

Bekanntmachung der Gemeinde Niederzier

Bebauungsplan Nr. B 31 „2. Erweiterung Gewerbegebiet Forstweg“

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Strukturwandel hat in seiner Sitzung am 28.03.2023 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. B 31 „2. Erweiterung Gewerbegebiet Forstweg“, gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Zeitgleich soll auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Ziele und Zwecke der Planung:

Vorrangig mit dem Ziel, expandierende Handwerksbetriebe aus den umliegenden Ortschaften anzusiedeln, hat die Gemeinde Niederzier im Jahre 1993 zur Beseitigung bestehender Gemengelage mit der Entwicklung und Erschließung des Kleingewerbegebietes „Am Forstweg“ in Oberzier begonnen. Angrenzend an die „Neue Mitte“ befinden sich hier vor allem klein- und mittelständige Unternehmen im Handwerks- und Produktionsbereich. Neben dem allgemein erhöhten Bedarf an Gewerbeflächen in der Gemeinde besteht zudem ein konkretes Ansiedlungsinteresse auf dem Standort des Plangebietes, darunter auch eine Tankstelle.

Da in den übrigen Gewerbegebieten der Gemeinde bereits deutlich stärker störende Betriebe ansässig sind und zum Schutz vor Immissionen auch weiterhin in den übrigen Gewerbegebieten mit weniger empfindlichen angrenzenden Nutzungen angesiedelt werden sollen, ist eine Ansiedlung von weniger störenden Gewerbebetrieben insbesondere klein- und mittelständiger Unternehmen im Gewerbegebiet „Am Forstweg“ besonders zweckmäßig. Daher sollen die Flächen der übrigen Gewerbegebiete in der Gesamtgemeinde für störintensive gewerbliche Nutzungen freigehalten werden, sodass das Gewerbegebiet „Am Forstweg“ als Standort für weniger störende Nutzungen präferiert wird.

Ziel der Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes durch Aufstellung eines Bebauungsplanes. Ein weiteres wesentliches Planungsziel besteht in der Bewältigung des bevorstehenden Strukturwandels durch die Schaffung geeigneter Alternativen innerhalb der gemeindeeigenen Wirtschaftsstrukturen.

Der Geltungsbereich 1 befindet sich im nordöstlichen Teil der Ortslage Oberzier in der Gemeinde Niederzier. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen Gemarkung Oberzier, Flur 1, Teile des Flurstücks 232 und somit eine Fläche von ca. 4,4 ha. Derzeit unterliegen die verfahrensgegenständlichen Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung. Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Rad- und Fußweg. Zudem befinden sich dort Bankette mit einzelnen Baumstandorten. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Wirtschaftsweg.

Im Umfeld der vorgenannten Flächen bestehen unterschiedliche Nutzungen. Im Norden, Osten und im Nordwesten grenzen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an das Plangebiet. Im Südwesten grenzt das Plangebiet an bereits bestehende gewerbliche Nutzungen des ansässigen Gewerbegebietes „Am Forstweg“. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft die Straße „Forstweg“, über die der räumliche Geltungsbereich 1 erschlossen werden soll. Südlich des Forstwegs ist ein viehwirtschaftlicher Betrieb ansässig.

Der Geltungsbereich 2 befindet sich ebenfalls im nordöstlichen Teil der Ortslage Oberzier. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Oberzier, Flur 1, Teile des Flurstücks 232 und somit eine Fläche von ca. 2,3 ha. Dort findet derzeit ebenfalls eine

landwirtschaftliche Nutzung statt. Entlang der Plangebietsgrenzen befinden sich Gehölzreihen und im Norden und Osten verläuft ein Bach.

Im Umfeld der verfahrensgegenständlichen Flächen bestehen unterschiedliche Nutzungen. Im Nordwesten grenzt die Wohnbebauung der Ortslage an den räumlichen Geltungsbereich 2. Im Osten schließt die Fläche an die freie Feldflur. Im Süden und Südwesten befinden sich gewerbliche Nutzungen. Im Westen grenzen die Flächen an ein Regenrückhaltebecken. Dahinter befindet sich das Nahversorgungszentrum „Neue Mitte“.

Der ebenfalls in Oberzier gelegene räumliche Geltungsbereich 3 umfasst die die Flächen der Gemarkung Oberzier, Flur 1, Teile des Flurstücks 144 und somit eine Fläche von ca. 2 ha. Die Flächen innerhalb des Plangebietes unterliegen derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung.

Auch im Umfeld bestehen überwiegend landwirtschaftliche Nutzungen. Im Westen und Osten wird die Fläche von Feldwegen begrenzt. Zudem befinden sich im Osten dichtere Gehölze. Im Norden und Süden schließen sich weitere landwirtschaftliche Nutzungen an.

Der Bebauungsplan bezieht sich auf drei Geltungsbereiche, diese sind in der nachstehenden Skizze dargestellt:



Quelle: © Kreis Düren / GeoBasisNRW

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. B 31 „2. Erweiterung Gewerbegebiet Forstweg“ wird hiermit gemäß § 3 Baugesetzbuch ortsüblich bekannt gemacht.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind bei der Gemeinde Niederzier verfügbar:

| Art der Information | | Quellen |
|--|---|--|
| Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt | Artenschutz, Hinweis auf biologische Vielfalt innerhalb des Plangebiets | Umweltbericht, Vorprüfung der Artenschutzbelange, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange |
| Fläche | Flächeninanspruchnahme | Umweltbericht, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag |
| Boden | Bodenart, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, Zusammensetzung, Bodenparameter, Schutzwürdigkeit, Versiegelung | Begründung, Umweltbericht, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange |
| Wasser | Oberirdische Gewässer, Bodenwasser, Regenwasserversickerung, Grundwasserstände, Wasserrechtliche Schutzgebiete | Begründung, Umweltbericht, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, Machbarkeitsstudie der Entwässerung |
| Luft und Klima | kleinklimatische Verhältnisse, Luftschadstoffe | Umweltbericht, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange |
| Landschaftsbild | Naturräumliche Haupteinheit „Jülicher Börde“ | Umweltbericht, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange |
| Mensch und menschliche Gesundheit | Schutzwürdige Nutzungen, Immissionsschutz | Begründung, Umweltbericht, Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, Schalltechnische Untersuchung |
| Kultur- und Sachgüter | Kulturlandschaftsbereich „Rheinische Börde“, Baudenkmäler, Bodendenkmäler, bedeutsame Stadtkerne, verbliebene Bürgewälder, alte Dorf-Flur-Grenzen und Bergwerksfelder | Umweltbericht, Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange |

| | | |
|---|--|---|
| Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern | Planbedingte Emissionen, Abfälle, Entsorgung Niederschlags- und Schmutzwasser | Umweltbericht, Machbarkeitsstudie der Entwässerung, Schalltechnische Untersuchung Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange |
| Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie | - | Begründung, Umweltbericht |
| Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen | Hinweis auf Landschaftsplan 2 „Rur- und Indeae“, Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete i.S.d. BNatSchG | Begründung, Umweltbericht, Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange |
| Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität | Vorbelastung durch klimarelevante Luftschadstoffe | Umweltbericht |
| Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes | - | Umweltbericht |
| Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen | Empfindlichkeit humoser Böden gegen Bodendruck, heterogene Baugrundverhältnisse, Explosions- oder Brandgefahr, Erdbeben- oder Hochwasser, Erdbebengefährdung / Erdbebenzone 3 sowie geologische Untergrundklasse S | Umweltbericht, Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange |

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. B 31 „2. Erweiterung Gewerbegebiet Forstweg“ wird nebst Begründung, textlichen Festsetzungen, Umweltbericht, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag inkl. Anhang, Abwägungstabelle, Machbarkeitsstudie der Entwässerung, Artenschutzprüfung inkl. Anlage und Schalltechnischer Untersuchung liegen im Zuge der öffentlichen Beteiligung in der Zeit vom

11.04.2023 bis einschließlich 12.05.2023

bei der Gemeinde Niederzier, Abteilung für Bauen und Planen, Rathausstraße 8, 52382 Niederzier, Burggebäude, Zimmer 11, aus und kann während folgender Zeiten von jedermann eingesehen werden:

montags-freitags, jeweils von 08.00 – 12.30 Uhr
sowie dienstags von 14.00 – 16.00 Uhr und
donnerstags von 14.00 – 18.00 Uhr

Darüber hinaus können Stellungnahmen per E-Mail an bauleitplanung@niederzier.de, per Post an Gemeindeverwaltung Niederzier, Abteilung für Bauen und Planen, Rathausstraße 8,

52382 Niederzier oder per Fax an 02428/84-150 eingereicht werden. Ebenfalls kann eine Stellungnahme persönlich bei der Gemeinde Niederzier zur Niederschrift vorgebracht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht eingereichte Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplanentwurf unberücksichtigt bleiben können.

Sowohl die Bekanntmachung als auch die Planunterlagen sind über Internetseite der Gemeinde Niederzier unter <https://www.o-sp.de/niederzier/index> abrufbar.

Die Bekanntmachung ist zusätzlich über die Internetseite der Gemeinde Niederzier unter <https://www.niederzier.de/aktuelles/inhaltseiten/amtsblatt.php> einsehbar.

Niederzier, den 30.03.2023

Der Bürgermeister

Gez.

(Rombey)

Bestätigung

gem. § 2 Abs. 3 Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV.NRW. S. 516) für sonstige Bekanntmachungen.

Hiermit bestätige ich, dass die beigefügte Bekanntmachung dem Beschluss des Rates vom 29.09.2022 entspricht.

Gemäß § 2 Abs. 1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung wurde geprüft, dass der Beschluss des Rates ordnungsgemäß zustande gekommen ist.

Gesetzlich vorgeschriebene Genehmigungen waren nicht einzuholen.

Sonstige Vorschriften, die vor der öffentlichen Bekanntmachung zu beachten waren, wurden eingehalten.

Niederzier, den 30.03.2023

Der Bürgermeister

Gez.

(Rombey)