

## **BEGRÜNDUNG ZUR 62. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS**



**Gemeinde Niederzier – Ortslage Oberzier**

**Entwurf  
Zur Offenlage**

## Impressum

November 2018

### **Auftraggeber:**

Gemeinde Niederzier  
Der Bürgermeister  
Rathausstraße 8  
52382 Niederzier

### **Verfasser:**

 VDH Projektmanagement GmbH  
Maastrichter Straße 8  
41812 Erkelenz  
info@vdhgmbh.de  
www.vdh-erkelenz.de  
Geschäftsführer:  
Axel von der Heide

### **Sachbearbeiter:**

M.Sc. Daniela Thöne

Amtsgericht Mönchengladbach HRB 5657  
Steuernummer: 208/5722/0655  
USt.-Ident-Nr.: DE189017440

---

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>1</b>
2.1	Beschreibung des Plangebietes .....	1
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben .....</b>	<b>2</b>
3.1	Regionalplan.....	2
3.2	Flächennutzungsplan.....	3
3.3	Landschaftsplan.....	4
<b>4</b>	<b>Begründung der Plandarstellung .....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>6</b>
5.1	Städtebauliche Auswirkungen.....	6
5.2	Umweltauswirkungen.....	6
<b>6</b>	<b>Planverfahren.....</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Kosten .....</b>	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>Flächenbilanz zur 62. Änderung des Flächennutzungsplans .....</b>	<b>7</b>
<b>9</b>	<b>Quellennachweis .....</b>	<b>7</b>

## 1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Gemeinde Niederzier plant in der Ortschaft Oberzier, den Bebauungsplan B25 „Weiherhof II“ aufzustellen. Die in Rede stehende Fläche wird derzeit durch den Bebauungsplan B9 überplant. Dieser weist ein gegliedertes Gewerbegebiet aus. Da die dem Gebiet zugeordneten Lärmkontingente bereits heute vollständig ausgenutzt werden, ist eine Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe auf den noch unbebauten Flächen nicht mehr möglich. Daher ist eine Anpassung der Planung erforderlich. Zusätzlich hat der Druck auf den Wohnungsmarkt in der Gemeinde Niederzier in der jüngsten Vergangenheit zugenommen, weshalb die Entwicklung neuer Wohnbauflächen gewünscht und erforderlich ist. Da der neu aufzustellende Bebauungsplan B25 derzeit nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann, ist der Flächennutzungsplan zu ändern, um die vorgesehenen Nutzungen planerisch vorbereiten zu können.

**In diesem Zusammenhang ist die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.**

Ziel der Planung ist es, den Flächennutzungsplan an die Planungsziele für den Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplan B25 anzupassen und so die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan zu ermöglichen.

Das Verfahren zur Aufstellung der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB inklusive der Erstellung eines Umweltberichtes. Die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. B25.

Im Rahmen dieses Verfahrens wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Diese werden im Umweltbericht dargelegt, der Teil der Begründung zu dieser Flächennutzungsplanänderung wird.

## 2 DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Im Folgenden wird das Plangebiet hinsichtlich der städtebaulichen und planungsrechtlichen Situation beschrieben.

### 2.1 Beschreibung des Plangebietes

Die Gemeinde Niederzier liegt im Südwesten des Landes Nordrhein-Westfalen und gehört dem Kreis Düren an, der wiederum dem Regierungsbezirk Köln untersteht. Bei einer Größe von 63 km<sup>2</sup> (6300 ha) leben rund 14.600 Einwohner in der Gemeinde.

Begrenzt wird die Gemeinde im Norden von der Gemeinde Titz und der Stadt Elsdorf, im Nordosten, im Osten von der Gemeinde Merzenich, im Süden von der Stadt Düren, im Südwesten von der Gemeinde Inden sowie im Westen von der Stadt Jülich.

Niederzier und sein Umland sind im Norden der Jülich-Zülpicher Börde gelegen. Das Gemeindegebiet wird in insgesamt 7 Ortschaften untergliedert.



Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes und dessen Umgebung; Quelle: Eigene Darstellung nach Land NRW 2018

Das Plangebiet befindet sich am Rande des Ortsteils Oberzier und umfasst die Grundstücke Gemarkung Oberzier, Flur 1, Flurstücke 161, 162, 179, 180 und 193 sowie 31, 76, 77 und 194 jeweils teilweise und weiterhin die Grundstücke der Gemarkung Oberzier, Flur 14, Flurstücke 359, 540-543, 718-724, 726, 728-731, 749, 790, 791, 970, 1050-1052, 1111, und 1171-1174 sowie 538, 539 und 636 jeweils teilweise. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 70.513 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet wird im Westen durch die Mühlenstraße/Niederzierer Straße begrenzt. Im Norden schließen Gewerbenutzungen an, im Osten der Geltungsbereich des Bebauungsplanes B13, der ebenfalls gewerbliche Nutzungen zulässt. Südlich liegen Freiflächen sowie die Tennisplätze und das Football-Feld der Gemeinde Niederzier. Das Plangebiet ist derzeit zu großen Teilen bebaut. Es handelt sich insbesondere um gewerbliche Nutzungen, sowie sportlichen Zwecken dienende Nutzungen. Das Flurstück 31 der Flur 1 ist unbebaut, da es Ausgleichszwecken dient. Das Flurstück 543 der Flur 14 ist bisher nicht bebaut worden, die Flurstücke 540, 541 und 542 der Flur 14 sind nach der Schließung des dort vormals ansässigen Penny-Marktes brachgefallen.

### 3 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind übergeordnete Planungen zu berücksichtigen. So treffen insbesondere der Regionalplan und der Flächennutzungsplan Vorgaben, die in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

#### 3.1 Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Gemäß der Definition des Regionalplanes sollen in den Allgemeinen Siedlungsbereichen Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, wohnungsnahen Freiflächen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie

gewerbliche Arbeitsstätten in der Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit unmittelbar, d.h. ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind.

Mit dem aufzustellenden Bebauungsplan werden Flächen für die gewerbliche Nutzung, das Wohnen sowie für den gemeindlichen Bauhof gesichert. Somit ist eine Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen des Regionalplanes gegeben.

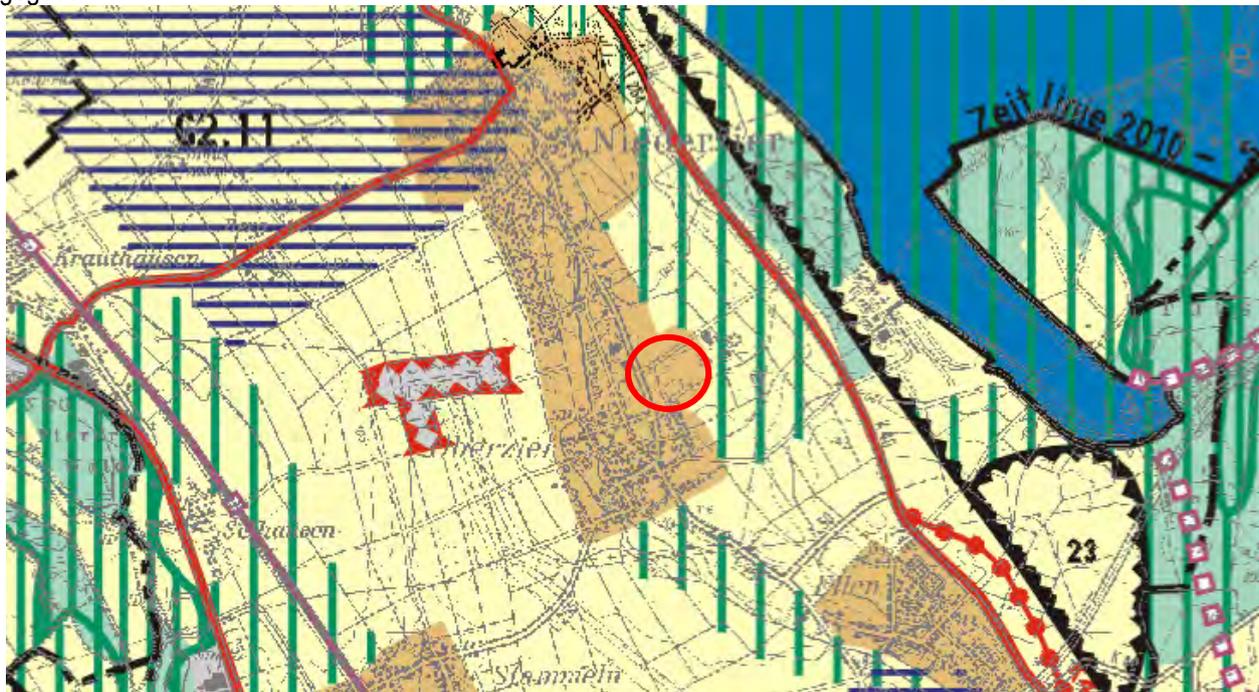


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen; Quelle: Eigene Darstellung nach Bezirksregierung Köln 2003

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederzier stellt für das Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft dar (vgl. Abbildung 3).

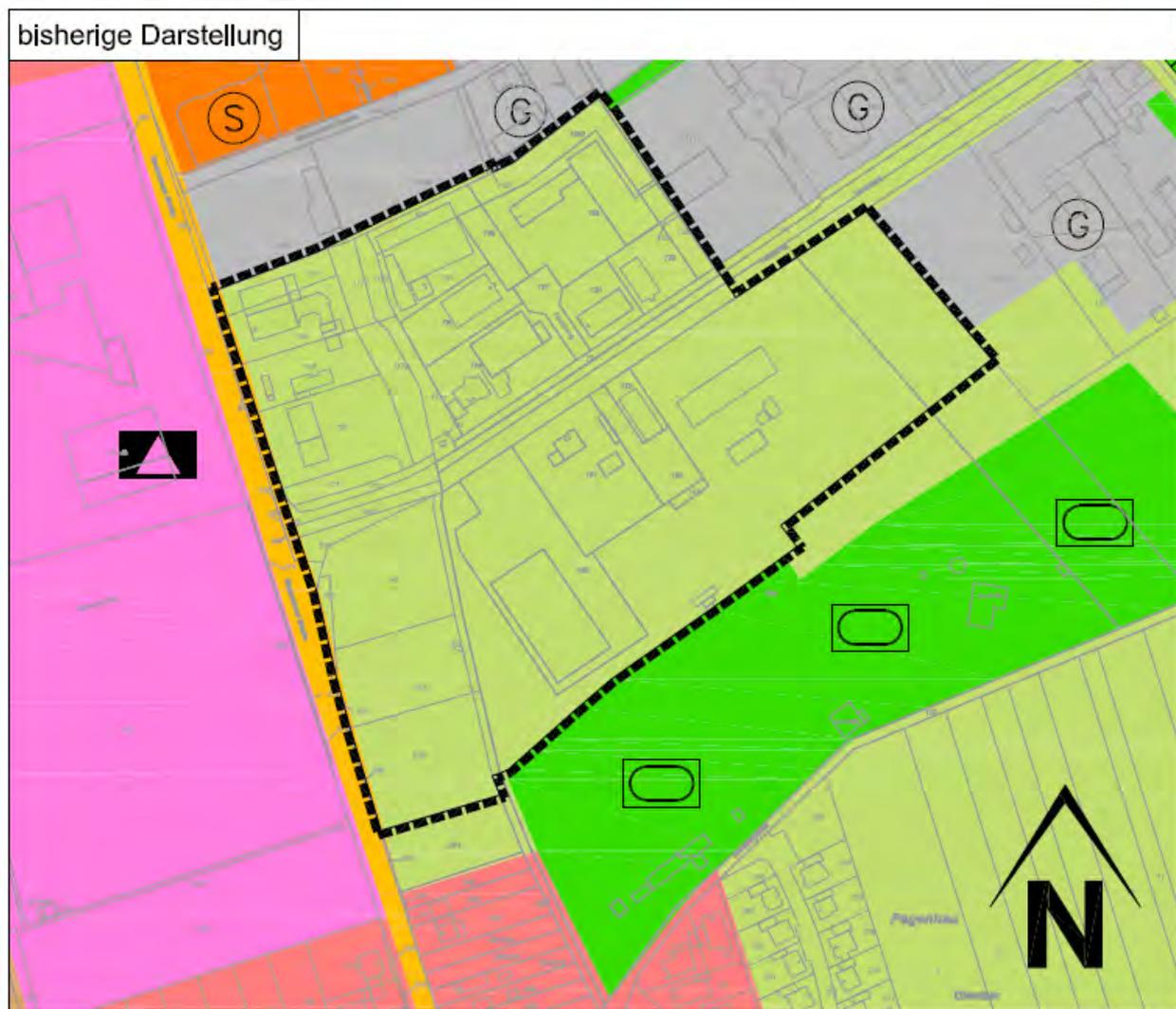


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederzier; Quelle: VDH GmbH 2018

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederzier soll neu aufgestellt werden, es wurde bereits ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Da das Verfahren jedoch nicht in absehbarer Zeit abgeschlossen sein wird, ist eine Änderung des derzeit geltenden Flächennutzungsplans zur Umsetzung der Planung erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes B25, sodass die Realisierung der geplanten Nutzungen planungsrechtlich vorbereitet werden kann.

### 3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans 2 „Ruraue“. Für das Plangebiet gilt das Entwicklungsziel 1 „Erhalt einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“. Zudem liegt das Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet 2.3.27 „Hambach-Niederzier-Oberzier“. Im Norden und Osten angrenzend befindet sich der geschützte Landschaftsbestandteil 2.4-36 „Wäldchen und Hecken bestehend aus Eiche, Birke, Zitterpappel, Salweide, Schlehe, Weißdorn und Vogelbeere“. Durch den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan B9 wurde ein Teil des Landschaftsplans überplant. Gemäß § 20 Abs. 4 Landschaftsgesetz NRW tritt ein Landschaftsplan in Bereichen, in denen der Flächennutzungsplan eine bauliche Nutzung vorsieht, außer Kraft, sobald ein Bebauungsplan in Kraft tritt. Der Landschaftsplan ist daher im Plangebiet bereits mit Inkrafttreten des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes B9 außer Kraft getreten und steht auch der vorliegenden Planung somit nicht entgegen.

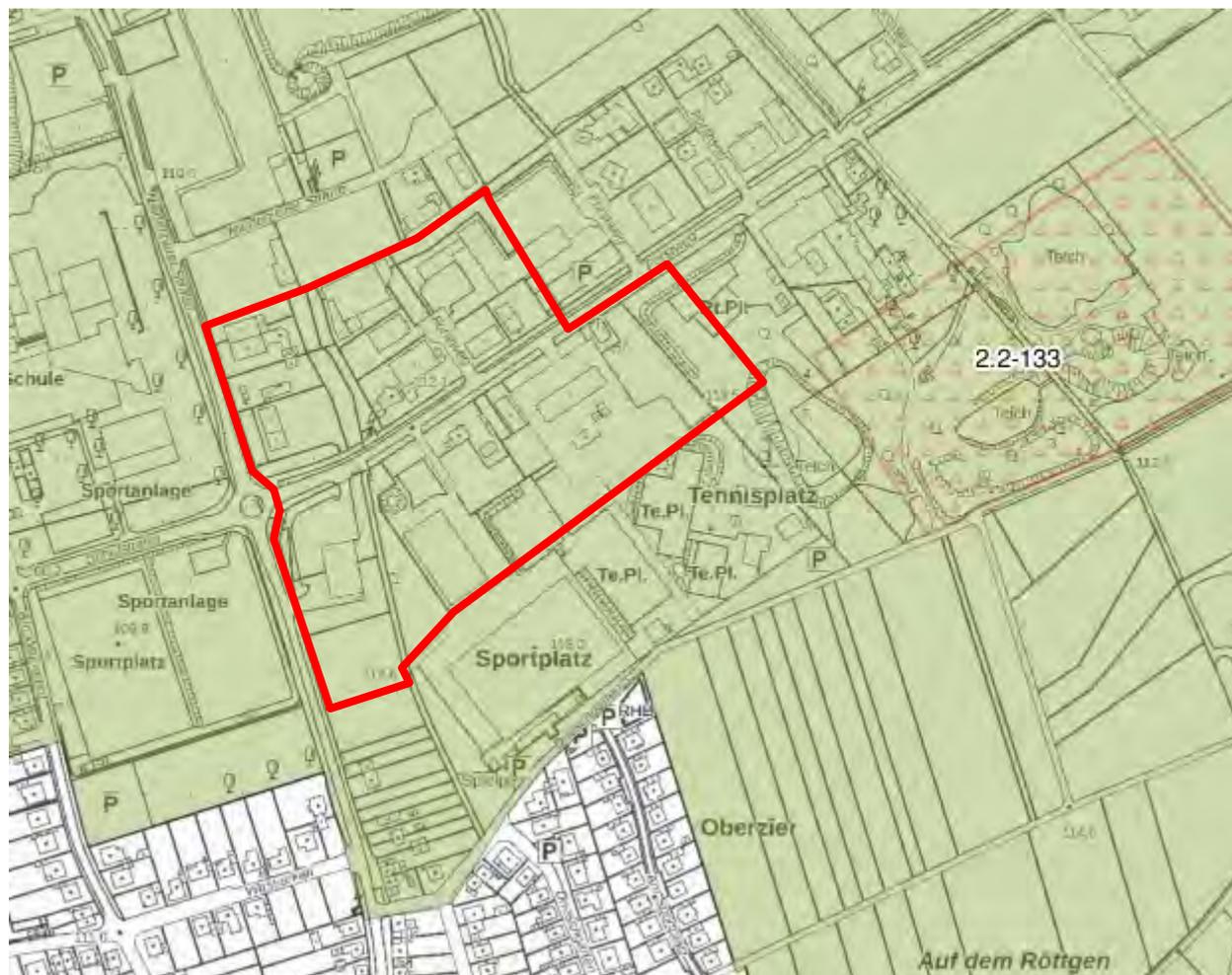


Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan 2 Ruraue; Quelle: Eigene Darstellung nach Kreisverwaltung Düren 1984

#### 4 BEGRÜNDUNG DER PLANDARSTELLUNG

Im Plangebiet soll neuer Wohnraum geschaffen werden, weshalb eine Wohnbaufläche im Südwesten des Plangebietes dargestellt wird. Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, wird auf der Ebene des Bebauungsplanes eine Schallkontingentierung für die gewerblichen Nutzungen sowie den Bauhof im übrigen Plangebiet erforderlich. Um die Kontingentierung auch für den Bauhof realisieren zu können, wird dieser im Bebauungsplan zukünftig als Sondergebiet – statt wie bisher als Fläche für Gemeinbedarf – festgesetzt werden müssen. Um diese Festsetzung im Bebauungsplan planerisch vorzubereiten und zu ermöglichen wird die betroffene Fläche im Flächennutzungsplan zukünftig als Sondergebiet SO<sub>9</sub> mit der Zweckbestimmung „Gemeindlicher Bauhof“ festgesetzt. Für die übrigen Flächen wird die Darstellung als Gewerbliche Baufläche gewählt, um die bestehenden gewerblichen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern und die Entwicklung des Gewerbes innerhalb des Gemeindegebietes auf das bestehende Gewerbegebiet konzentrieren zu können. Abbildung 5 zeigt die geplante Darstellung für den Planbereich.

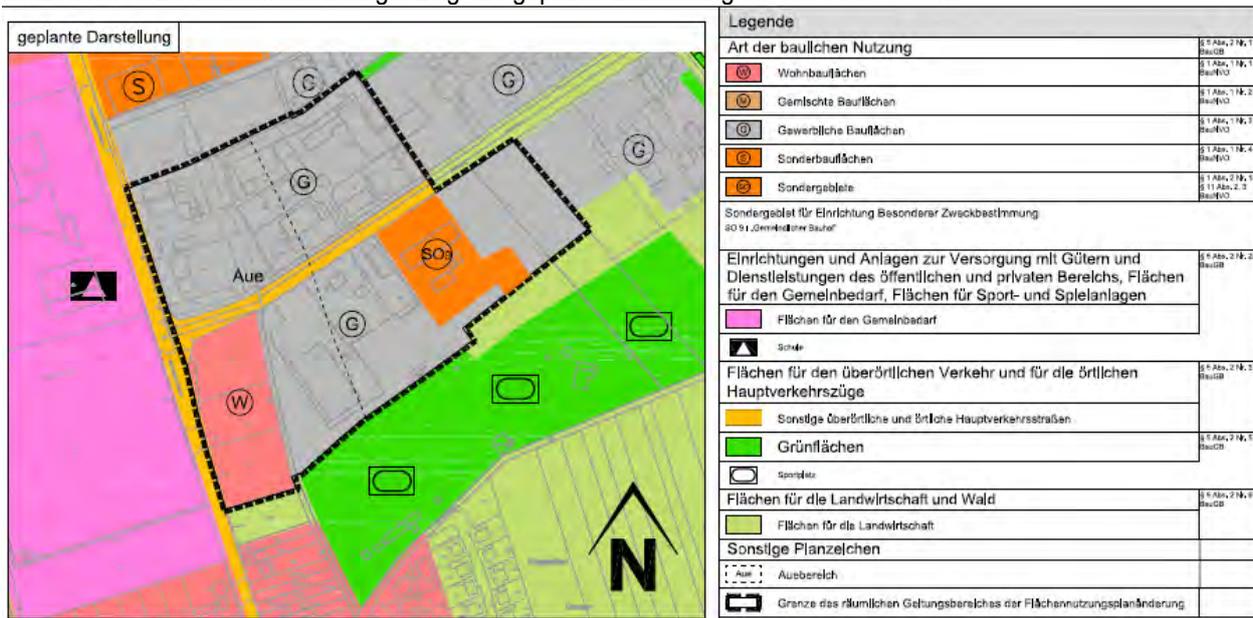


Abbildung 5: Auszug aus der geplanten Darstellung des Flächennutzungsplanes; Quelle: VDH GmbH 2018

#### 5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

##### 5.1 Städtebauliche Auswirkungen

Die vorliegende Planung bereitet die Überplanung der in Rede stehenden Fläche durch den aufzustellenden Bebauungsplan B25 vor. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine erheblichen städtebaulichen Auswirkungen verbunden, allerdings kann eine bestehende Siedlungsbrache reaktiviert werden.

##### 5.2 Umweltauswirkungen

Die planbedingten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen werden im Rahmen des Verfahrens ermittelt und in einem Umweltbericht als Teil der Begründung beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung ist von der Kommune in eigener Verantwortung durchzuführen. Die Kommune stellt dazu in jedem Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Sie bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann. Liegen Landschaftspläne vor, so sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

#### 6 PLANVERFAHREN

Das Verfahren zur Aufstellung der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB inklusive der Erstellung eines Umweltberichtes.

Im Rahmen dieses Verfahrens wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Diese werden im Umweltbericht dargelegt, der Teil der Begründung zu dieser Flächennutzungsplanänderung wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. B25 erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

## 7 KOSTEN

Durch die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes entstehen der Gemeinde Kosten für die Erarbeitung der Bauleitpläne.

## 8 FLÄCHENBILANZ ZUR 62. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

### Zustand vor Planung

Verfahrensgebiet	ca. 71.430 m <sup>2</sup>
- Flächen für die Landwirtschaft	ca. 71.430 m <sup>2</sup>

### Zustand nach Planung

Verfahrensgebiet	ca. 71.430 m <sup>2</sup>
- Gewerbliche Bauflächen (G)	ca. 52.302 m <sup>2</sup>
- Sondergebiet „Gemeindlicher Bauhof“ (SO <sub>9</sub> )	ca. 6.480 m <sup>2</sup>
- Wohnbaufläche (W)	ca. 8.988 m <sup>2</sup>
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen	ca. 3.660 m <sup>2</sup>

Erkelenz, den 21.11.2018  
VDH Projektmanagement GmbH

i.A. M.Sc. Daniela Thöne

## 9 QUELLENNACHWEIS

- Bezirksregierung Köln (2003): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen (GEP Region Aachen). In der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Juni 2003 (GV.NRW. Nr. 26, S. 301). Abgerufen von [https://www.bezreg-koeln.nrw.de/extra/regionalplanung/zeichdar\\_aachen/zeichnung/karten/uebersicht.html](https://www.bezreg-koeln.nrw.de/extra/regionalplanung/zeichdar_aachen/zeichnung/karten/uebersicht.html), zugegriffen am 30.10.2018
- Kreisverwaltung Düren (2014): Landschaftsplan 2 „Ruraue“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.09.1984
- Land NRW (2018): Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)), zugegriffen am 16.08.2018, abgerufen von <https://www.tim-online.nrw.de>
- VDH GmbH (2018): Entwurf zur 62. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Niederzier.