

Stadt Nideggen, Kreis Düren, Reg.Bez.Köln

4. Änderung des Flächennutzungsplanes Stadt Nideggen

BEGRÜNDUNG

entspr. § 2a BauGB

# Flächennutzungsplan der Stadt Nideggen

## 4. Änderung:

### Inhaltsverzeichnis:

Vorbemerkungen	Seite 1
A.Rechtsgrundlagen	2
B.Planungsrechtliche Vorgaben	3
B 1 Ziele der Landesplanung	3
B 2 Flächennutzungsplan	3
B 3 Landschaftsschutz	3
C.Planbereich	4
Anlage	
D.Begründung	5
E.Städtebauliches Konzrpt	6
E 1 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
E 2 Bebauung	6
E 3 Verkehrserschließung	6
E 4 Umweltschutz	6
Anlage Umweltbericht	
E 5 Eingriff und Ausgleich	7

Vorbemerkung:

Der Planungs- und Bauausschuß der Stadt Nideggen hat am 18.10.2005 die Aufstellungsbeschlüsse für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nideggen N 19 als Gewerbefläche vom 08.03.05 aufgehoben und die Aufstellung erneut beschlossen. .

Aufgrund der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird das Plangebiet für die Offenlage in der Abgrenzung geringfügig geändert mit dem Gebietscharakter G und M (Gewerbliche und gemischte Bauflächen).

A. Rechtsgrundlagen für die 4. Änderung  
des Flächennutzungsplanes:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung  
der Bekanntmachung vom 23.09.2004.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der  
Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

Der Planungs- und Bauausschuß der Stadt  
Nideggen hat am 18.10.05 die 4. Änderung  
des Flächennutzungsplanes der Stadt  
Nideggen im Parallelverfahren mit der  
Aufstellung des Bebauungsplanes Nideggen  
N 19 beschlossen.

Für die 4. Änderung des Flächennutzungs-  
planes liegt ein Umweltbericht vor.

B. Planungsrechtliche Vorgaben:

B 1 Ziele der Landesplanung:

Der Planbereich ist im Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Reg. Bez. Köln als "Allgemeiner Siedlungsbereich" dargestellt.

B 2 Flächennutzungsplan:

Im z.Zt. rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Nideggen ist der Bereich der 4. Änderung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

B 3 Landschaftsschutz:

Der Bereich der 4. Änd. des Flächennutzungsplanes wird durch den rechtskräftigen Landschaftsplan Kreuzau-Nideggen erfaßt mit folgender Ausweisung:

"Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen".

Die Aufhebung dieser Festsetzungen ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Textteil des Landschaftsplanes geregelt. (Siehe LP Kreuzau-Nideggen "Raumordnung und Landesplanung-Bauleitplanung").

C. Planbereich:

Der Planbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nideggen liegt in der östlichen Randlage von Nideggen und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Bestehendes Gewerbegebiet  
zwischen "Thumer Weg"  
(L 33 alt) und der L 33.

Im Osten : Fläche für die Landwirtschaft

Im Süden : Fläche für die Landwirtschaft

Im Westen: Sondergebiet für Einzelhandel

Die Größe des Plangebietes beträgt  
ca 1,2 ha.

Topografie: Das Gelände fällt geringfügig von Nordwesten nach Südosten.

Bisherige Nutzung:

Der Planbereich wird bisher landwirtschaftlich intensiv (Ackerbau) genutzt.

Innerhalb des Plangebietes sind keine strukturierende oder belebende Landschaftselemente vorhanden.

D. Begründung:

Durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nideggen N 19, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, angrenzend an das Sondergebiet und gegenüber dem Gewerbegebiet am "Thumer Weg" eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen durch Ausweisung einer z.Tl. gewerblichen und z.Tl. gemischten Baufläche, um auch einem entsprechenden Bedarf nachzukommen.

Der alte "Thumer Weg" ist durch Ver- und Entsorgungseinrichtungen voll erschlossen, die jedoch bisher nur einseitig genutzt werden. Diese einseitige Nutzung und Erschließung ist sowohl wirtschaftlich als auch städtebaulich unbefriedigend.

Durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nideggen N 19 soll Abhilfe geschaffen werden, um auch gleichzeitig eine Ortsabrundung und baulichen Abschluß nach Osten hin zu schaffen.

E. Städtebauliches Konzept:

E 1 Art und Maß der baulichen Nutzung:

Vorgesehen sind eine gewerbliche Baufläche (G) und eine gemischte Baufläche (M) entspr. § 1 (1)2+3 mit konkreten Nutzungsfestsetzungen entspr. §§ 6 und 8 BauNVO:

E 2 Bebauung:

Vorgesehen ist eine max. 3-geschossige (im M-Gebiet) und eine max. 2-geschossige Bebauung (im G-Gebiet). Die Bebauung wird im Detail durch entspr. Festsetzungen im parallel zu erstellendem Bebauungsplan N 19 einschl. der schriftlichen Festsetzungen geregelt.

E 3 Verkehrserschließung:

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den vorhandenen "Thumer Weg", d.h. über die alte Trasse der L 33 mit Verbindung über die Straße "Thumer Linde" an die L 33 neu.

E 4 Umweltschutz:

Zum Umweltschutz liegt ein Umweltbericht vor, der als Anlage beigelegt ist.

Daraus geht hervor, daß die Maßnahme nach Überprüfung aller Belange zu keinen oder nur unerheblichen Beeinträchtigungen führt.