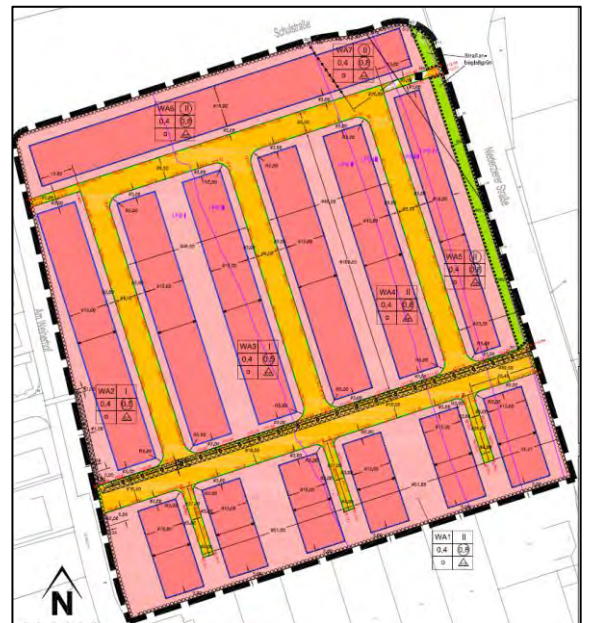


## BEGRÜNDUNG ZUR 2.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS B23 „Wohnpark Weiherhof“



**GEMEINDE NIEDERZIER – ORTSTEIL OBERZIER**

**- ENTWURF -**

## Inhalt

|          |   |          |
|----------|---|----------|
| <b>1</b> | <b>ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG</b>                         | <b>2</b> |
| <b>2</b> | <b>DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION</b> | <b>2</b> |
| 2.1      | Beschreibung des Plangebietes .....                               | 2        |
| 2.2      | Übergeordnete Planungen.....                                      | 3        |
| 2.2.1    | Regionalplan  | 3        |
| 2.2.2    | Flächennutzungsplan   | 4        |
| 2.2.3    | Landschaftsplan/ Schutzgebiete                                    | 5        |
| 2.2.4    | Bestehendes Planungsrecht   | 5        |
| <b>3</b> | <b>BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN</b>                               | <b>6</b> |
| 3.1      | Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....                    | 6        |
| 3.2      | Hinweise .....  | 6        |
| <b>4</b> | <b>UMSETZUNG DER PLANUNG</b>                                      | <b>6</b> |
| 4.1      | Erschließung .....  | 6        |
| 4.2      | Entwässerung .....  | 7        |
| 4.3      | Umgang mit Altlasten.....   | 7        |
| <b>5</b> | <b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>                                   | <b>7</b> |
| 5.1      | Städtebauliche Auswirkungen .....                                 | 7        |
| 5.2      | Umweltauswirkungen.....   | 8        |
| 5.3      | Ausgleich .....   | 8        |
| <b>6</b> | <b>PLANVERFAHREN</b>  | <b>8</b> |
| <b>7</b> | <b>KOSTEN</b>   | <b>9</b> |
| <b>8</b> | <b>FLÄCHENBILANZ ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. B 23</b>  | <b>9</b> |

## **1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

Die Gemeinde Niederzier beabsichtigt, im Ortsteil Oberzier ein Wohngebiet zu entwickeln. Das seinerzeit überwiegend als Ascheplatz genutzte Plangebiet soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Angestrebt ist die Errichtung von ca. 40 bis 50 Wohneinheiten.

Insbesondere aufgrund der zentralen Lage im Ortsteil Oberzier, der Nähe zu dem Schulzentrum Niederzier-Merzenich sowie der wohnbaulich genutzten Umgebung eignet sich das Plangebiet für die Entwicklung eines Wohngebietes.

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 der Planung besteht darin, das Wohnflächendefizit durch die Schaffung von Einzel- und Doppelhäusern in zentraler Lage der Ortschaft Oberzier zu beheben. Die geplante Bebauung entspricht der umgebenden Bebauung und schafft ein einheitliches Ortsbild. Der dazu im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellte Bebauungsplan B23 wurde bereits durch die 1. Änderung angepasst. Die 1. Änderung umfasst die Anpassung eines im Plangebiet befindlichen Grünstreifens. Zusätzlich wurde die Festsetzung der Bezugspunkte klarstellend angepasst und auf den geplanten Straßenausbau bezogen sowie das Baufenster WA 6 aufgrund aktuell vorliegender Anfragen um einen Meter erweitert.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans B23 wird nunmehr erforderlich, da auf dem Mehrfamilienhausgrundstückes Ecke Schulstraße / Am Weiherhof die Bereitstellung der erforderlichen Stellplätze über eine Tiefgarage erfolgen soll. Da der natürliche Geländeverlauf einen Höhenunterschied von nahezu 1,00 m in Längsrichtung aufweist, kann die Errichtung der Tiefgarage aus technischen und wirtschaftlichen Gründen nur im tieferliegenden Parzellenbereich erfolgen. Problematisch ist aus aktueller planungsrechtlicher Sicht die Zufahrtssituation. Aufgrund dessen ist eine Änderung des im Bebauungsplan festgesetzten Fußweges in eine Mischverkehrsfläche erforderlich, um die Zufahrt über diesen Bereich zu ermöglichen.

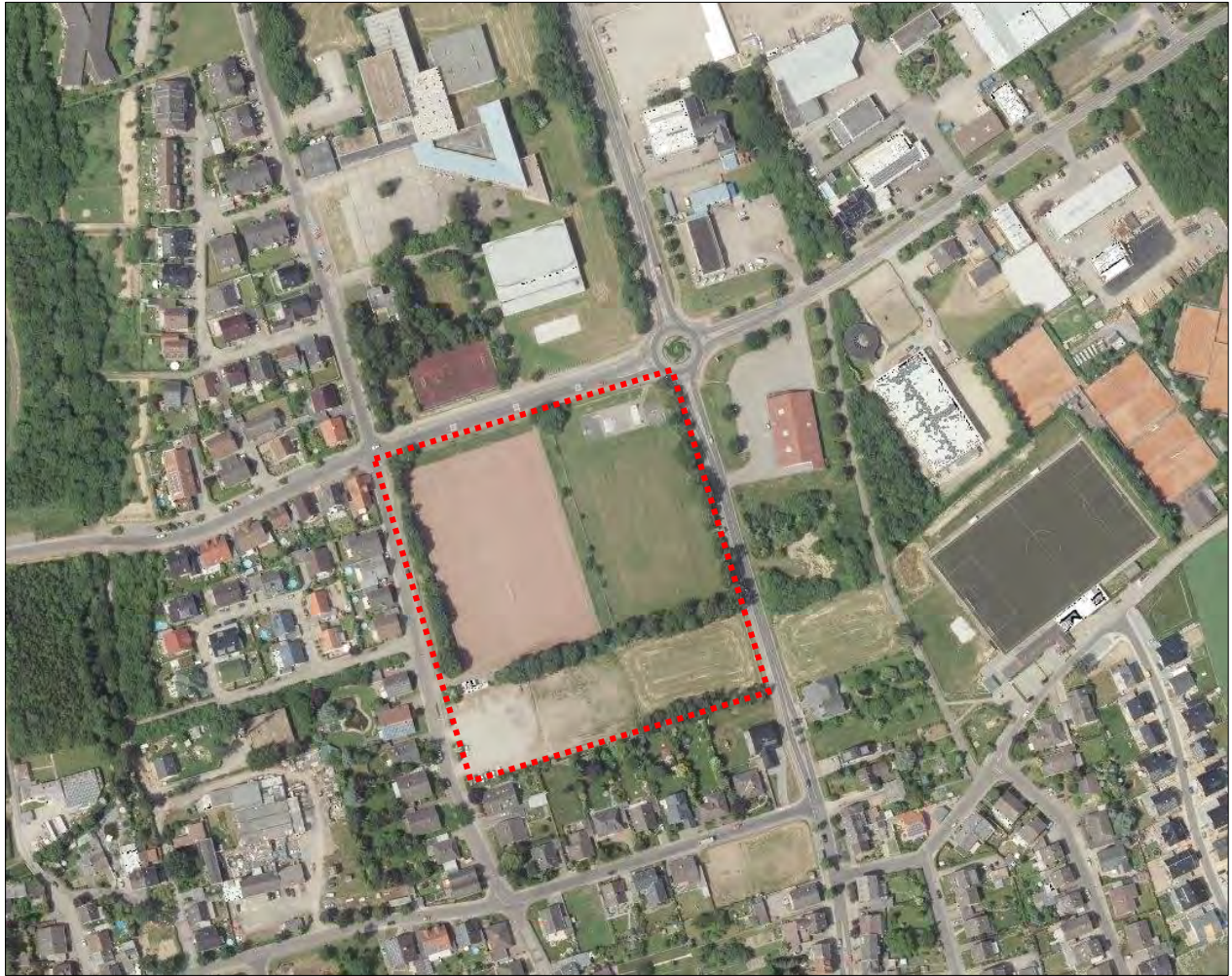
## **2 DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**

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, im Süden der Gemeinde Niederzier, in der Ortschaft Oberzier. Im Nordwesten grenzt die Gemeinde Niederzier an die Stadt Jülich, im Nordosten an den Tagbau Hambach, im Süden an die Gemeinde Merzenich sowie die Stadt Düren und im Westen an die Gemeinde Inden.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Schulstraße, im Osten durch die Niederzierer Straße, im Westen durch die Straße Am Weiherhof und im Süden durch die Gärten der Wohnbebauung, die sich an der Straße Wasserkall befindet, begrenzt. Das Verfahrensgebiet hat eine Größe von ca. 3 ha. Es umfasst die Flurstücke 464 und 635 sowie Teile des Flurstücks 465, Flur 14, Gemarkung Oberzier.



Seinerzeit wurde der nordwestliche Teil des Plangebietes als Ascheplatz genutzt. Die übrigen Flächen waren Grünflächen mit geringem Bewuchs. In den letzten Monaten wurden vorbereitende Maßnahmen, wie etwa die erforderliche Bodensanierung, durchgeführt. Im Süden und Westen grenzen Wohngebiete an das Plangebiet an. Im Norden grenzt das Plangebiet an das Schulzentrum Niederzier-Merzenich. Im Osten grenzen gewerblich genutzte Flächen sowie weitere Sportanlagen an das Plangebiet an.

Die vorliegende zweite Änderung bezieht sich nunmehr lediglich auf den nordwestlichen Teil des gesamten Plangebietes.

## 2.2 Übergeordnete Planungen

### 2.2.1 Regionalplan

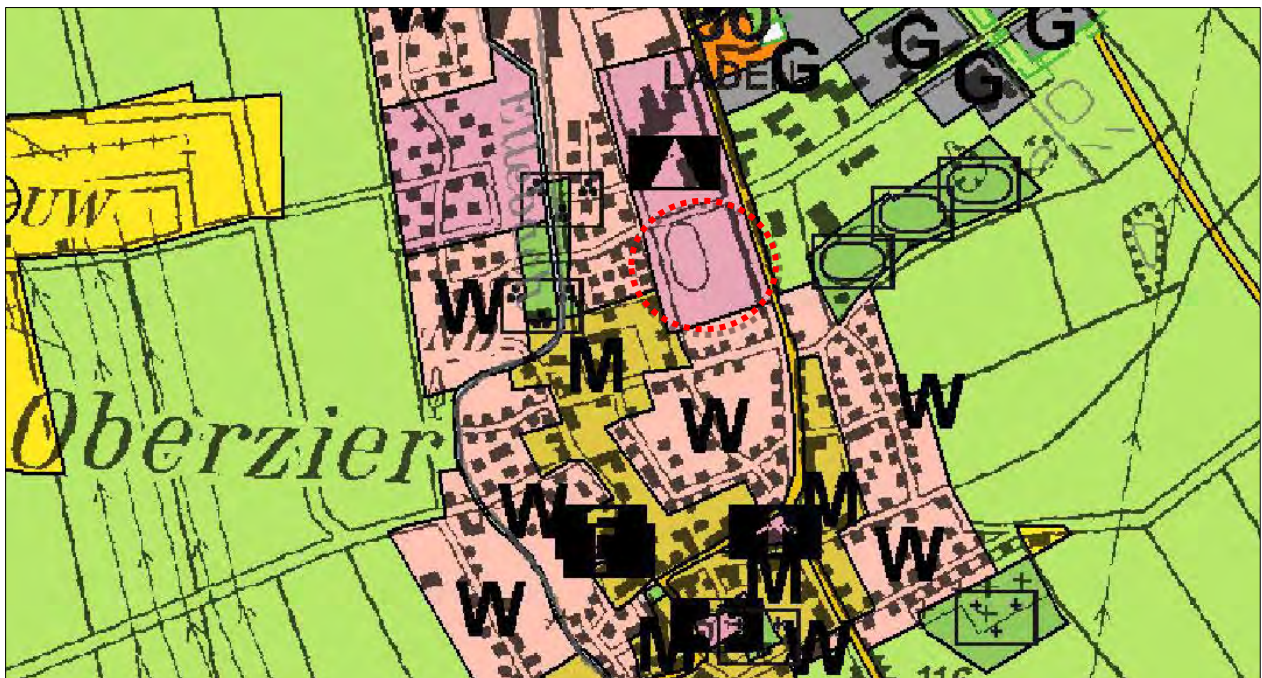
Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, wird der gesamte Ortsteil Oberzier und damit auch das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Demnach stehen die Ziele der Raumordnung dem Vorhaben nicht entgegen.



**Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan Köln, Teilabschnitt Aachen**

### 2.2.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederzier war das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt. Bei Aufstellung des Bebauungsplanes B23 wurde der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst und steht dem Vorhaben demnach nicht entgegen.

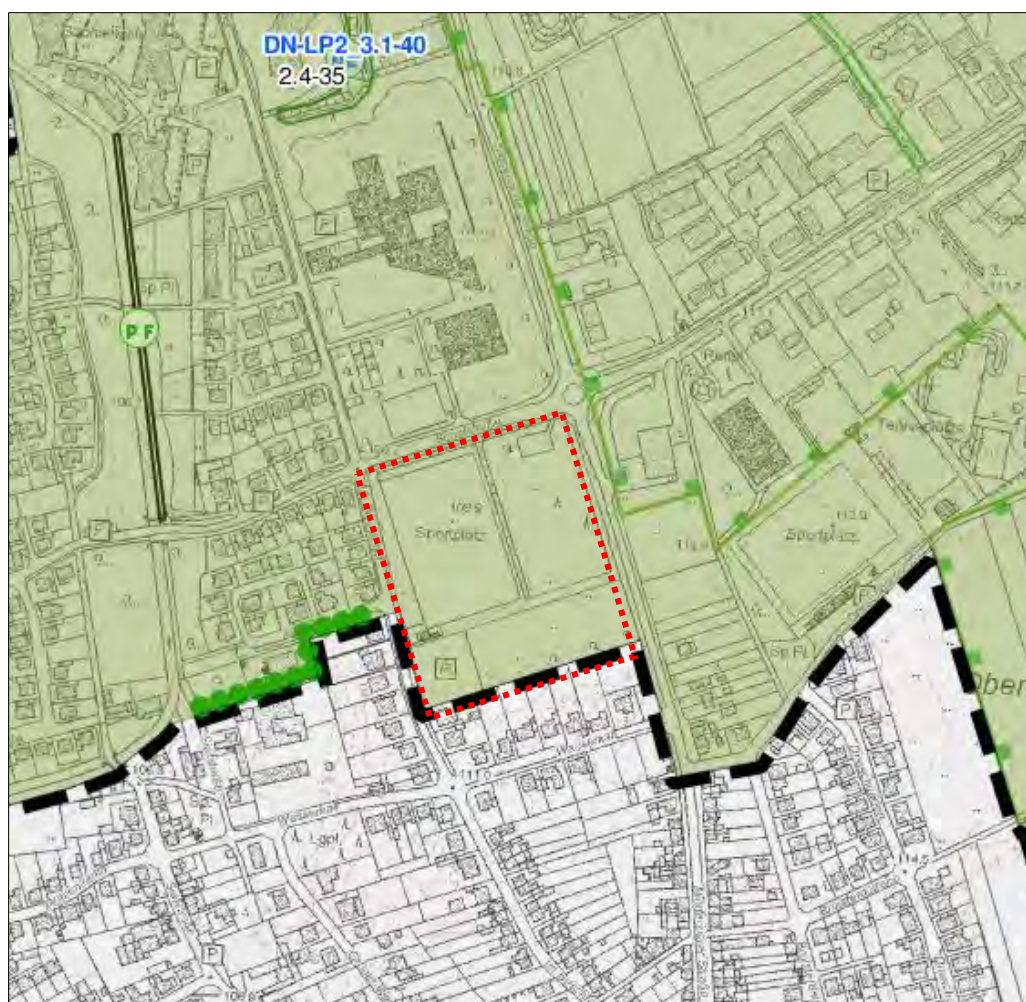


**Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederzier**

### 2.2.3 Landschaftsplan/ Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Ruraue im Bereich des Entwicklungsziels 1 „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“. Gemäß § 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz NRW tritt ein Landschaftsplan in den Bereichen, in denen ein Flächennutzungsplan eine bauliche Nutzung vorsieht, außer Kraft, sobald ein Bebauungsplan in Kraft tritt und der Träger der Landschaftsplanung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat. Demgemäß ist der Landschaftsplan im Bereich des Plangebietes mit Rechtskraft des Bebauungsplanes außer Kraft getreten.

Die bebauten Bereiche in der Umgebung des Plangebietes liegen ebenfalls im Geltungsbereich des Landschaftsplans. Die Bereiche südlich des Plangebietes liegen nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans.



**Abbildung 3 Auszug aus dem Landschaftsplan Ruraue (KISS Düren)**

### 2.2.4 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Grundstücksgrößen betragen in der Regel etwa 500 qm – 600 qm. Durch die verschiedenen Grundstücksgrößen wird das Plangebiet den unterschiedlichen Bedürfnissen potentieller Eigentümer gerecht. Zulässig sind im Plangebiet ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser, so dass eine lockere Bebauung, die den umliegenden Gebieten entspricht, gewährleistet wird. Die unbebauten Flächen sind, mit Ausnahme der Erschließungsflächen, ausschließlich private Gärten. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung wurden keine verbindlichen Festsetzungen zur Bepflanzung der Grundstücke

getroffen. Aufgrund der großen Grundstücksflächen und der geringen GRZ sowie der festgesetzten Bauweise wird nur eine geringe Versiegelung erwartet. Somit bleiben große Flächen des Gebietes unversiegelt und können individuell bepflanzt werden.

### **3 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

Vorliegend wird der Fußweg im Nordwesten des Bebauungsplanes B23 angepasst. Dieser Bereich wird in eine Mischverkehrsfläche umgewandelt. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes B23 bleiben von der Änderung unberührt.

#### **3.1 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die im bisher geltenden Bebauungsplan B23 festgesetzte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Fußgängerbereich im Nordwesten des Plangebietes wird durch die vorliegende 2. Änderung in eine Mischverkehrsfläche umgewandelt. Mit dieser Änderung kann nicht nur der Fuß- und Radverkehr über diese Fläche abgewickelt werden, sondern es ist auch eine Erschließung aus dem Plangebiet heraus unter Berücksichtigung der Topographie für das angrenzende Wohngrundstück möglich. Vor dem Hintergrund, dass eine Erschließung der Grundstücke von der Schulstraße aus nicht gewünscht ist, ist diese Änderung zur städtebaulichen Ordnung erforderlich.

#### **3.2 Hinweise**

Bisher sind keine weiteren Hinweise zum Bebauungsplan B23 eingegangen.

### **4 UMSETZUNG DER PLANUNG**

Die Erläuterungen zur Umsetzung der Planung gleichen den bereits in der Begründung zum Bebauungsplan B23 sowie zur 1. Änderung des Bebauungsplans verfassten Erläuterungen. Da sich die Entwicklung des Plangebietes jedoch noch in der Realisierungsphase befindet, werden sie an dieser Stelle erneut genannt.

#### **4.1 Erschließung**

Zur Erschließung des Plangebietes wird eine Ringerschließung gewählt. Im Süden des Plangebietes wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 10,5 m festgesetzt, die von Westen nach Osten durch das Plangebiet führt. Diese Straße verbindet die bestehenden Straßen Am Weiherhof und Niederzierer Straße. Von der 10,5 m breiten Erschließungsstraße führen 4 m breite Erschließungsstiche nach Süden. Diese Stiche dienen jeweils der Erschließung einzelner Häuser. Nach Norden führen drei Erschließungsstraßen mit einer jeweiligen Breite von 8,50 m, die im Norden durch eine Querstraße von Westen nach Osten miteinander verbunden werden. Im Norden des Plangebietes sind ein 3 m breiter Fußweg, der nach Osten aus dem Plangebiet herausführt, und eine 3 m breite Erschließungsstraße nach Westen aus dem Plangebiet heraus vorgesehen. Öffentliche Stellplätze sind im öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Die Verortung der Stellplätze erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung.

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.

Der Stellplatzbedarf der Wohnhäuser kann auf den privaten Grundstücken gedeckt werden.

## 4.2 Entwässerung

Durch das Ingenieurbüro Karl Berger wurde eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Östlich des Plangebietes befindet sich der Vorfluter Ellebach, in den das Niederschlagswasser eingeleitet wird.

In den an das Plangebiet angrenzenden Straßenzügen befinden sich Regenwasserkanäle. Ein vorhandener Regenwasserkanal DN 600 führt derzeit durch das Plangebiet und wird im Zuge der Planung umgelegt. Dieser Kanal wird nicht der Entwässerung des Plangebietes dienen, sondern ist ein reiner Transportkanal. Das anfallende Niederschlagswasser wird in einem Staukanal (Rechteckprofil mit den Innenabmessungen: 2,00 m x 1,00 m) gespeichert. Die Entleerung des Staukanals erfolgt über eine mechanische Drossel (Hydroslide) mit einem Drosselabfluss von 60 l/s. Besagter Drosselabfluss entspricht der bisherigen Abflussmenge des Erschließungsgebietes. Die Dimensionierung des Rückhaltevolumens muss für ein  $n = 0,01$  1/a (100 jähriges Ereignis) erfolgen. Der Drosselabfluss gelangt über einen Kanal DN 300 in die Straße Am Weiherhof.

Der in der Straße Am Weiherhof vorhandene Schmutzwasserkanal kann die anfallende Schmutzwassermenge aufnehmen. Ein vorhandener Schmutzwasserkanal DN 250 im Bereich der Schulstraße führt durch das Plangebiet und muss im Zuge der Planung verlegt werden.

Das Baugebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsflächen.

## 4.3 Umgang mit Altlasten

Das Plangebiet war ursprünglich eine Tagebaugrube, in der Ton für eine nahe gelegene Ziegelei abgebaut wurde. Nach Beendigung des Tagebaus wurde die Grube verfüllt. Das Gelände ist als Altablagerungsfläche 490, Gemeinde Niederzier, Gemarkung Oberzier beim Kreis Düren registriert. Um Grundlagen für die Bewertung der geplanten Baugrundstücke zu erhalten, wurde durch die GfB Baustoffprüfstelle Erft-Labor GmbH ein Untersuchungskonzept entwickelt. Die Durchführung der Feldarbeiten erfolgte im Zeitraum vom 23.07.2015 bis 31.07.2015.

In allen Kleinrammbohrungen (36 Bohrungen) wurden zunächst Auffüllungen angetroffen. Bei den Auffüllungen handelt es sich im Wesentlichen um ein Gemisch aus Kies und Schluff, mit wechselnden Anteilen an Sand und Steinen; lokal treten auch schluffig-kiesige Sande auf. Die verfüllten Böden enthalten augenscheinlich etwa bis zu 30 bis 40% an Fremdbestandteilen. Bei 6 Bohrungen wurde zudem gewachsener Untergrund in Tiefen zwischen 0,7 und 3 m unter Geländeoberkante erreicht.

Die entnommenen Proben wurden zu neun Mischproben – jeweils vier benachbarte Bohrpunkte – zusammengefasst und im Labor untersucht. In zahlreichen Bohrungen wurden organische Bestandteile wie polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe, vereinzelt wurden unter anderem Mineralölkohlenwasserstoffe festgestellt.

Die Bewertung der untersuchten Mischproben erfolgte nach Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft (LAGA M20), TR Boden (2004). Die Proben sind als Z1 (eingeschränkter offener Einbau) oder Z2 (eingeschränkter Einbau mit definierten, technischen Sicherungsmaßnahmen) Material einzustufen. Ein detailliertes Bodengutachten liegt den Unterlagen zum ursprünglichen Bebauungsplan B23 bei.

## 5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 5.1 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes B23 wird der Handlungsspielraum der verkehrlichen Nutzung der Fläche erweitert und für weitere Verkehrsteilnehmer geöffnet. Weitere städtebauliche Auswirkungen



gen sind durch die 2. Änderung nicht zu erwarten.

## 5.2 Umweltauswirkungen

Die planbedingten, voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen sind regelmäßig zu ermitteln und in einem Umweltbericht als Teil der Begründung zu beschreiben und zu bewerten. Die Umweltprüfung ist von der Kommune in eigener Verantwortung durchzuführen. Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB entfällt vorliegend der Umweltbericht. Die Umweltbelange werden deswegen im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Die Aufgabe der Umweltprüfung ist es, unter Einbeziehung der Öffentlichkeit die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter zu beschreiben und zu bewerten. Vorliegend sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

Von der Änderung des Bebauungsplanes B23 gehen keine erheblichen Beeinträchtigungen aus. Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung als Fußweg wird lediglich in eine Mischverkehrsfläche umgewandelt. Dies führt dazu, dass diese Fläche ebenfalls von PKWs genutzt werden kann, was den Schadstoffausstoß erhöhen kann. Es handelt sich jedoch um eine so geringe Flächengröße, dass die Auswirkungen minimal und damit unerheblich sein werden.

Die Ausführung zeigt, dass durch die vorliegende Änderung keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

## 5.3 Ausgleich

Im beschleunigten Verfahren gelten – gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 qm – Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist im vorliegenden Planverfahren folglich nicht erforderlich.

Die Änderung umfasst zudem lediglich die Umwandlung eines Fußweges in eine Mischverkehrsfläche. Da sich die Flächengrößen nicht ändern, wäre ein weiterer Ausgleich nicht erforderlich.

## 6 PLANVERFAHREN

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Gegenüber einem Regelverfahren bietet das beschleunigte Verfahren viele Vorteile. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und Behörden abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden oder die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 beziehungsweise § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Ebenfalls kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung und dem Monitoring abgesehen werden. Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB bereits aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wurde. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Das Plangebiet erfüllt die Zugangskriterien, die § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB definiert. Es handelt sich um eine Maßnahme der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung. Das Plangebiet liegt in einem „Bereich der Innenentwicklung“. Die Umgebung des Plangebietes ist bereits bebaut. Das Plangebiet selbst wurde in den vergangenen Jahren als Ascheplatz genutzt und mit dem Bebauungsplan B23 einer neuen Nutzung zugeführt.

Zudem hat das Plangebiet eine Gesamtgröße von ca. 30.309 qm. Lediglich 81 % der Gesamtfläche sind Wohnbauflächen, die übrigen Flächen sind Verkehrsflächen. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 somit deutlich unter 20.000 qm. Das Zugangskriterium nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB ist somit ebenfalls erfüllt. Der Bebauungsplan begründet zudem kein Vorhaben, das der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf, so dass das Zugangskriterium gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 3 BauGB auch erfüllt ist.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes), die ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB ausschließen würden, bestehen nicht.

## 7 KOSTEN

Die Kosten des Planverfahrens werden von dem Investor getragen. Der Gemeinde entstehen durch die Planung keine Kosten.

## 8 FLÄCHENBILANZ ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. B 23

|                        |               |      |
|------------------------|---------------|------|
| Plangebiet             | ca. 30.385 qm | 100% |
| Wohngebiet (WA):       | ca. 23.899 qm | 79 % |
| Verkehrsfläche         | ca. 5.869 qm  | 19 % |
| Öffentliche Grünfläche | ca. 617 qm    | 2 %  |