



## Impressum

November 2019

### **Auftraggeber:**

Gemeinde Niederzier  
Rathausstraße 8  
52382 Niederzier

### **Verfasser:**

 VDH Projektmanagement GmbH  
Maastrichter Straße 8  
41812 Erkelenz  
[www.vdh-erkelenz.de](http://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

	<b>BEGRÜNDUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. B29 „AUF DEM RÖTTGEN“ .....</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>PLANVERFAHREN .....</b>	<b>4</b>

## **BEGRÜNDUNG ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. B29 „AUF DEM RÖTTGEN“**

### **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.

Die Ortslage Oberzier bildet gemeinsam mit der Ortslage Niederzier die zusammengewachsene Siedlungsmitte der Gemeinde. Insbesondere aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Nahversorgungsstandort „Neue Mitte“ sowie zum Freizeitpark stellt Oberzier einen attraktiven Wohnstandort dar. Ergänzend dazu besteht eine gute Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. 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 der Gemeinde Niederzier umfasst vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser. Durch die Prozesse der Individualisierung und Pluralisierung der Lebensformen wächst der Bedarf an Ein- und Zweipersonenhaushalten und damit der Bedarf an flexiblen Wohnraumkonzepten. Die Deckung dieses Bedarfs kann durch die bestehende Bebauung nicht geleistet werden und soll daher durch die Anlage von Mehrfamilienhäusern erfolgen.

Sinnvolle Planungsalternativen zur Deckung des Wohnbedarfs bestehen innerhalb der Ortschaft derzeit nicht. Die im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellten Bauflächen sind bereits in Anspruch genommen oder stehen dem Wohnungsmarkt kurzfristig nicht zur Verfügung. Es finden sich lediglich vereinzelt kleinere Baulücken,

die zur Deckung des vorhandenen Bedarfes jedoch nicht ausreichen. Die verfahrensgegenständlichen Flächen bieten sich für ein Planvorhaben besonders an, da diese zu einer Arrondierung des Ortsandes beitragen und im Zuge der Planung ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft geschaffen werden könnte.

Gemäß des bestehenden Planungsrechtes ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar und ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht 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. B29 „Auf dem Röttgen“ erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Gemarkung Oberzier, Flur 7, Flurstück 191. 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 Ausbildung eines städtebaulich geordneten Landschaftsrandes sowie eines harmonischen Übergangs zu den bestehenden Siedlungsstrukturen.

## 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.