

## **BEGRÜNDUNG**

**Zum Bebauungsplan Nr. B28**

**„Wohnpark Weiherhof III“**



**Gemeinde Niederzier – Ortslage Oberzier**

## **IMPRESSUM**

Juli 2020

Entwurf zur erneuten Offenlage

Auftraggeber:

**Gemeinde Niederzier**

Rathausstraße 8  
52382 Niederzier

Verfasser:

**VDH Projektmanagement GmbH**

Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz

T 02431 – 97 31 80

F 02431 – 97 31 820

E info@vdh.com

W www.vdh.com



i.A. M.Sc. Ramona Grothues

Projektnummer: 19-110

## INHALT

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG.....</b>	<b>1</b>
	1.1 Planungserfordernis .....	1
	1.2 Planungsziel .....	2
	1.3 Beschreibung des Plangebietes .....	3
	1.4 Planverfahren gemäß § 13a BauGB.....	3
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>6</b>
	2.1 Regionalplan .....	6
	2.2 Flächennutzungsplan.....	6
	2.3 Naturschutzfachliche Schutzgebiete .....	6
	2.4 Wasserrechtliche Schutzgebiete .....	7
<b>3</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT.....</b>	<b>8</b>
	3.1 Nutzungskonzept.....	8
	3.2 Erschließungskonzept .....	8
	3.3 Freiraumkonzept .....	9
	3.4 Ver- und Entsorgungskonzept.....	9
<b>4</b>	<b>TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>10</b>
	4.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	10
	4.2 Art der baulichen Nutzung.....	10
	4.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise .....	10
	4.4 Überbaubare Grundstücksflächen .....	11
	4.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	12
	4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	13
	4.7 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; hier: Lärmschutz .....	13
	4.8 Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	15
	4.9 Bedingte Festsetzungen .....	15
<b>5</b>	<b>KENNZEICHNUNGEN.....</b>	<b>15</b>

<b>6</b>	<b>HINWEISE.....</b>	<b>16</b>
<b>7</b>	<b>PLANDATEN.....</b>	<b>20</b>
<b>8</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>20</b>
	8.1 Umweltauswirkungen.....	20
	8.2 Artenschutz.....	20
	8.3 Immissionsschutz .....	21
	8.4 Nachbarschaftliche Belange .....	22
	8.5 Altlasten .....	22
<b>9</b>	<b>REFERENZLISTE DER QUELLEN .....</b>	<b>23</b>

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Planungserfordernis

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, 2017: 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 Siedlungsmittelpunkt der Gemeinde. Insbesondere aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Nahversorgungsstandort „Neue Mitte“ sowie zum „Freizeitpark Niederzier“ 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 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 die-

ses Bedarfs kann durch die bestehende Bebauung nicht gewährleistet werden und soll daher durch die Anlage von Mehrfamilienhäusern erfolgen. Die verfahrensgegenständlichen Flächen bieten sich für das Planvorhaben besonders an, da durch die Bebauung der Flächen eine größere bauliche Lücke geschlossen werden kann. Zudem ist die verkehrliche Erschließung des Plangebietes über die Niederzierer Straße bereits gegeben. Somit kann vorliegend eine effektive Innenentwicklung betrieben werden.

Der nördliche Teil des Vorhabengebietes wird aktuell durch den jüngst beschlossenen Bebauungsplan B25 „Weiherhof II“ beplant. Der überwiegende Teil dieses Bebauungsplanes setzt ein Gewerbegebiet sowie ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gemeindlicher Bauhof“ fest, während der südliche Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt ist. Ein Teil dieses „Allgemeinen Wohngebietes“ soll nun gemeinsam mit den geplanten Wohnnutzungen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes „Wohnpark Weiherhof III“ überplant werden, um einen harmonischen Übergang der Wohnnutzungen untereinander und auch zu dem angrenzenden Gewerbe zu schaffen.

Gemäß des bestehenden Planungsrechtes ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich. Der aktuell rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt den überwiegenden Teil der Flächen zwar bereits als „Wohnbauflächen“ dar. Eines der Flurstücke wird aktuell jedoch noch als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Ein Bebauungsplan besteht lediglich für den nördlichen Teilbereich des Plangebietes. 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. B 28 „Wohnpark Weiherhof III“ erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

## 1.2 Planungsziel

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

### 1.3 Beschreibung des Plangebietes



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (gelbe Linie) (Land NRW, 2020)

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Teil der Ortslage Oberzier in der Gemeinde Niederzier und umfasst eine Fläche von ca. 5,8 ha. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Oberzier, Flur 14, Flurstücke 543, 544 und 545.

Der bislang unbeplante südliche Bereich des Vorhabensgebietes wird derzeit als Dauergrünland genutzt und stellt sich demzufolge als freie Landschaft dar. Der nördliche Bereich des Plangebietes überplant einen Teil des Bebauungsplanes „Weiherhof II“, aktuell hat eine Bebauung der Flächen jedoch noch nicht stattgefunden. Demgemäß ist das Plangebiet an dieser Stelle aktuell durch Grün- und Gehölzstrukturen geprägt.

Im Umfeld der verfahrensgegenständlichen Flächen bestehen unterschiedliche Nutzungen. Im Süden grenzen Wohnnutzungen an die verfahrensgegenständlichen Flächen an, die vorwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern bestehen. Westlich schließt sich die Niederzierer Straße an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an und stellt die verkehrliche Erschließung der Flächen sicher. Nördlich angrenzend befindet sich derzeit noch Brache mit Grün- und vereinzelt Gehölzstrukturen, dort wird jedoch zeitnah mit einer Bebauung entsprechend des Bebauungsplans Nr. B 25 „Weiherhof II“ begonnen. Somit werden die nördlich gelegenen Flächen zukünftig ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt werden. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft eine weitere Verkehrsfläche. Weiter östlich schließen sich Sportplätze, im Nordosten Gehölzstrukturen und im erweiterten Umfeld das Gewerbegebiet „Am Forstweg“ an.

### 1.4 Planverfahren gemäß § 13a BauGB

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, im Zuge der Nachverdichtung oder andere Maßnahmen zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Da im vorliegenden Fall die Aufstellung des Bebauungsplanes der Nachver-

dichtung zum Zwecke der Innenentwicklung dient, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Entscheidend für die Beurteilung als Innenentwicklung ist, ob nach der Verkehrsauffassung unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten das betreffende Gebiet dem Siedlungsbereich zuzurechnen ist (vgl. Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Krautzberger: Kommentar zum BauGB § 13a, Rn. 24-27). Dies ist hier durch die Lage umgeben von Nutzungen mit einer bodenrechtlichen Relevanz eindeutig gegeben. Darüber hinaus müssen die nachfolgenden Zugangsvoraussetzungen eingehalten werden:

- Ein beschleunigtes Verfahren i.S.d. § 13a BauGB ist im Regelfall nur bis zu einer im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zulässig. Sofern keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist eine festgesetzte Grundfläche von bis zu 70.000 m<sup>2</sup> zulässig.
- *„Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des § 13a Abs. 1 S. 2 BauGB die Fläche maßgeblich, die [nach § 19 Abs. 2 BauNVO] bei der Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird.“* Wird hingegen eine Grundfläche im Bebauungsplan festgesetzt, so ist bei der Bewertung der Frage, ob die zulässige Grundfläche überschritten wird, allein die voraussichtlich versiegelte Fläche in den Baugebieten maßgeblich. Die Versiegelung anderer Flächen, z.B. von Verkehrsflächen, ist in diesem Fall unerheblich. (vgl. BVerwG, Urt. v. 8. 12. 2016 – 4 CN 4.16)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. B 28 umfasst eine Fläche von ca. 5.797 m<sup>2</sup>. Somit würde selbst bei einer vollständigen Bebauung der Flächen eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Schwellenwerte für Pflicht zur Durchführung einer UVP ergeben sich aus Anlage 1 zum UVPG. Allgemeine Bauvorhaben mit UVP-Pflicht werden unter Punkt 18 der Anlage 1 zum UVPG geführt. Demnach besteht für sonstige bauliche Anlagen im bisherigen Außenbereich, mit einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 100.000 m<sup>2</sup> die Pflicht zur Durchführung einer UVP. Ab einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> ist eine Allgemeine Vorprüfung durchzuführen. Da das Verfahren nach § 13a BauGB nur für Vorhaben, die sich auf Flächen aus dem planungsrechtlichen Innenbereich befinden anwendbar ist, kann eine UVP-Pflicht für Verfahren gemäß § 13a BauGB pauschal ausgeschlossen werden.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Bei den nächstgelegenen Natura-2000-Gebieten handelt es sich um das FFH-Gebiet „Rur von Obermaubach bis Linnich“, welches sich ca. 3 km westlich des Plangebietes befindet sowie weiter nördlich in ca. 6 km Entfernung das FFH-Gebiet „Indemuendung“ sowie das ca. 5,5 km nordöstlich entfernte FFH-Gebiet



„Lindenberger Wald“. Süd-östlich des Plangebietes liegt in ca. 12 km Entfernung das FFH-Gebiet „Dickbusch, Loersfelder Busch, Steinheide“ sowie ca. 12,5 km südlich des Plangebietes das FFH-Gebiet „Noervenicher Wald“. Die verfahrensgegenständlichen Flächen befinden sich zwischen den vorgenannten Gebieten, sodass die Lage in einem verbindenden Korridor nicht pauschal ausgeschlossen werden kann. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Tagebau Hambach ist ein Meidungsverhalten von potenziell ziehenden Arten für den möglichen Verbundkorridor jedoch sehr wahrscheinlich.

Allgemein sind Natura-2000-Gebiete insbesondere empfindlich gegenüber direkten Eingriffen oder unmittelbar benachbarten Vorhaben. Daneben besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore zwischen verschiedenen Natura-2000-Gebieten; beispielsweise durch Beeinträchtigung von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen oder durch Umsetzung von Vorhaben mit einer möglichen Barrierewirkung.

Aufgrund der anthropogenen Störung durch angrenzende Siedlungsnutzungen sowie gewerbliche Nutzungen ist eine Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz jedoch nicht ersichtlich. Denn im Umfeld des Plangebietes bestehen Ausweichmöglichkeiten wie weitläufige Freiflächen oder die Biotopstrukturen der Ruraue, die für ziehende Arten deutlich attraktiver sein sollten. Zudem bereitet die Planung keine Nutzungen vor, die zu möglichen Barrierewirkungen für überfliegende Arten führen. In diesem Zusammenhang sind planbedingte Konflikte nicht ersichtlich.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

*„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete [...], so weit wie möglich vermieden werden.“* (vgl. § 50 Satz 1 BauGB) Im Sinne des Artikel 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU ergeben sich Betriebe, von denen schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle ausgehen können, aus den jeweils vorhandenen Mengen von Stoffen gemäß Anhang I Teil 1 Spalte 3 oder Anhang I Teil 2 Spalte 3 der Richtlinie 2012/18/EU. Entsprechende Betriebe sind im näheren und weiteren Umfeld um das Plangebiet nicht vorhanden.

Die Zugangsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB werden somit vollständig erfüllt. Vom beschleunigten Verfahren soll vorliegend Gebrauch gemacht werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abzusehen; Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen entfällt. Zusätzlich stehen die nachfolgenden Verfahrenserleichterungen zur Verfügung.

- Von der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB darf abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB durchzuführen.

- Kann der Bebauungsplan, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach abgesehen; Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen entfällt.

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, weist das Plangebiet vollständig als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) aus. In den ASB sollen u.a. die Flächen für den Wohnungsbau und die damit verbundenen Folgeeinrichtungen, für die zentralörtlichen Einrichtungen sowie für die sonstigen privaten und öffentlichen Einrichtungen der Bildung und Kultur dargestellt werden (vgl. Bezirksregierung Köln, 2016a: 14). Die Darstellungen des Regionalplanes stehen der Planung somit nicht entgegen.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederzier stellt den überwiegenden Teil der verfahrensgegenständlichen Flächen bereits als „Wohnbauflächen“ dar. Lediglich eines der Flurstücke wird aktuell noch als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Um den geplanten Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, müssen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes vollständig zu „Wohnbaufläche“ geändert werden. Im Verfahren nach § 13a BauGB ist der Flächennutzungsplan nicht in einem gesonderten Verfahren zu ändern, sondern kann im Wege der Berichtigung, im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren, angepasst werden.

Eine landesplanerische Anfrage gemäß § 34 LPlG wurde bereits gestellt.

### 2.3 Naturschutzfachliche Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete ergeben sich aus den §§ 21 und 23 bis 36 BNatSchG. Demnach sind der Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung (§ 21 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke oder Nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG), gesetzlich ge-

geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) und Natura-2000-Gebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit zu untersuchen.

Form und Verfahren der Unterschutzstellung richten sich nach Landesrecht (vgl. § 22 Abs. 2 BNatSchG). Demnach werden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile in den Landschaftsplänen der Unteren Naturschutzbehörden festgesetzt. (vgl. § 7 LNatSchG)

Das Plangebiet liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des sich in Neuaufstellung befindlichen Landschaftsplanes II „Rur- und Indeaeue“. Diesbezüglich können keine festgesetzten Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von Schutzgebieten des Landschaftsplanes betroffen sein.

Zur Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Nationalparks oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparks, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen.

Eine räumliche Überlagerung besteht mit keinem der vorgenannten Schutzgebietstypen. Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Diesbezügliche Konflikte sind jedoch in Bezug auf die Planung nicht abzusehen (vgl. Kapitel 1.4). Somit sind planbedingte Konflikte mit naturschutzfachlichen Schutzgebieten insgesamt nicht zu erwarten.

## 2.4 Wasserrechtliche Schutzgebiete

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus den besonderen, wasserwirtschaftlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Demnach sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG), Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit zu untersuchen.

Innerhalb der Plangebiete befinden sich keine Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG). Heilquellen (§ 53 WHG) sind im linksrheinischen NRW nicht vorhanden und insofern mit abschließender Sicherheit nicht von der Planung betroffen.

Überschwemmungsgebiete (§ 78b WHG) bestehen im Bereich des Ellebaches. Das Fließgewässer ist jedoch ca. 350 m vom Plangebiet entfernt, sodass eine diesbezügliche Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten ist.

Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) werden gemäß § 78d Abs. 2 WHG von den Ländern durch Rechtsverordnung festgesetzt. Dies ist in NRW aktuell noch nicht erfolgt

## 3 PLANUNGSKONZEPT

### 3.1 Nutzungskonzept

Geplant ist die Umsetzung eines Konzeptes, welches die Entstehung von Mehrfamilienhäusern fördert und den Wohnansprüchen verschiedener Nutzergruppen gerecht wird. Die bestehende Wohnbaulandschaft in der Ortslage sowie der Gesamtgemeinde gründet vorwiegend auf Ein- und Zweifamilienhäusern. Derartige Wohnstrukturen bieten auf breiter Fläche wenig Wohnraum sowie geringe Flexibilität in der Ausrichtung verschiedener Wohnformen. Geschosswohnungsbau beseitigt diese Wohnungsdefizite in kompakter Form und schafft Raum für unterschiedliche Wohnansprüche. Demgemäß werden Wohngrundrisse geschaffen, die sowohl den Bedürfnissen von Familien als auch denen von Ein- und Zweipersonen – Haushalten entsprechen. Zu diesem Zweck sollen vier Mehrfamilienhäuser entstehen, die jeweils maximal zwei Vollgeschosse umfassen. Die zwei Mehrfamilienhäuser im südlichen Bereich des Plangebietes werden sich dabei jeweils in zwei Baukörper gliedern, die über eine gemeinsame Erschließung miteinander verbunden sind. Dadurch wird der optische Eindruck gefördert, dass es sich eher um vier kleinere Baukörper anstatt um zwei größere Gebäude handelt. Nördlich des Plangebietes entstehen im Zuge des Bebauungsplanes „Weiherhof II“ größere Mehrfamilienhauskomplexe, im Süden schließt Ein- und Zweifamilienhausbebauung an. Die geplanten Mehrfamilienhäuser schaffen demgemäß einen harmonischen Übergang zwischen diesen beiden Elementen. Der übrige Bestand wird somit sinnvoll ergänzt und vor dem Hintergrund der ressourcenschonenden Entwicklung erfolgt zudem ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden. Größe und Zuschnitt der Baugebiete resultieren aus den vorgenannten Nutzungen und den darauf aufbauenden Wohnungseinheiten. Durch eine entsprechende Gestaltung hinsichtlich der Gebäudekubaturen kann gewährleistet werden, dass sich die Mehrfamilienhäuser in das bestehende Bebauungsumfeld eingliedern.

### 3.2 Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über die westlich des Plangebietes verlaufende Niederzierer Straße erfolgen. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die anschließende Ellener Straße, welche das Plangebiet an die Autobahn A4 anbindet. In etwa 950 m östlicher Entfernung zum Plangebiet verläuft die L 264.

Der ruhende Verkehr soll vorwiegend über eine Tiefgarage bewältigt werden, deren Zufahrt an die Niederzierer Straße anschließt. Dabei soll die Zufahrt gemeinsam durch die Wohngebiete Weiherhof II und III genutzt werden. Mittels einer Tiefgarage können zudem ausreichend Stellplätze für die Anwohner und Besucher bei gleichzeitiger Erhaltung der Attraktivität des Wohnumfeldes gewährleistet werden. Zudem wird durch die Anlage einer entsprechenden Zufahrt ein geordneter Zu- und Abfahrtsverkehr gewährleistet.

Die Anbindung des Vorhabengebietes an das ÖPNV-Netz erfolgt über die Haltestelle „Schulzentrum“ auf der Straße „Am Weiherhof“ bzw. die hierüber verlaufenden Linien 234, 235, 236 sowie 238 der Aachener Verkehrsverbund GmbH (AVV).

### 3.3 Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept sieht eine Begrünung und Bepflanzung der unversiegelten Flächen im Plangebiet vor. Vor dem Hintergrund der offenen Bauweise und der festgesetzten Grundflächenzahl ist von einem mäßigen Versiegelungsgrad auszugehen. Die Grundflächenzahl wird durch die vorliegende Planung zwar über das zulässige Überschreitungsmaß hinaus geringfügig überschritten (vgl. Kap. 4.3). Dies geschieht jedoch im Rahmen unterirdischer Eingriffe durch die Errichtung einer Tiefgarage, sodass die darüber liegenden Flächen dennoch überwiegend für eine Begrünung zur Verfügung stehen.

Aufgrund der angrenzenden, freien Landschaft sowie der direkten, fußläufigen Anbindung an das Plangebietsübergreifende Naherholungsnetz werden auch nach Umsetzung der Planung ausreichende Freiflächenpotentiale und Naherholungsmöglichkeiten bestehen. Insofern wird auf die Festsetzung weiterer, öffentlicher Grünflächen verzichtet.

### 3.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NW besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich eine Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist.

Gemäß der Bodenkarte von NRW des Geologischen Dienstes im Maßstab 1:50.000 handelt es sich bei den Böden innerhalb des Plangebietes um Böden mit starker Staunässe, sodass eine Versickerung nur mit einem verhältnismäßig großen Aufwand betrieben werden könnte. Somit soll das anfallende Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen in das bestehende Kanalnetz eingeleitet werden. Eine direkte Einleitung des Regenwassers (Oberflächenwassers) in die vorhandenen Regenwasserkanalisation kann nicht erfolgen. Zur Bebauung der Parzellen ist eine Kanalarückhaltung erforderlich. Die Kanalarückhaltung kann erfolgen durch DN800 mit einer Länge von 42 m oder alternativ mit Rigolenfüllkörper, ermittelte Menge ca. 100 Stück. Die Rigolenfüllkörper sollten jedoch nicht gleichzeitig als Versickerungskörper eingesetzt werden.

Demgegenüber soll das Schmutzwasser aus den privaten Haushalten und das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet getrennt gefasst werden. Hierdurch kann einer Verunreinigung von Boden und Grundwasser durch auf den Verkehrsflächen ggf. anfallende Schadstoffe entgegengewirkt werden. Das Trennsystem im Plangebiet soll an die bestehende Kanalisation in der Niederzierer Straße angeschlossen werden.

Die Versorgung des Plangebietes soll über ein noch zu erstellendes Leitungsnetz erfolgen, welches an die bestehenden Anschlüsse in der Niederzierer Straße angebunden wird.

## 4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

### 4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Oberzier, Flur 14, Flurstücke 543, 544, sowie 545. Es wurden diejenigen Flurstücke in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, die unmittelbar für die geplante Wohnnutzung oder deren Erschließung genutzt werden sollen.

### 4.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, da diese Flächen vorwiegend dem Wohnen dienen sollen. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben, Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes wird, da sich die damit einhergehende Baustruktur nicht in die Struktur des Ortsbildes und die vorhandene Nutzungsstruktur einfügen würde:

1. *In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:*

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- *Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*
- *Anlagen für Verwaltungen*
- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*

### 4.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Die geplante Bebauungsstruktur soll sich im Rahmen der Bauweise in den übrigen Bestand einfügen und zugleich genügend Raum für ein breites Wohnungsangebot gewährleisten. Entsprechend wird eine offene Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Durch die Möglichkeit der Errichtung von zwei Vollgeschossen kann ausreichend Wohnraum für die vorgenannten Zwecke geschaffen werden (vgl. Kap. 3.1).

Im Übrigen wird aus Gründen der planerischen Zurückhaltung und in Orientierung an dem umliegenden Bestand im Baugebiet eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO gilt ein Wert von 0,4 als Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete (GRZ I). Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist im Rahmen der Anlage von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis zu 50 von Hundert zulässig (GRZ II). Im vorliegenden Fall ergibt sich damit insgesamt eine zulässige Überschreitung auf eine GRZ von 0,6. Aus besonderen städtebauli-

chen Gründen kann die Überschreitung der GRZ im Rahmen der Errichtung von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 und 4 BauNVO nochmals bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 überschritten werden (so genannte Kappungsgrenze). Zur Bereitstellung der erforderlichen Stellplätze für die Anwohner wird aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit eine zusätzliche Überschreitung der GRZ notwendig, die über dem Maß von 0,6 liegt. Geplant ist jedoch die Deckung des Stellplatzbedarfes über die Anlage einer Tiefgarage. Da es sich dabei um einen unterirdischen Eingriff in den Boden handelt, bleibt das aufgelockerte städtebauliche Erscheinungsbild somit grundsätzlich erhalten. Zudem bewirkt ein solcher Eingriff aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes weniger Beeinträchtigungen als eine oberflächliche Versiegelung. In Summe fördert die geplante Regelung somit einen ortsbildverträglichen oberflächlichen Versiegelungsgrad bei gleichzeitiger Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum.

*2.1 Innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes“ kann aus städtebaulichen Gründen ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen werden, sofern diese Überschreitung der Unterbringung von Stellplätzen dient, die unterhalb der Geländeoberfläche liegen und die Geländeoberfläche entsprechend den „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ begründet wird.*

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) auf 10,50 m erfolgt in der Anlehnung an die ortstypischen Gebäudekubaturen. Dies trägt zu einer Harmonisierung des Siedlungsbildes und einem verträglichen Übergang zu der angrenzenden Landschaft bei. Da das Gelände relativ eben ist, kann sowohl für den westlichen als auch den östlichen Gebäudekomplex die Oberkante der bereits hergestellten Niederzierer Straße als Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gewählt werden.

*2.2 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH). Die Gebäudehöhe wird definiert als höchster Punkt des Daches. Dies ist bei geneigten Dächern der Dachfirst, bei Flachdächern die Oberkante der Attika. Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die Höhenlage der an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks.*

#### 4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt und halten unterschiedliche Abstände zu angrenzenden Grundstücken und Flächen ein.

Die Baufenster verfügen über eine Regeltiefe von 20,0 m. Mit einer solchen Tiefe wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern gewährleistet. Diese Tiefe orientiert sich zudem an dem zu Grunde liegenden städtebaulichen Entwurf.

Zur südlichen Plangebietsgrenze halten die Baugrenzen einen Abstand von 5,0 m ein. Zur nördlichen Plangebietsgrenze wird ein pauschaler Abstand von 3,0 m eingehalten. Von der westlichen Plangebietsgrenze rücken die Baufenster 7,60 m bzw. 8,50 m weit ab. Zur östlichen Grenze des Geltungsbereiches werden unterschiedliche Abstände eingehalten.

Das bauordnungsrechtliche Mindestmaß der Abstandsflächen von 3,0 m zu angrenzenden Grundstücken wird somit innerhalb des gesamten Plangebietes eingehalten.

## 4.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Mehrfamilienhausbebauungen lösen erfahrungsgemäß einen geringeren Stellplatzbedarf aus als beispielsweise die Einfamilienhausbebauung. Aus diesem Grund ist in dem geplanten „Allgemeinen Wohngebiet“ mindestens ein Stellplatz je Wohneinheit nachzuweisen.

*3.1 In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ ist je Wohneinheit mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.*

Die Stellplätze für die Anwohner der neu geschaffenen Wohnungen sollen dabei durch die Errichtung einer Tiefgarage bereitgestellt werden. Mittels einer Tiefgarage können ausreichend Stellplätze geschaffen werden, ohne eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes zu bewirken, wie es durch die Anlage oberirdischer Stellplätze zu erwarten wäre. Um vorliegend die Errichtung der Tiefgarage zu gewährleisten und damit dem städtebaulichen Grundgedanken des zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurfs zu folgen, wird zusätzlich zu der zeichnerischen Festsetzung der „Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen“ die folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

*3.2 Innerhalb der „Flächen für Tiefgaragen“ sind Stellplätze unterirdisch in Form einer Tiefgarage anzulegen. Die Erschließung dieser Tiefgarage ist dabei über eine Anbindung an die Niederzierer Straße sicherzustellen.*

Zusätzliche Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. So wird der öffentliche (Straßen-)Raum nicht durch zu nahes Heranrücken von Garagen oder überdachten Stellplätzen beeinträchtigt. Zudem soll der überwiegende Teil der benötigten Stellplätze ohnehin im Rahmen einer Tiefgarage errichtet werden. Um Besuchern ebenfalls in gewissem Maße Stellplatzmöglichkeiten bereit zu stellen, sollen ebenerdige Stellplätze ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein, sofern eine maximale Anzahl von sechs Stellplätzen nicht überschritten wird. So kann gewährleistet werden, dass die oberirdischen nicht überbauten Flächen vorwiegend für Bepflanzungen und Begrünungen zur Verfügung stehen und dennoch ein gewisser Spielraum bei der Anlage von Besucherstellplätzen geschaffen wird.

*3.3 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

*3.4 Ebenerdige Stellplätze und die dazugehörigen Zufahrten sind, ergänzend zu der Anlage innerhalb der „Flächen für Tiefgaragen“, allgemein nur innerhalb sowie ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Ausnahme ist daran gekoppelt, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine maximale Anzahl von zehn Stellplätzen nicht überschritten wird.*

Um eine hinreichende Privatsphäre zu gewährleisten und mögliche Einblicke in benachbarte Grundstücke zu reduzieren, sollen Balkone, Altane und Terrassenüberdachungen, die fest mit dem Gebäude verbunden innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein. Ausnahmsweise dürfen diese Bauteile bis zu 1,0 m über die Baugrenze hinausragen. Hierdurch können die Belange des Nachbarschutzes gewahrt werden.



3.5 *Balkone, Altane und Terrassenüberdachungen, die fest mit dem Gebäude verbunden sind sowie Terrassen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Baugrenzen dürfen durch die vorgenannten Bauten um maximal 1,0 m überschritten werden.*

#### 4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um den Eindruck einer durchgrünten Siedlung insbesondere am Landschaftsrand zu stärken und aus Gründen des ökologischen Ausgleichs sind die privaten Gartenflächen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kies- oder Splittflächen außerhalb von Wegen ist im Rahmen der naturnahen Gartengestaltung nicht zulässig. Das Unterbinden von Grünaufwuchs auf diesen Flächen gilt als vermeidbarer Eingriff in Natur- und Landschaft gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG. Der hohe Versiegelungsgrad solcher Gärten führt in der Summe zu einer stärkeren Erwärmung der besiedelten Bereiche im Hochsommer, zu höheren Wasserabflüssen bei Starkregen, zu einer geringeren Bindung von Feinstäuben und zum Verlust von Lebensräumen u.a. zahlreicher Singvogelarten. Zumutbare Alternativen im Sinne des § 15 BNatSchG sind die Anlage von Rasenflächen oder die Bepflanzung mit pflegeintensiven Bodendeckern wie Storchschnabel, Pachysander, Efeu oder Stauden.

4.1 *Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten werden definiert als zusammenhängende Flächen, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10% bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird.*

#### 4.7 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; hier: Lärmschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Untersuchung immissionsschutzrechtlicher Belange wurde ein Fachgutachten erstellt (vgl. Büro für Schallschutz, Umweltmessungen, Umweltkonzepte Michael Mück, 2020). Es zeigt sich, dass der Straßenverkehrslärm der Niederzierer Straße zu einer Überschreitung von Immissionsrichtwerten führen kann (vgl. ebd.). Um diesbezügliche Schutzmaßnahmen formulieren zu können, wurden maßgebliche Außenlärmpegel im Sinne der DIN 4109 für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm ermittelt (vgl. ebd.). Hieraus ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegelbereiche, die zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Zur Bestimmung der mit den Lärmpegelbereichen verbundenen Maßnahmen werden die nachfolgenden, textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

5.1 *Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen*

*Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin) entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegelbereichen zu treffen. Die aus der vorgenannten Festsetzung resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall un-*

terschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung der sich aus der Änderung ergebende Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 nachgewiesen wird. An Fassadenbereichen, an denen die Lärmbelastung aus dem Straßen- und Schienenverkehr über 45 dB(A) nachts liegt, sind für Räume mit Schlaffunktion Lüfter mit geeignetem Schallschutz oder kontrollierte Wohnraumlüftung notwendig, damit die Fenster geschlossen gehalten werden können, um ungestörtes Schlafen zu ermöglichen.

Weiterhin ist bei Errichtung des Gebäudes eine Eigenabschirmung zu beachten. Die Berechnung der Lärmpegelbereiche erfolgt bei Freifeldbedingungen, da nach aktueller Rechtsprechung nicht von einer kompletten geschlossenen Umsetzung des Baukörpers in der eingezeichneten Baugrenze auszugehen ist. Die Lärmpegelbereiche an der Südfassade werden in diesem Falle je nach Ausführung des Gebäudes niedriger ausfallen. Dies ist eventuell nach Umsetzung der Planung zu prüfen. An der der Straße zugewandten Seite werden die eingezeichneten Lärmpegelbereiche unverändert bleiben. An der Ostfassade der äußeren Bebauung Ost kann durch Anordnung der Raumfunktion bzw. Raumnutzung auf die Außenlärmpegel reagiert werden. Abschirmende Maßnahmen wie Prellscheiben sind ebenfalls als aktive Lärmschutzmaßnahme, je nach Umsetzung des Vorhabens prüffähig.

<b>Lärmpegelbereiche nach DIN 4109</b>	
<i>5dB-Klasse Maßgeblicher Außenlärmpegel (Obergrenze)</i>	<i>Lärmpegelbereich</i>
<i>Bis 55 dB(A)</i>	<i>I</i>
<i>60 dB(A)</i>	<i>II</i>
<i>65 dB(A)</i>	<i>III</i>
<i>70 dB(A)</i>	<i>IV</i>
<i>75 dB(A)</i>	<i>V</i>
<i>80 dB(A)</i>	<i>VI</i>
<i>größer 80 dB(A)</i>	<i>VII</i>

Tabelle 1: Lärmpegelbereich nach DIN 4109

## 5.2 Schallschutzmaßnahmen für Außenbereiche im Plangebiet

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass für die dem Wohngebäude zugeordneten und während der Tageszeit schutzwürdigen Freiflächen (wie z.B. Balkone, Loggien und Freisitze), durch entsprechende Gebäudeanordnung sowie Grundrissanordnung oder sonstige Vorkehrungen zur Minderung der Schalleinwirkungen ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) WA/WR während der Tageszeit nicht überschritten wird.

Um schädliche Auswirkungen der durch den Sportlärm ausgehenden Schallemissionen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass an den östlichen Fassaden der Gebäude, die unmittelbar an die Sportanlagen grenzen, offenbare Fenster und Türen nicht zulässig sind.

Zudem hat sich die Gemeinde bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes B 18 dazu verpflichtet, den Sportbetrieb während der sonntäglichen Ruhezeiten auszuschließen. Somit wird insgesamt ein ausreichender Schutz vor Geräuschemissionen gewährleistet.

#### 5.3 Schallschutzmaßnahmen vor Sportlärm

*Zum Schutz von Sportlärmwirkungen sind innerhalb des mit 1 gekennzeichneten Bau-fensters an allen nach Osten ausgerichteten Fassaden nur feststehende Verglasungen ohne offenbare Fenster oder Türen zulässig.*

### 4.8 Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a i.V.m. Nr. 25b BauGB)

Im Rahmen der Maßnahmen zur Vermeidung von Steingärten wird ferner die nachfolgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

6. *Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten im Sinne dieses Bebauungsplanes unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z.B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen). Die Regelungen unter 4. bleiben hiervon unberührt.*

### 4.9 Bedingte Festsetzungen

(§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4c BauGB)

Um sicherzustellen, dass die ökologische Funktion des entfallenden Sommerhabitats für Fledermäuse bereits vor Beginn der Baumaßnahme durch die herzustellenden Habitate ausgeglichen wird, ist eine bedingte Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

7. *Die bauliche Entwicklung des Plangebietes ist an die Funktionalität der vorab durchzuführenden Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gekoppelt. Mit den Rodungsarbeiten darf erst begonnen werden, wenn vorab durch eine ökologische Baubegleitung 10 Stück künstliche Fledermausquartiere voll funktionsfähig und an geeigneten Bäumen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet angebracht wurden.*

## 5 KENNZEICHNUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB sollen Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind sowie Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind im Bebauungsplan gekennzeichnet werden.

Das gesamte Plangebiet ist von Böden mit humosem Bodenmaterial betroffen. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig, sodass bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich werden können. Zur Klarstellung der hiermit verbundenen Restriktionen wird eine entsprechende Kennzeichnung vorgenommen sowie ein ergänzender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kapitel 6).

## 6 HINWEISE

Der nachfolgende Hinweis bezieht sich auf die Einsichtnahme von Vorschriften und wird aus Gründen der Rechtssicherheit in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 1. Einsichtnahme von Vorschriften

*Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Niederzier zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.*

Weitere Hinweise wurden aufgrund von gutachterlichen Aussagen in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 2. Bauzeitenregelung

*Durch eine Bauzeitenregelung ist sicherzustellen, dass die Baufeldräumung sowie die ggf. erforderlichen Freischnitte von Vegetation außerhalb der Aktivitätszeit potenziell betroffener Vogel- und Fledermausarten (01. März bis 30. September) durchgeführt werden. Die Bauarbeiten sind unmittelbar an die Baufeldräumung anzuschließen. Diese Empfehlung gilt ausdrücklich auch für die Schaffung von temporären Zuwegungen sowie die temporäre Schaffung von notwendigen Freiräumen wie z.B. Stellflächen o.Ä. Kann das Zeitfenster aus zwingenden Gründen nicht eingehalten werden, ist vor dem Beginn der Arbeiten eine zusätzliche Kontrolle auf Brutvorkommen durchzuführen. Im Falle eines Nachweises ist mit der Genehmigungsbehörde ein einzelfallbezogenes Maßnahmenkonzept abzustimmen und der Verlust der Brutstätte ggfs. zu kompensieren.*

### 3. CEF-Maßnahme

*Der Verlust potenziell geeigneter Spalten als Sommerlebensräume von Fledermäusen ist durch die Montage von 10 Stück künstlichen Fledermausquartieren zu kompensieren. Die Montage muss an Gehölzen im Umfeld der Planung und unter ökologischer Begleitung durch eine entsprechend qualifizierte Person vorgezogen erfolgen.*

### 4. Anlage einer Vogelschutzhecke

*Der Verlust der Gehölzheckenstrukturen ist auf einer Fläche von 3.300 qm durch die Pflanzung einer Vogelschutzhecke zu kompensieren. Eine endgültige Artenliste ist aus der folgenden Pflanzenliste durch eine entsprechend qualifizierte Person in Abhängigkeit vom jeweiligen Standort und den angrenzenden Nutzungen zu bestimmen. Die Realisierung kann für diese Maßnahme nachgelagert erfolgen.*

Liste der zu verwendenden Pflanzenarten für die Anlage einer Vogelschutzhecke	
Berberitze	Berberis vulgaris
Brombeere	Rubus fruticosus
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hasel	Corylus avellana
Himbeere	Rubus idaeus
Kornelkirsche	Cornus mas
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Wildrosen	Rosa spec.

Tabelle 2: Liste der zu verwendenden Pflanzenarten für die nachgelagerte Ausgleichsmaßnahme

*Der Ausgleich erfolgt auf Teilen der Fläche Gemarkung Oberzier, Flur 01, Flurstück 232. Die abschließende Sicherung der Maßnahme erfolgt vor Satzungsbeschluss.*

5. Bau- und betriebsbedingte Störwirkungen

*Um Störungen von geschützten Wildtieren beim Bau und während des Betriebs des Vorhabens weitestgehend zu vermeiden, sind unnötige Schall- und Lichtemissionen zu vermeiden. Dazu sind beim Bau moderne Arbeitsgeräte und Baumaschinen einzusetzen. Auch eine das notwendige Maß überschreitende Beleuchtung beim Bau wie auch bei der späteren Nutzung ist zu unterlassen, um geschützte Wildtiere möglichst wenig zu stören.*

Die nachfolgenden Hinweise wurden im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB anhand von Stellungnahmen vorgebracht und in den Bebauungsplan aufgenommen.

6. Bergbau

*Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich über auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern. Außerdem befindet sich die Planfläche über dem Erlaubnisfeld „Weisweiler“. Die Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung von Erdwärme. Eigentümerin aller o. g. Felder ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.*

7. Sümpfungsmaßnahmen

*Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Hierdurch bedingte Bodenbewegungen können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.*

8. Kampfmittel

*Die Bezirksregierung Düsseldorf – Dez. 22 (Gefahrenabwehr, Hafensicherheit, Kampfmittelbeseitigung) empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Die Beauftragung erfolgt jeweils über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf.*

*Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.*

9. Flurnahe Grundwasserstände

*Innerhalb des Plangebietes können flurnahe Grundwasserstände auftreten. Bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garage etc.) sind bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzunehmen. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung – auch kein zeitweiliges Abpumpen – nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgen. Weiterhin dürfen keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.*

*Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Abdichtung von Bauwerken“, der DIN 18533 „Abdichtung von erdberührten Bauteilen“ und gegebenenfalls der DIN 18535 „Abdichtung von Behältern und Becken“ zu beachten.*

10. Erdbebengefährdung

*Gemäß DIN 4149:2005 ist der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes der Erdbebenzone 3 und der Geologischen Untergrundklasse S zuzuordnen. DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 11NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.*

*Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.*

11. Tektonische Störungszone

*Der Großteil des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Störungszone der westlich des Plangebietes verlaufenden tektonischen Störung des Oberzierer Sprungs. Diese ist nach aktuellen Erkenntnissen nicht seismisch aktiv.*

12. Verkehrsemissionen der L 264

*Durch die nahe gelegene L 264 können Verkehrsemissionen wie Staub, Lärm, Abgase oder Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe ausgelöst werden. Eventuell notwendige Schutzmaßnahmen gehen allein zu Lasten der Kommunen und nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung.*

13. Bodendenkmäler

*Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.*

14. Humose Böden

*Die Böden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans enthalten humoses Bodenmaterial. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.*

15. Baugrund

*Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Euro-code 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen“, und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.*

*Es wird empfohlen die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.*

16. Staub- und Geräuschemissionen des Tagebau Hambach

*Aufgrund des nahe gelegenen Tagebaus kann es temporär zu erhöhten Staub- und Geräuschemissionen kommen, die belästigend wirken können. Die gesetzlichen und von der Bergbehörde auferlegten Immissionswerte werden dabei zwar eingehalten, dennoch können ungünstige Wetterlagen und Betriebssituationen Belastungssituationen hervorrufen.*

17. Richtfunk

Durch das Plangebiet verläuft eine Richtfunktrasse der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Der Verlauf wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bei der Errichtung und/oder Änderung von baulichen Anlagen im Trassenverlauf ist folgendes zu beachten:

Zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen ist ein horizontaler Schutzabstand von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand von mindestens +/- 20 m einzuhalten. Zur Ermittlung der genauen Höhenlage der Richtfunkverbindung sowie der ihr zugehörigen Fresnelzone und der sich daraus ergebenden konkreten Schutzabstände ist die Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Südwestpark 38, 90449 Nürnberg zu kontaktieren.

## 7 PLANDATEN

Flächenbilanz des räumlichen Geltungsbereiches			
Festsetzung	Fläche in m <sup>2</sup> (ca.)		
	Gesamt	Teilfläche	Voraussichtliche Versiegelung
Allgemeines Wohngebiet WA	5.797	-	-
davon versiegelte Fläche (GRZ 0,4 bzw. 0,6 mit Überschreitung)	-	3.478	3.478
davon unversiegelte Fläche	-	2.319	-
davon Flächen für Tiefgaragen		1.805	
Räumlicher Geltungsbereich / Summe	5.797		3.478

Tabelle 1: Flächenbilanz zum räumlichen Geltungsbereich

## 8 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 8.1 Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht sowie von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen.

### 8.2 Artenschutz

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Unter Berücksichtigung des § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB werden von den vorgenannten Rege-



lungen jedoch nur die Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz erfasst. Kompensationserfordernisse nach anderen Regelungen, z.B. denen des besonderen Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz bleiben unberührt.

Vor diesem Hintergrund wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt (Büro für Freiraumplanung D. Liebert, 2020). Im Rahmen der Prüfung wurde das Untersuchungsgebiet am 12.06.2020 sowie am 16.06.2020 begangen und auf Hinweise planungsrelevanter Arten untersucht.

Aufgrund der Nutzungsstrukturen im Umland des Plangebietes wurden im Rahmen der Voruntersuchung nur solche Arten angenommen, die eine erhebliche Störungstoleranz aufweisen.

Die vereinfachte Analyse zur potenziellen Betroffenheit planungsrelevanter Arten konnte eine Betroffenheit diverser Vogel- und Fledermausarten nicht ausschließen. Die Gehölzstrukturen können baumgebundenen Fledermausarten grundsätzlich als Ruhestätten dienen. Auch ist eine Nutzung der Gehölze als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für diverse Vogelarten denkbar.

Um eine Zerstörung von besetzten Nestern oder Fledermausquartieren vorzubeugen, sind diese Arbeiten zur Baufeldfreimachung außerhalb der Aktivitätszeit der potenziell betroffenen Arten, im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zu beginnen und ohne Unterbrechung fortzuführen. Zudem ist der Verlust der potenziellen Spaltenquartiere von Fledermäusen vorgezogen durch die Anlage von Ersatzlebensräumen zu kompensieren. Ergänzend dazu sind bau- und betriebsbedingte Störwirkungen durch den Einsatz moderner Arbeitsgeräte und Baumaschinen sowie einer Reduzierung späterer Licht- und Schallemissionen zu vermeiden. Der Verlust der Habitate im Bereich der Gehölzstrukturen ist zudem ortsnah und im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Diesbezüglich wurden Maßnahmen in die Plankonzeption aufgenommen (vgl. Kapitel 4.9 und 6). Die vorgenannten Maßnahmen sind vor Satzungsbeschluss verbindlich abzusichern.

Nach Durchführung der Maßnahmen stehen artenschutzrechtliche Belange dem geplanten Vorhaben nicht entgegen.

### 8.3 Immissionsschutz

Innerhalb des Plangebietes besteht ein Anfangsverdacht hinsichtlich möglicher Schallbelastungen. Die Verkehre der Niederzierer Straße sowie die nahe gelegenen Gewerbebetriebe und Sportstätten können möglicherweise zu einer Überschreitung maximal zulässiger Schallbelastungen für potenzielle Anwohner führen. Diesbezüglich wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, anhand derer ein Lärmschutzgutachten erstellt wurde (Büro für Schallschutz, Umweltmessungen, Umweltkonzepte Michael Mück, 2020).

Die Untersuchung zeigt, dass die Geräusche verursacht durch den öffentlichen Straßenverkehr die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nahezu an allen betrachteten Geschossen im Plangebiet tags und nachts überschreitet, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden ebenfalls überschritten.

Auf die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV durch die Lärmarten öffentlichen Straßenverkehr wird im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen reagiert. Dadurch ist im Rahmen des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens sicherzustellen, dass durch passive Maßnah-

men wie Fenstern mit sogenannten Lärmschutzlültern, Prallscheiben, etc. die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse gewährleistet wird.

Die Lärmart Sport führt bei Turnieren mit Zuschauern an den östlichen Baufenstern eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete. Der Trainings- und Spielbetrieb werktags führt zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete. Aktive Maßnahmen an der Sportanlage selbst sind nicht zielführend. Für den Bereich der Ostfassade des östlichen Baufensters wird deshalb festgesetzt, dass die Fenster und Türen an den Fassaden, die den Sportanlagen unmittelbar zugewandt sind, nicht offenbar sein dürfen. Zudem hat sich die Gemeinde bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes B 18 dazu verpflichtet, den Sportbetrieb während der sonntäglichen Ruhezeiten auszuschließen. Somit wird insgesamt ein ausreichender Schutz vor Geräuschemissionen gewährleistet. Zudem kann so der sogenannte Bestandsbonus für lange bestehende Sportanlagen geprüft werden.

Die Lärmart Gewerbe führt durch bestehende und plangegebene Betriebe zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags sowie 40 dB(A) nachts.

Die Flutlichtanlagen auf den östlich angrenzenden Sportanlagen können zudem zu störenden Lichtemissionen auf die Anwohner beitragen. Allerdings wurde bereits bei der damaligen Erstellung durch die Fa. Strabag darauf geachtet, dass die Beleuchtungsanlage des Sportplatzes nicht zu einer Belästigung der Anwohner beiträgt oder Blendwirkungen hervorruft. Diesbezüglich erfolgte bei der Errichtung der Anlagen eine Begrenzung der Lichtpunkthöhe auf 10,0 m. Bei den Leuchten handelt es sich zudem um indirekte Beleuchtungskörper. Ergänzend dazu findet eine regelmäßige, jährliche Überprüfung der Anlagen statt. Auch bei einem näheren Heranrücken der Bebauung ist somit nicht davon auszugehen, dass eine lichttechnische Beeinträchtigung der Anwohner hervorgerufen wird. (Elektro Maaßen, 2020)

#### **8.4 Nachbarschaftliche Belange**

Nachbarschaftliche Belange werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B28 grundsätzlich berührt. Durch die geplante Bebauung kommt es zu Auswirkungen auf nachbarschaftliche Belange, da sich auf den südlich angrenzenden Grundstücken bereits Wohngebäude befinden. Die Anwohner des unmittelbar angrenzenden Grundstückes könnten sich je nach Anordnung der Fenster oder Außenbauteile wie Balkone beeinträchtigt fühlen, da der Garten vom Nachbargebäude aus ggf. besser einsehbar wird. Eine verträgliche Gestaltung ist jedoch im Rahmen der Genehmigungs- und Ausbauplanung grundsätzlich möglich, sodass die Vollziehbarkeit der Planung nicht in Frage gestellt wird.

Im Rahmen der Anpassung der Plankonzeption wurde zudem der Abstand zum südlich angrenzenden Grundstück erhöht, um ein zu nahes Heranrücken der Gebäudekörper zu vermeiden.

#### **8.5 Altlasten**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans B 28 „Wohnpark Weiherhof III“ besteht kein Anfangsverdacht für das Vorhandensein von Bodenbelastungen.

## 9 REFERENZLISTE DER QUELLEN

- Baugesetzbuch. (2017). München: Verlag C.H. Beck oHG.
- Bezirksregierung Köln. (2016a). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Textliche Darstellung - Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Bezirksregierung Köln. (2016b). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Zeichnerische Darstellung - Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Bezirksregierung Köln. (14. Januar 2019). Übersicht Bedarfe und Reserven Niederzier. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Büro für Freiraumplanung D. Liebert. (2020). *Bebauungsplan Nr. B28 "Wohnpark Weiherhof III" - Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I*. Alsdorf: Büro für Freiraumplanung D. Liebert.
- Büro für Schallschutz, Umweltmessungen, Umweltkonzepte Michael Mück. (2020). *Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes "Errichtung von Mehrfamilienhäusern"*. Herzogenrath: Büro für Schallschutz, Umweltmessungen, Umweltkonzepte Michael Mück.
- Elektro Maaßen. (15. Juni 2020). Lichttechnische Stellungnahme. Niederzier: Elektro Maaßen.
- Kreis Düren. (2018). "Wachstums Offensive 2025": Kreis Düren will Einwohnerzahl steigern. Von [https://www.kreis-dueren.de/index.php?pm=/aktuelles/presse/politik/2018-12-20\\_Kreis\\_Dueren\\_will\\_Einwohnerzahl\\_steigern.php](https://www.kreis-dueren.de/index.php?pm=/aktuelles/presse/politik/2018-12-20_Kreis_Dueren_will_Einwohnerzahl_steigern.php) abgerufen
- Landesbetrieb IT.NRW. (2017). it.nrw. Abgerufen am 04. Dezember 2019 von Kommunalprofil Niederzier: <https://www.it.nrw/sites/default/files/Kommunalprofile/105358048.pdf>
- Land NRW. (2020). *TIM Online 2.0*. Von Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)): <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/> abgerufen