

BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan Nr. B31

„2. Erweiterung Gewerbegebiet Forstweg“



Gemeinde Niederzier – Ortslage Oberzier

Juni 2021

Vorentwurf zur Frühzeitigen Beteiligung

IMPRESSUM

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: 20-009

INHALT

1	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungserfordernis	1
1.2	Planungsziel	2
1.3	Beschreibung des Plangebietes.....	2
1.4	Planverfahren	3
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Regionalplan.....	3
2.2	Flächennutzungsplan.....	3
2.3	Naturschutzfachliche Schutzgebiete	4
2.4	Wasserschutzgebiete	5
3	PLANUNGSKONZEPT	5
3.1	Nutzungskonzept.....	5
3.2	Erschließungskonzept.....	6
3.3	Ver- und Entsorgungskonzept	6
4	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	6
4.1	Räumlicher Geltungsbereich	6
4.2	Art der baulichen Nutzung	7
4.3	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....	7
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche	9
4.5	Verkehrsflächen.....	9
5	HINWEISE.....	9
6	PLANDATEN.....	9
7	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	10
7.1	Ausgleich	10
7.2	Immissionen	10
7.3	Artenschutz	10
8	RECHTSGRUNDLAGEN.....	11

9 REFERENZLISTE DER QUELLEN11

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Der Kreis Düren steht in der Zukunft einem tiefgreifenden Strukturwandel gegenüber. Der sukzessive Rückgang der Braunkohleförderung wird insbesondere auf dem Arbeitsmarkt negative Effekte erwirken, die sich unmittelbar aus dem Bedeutungsverlust der Energiewirtschaft, aber auch aus den affinen Wirtschaftskräften ergeben. Darunter sind insbesondere die mit der Braunkohle verbundenen Zulieferer, Dienstleister und Handwerksbetriebe zu nennen. Ein wichtiges Instrument zur Steuerung der wirtschaftlichen Entwicklung und damit zur Bewältigung des Strukturwandels stellt dabei die Disposition von Wirtschaftsflächen dar. Unter anderem die Gemeinde Niederzier kann den endogenen Bedarf nach gewerblich nutzbaren Flächen nicht mehr decken (D. Geyer, 2018). Die wirtschaftliche Struktur der Gemeinde wurde in der Vergangenheit stark durch den in der Umgebung vorherrschenden Braunkohlenbergbau geprägt. Heute forciert die Gemeinde in mehreren Gewerbegebieten eine differenzierte wirtschaftliche Entwicklung, die neben der Ansiedlung von arbeitsintensiven Industrien und verarbeitendem Gewerbe auch eine Ansiedlung von technologierorientierten Unternehmen sowie Handels- und Dienstleistungsbetrieben zum Ziel hat. Um das vorhandene Gewerbe in seiner Entwicklung zu unterstützen und es weiterhin an die Gemeinde zu binden, aber auch um Neuansiedlungen zu fördern, sollen geeignete Erweiterungs- bzw. Ansiedlungsflächen bereitgestellt werden. Suchräume für neue Gewerbe- und Industrieflächen in der Gemeinde ergeben sich dabei laut dem Gewerbeflächenkonzept Düren im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes in Oberzier entlang des Forstweges bis zur L264 und in Huchem-Stammeln als Erweiterung des interkommunalen Gewerbegebietes mit der Stadt Düren (D. Geyer, 2018).

Vorrangig mit dem Ziel, expandierende Handwerksbetriebe aus den umliegenden Ortschaften anzusiedeln, hat die Gemeinde Niederzier im Jahre 1993 zur Beseitigung bestehender Gemengelagen 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. Zusätzlich stellen die verkehrliche Anbindung durch die Landstraße L 264 im Osten und der Anschluss an die Autobahn A 4 einen weiteren Vorzug des Standortes dar.

Gemäß des bestehenden Planungsrechtes ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich. Der aktuell rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt die Flächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Ein Bebauungsplan besteht 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. B31 erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes durch Aufstellung eines Bebauungsplanes. Weitere wesentliche Planungsziele bestehen in der Bewältigung des bevorstehenden Strukturwandels durch die Schaffung geeigneter Alternativen innerhalb der gemeindeeigenen Wirtschaftsstrukturen.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

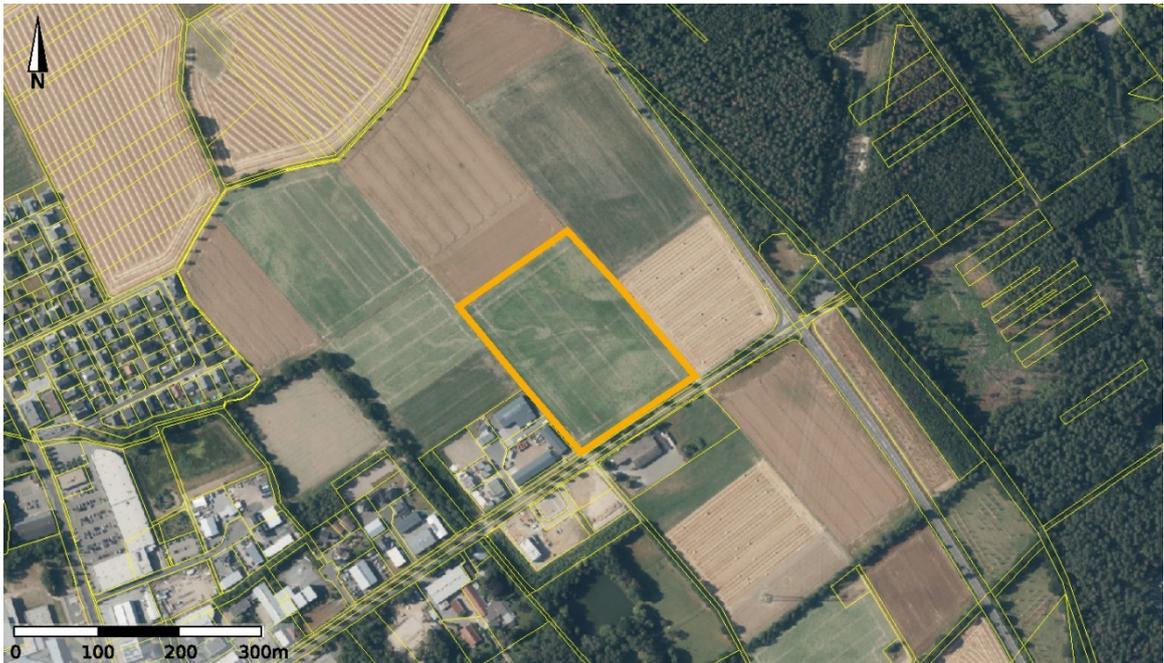


Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (schwarz-gestrichelte Linie) (Land NRW, 2020)

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Teil der Ortslage Oberzier in der Gemeinde Niederzier und umfasst eine Fläche von ca. 4 ha. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Oberzier, Flur 1, Teile des Flurstücks 232. Die Flächen innerhalb des Plangebietes unterliegen derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung. Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Rad- und Fußweg.

Im Umfeld der verfahrensgegenständlichen Flächen bestehen unterschiedliche Nutzungen. Im Norden, Osten und im Nordwesten grenzen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an das Plangebiet. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Wirtschaftsweg. 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 verfahrensgegenständlichen Flächen erschlossen werden sollen. Südlich des Forstwegs ist ein viehwirtschaftlicher Betrieb ansässig.

1.4 Planverfahren

Es wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren mit frühzeitiger Beteiligung und Offenlage sowie der Erstellung eines Umweltberichtes durchzuführen. Ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB oder ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a bzw. 13b BauGB entfallen, da die jeweiligen Zugangsvoraussetzungen nicht vorliegen.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, weist das Plangebiet als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) aus (Bezirksregierung Köln, 2016a). Im Westen schließt jedoch unmittelbar der „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) an das Plangebiet an. Gemäß dem Ziel 6.3-3 des LEP NRW sollen neue Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen unmittelbar anschließend an die vorhandenen Allgemeinen Siedlungsbereiche oder Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen festgelegt werden (Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen, 2020). Diesem Ziel kann durch die vorliegende Planung entsprochen werden.

Aktuell befindet sich der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen zudem in der Neuaufstellung. Für den Kreis Düren soll im Zuge der Überarbeitung des zugehörigen Teilabschnitts eine Strategie für das Themenfeld der wirtschaftlichen Entwicklung erarbeitet werden. In diesem Zusammenhang sind die Regionalplanungsbehörden gemäß LEP NRW dazu angehalten regionale oder teilregionale Gewerbe- und Industrieflächenkonzepte im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplanes zu berücksichtigen (D. Geyer, 2018). Es ist somit vorgesehen, für die gewerblichen Strukturen am Forstweg einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) auszuweisen. Demzufolge ist vor dem Hintergrund der Überarbeitung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Köln, mit keinen Konflikten bezüglich der raumordnerischen Zielsetzungen zu rechnen

2.2 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederzier stellt die verfahrensgegenständlichen Flächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Um den geplanten Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, wird somit eine Anpassung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederzier befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. In den Neudarstellungen sind die verfahrensgegenständlichen Flächen bereits als „Gewerbeflächen“ dargestellt, sodass ein gesondertes Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans nicht beabsichtigt wird.

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 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 befindet sich innerhalb des Landschaftsplanes 2 „Ruraue“. Dieser setzt für die verfahrensgegenständlichen Flächen das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ fest. Elemente einer reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft entsprechend des Entwicklungsziels 1 sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden, sodass diesbezüglich keine Konflikte zu erwarten sind. Daneben kann eine Anreicherung der Landschaft durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen erfolgen.

Überdies liegt das Plangebiet innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LSG-5004-0009 „LSG-Hambach-Niederzier-Oberzier“, welches insbesondere dem Schutz der Brut- und Nahrungshabitate des Steinkauzes dient. Im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung konnte durch die „Gesellschaft zur Erhaltung der Eulen eV“ (EGE) auf den verfahrensgegenständlichen Flächen kein Steinkauzvorkommen nachgewiesen werden, sodass das Planvorhaben weder Brut- noch Nahrungshabitate des Steinkauzes beeinträchtigt wird.

Der Landschaftsplan 2 befindet sich allerdings derzeit in der Neuaufstellung und wird unter der Bezeichnung „Rur- und Indeae“ neu gefasst (Kreis Düren, Sweco GmbH, 2020). In dem Vorentwurf wird für die Flächen das Erhaltungsziel 4 „Temporäre Erhaltung der Naturraumpotentiale bis zur Realisierung einer den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechenden Bauleitplanung oder fachplanerischen Festsetzung“ festgesetzt. Somit stehen die Festsetzungen des Landschaftsplans dem geplanten Vorhaben nicht entgegen.

Zur Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Naturparken oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparken, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ zurückgegriffen (MULNV NRW, 2020a). Eine Überlagerung mit entsprechenden Gebieten besteht demnach nicht.

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Beim nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Rur von Obermaubach bis Linnich“, welches sich ca. 3,0 km westlich des Plangebietes befindet. *„Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Flächennutzungsplänen darzustellende Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO/§ 5 Abs. 2 BauGB und in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO/§ 9 Abs. 1 BauGB kann bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden.“* (MKULNV NRW, 2016) Damit ist eine direkte

Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Zudem lässt das Planvorhaben keine Auswirkungen, z.B. eine erhebliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate oder einen erheblichen Schadstoffausstoß erwarten, die zur Annahme führen, dass mit einer mittelbaren Beeinträchtigung zu rechnen bzw. der Regeluntersuchungsabstand zu erhöhen ist.

Daneben besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore zwischen verschiedenen Natura-2000-Gebieten; z.B. durch Beeinträchtigung von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen oder durch Vorhaben mit Barrierewirkung. Zahlreiche weitere Natura-2000-Gebiete befinden sich entlang der Rur und im Umfeld von Kerpen. Das Plangebiet befindet sich zwischen den vorgenannten Gebieten, sodass die Lage in einem verbindenden Korridor nicht pauschal ausgeschlossen werden kann. Aufgrund der eher geringwertigen, ökologischen Ausprägung der im Plangebiet vorhandenen Biotope und anthropogener Störung durch angrenzende Siedlungsnutzungen ist eine Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz jedoch nicht ersichtlich. Denn im Umfeld des Plangebietes bestehen Ausweichmöglichkeiten, 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.

Zusammenfassend sind Konflikte mit den vorliegend relevanten, naturschutzfachlichen Schutzgebieten nicht ersichtlich.

2.4 **Wasserschutzgebiete**

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 Betroffenheit zu untersuchen. Zur Beschreibung und Bewertung einer möglichen Betroffenheit wird auf das elektronische wasserwirtschaftliche Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW zurückgegriffen (MULNV NRW, 2020b).

Demnach wird das Plangebiet von keinen festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten überlagert. Heilquellen sind im linksrheinischen NRW nicht vorhanden und insofern mit abschließender Sicherheit nicht von der Planung betroffen. Hochwasserentstehungsgebiete 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 insbesondere den Ansprüchen von klein- und mittelständischen Gewerbebetreibenden gerecht wird. Demgemäß ist ein Nutzungskonzept geplant, welches Raum für weniger störende gewerbliche Nutzungen gewährleisten soll. In der Umgebung des Plangebietes sind Nutzungen ähnlicher Charakteristik angesiedelt, sodass der Vorhabenbereich eine harmonische und zweckmäßige Ergänzung des bestehenden Gewerbegebietes darstellt.

Für den südöstlichen Bereich ist zudem die Ansiedlung einer Tankstelle vorgesehen.

Um das Nahversorgungszentrum „Neue Mitte“ nicht zu beeinträchtigen, sind Einzelhandelsnutzungen für das Gewerbegebiet, abgesehen von untergeordneten Sortimenten im Tankstellenshop, nicht vorgesehen.

Die dem Konzept zugrundeliegenden Größen der zukünftigen gewerblich genutzten Grundstücke orientieren sich an den Bedürfnissen von kleinen und mittleren Gewerbebetrieben.

3.2 Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den südlich des Plangebietes verlaufenden „Forstweg“. Im Zuge der Planung wird in Anbindung an den „Forstweg“ eine Erschließungsstraße zur inneren Erschließung des geplanten Gewerbegebietes geschaffen. Über den „Forstweg“ erfolgt auch der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz durch Anbindung an die Landesstraße L264 und darüber an die Autobahn A4.

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 Ver- und Entsorgungskonzept

Die Versorgung des Plangebietes soll über ein noch zu erstellendes Leitungsnetz erfolgen, welches an die bestehenden Anschlüsse im Siedlungsgebiet angebunden wird.

Die Entwässerung soll im Trennsystem vorgenommen werden. Im Abwasserbeseitigungskonzept der Gemeinde Niederzier ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Anschließend soll eine Einleitung in den Regenwasserkanal erfolgen. Die Entsorgung des Schmutzwassers soll über einen gesonderten Kanal erfolgen, der an das bestehende Kanalnetz anbindet. Eine Konkretisierung der Entwässerungsplanung erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens.

Die Versorgung des Plangebietes soll über noch zu erstellende Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz erfolgen.

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen Gemarkung Oberzier, Flur 1, Teile des Flurstücks 232. Es wurden diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, die unmittelbar für die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Nutzung oder deren Erschließung erforderlich sind.

4.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen, da diese Flächen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen.

1.1 Das Gewerbegebiet GE dient der Unterbringung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe.

Daneben sollen zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente im geplanten Gewerbegebiet nicht vertrieben werden. Aufgrund der Bedeutung der „Neuen Mitte“ als zentralen Nahversorgungsstandort insbesondere der östlichen Siedlungsachse der Gemeinde Niederzier mit den Ortschaften Hambach, Niederzier, Oberzier und Ellen soll die Ansiedlung von nahversorgungs-schädlichen sowie zentrenschädigenden Einzelhandelsbetrieben im geplanten Gewerbegebiet verhindert werden. Besonders zentrenrelevante Sortimente stärken die Kundenfrequenz in den bewusst geschaffenen Hauptgeschäftslagen der Gemeinde Niederzier. Kommt es zu einer Ansiedlung derartiger Sortimente in peripheren Lagen, führt dies unmittelbar zu Funktionsverlusten und Verdrängungseffekten innerhalb der „Neuen Mitte“. Aus diesem Grunde ist die Ansiedlung von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel in dem vorliegend geplanten Gewerbegebiet nicht zulässig.

1.2 Im Gewerbegebiet GE sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimentes gemäß der Niederzierer Sortimentsliste vertreiben, unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind im Zuge der geplanten Tankstelle sogenannte Tankstellenshops, in denen nahversorgungs- und zentrenrelevante Güter auch an Endverbraucher verkauft werden, wenn sie als Verkaufsstätte in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb stehen.

1.3 Im Gewerbegebiet GE sind Tankstellenshops und das damit einhergehende kurzfristige Angebot an Gütern des nahversorgungsrelevanten Kernsortimentes gemäß Niederzierer Liste ausnahmsweise zulässig, wenn sie als Verkaufsstätte in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb stehen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungstätten nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist, da sich die damit einhergehende Baustruktur nicht in die vorhandene Nutzungsstruktur einfügen würde:

1.4 Im Gewerbegebiet GE sind entgegen § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO Vergnügungstätten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

4.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Die geplante Bebauungsstruktur soll sich am Bestand sowie den Bedürfnissen moderner Gewerbebetriebe orientieren.

Nachfolgend wird das Maß der baulichen Nutzung entsprechend über die Grundflächenzahl sowie die zulässige Gebäudehöhe definiert.

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Gemäß § 17 BauNVO ist als Obergrenze in

Gewerbegebieten eine Grundflächenzahl von 0,8 definiert. Demgemäß wird im vorliegenden Bebauungsplan für das geplante Gewerbegebiet GE(e) in Anlehnung an die umliegenden Bebauungspläne eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies dient einerseits dem schonenden Umgang mit Grund und Boden und berücksichtigt andererseits die betriebstechnischen Anforderungen eines Gewerbebetriebes, da zur Realisierung der erforderlichen Lager- und Infrastrukturflächen ein Großteil der Betriebsfläche befestigt und damit versiegelt werden muss.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen von 12 m im Gewerbegebiet GE(e) fördert die Baufreiheit und eröffnet im Sinne der planerischen Zurückhaltung ausreichend Gestaltungs- und Erweiterungsspielraum, ohne die Landschaft zu überprägen. Dies trägt zu einer Harmonisierung der Baulandschaft und einem verträglichen Übergang zu der angrenzenden Landschaft bei.

2.1 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH).

2.2 Die (GH) Gebäudehöhe wird definiert als die Oberkante der Dachhaut.

Für die festgesetzten Höhenbegrenzungen werden im Hinblick auf die Ausbauplanung in der Örtlichkeit eindeutig bestimmbar Bezugspunkte definiert. Zugleich wird festgesetzt, dass auch die mittlere Wandhöhe von Garagen und Carports anhand dieses Bezugspunktes zu bestimmen ist. Bei Verzicht auf eine entsprechende Regelung im Bebauungsplan würden die Regelungen der BauO NRW greifen, wonach der untere Bezugspunkt zur Bestimmung der mittleren Wandhöhe von Nebenanlagen der mittleren Höhe des bestehenden Geländes entspricht. Da die Planstraßen z.T. über dem bestehenden Geländeniveau liegen, würden auf Straßenniveau erreicht Garagen und Carports eine mittlere Wandhöhe von 3,0 m regelmäßig überschreiten und Abstandsflächen auslösen. Somit wären sie auf den Grundstücksgrenzen zumindest nicht ohne weiteres zulässig. Im Hinblick auf eine angemessene Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird die grenzständige Errichtung entsprechender Anlagen jedoch als wünschenswert erachtet. Vor diesem Hintergrund wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.3 Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen sowie für die Bestimmung der mittleren Wandhöhe von Garagen und Carports ist die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.

Für den Betrieb von Gewerbebauten sind regelmäßig technische Aufbauten und Einrichtungen erforderlich, welche die ansonsten zulässige Gebäudehöhe überschreiten. Um eine unangemessene Einschränkung zu vermeiden wird die folgende textliche Festsetzung getroffen:

2.4 Die in dem Gewerbegebiet GE festgesetzte, maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Aufbauten um maximal 2,00 m überschritten werden. Der höchstzulässige Flächenanteil aller Überschreitungen ist auf 20% der zugehörigen Dachfläche begrenzt. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Außenfassade aufweisen. Anlagen zur Solarnutzung sind von der Beschränkung auf 20% der zugehörigen Dachfläche ausgenommen.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt und halten einen Regelabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 5,0 m ein. Ein Abstand von 3,0 m entspricht dem bauordnungsrechtlichen Mindestmaß der Abstandsflächen. Aus Gründen einer besseren Durchlüftung des geplanten Gewerbegebietes GE_(e) durch die Schaffung größerer Luftschneisen sowie zur Ausbildung eines attraktiven städtebaulichen Erscheinungsbildes wird der Regelabstand im vorliegenden Plangebiet auf 5,0 m erhöht.

4.5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Um im Bereich der „Öffentlichen Verkehrsflächen“ eine größere Flexibilität bei der späteren Ausbauplanung der Parkplätze zu erhalten, setzt der Bebauungsplan zeichnerisch keine Bereiche für Stellplätze oder Baumscheiben innerhalb des öffentlichen Straßenraumes fest. Deren konkrete Anordnung erfolgt auf der späteren Ebene der Ausführungsplanung.

Eine besonderer Zweckbestimmung wird lediglich für den bestehenden Fuß- und Radweg entlang der südlichen Plangebietsgrenze getroffen, um den dauerhaften Erhalt der Fuß- und Radwegeverbindung zu gewährleisten.

5 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.

6 PLANDATEN

Bedarf an Grund und Boden			
Nutzung	Fläche in m ² (ca.)		
	Gesamt	Teilfläche	Voraussichtliche Versiegelung
Bestand			
Acker	39.468	-	-
Versiegelte und teilversiegelte Flächen	734	-	734
Summe	40.202	-	734

Planung			
Gewerbegebiet (GE) (GRZ 0,8)	36.918	-	-
davon versiegelte Fläche (80%)	-	29.534	29.534
davon unversiegelte Fläche	-	7.384	-
Straßenverkehrsflächen öffentlich	2.621	-	2.621
Straßenverkehrsflächen öffentlich mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	663	-	663
Summe	40.202	-	32.818

Tabelle 1: Bedarf an Grund und Boden

7 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden im Verlauf des Verfahrens in einer Umweltprüfung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

7.1 Ausgleich

Durch die Planung entsteht ein ökologisches Defizit, welches im weiteren Verlauf des Verfahrens bilanziert wird. Im Anschluss werden geeignete Ausgleichsmaßnahmen konzipiert und verbindlich in die Plankonzeption aufgenommen.

7.2 Immissionen

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den angrenzenden Gewerbegebieten sowie zur L264 und K2 ist von einer gewissen Vorbelastung des Plangebietes auszugehen. Da es sich bei einem Gewerbegebiet jedoch nicht um eine schutzwürdige Nutzung handelt, sind diesbezüglich keine Schall- und sonstigen Immissionsschutzmaßnahmen für die verfahrensgegenständlichen Flächen notwendig. Somit ist lediglich eine Beeinträchtigung der entstehenden Emissionen der gewerblichen Nutzung auf die umliegenden schutzwürdigen Nutzungen möglich. Inwiefern eine diesbezügliche Beeinträchtigung vorliegt, ist im weiteren Verlauf des Verfahrens zu klären. Darauf aufbauend kann eine Feingliederung des Gewerbegebietes erfolgen, um die einzelnen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden können.

7.3 Artenschutz

Aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes besteht ein Anfangsverdacht für das Vorkommen planungsrelevanter Arten. Inwiefern artenschutzrechtliche Belange tatsächlich berührt werden, ist im weiteren Verlauf des Verfahrens zu prüfen.

8 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)

9 REFERENZLISTE DER QUELLEN

- 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.
- D. Geyer, V. H. (2018). *Gewerbeflächenkonzept für den Kreis Düren*. Köln.
- Kreis Düren, Sweco GmbH. (2020). Landschaftsplan 2 "Rur- und Indeaeue". Düren, Koblenz: Kreis Düren.
- Land NRW. (2020). *TIM Online 2.0*. Von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0): <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/> abgerufen
- Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen. (Juni 2020). Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW). Düsseldorf: Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen.
- MKULNV NRW. (16. Juni 2016). VV-Habitatschutz. *Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz*. Düsseldorf: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen.
- MULNV NRW. (2020a). *NRW Umweltdaten vor Ort*. Abgerufen am 19. 11 2018 von <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>
- MULNV NRW. (2020b). *Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB)*. Von Ministerium für Umwelt,

Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen:
<https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.jsf#> abgerufen