze</p> <p>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.</p> <p>Für die Beurteilung der Umsatzverlagerungen ergeben sich somit folgende Szenarien:</p>		GMA-Umsatz mit korrigierten Umsatzanteilen				IHK-Umsatz mit korrigierten Umsatzanteilen				Kalkuliert in Mio. Euro	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. Euro	in %	Kalkuliert in Mio. Euro	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. Euro	in %	Zentrale	28,4	53,54	12,5	70	14,5	70			Zone	8,0	13,93	1,3	10	2,1	10			Einzugsgebiet	32,7	44	14,3	90	16,6	90			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		
	GMA-Umsatz mit korrigierten Umsatzanteilen				IHK-Umsatz mit korrigierten Umsatzanteilen																																																																															
	Kalkuliert in Mio. Euro	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. Euro	in %	Kalkuliert in Mio. Euro	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. Euro	in %																																																																												
Zentrale	28,4	53,54	12,5	70	14,5	70																																																																														
Zone	8,0	13,93	1,3	10	2,1	10																																																																														
Einzugsgebiet	32,7	44	14,3	90	16,6	90																																																																														
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																																																																												

Ifd. Nr.	Anregung durch (Datum)	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag																				
		<p>Umsatz Nahrungs- und Genussmittel</p> <table border="1" data-bbox="501 293 1128 405"> <thead> <tr> <th></th> <th>Umsatz in Mio. Euro</th> <th>Zuwachs zu Bestand in Mio. Euro</th> <th>Anstieg gegenüber CMA-Immersive Lagerung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Besatz</td> <td>12,5</td> <td>.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>CMA</td> <td>11,8</td> <td>2,3</td> <td></td> </tr> <tr> <td>CMA korrigiert</td> <td>16,1</td> <td>3,6</td> <td>+57%</td> </tr> <tr> <td>IHK</td> <td>16,7</td> <td>8,2</td> <td>+70%</td> </tr> </tbody> </table> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>		Umsatz in Mio. Euro	Zuwachs zu Bestand in Mio. Euro	Anstieg gegenüber CMA-Immersive Lagerung	Besatz	12,5	.		CMA	11,8	2,3		CMA korrigiert	16,1	3,6	+57%	IHK	16,7	8,2	+70%	<p>Eine rechtliche Verpflichtung, die Zustimmung der Bezirksregierung für das vorliegende Bebauungsplanverfahren einzuholen, besteht nicht. Der Einzelhandelserlass schreibt eine Beteiligung der Bezirksregierung nur für Baugenehmigungsverfahren vor.</p> <p>Entscheidend ist, dass der Plan den landesplanerischen Anforderungen und den Anforderungen nach dem Baugesetzbuch inhaltlich entspricht.</p>	<p>Der Bau- und Planungsausschuss beschließt dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu folgen.</p> <p>Die landesplanerischen Anforderungen und den Anforderungen nach BauGB wird entsprochen.</p>
	Umsatz in Mio. Euro	Zuwachs zu Bestand in Mio. Euro	Anstieg gegenüber CMA-Immersive Lagerung																					
Besatz	12,5	.																						
CMA	11,8	2,3																						
CMA korrigiert	16,1	3,6	+57%																					
IHK	16,7	8,2	+70%																					
24a	IHK Aachen (19.01.2022)	<p>Nachrichtlich zur Information:</p> <p>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.</p>	<p>Stellungnahme der Kanzlei Lenz und Johlen:</p> <p>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.</p>																					

Ifd. Nr.	Anregung durch (Datum)	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>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 vertraglich zusichern. Das ist grundsätzlich schon mal positiv, reicht nach unserer Auffassung aber nicht aus, um eine Einzelhandelsnachnutzung am Alt-Standort dauerhaft auszuschießen. So fehlen z.B. Ausführungen dazu, welche Festsetzung der Bebauungsplan am Alt-Standort trifft. Falls dort ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel festgesetzt ist, ist eine gewerbliche Nachnutzung erstmal nicht zulässig. Insofern ist nach unserer Auffassung neben der vertraglichen Absicherung auch eine bauleitplanerische Anpassung des Alt-Standorts durch die Stadt Nideggen erforderlich.</p> <p>Sofern dies erfolgt – die Planänderung kann parallel eingeleitet werden und sollte auch spätestens mit dem neuen B-Plan N 21 beschlossen werden), sind die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse 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.</p>	<p>Gegen die Wirksamkeit des Bebauungsplanes bestehen im Hinblick auf die festgesetzte Obergrenze für die Geschossfläche durchaus Bedenken. Ferner bestehen Bedenken im Hinblick darauf, dass auf dem Grundstück nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Einkaufszentrum entwickelt werden sollte. Ein solches Einkaufszentrum wurde erst durch den für die Nachbargrundstücke im Jahre 1995 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 14 ermöglicht. Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Bebauungsplanes gab es jedoch auf dem REWE-Grundstück bereits einen „Supermarkt“.</p> <p>Geht man von der Wirksamkeit des Bebauungsplanes Nideggen N 4, 6. Änderung aus, dann ist in seinem Geltungsbereich jede Einzelhandelsnutzung zulässig, die Bestandteil eines Einkaufszentrums ist. Dies betrifft auch eine Nutzung für einen Baumarkt, sofern dieser Bestandteil eines Einkaufszentrums wird. Sonstige Gewerbebetriebe sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dort nicht zulässig. Hierfür müsste der Bebauungsplan geändert werden.</p> <p>Der Bebauungsplan N 18 setzt für das derzeitige Lidl-Grundstück ein Sondergebiet Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Nahversorgung fest. Anders als bei dem REWE-Grundstück muss der zulässige Einzelhandelsbetrieb nicht Bestandteil eines Einkaufszentrums sein.</p> <p>Auch gegen die Wirksamkeit dieses Bebauungsplanes bestehen aus meiner Sicht rechtliche Bedenken. Diese ergeben sich aus der wahrscheinlich nicht hinreichenden Bestimmtheit des Bebauungsplanes.</p> <p>Geht man von der Wirksamkeit des Bebauungsplanes aus, dürften in seinem Geltungsbereich wohl nur</p>	

Ifd. Nr.	Anregung durch (Datum)	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
			<p>Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (Lebensmittel/Drogerie) zulässig sein. Die Ansiedlung eines Baumarktes oder von Gewerbebetrieben wäre nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen.</p> <p>Auch hier müsste der Bebauungsplan geändert werden (vgl. die vorstehenden Ausführungen zu Ziffer 1).</p> <p>Lösungsansätze Überlegt werden könnte zunächst, von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zu befreien. Tatbestandliche Voraussetzung der Befreiung ist, dass die Abweichung von der Festsetzung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt und städtebaulich vertretbar ist.</p> <p>Es gibt keinen Grundsatz, dass von Festsetzungen eines Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung nicht befreit werden kann. Bei objektiver Betrachtung dürfte eine Befreiung im vorliegenden Fall allerdings daran scheitern, dass die Abweichung die Grundzüge der Planung berühren würde. Dies gilt sowohl für die Zulassung einer gewerblichen Nutzung auf dem ehemaligen REWE-Grundstück als auch für die Zulassung eines Einzelhandelsbetriebes oder einer gewerblichen Nutzung auf dem bisherigen Lidl-Grundstück.</p> <p>Der verfahrensrechtlich saubere Weg besteht darin, dass die Eigentümer des Bestandsgrundstückes sich in einem städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss über den neu aufzustellenden Bebauungsplan gegenüber der Gemeinde verpflichten, je-</p>	<p>Der Bau- und Planungsausschuss nimmt die Lösungsansätze zur Kenntnis und beschließt, dass die Verwaltung die entsprechenden Verfahren zur Änderung der Bebauungspläne N 4 6. Ä. und N 18 einleitet (Wegnahme der Lebensmittelversorgung).</p>

Ifd. Nr.	Anregung durch (Datum)	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>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.</p> <p>Erwarteter Umsatz:</p>	<p>weils mit Aufnahme der neuen Nutzung im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes auf die Baugenehmigungen für die bisherigen Einzelhandelsnutzungen zu verzichten und diese aufzugeben. Ferner sollten sich die Grundstückseigentümer verpflichten, auf ihren Grundstücken auch zukünftig auch keinen Lebensmitteleinzelhandel mehr zu betreiben oder durch Dritte betreiben zu lassen. Diese Verpflichtung könnte durch Eintragung einer beschränkt-persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Nideggen dinglich gesichert werden.</p> <p>Die Gemeinde Nideggen sollte sodann die Verfahren zur Änderung der beiden Bebauungspläne einleiten mit dem Ziel, Lebensmitteleinzelhandel auf den bisherigen Grundstücken REWE/Lidl auszuschließen und gegebenenfalls die Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung zu schaffen.</p> <p>Entgegen der Auffassung der IHK müssen diese Verfahren nicht zwingend abgeschlossen sein, bevor der Bebauungsplan für die neuen Einzelhandelsbetriebe in Kraft tritt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Bau- und Planungsausschuss nimmt die Anmerkungen zur Kenntnis.</p>

Ifd. Nr.	Anregung durch (Datum)	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Eine von uns kürzlich durchgeführte Betrachtung der Entwicklung 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 Gesamtumsatz: 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.</p> <p>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.</p> <p>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 Nidegger 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.</p> <p>Wir gehen außerdem davon aus, dass die projektrelevante Kaufkraft (S. 19 der Analyse) aktuell höher ist als angegeben, da die GMA</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Bau- und Planungsausschuss nimmt die Anmerkungen zur Kenntnis.</p> <p>Der Bau- und Planungsausschuss nimmt die Anmerkungen zur Kenntnis.</p>

Ifd. Nr.	Anregung durch (Datum)	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>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.</p> <p>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.</p>		
25	Kreis Düren (05.07.2021)	<p>... zur o.g. Bauleitplanung wurden folgende Ämter der Kreisverwaltung Düren beteiligt:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Kreisentwicklung und Wirtschaftsförderung > Gebäudemanagement > Straßenverkehrsamt > Bauordnung, Tiefbau und Wohnungsbauförderung > Brandschutz > Umweltamt <p>Straßenverkehrsamt</p> <p>Aus Sicht des Straßenverkehrsamtes bestehen folgende Bedenken/Hinweise zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes.</p> <p>Da sich die geplanten Anbindungen an die L 249 außerorts befinden, ist der Landesbetrieb Straßenbau NRW als Straßenbaulastträger zu beteiligen.</p>	<p>Die Leistungsfähigkeit des geplanten Kreisverkehrs wird im Verkehrsgutachten nachgewiesen.</p> <p>Die zusätzliche Anbindung ist grundsätzlich sinnvoll, da sie das Vorhaben besser an die Ortslage Nideggen anbindet und eine Blockumfahrung aus Nideggen kommend vermieden wird.</p>	<p>Der Bau- und Planungsausschuss beschließt dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu folgen.</p>

Ifd. Nr.	Anregung durch (Datum)	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Die Leistungsfähigkeit vom geplanten Kreisverkehr ist nachzuweisen.</p> <p>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 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.</p> <p>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.</p> <p>Es ist nicht ersichtlich, weshalb die Straßenbreite bei der Straße zwischen den beiden Lebensmittlern 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.</p> <p>Im Bereich der neuen Straßen sollten öffentliche Stellplätze vorgesehen werden, insbesondere für Lkws.</p>	<p>Die vorliegende Vorplanung sieht eine bauliche Trennung von Zu- und Ausfahrt mittels Fahrbahnteiler vor. Der Fahrbahnteiler ist so gestaltet, dass sowohl das Linksabbiegen von der L249 auf das Gelände als auch das Linkseinbiegen vom Gelände in die L249 deutlich erschwert wird. In Verbindung mit einer entsprechenden Markierung und Beschilderung haben sich vergleichbare Lösungen in der Praxis bewährt. Durch die Anlage eines Rechtsabbiegefahrstreifens wird zudem die Gefahr von Auffahrunfällen durch abrupt bremsende und rechts abbiegende Fahrzeuge minimiert. Insgesamt werden bei dieser Knotenpunktgestaltung nur die wenig Konflikt behafteten Rechtsabbiege- und Rechtseinbiegevorgänge ermöglicht. Da zudem die erforderlichen Sichtfelder der Anfahrsicht freigehalten werden können, werden hinsichtlich der Verkehrssicherheit keine Probleme gesehen.</p> <p>Die aktuelle Planung sieht auch einen Geh- und Radweg auf der Ostseite der L249 bis zur Erschließungsstraße des Vorhabens vor. Hierdurch wird die Anbindung des Vorhabens an die Ortslage Nideggen für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer deutlich verbessert. Die Verbindung zwischen dem auf der Westseite der L249 geplanten Wohngebiet und dem Vorhaben ist über die Führung des gemeinsamen Geh- und Radwegs am geplanten Kreisverkehr sicher und komfortabel gewährleistet.</p> <p>Zudem ist – auch im Zusammenhang mit der Entwicklung des Wohngebietes Schmidbüchel – die Einrichtung der Bushaltestelle geplant.</p>	<p>Der Landesbetrieb Straßen NRW wurde beteiligt.</p>

Ifd. Nr.	Anregung durch (Datum)	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Ergänzung eMail vom 25.02.2022	<p>Im neu geplanten Gebiet ist der Radfahrer auf der Fahrbahn zu führen. Die Sichtdreiecke sind zu berücksichtigen.</p> <p>... aus Sicht des Straßenverkehrsamtes bestehen weiterhin folgende Bedenken/Hinweise zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die geplante Rad- und Fußwegeanbindung des Plangebietes berücksichtigt die zu erwartenden Wegebeziehungen.</p> <p>Eine weitere Rad- und Gehwegverbindung am SO1-Grundstück vorbei, parallel der Jülicher Straße wird als nicht erforderlich erachtet. Auch lässt sich dies höhenmäßig in Anbindung mit dem geplanten Kreisel u.a. wegen Platzbedarf in Verbindung mit der Grundstücksgröße nicht umsetzen.</p> <p>Dies ist im Entwurf berücksichtigt. Öffentliche Stellplätze für Lkws sind im zukünftigen Gewerbegebiet nachzuweisen.</p>	<p>Der Bau- und Planungsausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.</p>

Ifd. Nr.	Anregung durch (Datum)	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Brandschutz</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Es ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 l/min (96 m³/h) übereinen 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 stehen. 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/Durchfahrtshöhe 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 181 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 Maßgabeder o.g. Richtlinien erforderlich sind. 3. Die Straßenbezeichnung ist eindeutig erkennbar an der öffentlichen Verkehrsfläche anzubringen. <p>Wasserwirtschaft</p> <p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind folgende Belange zu beachten:</p> <p><u>Hochwasserschutz</u></p> <p>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.</p>	<p>Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Erschließungsplanung durch Einplanung der notwendigen Hydranten zu gewährleisten.</p> <p>Die Erschließungsplanung berücksichtigt die notwendigen Breiten und Kurvenradien für Feuerwehrfahrzeuge. Notwendige Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge sind im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.</p> <p>Die Straßenbeschilderung und –bezeichnung ist nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens und erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung.</p> <p>Der Hochwasserschutz wird beachtet. Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser soll ortsnah zur Versickerung gebracht werden.</p> <p>Der Nachweis im Hinblick auf den Hochwasserschutz wird geführt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bau- und Planungsausschuss beschließt dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu folgen.</p>

Ifd. Nr.	Anregung durch (Datum)	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>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.</p> <p><u>Wasserschutzgebiet Kreuzau am Lohberg</u> 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.</p> <p>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.</p>	<p>Nach der Karte zum Wasserschutzgebiet Kreuzau - Am Lohberg (07.03.2018) wird das Plangebiet lediglich von der Schutzgebietsausweisung tangiert.</p> <p>In den Verfahrensunterlagen wird auf die Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Am Lohberg der Wasserwerk Concordia Kreuzau GmbH hingewiesen.</p> <p>Die Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnung werden bei der Planung beachtet und mit den Fachbehörden abgestimmt.</p> <p>Die Niederschlagswasserbeseitigung wird aktuell überprüft und regelkonform, ebenso wie das Schmutzwasser abgeleitet.</p>	<p>Der Bau- und Planungsausschuss beschließt dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu folgen.</p> <p>Auf die Wasser-schutzzone IIIB wird in den Verfahrensunterlagen hingewiesen.</p>

Ifd. Nr.	Anregung durch (Datum)	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p><u>Niederschlagswasserbeseitigung</u> 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.</p> <p><u>Immissionsschutz</u> 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.</p>	<p>Die Ver- und Entsorgung des gesamten Untersuchungsgebietes einschließlich der Entwicklungsbereiche für Gewerbe und Wohnen müssen neu erschlossen werden.</p> <p>Das anfallende Niederschlagswasser soll vorrangig und entsprechend dem Bedarf vorgereinigt und vor Ort regelkonform versickert werden. Sollte eine Versickerung in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde nicht möglich sein, sind die Niederschläge nachrangig dem öffentlichen Entwässerungsnetz zuzuführen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt und im anschließenden Baugenehmigungsverfahren beachtet.</p>	<p>Der Bau- und Planungsausschuss beschließt dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu folgen.</p> <p>Eine regelkonforme Entwässerung wird sicher gestellt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Ifd. Nr.	Anregung durch (Datum)	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Ich bitte aber im konkreten Baugenehmigungsverfahren die zu erwartenden Schalleinwirkungen auf die nächstgelegenen Wohnbauungen nochmals immissionsschutzrechtlich zu betrachten.</p> <p><u>Bodenschutz</u></p> <p>1. Altlastverdachtsflächen Der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Düren liegen keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes vor.</p> <p>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.</p> <p><u>Abgrabungen</u> Aus abgrabungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.</p> <p><u>Natur und Landschaft</u></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren im Umweltbericht berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Der Bau- und Planungsausschuss beschließt dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu folgen.</p> <p>Der Umweltbericht wurde fortgeschrieben und liegt in der aktuellen Version vor.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Ifd. Nr.	Anregung durch (Datum)	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Der betroffene Planbereich ist im LP 3 Kreuzau/Nideggen gem. Ziffer 2.2-5 als LSG "Voreifel zwischen Wollersheim und Bergheim" ausgewiesen.</p> <p>Zum Bebauungsplan liegen neben dem Plan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen die Begründung sowie der Umweltbericht und eine Artenschutzprüfung (ASP I) vor.</p> <p>Anhand der Unterlagen ist erkennbar, dass die Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes in die Planung eingeflossen, jedoch nicht abschließend geregelt sind.</p> <p>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.</p> <p><u>Stellungnahme des Naturschutzbeirates (nachrichtlich):</u> 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.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren im Umweltbericht berücksichtigt.</p> <p>In der ASP 1 wurden diejenigen prüfrelevanten Arten ermittelt, die im Wirkungsbereich des Vorhabens vorkommen könnten. Dies erfolgte unter Zugrundelegung der im Informationssystem der Naturschutzverwaltung (LANUV 2020) abrufbaren Messtischblatt- (MTB) bezogener Zusammenstellung planungsrelevanter Arten und der Lebensraumsituation im Bereich bzw. im Umfeld des Plangebiets.</p> <p>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.</p> <p>Eine Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 14 BNatSchG ist Bestandteil des Umweltberichtes. Der Nachweis von Kompensationsflächen, über die der Verlust von Lebensräumen ebenfalls ausgeglichen werden kann, werden im weiteren Verfahren zur öffentlichen Auslegung nachgewiesen.</p> <p>Die Angaben zum Landschaftsplan werden im weiteren Verfahren im Umweltbericht angepasst. Es liegt ein rechtskräftiger Landschaftsplan vor.</p>	<p>Der Bau- und Planungsausschuss beschließt dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu folgen.</p> <p>Der Umweltbericht und die ASP wurden fortgeschrieben und liegen in der aktuellen Version vor. Der Eingriff ist vom Vorhabenträger auszugleichen.</p>

Ifd. Nr.	Anregung durch (Datum)	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
26	PLEDOC GmbH (27.05.2021)	<p>... 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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) <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p>	Versorgungsanlagen der nebenstehend aufgeführten Eigentümer und Betreiber sind nicht betroffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ifd. Nr.	Anregung durch (Datum)	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.		
27	Erftverband Bergheim (21.06.2022)	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.	Es bestehen keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.