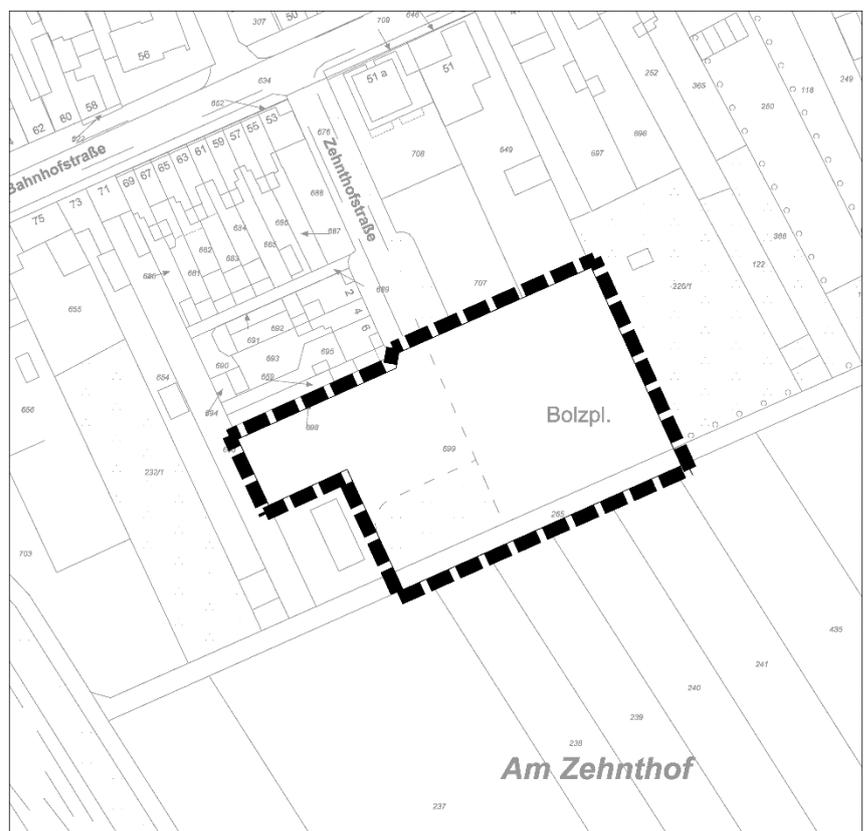


BEGRÜNDUNG **des Bebauungsplanes Nr. C31** **„Am Zehnthof“**

Gemeinde Niederzier – Ortslage Huchem-Stammeln



Vorentwurf
Zum Aufstellungsbeschluss

Impressum

November 2019

Auftraggeber:

Dürener Bauverein AG
Grüngürtel 31
52351 Düren

Verfasser:

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

Sachbearbeiter:

M.Sc. Ramona Grothues
M.Sc. Jens Döring

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

Inhalt

	BEGRÜNDUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. C31 „AM ZEHNTHOF“	3
1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
2	PLANVERFAHREN	4

BEGRÜNDUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. C31 „AM ZEHNTHOF“

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Gemeinde Niederzier ist durch ein stetiges Bevölkerungswachstum gekennzeichnet. Gemäß den gemeindeeigenen Zählungen des Einwohnermeldeamtes ist ein leichtes, jedoch kontinuierliches Bevölkerungswachstum ab dem Jahr 2011 zu verzeichnen. Während 2011 insgesamt 14.095 Menschen ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde angemeldet hatten, waren es zum 01.01.2018 insgesamt 14.425 Menschen. Dieser Trend wird durch die Zählungen von IT.NRW bestätigt. Gemäß dieser Quelle stieg die Zahl der Einwohner von 13.672 im Jahr 2011 auf 13.863 im Jahr 2016 (vgl. IT.NRW, 2018: 6). Aktuellere Zählungen liegen jeweils nicht vor.

Die Erhebungen von IT.NRW belegen darüber hinaus, dass dieser Trend nicht auf das natürliche Bevölkerungswachstum, sondern vorwiegend auf das Wanderungssaldo in der Gemeinde zurückzuführen ist. Während die natürliche Sterberate im Betrachtungszeitraum von 2010 bis 2016 kontinuierlich über der natürlichen Geburtenrate gelegen hat, lag die Zahl der Fortzüge überwiegend unter der Zahl der Zuzüge. (vgl. ebd.)

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass dieses Bevölkerungswachstum langfristig anhalten bzw. erheblich zunehmen wird. Zwar gehen die der Gemeinde aktuell zur Verfügung stehenden Daten von IT.NRW noch von einem Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2040 aus (vgl. ebd.: 9), allerdings ist aufgrund der Effekte des Prozesses Region+ mit einem erheblichen Bevölkerungszuwachs zu rechnen (vgl. Bezirksregierung Köln, 2019). Aktuelle Hochrechnungen der Bezirksregierung Köln ergeben für die Gemeinde Niederzier in den folgenden Jahren einen Bedarf an 41 ha zusätzlicher Wohn- und Mischbaufläche, der aus einem prognostizierten Bevölkerungswachstum resultiert. Der Kreis Düren verfolgt zudem derzeit eine Wachstumsoffensive, durch die im gesamten Kreis eine Bevölkerungszunahme von etwa 30.000 Einwohnern bis zum Jahr 2025 angestrebt wird (vgl. Kreis Düren, 2018). Besonders vor dem Hintergrund der stetig steigenden Mietspiegel in den umliegenden Städten wird ein Anstieg des Wanderungssaldos erwartet. In Niederzier und der direkten Umgebung ist aufgrund bedeutender struktureller Veränderungen – insbesondere im Rahmen der Rekultivierungsmaßnahmen der Tagebaulandschaften Hambach und Inden – mit einem signifikanten Bevölkerungszuwachs der Gesamtgemeinde zu rechnen. Der vorliegend hohe Bedarf an Wohnbauflächen soll vor allem über die Ortslagen Niederzier, Oberzier und Huchem-Stammeln gedeckt werden, die im Regionalplan als Allgemeine Siedlungsbereiche dargestellt werden.

Insbesondere für Pendler stellt die Ortslage Huchem-Stammeln durch den Bahnhofpunkt der Rurtalbahn sowie die direkte Nähe zur Autobahnauffahrt der A4 einen attraktiven Wohnstandort dar. Um die bereits angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt in der Gemeinde Niederzier zu entzerren, ist die Entwicklung neuer Wohnbauflächen gewünscht und erforderlich.

Die Bestandsbebauung in Gesamtgemeinde umfasst vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser. Durch die Prozesse der Individualisierung und Pluralisierung der Lebensformen wächst der Bestand an Ein- und Zweipersonenhaushalten und damit der Bedarf an flexiblen Wohnraumkonzepten. In der Ortslage Huchem-Stammeln bestehen bereits Bereiche, die mit Mehrfamilienhäusern bebaut sind. Die Deckung des vorhandenen Bedarfs kann durch die bestehende Bebauung nicht gewährleistet werden und soll daher über die Errichtung neuer Mehrfamilienhäuser erfolgen.

Der Dürener Bauverein betreibt seit mehr als 100 Jahren Wohnungsbau. Der Grundsatz des Bauvereins besteht in erster Linie in der Schaffung einer Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung und einer stetigen Anpassung an

veränderte bau- und wohnungswirtschaftliche Bedingungen. Die Schaffung einer attraktiven Wohnbaulandschaft, die ein breites Spektrum unterschiedlicher Wohnräume zur Verfügung stellt, folgt somit dem Grundsatz des Dürener Bauvereins.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist bereits gegeben. Über die Zehnthofstraße wird das Plangebiet an die umliegende Bebauung angeschlossen, über die zudem eine optimale Erschließung des Gebiets durch das übergeordnete Straßennetz gewährleistet wird, sodass neben der inneren Erschließung des geplanten Wohngebietes keine weitreichenden neuen Infrastrukturmaßnahmen zu errichten sind.

Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche zwar bereits als „Wohnbauflächen“ dar, ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht jedoch derzeit nicht. Aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnittes sind die Flächen darüber hinaus nicht als Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 BauGB anzusehen.

In diesem Zusammenhang ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. C31 „Am Zehnthof“ erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Gemarkung Huchem-Stammlen, Flur 4, teilweise Flurstücke 699 und 265. Es werden diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, die unmittelbar für die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Nutzung erforderlich sind oder die für die Anbindung an das öffentliche Wegenetz genutzt werden sollen.

Ziel der Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Baugebietes durch Berichtigung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes. Weitere wesentliche Planungsziele bestehen in der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Schaffung von sozialverträglichem Wohnraum.

2 PLANVERFAHREN

Im Rahmen der Novellierung des Baugesetzbuches von 2017 hat der Gesetzgeber mit dem § 13b BauGB ein Instrument geschaffen, mit dem Bebauungspläne auch für sogenannte Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur „Einbeziehung von Außenbereichsflächen im Rahmen des beschleunigten Verfahrens“ gem. § 13b im eigentlichen Sinne des § 13a BauGB, i.V.m. § 13 BauGB soll für diese Flächen angewendet werden.