

Stadt Nideggen
Kreis Düren
Reg. Bez. Köln

Flächennutzungsplan der Stadt Nideggen, 2. Änderung

Erläuterungsbericht gem. § 5, Abs. 5 BauGB:

Inhaltsverzeichnis:

1. Planungsrechtliche Vorgaben
2. Gründe für die Änderung des Flächennutzungsplanes
3. Änderungsbereiche und Erläuterungen
4. Ver- und Entsorgungseinrichtungen
5. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

1. Planungsrechtliche Vorgaben:

1.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung:

Die Stadtteile Nideggen und Schmidt sind nach den Zielen der Landesplanung im Gebietsentwicklungsplan (GEP) als "Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) ausgewiesen.

Mit Schreiben vom 05.05.03 hat der Regierungspräsident Köln im Verfahren gem. § 20 LPlG bestätigt, daß die vorgesehene 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in den Stadtteilen Nideggen und Schmidt den Zielen der Raumordnung angepaßt ist.

1.2 Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Nideggen ist seit dem 17.07.1998 rechtswirksam.

Die Stadtteile Nideggen und Schmidt sind im Flächennutzungsplan als Siedlungsschwerpunkte dargestellt.

2. Gründe für die Änderung des Flächennutzungsplanes:

2.1 Stadtteil Nideggen:

Durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der Stadtteil Nideggen als Siedlungsschwerpunkt gestärkt werden. Durch die Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen sollen mittel- und langfristig ausreichende Wohnbauflächen zur Verfügung stehen, um dadurch auch gleichzeitig städtebauliche Fehlentwicklungen in den übrigen Stadtteilen entgegen zu wirken.

Das Sondergebiet im Kreuzungsbereich der L 249 mit der L 33 soll vorrangig die Ansiedlung von großflächigen Handelsbetrieben ermöglichen.

Im angrenzenden Gewerbegebiet sollen Möglichkeiten sowohl für die Auslagerung von Gewerbebetrieben innerhalb der Stadt Nideggen als auch für immissionsverträgliche Neuansiedlungen geschaffen werden.

2.2 Stadtteil Schmidt:

Durch die Flächennutzungsplanänderung soll der Stadtteil Schmidt in seiner Funktion für Freizeit, Sport und Erholung gestärkt werden.

Die zulässigen Nutzungen werden in den folgenden Bebauungsplänen konkretisiert.

2.3 Stadtteil Berg:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nideggen sind Flächen für die Errichtung von Windkraftanlagen ausgewiesen.

Bei der Realisierung der ausgewiesenen Konzentrationsflächen ergeben sich aufgrund höchstrichterlicher Rechtsprechung Bedenken wegen der zu geringen Abstandsflächen zur vorhandenen Wohnbebauung.

Aus diesem Grunde soll die ausgewiesene Fläche für Windkraftanlagen entsprechend reduziert werden.

3. Änderungsbereiche und Erläuterungen:

Die Flächennutzungsplanänderungen befinden sich im Bereich von folgenden Stadtteilen:

3.1 Nideggen

3.2 Schmidt

3.3 Berg

Die Änderungsbereiche sind in beigefügter Planunterlage zeichnerisch dargestellt.

Dabei wurden jeweils gegenübergestellt:

- Darstellung im Flächennutzungsplan vor der 2. Änderung

- Flächennutzungsplan 2. Änderung

Bei der Darstellung des G/SO-Gebietes in Nideggen wird darauf hingewiesen, daß dieser Bereich bereits im seit dem 17.07.1998 rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt war, jedoch wegen noch mangelnder Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung im Gebietsentwicklungsplan von der Rechtswirksamkeit ausgeschlossen wurde. Dieser Mangel ist zwischenzeitlich behoben.

Erläuterungen:

Zu 3.1 Stadtteil Nideggen:

Größe der Änderungsbereiche:

3.1.1 Wohnbauflächen
ca 21,0 ha

3.1.2 Gewerbliche und Sonderbauflächen(G/SO)
ca 21,0 ha

Bisher ausgewiesene Nutzung:
Fläche für die Landwirtschaft

Geplante Ausweisung in der 2. Änderung:

21,0 ha Wohnbaufläche
11,5 ha Gewerbe-/Sondergebiet
1,4 ha Ausgleichfläche (Fläche für die
Natur entspr. § 5 (2) 10 BauGB)

3.1.3 Erschließung:

Die Planbereiche werden durch den
Ausbau von vorhandenen oder aber
geplanten Straßen auf der Grundlage
von entspr. Bebauungsplänen erschlossen.

Zu 3.2 Stadtteil Schmidt:

3.2.1 Größe des Änderungsbereiches:
ca 13,2 ha

3.2.2 Bisher ausgewiesene Nutzung:
Fläche für die Landwirtschaft

3.2.3 Geplante Ausweisung:
Sondergebiet, vorrangig für
Freizeitwohnen und für die
Unterbringung von Einrichtungen
für sportliche und Erholungszwecke.

3.2.4 Erschließung:
Der Planbereich wird durch den
Ausbau von entspr. Erschließungs-
straßen auf der Grundlage eines
notwendigen Bebauungsplanes er-
schlossen.

Zu 3.3 Stadtteil Berg:

3.3.1 Größe des Änderungsbereiches:
ca 20,0 ha

3.3.2 Bisher ausgewiesene Nutzung:
Fläche für Windkraftanlagen (WKA)

3.3.3 Geplante Ausweisung:
Fläche für die Landwirtschaft

3.2.4 Erschließung:
Der Planbereich ist durch vorhandene
Wirtschaftswege ausreichend erschlossen

4. Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

Die Versorgung der geplanten Baugebiete ist über den Ausbau der vorhandenen Versorgungseinrichtungen gewährleistet.

Der Nachweis über die Beseitigung des Niederschlagswassers im Sinne des § 51 a LWG erfolgt jeweils im Rahmen der Bebauungsplanverfahren.

Das anfallende Schmutzwasser kann in jedem Falle dem örtlichen Kanalnetz zugeführt und in die entspr. Kläranlage abgeführt werden.

5. Belange des Landschafts- und Naturschutzes:

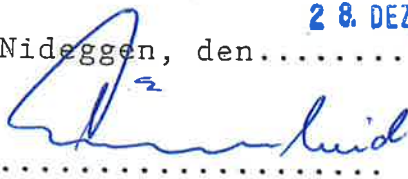
Die durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes betroffenen Gebiete liegen im Bereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes Kreuzau-Nideggen.

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der geplanten Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild gem. § 1a BauGB in Verbindung mit dem BNatschG und LG NW werden im Rahmen der Bebauungsplanverfahren in einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag nachgewiesen und festgesetzt.

Eine überschlägliche Ermittlung der jeweiligen Eingriffsfolgen liegt vor, wird mit der ULB abgestimmt und in den weiteren Planverfahren berücksichtigt.

28. DEZ. 2005

Nideggen, den.....



.....
(Hönscheid, Bürgermeister)

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

Im Flächennutzungsplan werden folgende landschaftspflegerische Ziele und Maßnahmen definiert:

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

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

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

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

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

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

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

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

Eingiffsbilanzierung -überschläglich - zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nideggen

Bereich: Stadtgebiet Nideggen

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1 Flächen- Nr. (s. Plan Ausgangs- situation)	2 Code lt. Biotop- typenwert- liste	3 Biotoptyp (lt. Biototypenwertliste)	4 Fläche [m ²]	5 Grund- wert .A (lt. Biotop- typenwertliste)	6 Gesamt- korrek- tur- faktor	7 Gesamt- wert (Sp 5 x Sp 6)	8 Einzel- flächen- wert (Sp 4 x Sp 7)
LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHE							
	3.1	Acker	336.850,00	2	1	2	673.700
ERSCHLIESSUNG							
	2.2	Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen	850,00	3	1	3	2.550
	8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	400,00	7	1	7	2.800
	1.5	Feldwege, Waldwege	3.500,00	2	1	2	7.000
Gesamtfläche			341.600,00			Gesamtflächenwert A:	686.050
							(Summe Sp 8)

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

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes

1 Flächen- Nr.	2 Code	3 Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	4 Fläche [m ²]	5 Grund- wert (lt. Biotoptypenwertliste)	6 Gesamt- korrek- tur- faktor	7 Gesamt- wert (Sp 5 x Sp 6)	8 Einzel- flächen- wert (Sp 4 x Sp 7)
Private Wohnbebauung							
	1.1	versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Beton, engfügiges Pflaster, Mauern)	115.000,00	0	1	0	0
	4.1	Zier- u. Nutzgarten, strukturreich	95.000,00	2	1	2	190.000
	8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	400,00	6	1	6	2.400
Öffentliche Verkehrsflächen							
	1.1	versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Beton, engfügiges Pflaster, Mauern)	36.750,00	0	1	0	0
		Straßenbäume					
	1.3	Schotter-, Kies-, Sandflächen, wassergebundene Decken, Rohböden, Gleisbereiche in Betrieb	8.200,00	1	1	1	8.200
Öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen							
	8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	77.000,00	6	1	6	462.000
	4.4	Intensivrasen (z.B. Sportanlagen)	2.000,00	2	1	2	4.000
	3.2	Intensivgrünland (Fettwiese, Fettweide)	7.250,00	4	1	4	29.000
			Gesamtfläche	341.600,00		Gesamtflächenwert B:	687.600
						(Summe Sp 8)	
C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A) Überschuss							
							1.550

FNP-Text zum Punkt „Ökologische Belange“ für die 2. Änderung – Teilbereich Ortslage Schmidt -

Im Flächennutzungsplan werden folgende landschaftspflegerische Ziele und Maßnahmen definiert:

- 17 % des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes werden als Flächen für Freizeitwohnen und der Unterbringung von Einrichtungen für sportliche und Erholungszwecke vorgesehen.
- 55% der Flächen werden als Grünflächen mit dem Ziel der intensiven und extensiven Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen vorgehalten. Teile dieser Flächen (ca. 40%) sollen dabei für Erholungszwecke nutzbar und begehbar sein.
- 23 % der Flächen sind für intensive und extensive sportliche Nutzung von Rasen- und Wiesenflächen vorgesehen.
- 5 % der Flächen werden für die Erschließung der Anlage sowie die Anlegung von Wanderwegen vorgehalten.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird besonders großer Wert darauf gelegt, dass sich das zu entwickelnde Gebiet möglichst naturnah in die Landschaft einpaßt. Aus diesem Grund soll auch die ca. 1 km lange freiwachsende Hecke entlang eines Wirtschaftsweges in ihrer Funktion als Biotopvernetzungsachse erhalten werden. Zusätzliche Pflanzmaßnahmen sind vor allem auch im Übergang zu dem südlich angrenzenden Waldgebiet geplant. Insgesamt soll ein stark durchgrüntes Gebiet mit der Zweckbindung Freizeitwohnen, Sport und Erholung entstehen.

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

Die Fläche ist ca. 12,7 ha groß und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Der überwiegende Teil besteht aus Wiesenflächen, die verbleibenden Flächen werden ackerbaulich genutzt. Das Gebiet wird von der L 218 durchquert. Dass diese Fläche landschaftlich gut einsehbar im östlichen Randbereich der Ortslage von Schmidt liegt, ist eine landschaftsgerechte Eingrünung vorgesehen.

Das Maß der Überbauung (GRZ) wird mit 0,2 oder 20% angenommen. Die übrigen Flächen werden unter Berücksichtigung der landschaftlichen Belange entwickelt.

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

Eingiffsbilanzierung -überschläglich - zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nideggen

Bereich: Ortslage Schmidt

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1 Flächen- Nr. (s. Plan Ausgangs- situation)	2 Code lt. Biotop- typenwert- liste	3 Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	4 Fläche [m ²]	5 Grund- wert .A (lt. Biotop- typenwertliste)	6 Gesamt- korrek- tur- faktor	7 Gesamt- wert (Sp 5 x Sp 6)	8 Einzel- flächen- wert (Sp 4 x Sp 7)
LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHE							
	3.1	Acker	33.500,00	2	1	2	67.000
	3.2	Intensivgrünland (Fettwiese, Fettweide)	84.000,00	4	1	4	336.000
ERSCHLIESSUNG							
	2.2	Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen	1.800,00	3	1	3	5.400
	8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	1.500,00	7	1	7	10.500
	1.5	Feldwege, Waldwege	1.300,00	2	1	2	2.600
	1.1	versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Beton, engfügiges Pflaster, Mauern)	4.730,00	0	1	0	0
Gesamtfläche			126.830,00			Gesamtflächenwert A: (Summe Sp 8)	421.500

**Eingiffsbilanzierung - überschläglich -
zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nideggen**
Bereich : Ortslage Schmidt

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes

1 Flächen- Nr. (s Plan Ausgangs- situation)	2 Code lt. Biotop- typenwert- liste	3 Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	4 Fläche [m ²]	5 Grund- wert .P. (lt. Biotop- typenwertliste)	6 Gesamt- korrek- tur- faktor	7 Gesamt- wert (Sp 5 x Sp 6)	8 Einzel- flächen- wert (Sp 4 x Sp 7)
Freizeitwohnen / Einrichtungen für sportliche Zwecke							
	1.1	versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Beton, engfügiges Pflaster, Mauern)	21.580,00	0	1	0	0
Verkehrsflächen							
	1.1	versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Beton, engfügiges Pflaster, Mauern)	3.800,00	0	1	0	0
		Straßenbäume				0	2.000
Grün- und Ausgleichsflächen							
	8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	43.800,00	6	1	6	262.800
		Grünanlagen für die Erholung- Artenreich	26.000,00	4	0,8	3,2	83.200
		Spiel- u. Liegewiesen - intensiv	11.700,00	2	1	2	23.400
		Spiel- u. Liegewiesen - extensiv	16.950,00	3	1	3	50.850
		Wanderwege	3.000,00	1	1	1	3.000
			Gesamtfläche	126.830,00	Gesamtflächenwert B:		425.250
							<i>(Summe Sp 8)</i>
C. Gesamtbilanz		(Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)		Überschuss		3.750	