

BEGRÜNDUNG
Zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. A21
„Erweiterung Neue Mitte“



Gemeinde Niederzier – Ortslage Niederzier

Vorentwurf
Zur erneuten Offenlage

Impressum

Mai 2018

Auftraggeber:

Gemeinde Niederzier
Der Bürgermeister
Rathausstraße 8
52382 Niederzier

Verfasser:

 VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz
vdh@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

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	1
2	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation.....	1
2.1	Beschreibung des Plangebietes	1
2.2	Übergeordnete Planungen	3
2.2.1	Regionalplan	3
2.2.2	Flächennutzungsplan	3
2.2.3	Landschaftsplan	4
2.3	Bestehendes Planungsrecht	5
3	Inhalt der Planänderung.....	6
4	Umsetzung der Planung.....	6
4.1	Erschließung	6
4.2	Entwässerung.....	6
5	Auswirkungen der Planung	7
5.1	Umweltauswirkungen und Ausgleich	7
5.2	Städtebauliche Auswirkungen	7
6	Planverfahren.....	7
7	Kosten	8
8	Flächenbilanz zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A 21	8

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der Bebauungsplan Nr. A 21 „Erweiterung Neue Mitte“ wurde erst kürzlich als Satzung beschlossen und zum ersten Mal geändert. Zur Erweiterung des Wohn- und Gewerbestandortes „Neue Mitte Niederzier“ nach Norden wurden mit dem Bebauungsplan A 21 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) geschaffen. Die ungenutzte Fläche des ehemaligen Bauhofs der Bauunternehmung Lück + Wahlen in Niederzier wird somit einer neuen Nutzung zugeführt. Das Plangebiet eignet sich aufgrund der unmittelbaren Nähe zur „Neuen Mitte Niederzier“ zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs in zentraler Lage und kann die Lücke zwischen den Ortschaften Niederzier und Oberzier schließen. Die Gemeinde Niederzier ist aufgrund der ländlichen und gleichzeitig verkehrsgünstigen Lage ein beliebter Wohnstandort. Siedlungsschwerpunkte sind die Ortschaften Niederzier, Oberzier und Huchem-Stammeln mit jeweils ca. 3.000 bis 3.500 Einwohnern. Das Ziel des Bebauungsplanes A 21 besteht darin, das Wohnflächendefizit durch die Schaffung von Einzel- und Doppelhäusern in zentraler Lage zu beheben. Die geplante Bebauung entspricht der umgebenden Bebauung und schafft ein einheitliches Ortsbild.

Nachdem der Bebauungsplan Nr. A 21 als Satzung beschlossen wurde, wurde im Rahmen Festlegung der Ausführung der Ausbauvariante der straßenbautechnischen Erschließung des Erweiterungsgebietes Neue Mitte in Abstimmung mit dem Straßenverkehrsamt des Kreises Düren, festgestellt, dass die als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzten Verkehrsflächen, teilweise nicht als verkehrsberuhigter Bereich ausgestaltet werden sollen. Die Haupteinzelstraße des Erweiterungsbereiches der Neuen Mitte soll im Separationsprinzip (Zone 30) ausgestaltet werden. Aufgrund dieser Festlegung wurde die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. A 21 erforderlich, da der Bebauungsplan Nr. A 21 sämtliche Verkehrsflächen als verkehrsberuhigte Bereiche (Mischverkehrsfläche) festsetzt.

Im Rahmen der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. A 21 soll eine Änderung der textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit und Ausgestaltung von Einfriedungen erfolgen. Bisher sind ausschließlich Einfriedungen mit lebenden Hecken zulässig. Es ist der Gemeinde jedoch von mehreren Eigentümern der Wunsch vorgetragen worden, die Grundstücke mit Zäunen einzufrieden. Da eine solche Einfriedung den gestalterischen Zielsetzungen der Gemeinde nicht entgegensteht, wird die entsprechende Anpassung der betroffenen textlichen Festsetzung mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A 21 vorgenommen. Auch soll die Straßenverkehrsfläche wie bereits in der Ursprungsfassung des A 21 erneut als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen werden, um die Anlage einer Mischverkehrsfläche mit Gehweganlagen zu ermöglichen.

Das mit dem Bebauungsplan Nr. A 21 verfolgte Ziel, das Wohnflächendefizit durch die Schaffung von Einzel- und Doppelhäusern in zentraler Lage zu beheben, bleibt weiterhin bestehen. Die Grundzüge der Planung werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 nicht berührt.

2 DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

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

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Regierungsbezirk Köln, im Kreis Düren, in der Gemeinde Niederzier, im Süden der Ortschaft Niederzier. Das Plangebiet liegt an der Mühlenstraße, welche die Hauptverbindung der Ortschaften Niederzier und Oberzier darstellt. Das Gebiet umfasst die Flurstücke 560-556, 568, 569, 572-586 und 590, Flur 14, Gemarkung Niederzier und hat eine Gesamtgröße von ca. 14.852 qm.

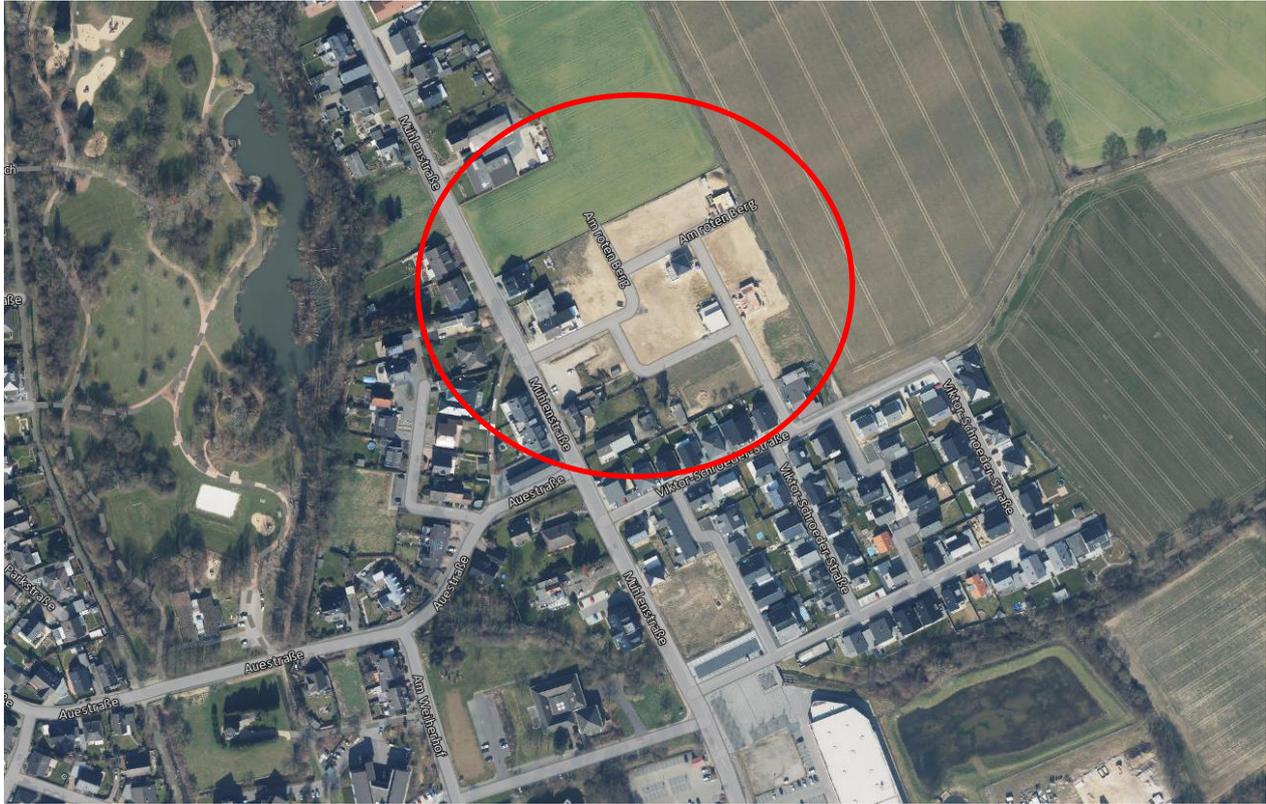


Abbildung 1: Luftbildausschnitt des Plangebietes; Quelle: TIM online NRW

Das Plangebiet grenzt im Süden an den mit Wohnhäusern bebauten Teil des Wohn- und Gewerbeparks „Neue Mitte Niederzier“ an. Östlich und nördlich des Plangebietes liegen landwirtschaftliche Flächen. Im Westen des Plangebietes befindet sich entlang der Mühlenstraße Wohnbebauung. In unmittelbarer Umgebung liegt im Westen das Naherholungsgebiet „Freizeitpark Ellbachau“. Weite Teile des Plangebietes sind bereits mit Wohngebäuden bebaut.

2.2 Übergeordnete Planungen

2.2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, legt für den Bereich des Plangebietes einen „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ fest. Die Planung steht den Aussagen des Regionalplans somit nicht entgegen.



Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan; Quelle: Bezirksregierung Köln

2.2.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. A 21 wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Im Rahmen des Planverfahrens wurde gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorgenommen, da dieser zuvor im Bereich des Plangebietes eine gemischte Baufläche darstellte. Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet aufgrund der erfolgten Berichtigung somit bereits als Wohnbaufläche dargestellt.



Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan; Quelle: Gemeinde Niederzier

2.2.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet 2.3-27 des Landschaftsplanes Ruraue. Durch den Bebauungsplan A 21 wurde ein Teil des Landschaftsschutzgebietes überplant. Gemäß § 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz NRW tritt ein Landschaftsplan in Bereichen, in denen der Flächennutzungsplan eine bauliche Nutzung vorsieht außer Kraft, sobald ein Bebauungsplan in Kraft tritt. Demgemäß ist der Landschaftsplan im Bereich des Plangebietes bereits außer Kraft getreten.

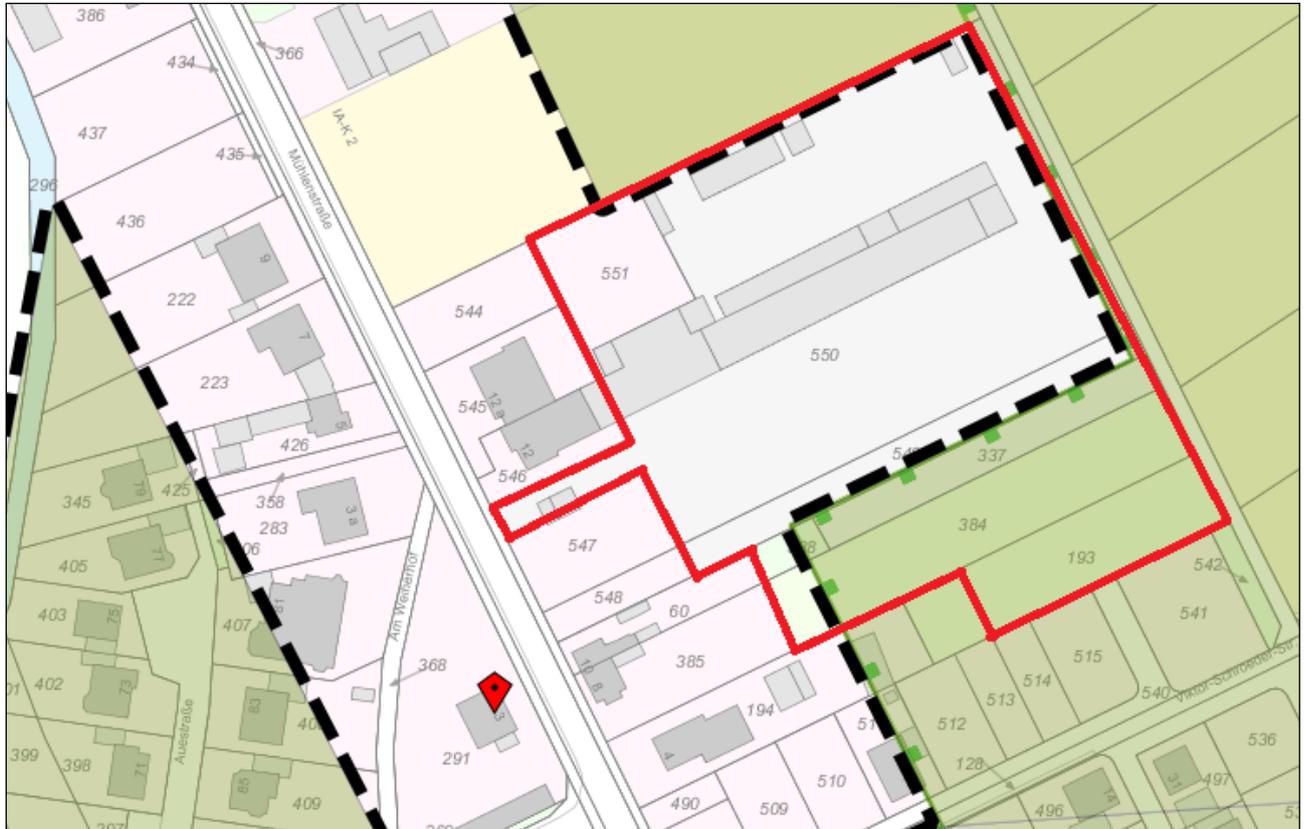


Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan; Quelle: Kreis Düren

2.3 Bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A 21 ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. A 21.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. A 21 sowie der 1. Änderung dessen wurden im Plangebiet allgemeine Wohngebiete (WA), öffentliche Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie eine öffentliche Grünfläche festgesetzt (s. Abbildung 5).

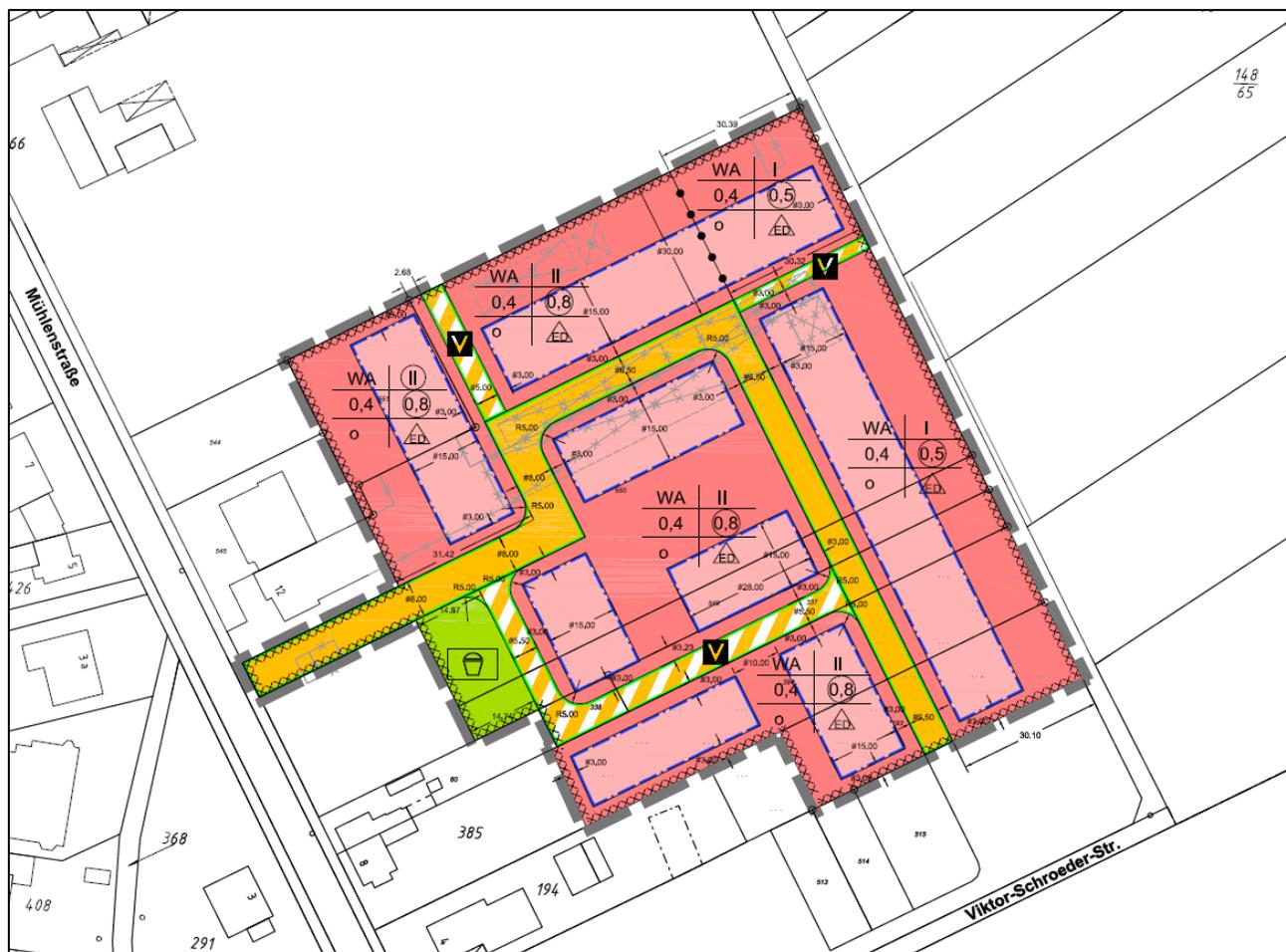


Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. A 21 in der Fassung der 1. Änderung; Quelle: Gemeinde Niederzier

Entsprechend dem Zweck der Planung wurden die Bauflächen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. A 21 gemäß § 4 BauNVO als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 BauNVO, die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 20 BauNVO sowie die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich größtenteils an den Festsetzungen der östlich angrenzenden Neuen Mitte (Bebauungsplan A 20/1). Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Sinne des § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Mit dieser Festsetzung lässt der Bebauungsplan den Bauherren den nötigen Spielraum, Bauabsichten und mögliche Erweiterungen später nach individuellen Wünschen realisieren zu können. Um das Baugebiet in den angrenzenden Bestand integrieren zu können, lässt der Bebauungsplan nur Einzel- und Doppelhäuser zu. Die öffentliche Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden zum Teil als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt.

Weitere Festsetzungen werden im Bebauungsplan Nr. A 21 nicht getroffen.

3 INHALT DER PLANÄNDERUNG

Im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A 21 werden zwei Änderungen vorgenommen:

Die textliche Festsetzung zu den zulässigen Einfriedungen wird ergänzt. Bisher sieht der Bebauungsplan ausschließlich die Zulässigkeit von Einfriedungen mit lebenden Hecken vor. Da Eigentümer an die Gemeinde mit dem Wunsch, ihre Grundstücke mit Zäunen einzufrieden, an die Gemeinde herangetreten sind und die gestalterischen Zielsetzungen der Gemeinde diesem Wunsch nicht entgegenstehen, wird der Bebauungsplan entsprechend geändert. Die Änderung sieht die Formulierung folgender textlichen Festsetzung vor:

Einfriedungen

Die Einfriedung von Vorgärten zu öffentlichen Verkehrsflächen ist als lebende Hecke oder Zaun mit einer maximalen Höhe von 0,5 m zulässig. Die Abgrenzung von der öffentlichen Verkehrsfläche durch maximal 0,1 m hohe Kantensteine ist zulässig. Einfriedungen von privaten Flächen, die keine Vorgärten sind, zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als lebende Hecke oder in Form von Stabgitterzäunen zulässig. Die lebende Hecke muss aus standortgerechten Laubgehölzen bestehen.

Die ursprüngliche Festsetzung sah vor, dass ausschließlich lebende Hecken zur Einfriedung der Grundstücke zulässig sind. Ziel dieser Festsetzung war die Gewährleistung eines einheitlichen Erscheinungsbildes sowie das Einfügen der neuen Bebauung in den angrenzenden Bestand. Diese Festsetzung schränkt die Eigentümer jedoch in ihrer Gestaltungsfreiheit übermäßig ein. Auch durch die ergänzende Zulässigkeit von Einfriedungen in Form von Zäunen dient einer weitestgehend einheitlichen Gestaltung des Erscheinungsbildes und gewährt den Eigentümern gleichzeitig einen größeren Spielraum bei der Gestaltung. Weiterhin steht die nun getroffene Festsetzung den gestalterischen Zielsetzungen der Gemeinde Niederzier nicht entgegen.

Zudem wird der bisher als Straßenverkehrsfläche festgesetzte Verkehrsraum als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, um den Ausbau der Verkehrsfläche als Mischverkehrsfläche (Spielstraße) zu ermöglichen. Auf diese Weise kann zwischen den Grundstücksgrenzen und der Straße eine Gehweganlage angelegt werden, welche von den Anliegern gewünscht wurde.

4 UMSETZUNG DER PLANUNG

4.1 Erschließung

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt von Westen über die Mühlenstraße und ist bereits fertiggestellt. Zudem wird das Plangebiet nach Süden an die Viktor-Schroeder-Straße angebunden, wodurch eine direkte Anbindung an das Wohngebiet „Neue Mitte Niederzier“ geschaffen wird. Nach Nord-Westen führt eine Straße aus dem Plangebiet heraus, welche die Möglichkeit zur späteren Erweiterung des Plangebietes nach Norden gewährleistet.

Die gewählte Erschließung ermöglicht eine gute Erreichbarkeit aller Teile des Plangebietes, sorgt jedoch gleichzeitig dafür, dass ausschließlich der Verkehr der Anwohner in das Gebiet geleitet wird. Die Ausbauplanung obliegt der Gemeinde Niederzier und wird nicht detailliert vorgegeben.

Durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A 21 werden keine Änderungen an der Erschließung vorgenommen.

4.2 Entwässerung

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet lassen eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken nicht zu. Deswegen ist das anfallende Niederschlagswasser zwingend in das Kanalisationsnetz einzuleiten. Die Einleitung muss im Trennsystem, also ohne Vermischung mit Schmutzwasser, erfolgen.

Die Machbarkeit der geplanten Bebauung wurde aus entwässerungs- und verkehrstechnischer Sicht durch die Machbarkeitsstudie des Büros Nork + Berger zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. A 21 nachgewiesen.

Durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A 21 werden keine Änderungen an der Entwässerung vorgenommen.

5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Umweltauswirkungen und Ausgleich

Da vorliegend ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen werden. Dennoch sind die Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und gerecht abzuwägen.

Durch die Planung entstehen keine negativen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter, da vorliegend nur eine geringfügige Änderung der Planung vorgenommen wird, die sich nicht auf diese Schutzgüter auswirkt.

Die im Plangebiet festgesetzte Art der baulichen Nutzung wird im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A 21 nicht geändert. Ebenso bleibt die im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 im Rahmen der vorliegenden Planung unverändert.

5.2 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Änderung der Gestaltungsfestsetzungen hinsichtlich der Einfriedungen entsteht ein geringfügiger Einfluss auf das städtebauliche Erscheinungsbild. Neben Einfriedungen in Form von lebenden Hecken sind gem. der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A21 auch Einfriedungen mit Stabgitterzäunen zulässig.

Mit der Ausweisung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird die Realisierung einer Mischverkehrsfläche ermöglicht. Diese soll als verkehrsberuhigter Bereich mit Gehwegen ausgeführt werden, sodass das Plangebiet auch für Fußgänger attraktiv und sicher gestaltet wird.

Weitere Änderungen erfolgen nicht, weshalb keine zusätzlichen Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild des Wohngebietes und seiner näheren Umgebung zu erwarten sind.

6 PLANVERFAHREN

Das Planverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. A 21 wird nach § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt. Werden durch die Änderung eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde gemäß § 13 BauGB das vereinfachte Verfahren anwenden. Der Begriff „Grundzüge der Planung“ stellt darauf ab, dass der planerische Grundgedanke, das zugrunde liegende Leitbild, erhalten bleibt. Die Grundzüge der Planung werden durch die vorliegende 2. Bebauungsplanänderung nicht berührt. Der Bebauungsplan zielt weiterhin darauf ab, der Nachfrage nach Wohnbauland durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) in der Gemeinde Niederzier nachzukommen. Der geänderte Plan entspricht der Planungsgrundlage der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. A 21 in fast allen Punkten. Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes ist in Baugebiete, die als Allgemeine Wohngebiete (WA) charakterisiert sind sowie in Erschließungsflächen und Grünflächen aufgeteilt. Diese Aufteilung des Plangebietes wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert. Die Art der baulichen Nutzung und das Maß der baulichen Nutzung bleiben von der Änderung weitestgehend unberührt. Sowohl die planerische Grundkonzeption und der Gebietscharakter als auch die nachbarschaftlichen Interessen sind von der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Das Baugesetzbuch nennt in § 13 BauGB darüber hinaus weitere Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens. § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB regelt, dass die Gemeinde das vereinfachte Verfahren nur anwenden kann, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird. Zudem ist das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB nur anzuwenden, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Alle in § 13 BauGB genannten Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Somit kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden. Von den Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 2 BauGB kann folglich Gebrauch gemacht werden.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden nach der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB jedoch Änderungen an der Planung vorgenommen, welche die Grundzüge der Planung berühren. Zu nennen ist hier die Ausweisung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die bisher als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wurde. Diese Änderung erfordert eine erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB. Die erneute Offenlage kann gemäß der Vorschriften des Baugesetzbuches zeitlich, inhaltlich sowie auf den betroffenen Personenkreis beschränkt durchgeführt werden. Im vorliegenden Fall wird von der Möglichkeit zur Beschränkung der erneuten Offenlage kein Gebrauch gemacht.

7 KOSTEN

Die Kosten für das Planverfahren werden von der Gemeinde Niederzier getragen.

8 FLÄCHENBILANZ ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. A 21

Die Flächenbilanz ändert sich gegenüber dem Bebauungsplan Nr. A 21 in seiner Ursprungfassung sowie der Fassung der 1. Änderung nicht.

Fläche	Bestand (A 21)	Bestand (1. Änderung A 21)	Planung (2. Änderung A 21)
Plangebiet	ca. 14.852 qm	ca. 14.852 qm	ca. 14.852 qm
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 11.864 qm	ca. 11.864 qm	ca. 11.864 qm
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	ca. 409 qm	ca. 409 qm	ca. 409 qm
Verkehrsflächen	ca. 2.579 qm	ca. 2.579 qm	ca. 2.579 qm