

BEGRÜNDUNG

**Zum Bebauungsplan C35
„Festplatz“**



Gemeinde Niederzier – Ortslage Huchem-Stammeln

Juni 2023

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



i.A. M.Sc. Jens Döring

Projektnummer: 22-004

INHALT

1	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungserfordernis	1
1.2	Planungsziel	2
1.3	Beschreibung des Plangebietes	2
1.4	Planverfahren	2
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Regionalplan	3
2.2	Flächennutzungsplan.....	3
2.3	Naturschutzfachliche Schutzgebiete	3
2.4	Wasserschutzgebiete	4
2.5	Inhalt der Überplanung.....	5
3	PLANUNGSKONZEPT	5
3.1	Nutzungskonzept.....	5
3.2	Erschließungskonzept.....	6
3.3	Freiraumkonzept	6
3.4	Ver- und Entsorgungskonzept.....	6
4	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	6
4.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	7
4.3	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	7
4.4	Verkehrsflächen.....	7
4.5	Öffentliche Grünflächen.....	8
4.6	Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft.....	8
4.7	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	8
5	HINWEISE.....	9
6	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	10
6.1	Ausgleich i.S. der Eingriffsregelung.....	10
6.2	Entwässerung	11
6.3	Artenschutz.....	11

6.4	Verkehr	11
7	RECHTSGRUNDLAGEN.....	12
8	REFERENZLISTE DER QUELLEN.....	12

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Im Verbandsgebiet des Planungsverbandes Düren – Niederzier besteht der Bebauungsplan Nr. 13/287. Zu den Aufgaben des Planungsverbandes gehören die verbindliche Bauleitplanung für das Verbandsgebiet sowie die Durchführung sämtlicher Planungs- und Baumaßnahmen zur Erschließung des gemeinsamen Gewerbe- und Industriegebietes im Auftrag der beiden Mitgliedsgemeinden. Der Verbandsversammlung obliegt das Recht, Satzungen zu erlassen.

Der Bebauungsplan Nr. 13/287 „Talbenden – Rurbenden“ ist seit dem 14.05.1994 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan wurde zuletzt mit der 7. Änderung angepasst. Der Bebauungsplan setzt verschiedene GI- und GE-Gebiete fest. Im Zuge der vorliegenden Planung soll ein untergeordneter Teilbereich des Gebietes aus dem Planungsverband ausgelöst und für jenen Bereich der Bebauungsplan C35 aufgestellt werden.

In der Ortschaft Huchem-Stammeln in der Gemeinde Niederzier besteht ein dringender Bedarf nach einem befestigten Festplatz. Der Bedarf wurde sowohl in den bisherigen Beteiligungsverfahren im Rahmen der Städtebauförderung und sonstiger Fördermaßnahmen festgestellt als auch durch konkrete Anträge der ortsansässigen Vereine untermauert. Zuletzt wurden die Flächen im Bereich des RWE-Sportplatzes für Orts- und Vereinsfeste genutzt, dies ist jedoch aufgrund des Rückbaus des Platzes zukünftig nicht mehr möglich. Um das Vereinsleben und die örtliche Gemeinschaft nicht zu schwächen, gilt es einen geeigneten Alternativstandort zu finden.

Die verfahrensgegenständlichen Flächen bieten sich für die Umsetzung des geplanten Vorhabens besonders an, da die gewünschte und notwendige Ortsnähe durch den unmittelbaren Anschluss an die Dürener Straße gewährleistet wird. Der Standort befindet sich im Übergang zum Gewerbegebiet, sodass Störungen von schutzwürdigen Nutzungen – insbesondere durch Lärmbelästigungen – größtenteils vermieden werden können. Der Festplatz soll zudem durch einen breit angelegten und bepflanzten Grünstreifen von den angrenzenden Nutzungen abgeschirmt werden. Somit können Beeinträchtigungen der Anwohner vermieden werden.

Der Kreis Düren beabsichtigt zudem, den Ausbau des Schnellradwegenetzes voranzutreiben. Derzeit befindet sich die Radvorrangroute Düren – Jülich in Planung. Es ist vorgesehen, dass die Route entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft, sodass der geplante Radweg in die Konzeption des Vorhabens zu integrieren ist. Die Flächen des Festplatzes können zudem außerhalb des Festbetriebes von Radtouristen als Parkplatz und Startpunkt für Ausflüge genutzt werden. Somit entsteht kein zusätzlicher Parkdruck auf der Dürener Straße.

Durch den Radtourismus und die geplante Nutzung für Vereins- und Ortsfeste entsteht zudem ein Bedarf für sanitäre Anlagen. Im Verlauf des Verfahrens soll die Installation einer öffentlichen Toilettenanlage geprüft werden.

Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt die Flächen als Gewerbegebiet mit einer überlagernden Festsetzung von „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ fest. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt die Flächen als gewerbliche Baufläche dar. In diesem Zusammenhang ist die Überplanung des Bebauungsplans bzw. die Aufstellung des Bebauungsplanes C35 erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Festplatzes durch Aufstellung des Bebauungsplanes C35. Weitere wichtige Planungsziele sind die Entwicklung der Gemeinde und die Stärkung der lokalen Gemeinschaft.

1.3 Beschreibung des Plangebietes



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

Der Geltungsbereich umfasst die Flächen Gemarkung Huchem-Stammeln, Flur 004, Teile des Flurstücks 722. Die verfahrensgegenständlichen Flächen sind derzeit nicht bebaut. Es handelt sich um Grünflächen, die im Norden mit Gehölzen bestanden sind. Östlich verläuft die Dürener Straße entlang des Plangebietes. In der Umgebung befinden sich unterschiedliche Nutzungen. Im Norden liegen die bestehenden Siedlungsstrukturen der Ortslage Huchem-Stammeln. Im Süden sowie Westen befinden sich die gewerblichen Nutzungen des Gewerbegebietes Talbenden - Rurbenden. Außerdem befindet sich im Süden die Autobahn A4 und im Westen die B56. Beide Straßen binden die Ortslage Huchem-Stammeln an das überregionale Verkehrsnetz an. Im Osten schließt sich die freie Feldflur an das Plangebiet an.

1.4 Planverfahren

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Festplatzes südlich der Ortslage Huchem-Stammeln.

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

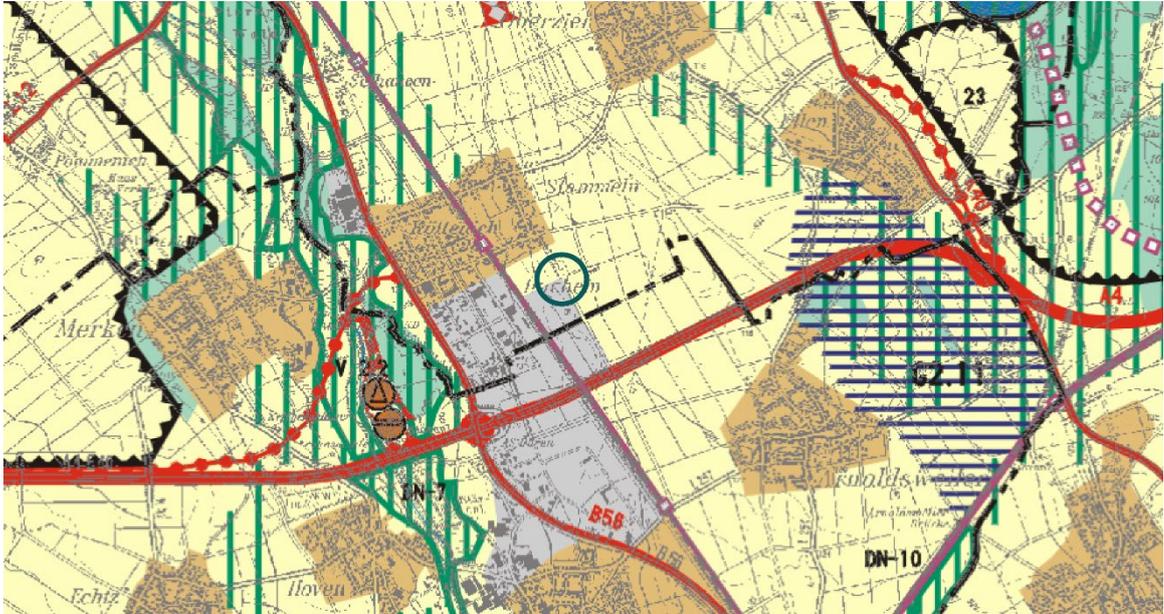


Abbildung 2: GEP Region Aachen mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (grüner Kreis) (Bezirksregierung Köln, 2016b)

Gemäß dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, liegt das Plangebiet im Übergang von einem „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) zu einem „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB). Da der Regionalplan parzellenunscharf ist, lässt sich vorliegend von einer Lage im AFAB ausgehen. Dies entspricht auch der derzeitigen Nutzung des Plangebietes. Neben dem Erhalt ökologischer Funktionen, haben Freiräume das Ziel, zur naturnahen Erholung genutzt werden zu können, landwirtschaftlich bewirtschaftet werden zu können, aber auch andere Entwicklungen, wie z.B. das Entstehen von bandartigen Siedlungsstrukturen, steuern zu können. An der vorliegenden Stelle könnte der Festplatz das Zusammenwachsen von Siedlung und Gewerbegebiet verhindern. Ferner kann er als bedeutende Infrastruktur verstanden werden, die zu Zeiten, in denen keine Feste abgehalten werden, als Ausgangspunkt für Erholungsaktivitäten in der Natur genutzt werden kann. Die Ziele des Regionalplans stehen der Planung nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederzier stellt den Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dar. Allerdings befindet sich der Flächennutzungsplan derzeit in der Neuaufstellung. Im Zuge dessen wurde das Vorhaben, einen Festplatz errichten zu wollen, bereits berücksichtigt. Die Entwürfe zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes stellen den Geltungsbereich als gemischte Baufläche dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher zur Aufstellung des Bebauungsplans C35 nicht erforderlich.

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 Biotop (§ 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 Kreise und kreisfreien Städte festgesetzt. (vgl. § 7 LNatSchG)

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

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“, das sich ca. 2,8 km nordwestlich des Plangebiets 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. Weitere FFH-Gebiete liegen 2,8 km südwestlich, im Bereich der Stadt Düren. Das Plangebiet befindet sich zwischen den vorgenannten Gebieten, so dass die Lage in einem verbindenden Korridor nicht pauschal ausgeschlossen werden kann. Aufgrund der eher geringwertigen, ökologischen Ausprägung der im Plangebiet vorhandenen Biotop und starker anthropogener Störung durch bestehende Siedlungs- und Gewerbenutzungen ist eine Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz jedoch nicht ersichtlich. Denn im Umfeld des Plangebietes, beispielsweise in der Nähe vorhandener Seen oder Bachtäler, 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.

2.4 **Wasserschutzgebiete**

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Demnach sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG),

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) hinsichtlich einer Betroffenheit zu untersuchen. Die diesbezügliche Auswertung erfolgt auf Basis der Datenbank ELWAS NRW (MULNV NRW, 2020b).

Auf Grundlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) werden zudem die Starkregenhinweiskarte, die Hochwasser-Risikokarte und die Hochwasser-Gefahrenkarte in die Betrachtung einbezogen. Diesbezüglich wird auf das Fachinformationssystem Klimaanpassung NRW (LANUV NRW, 2020) zurückgegriffen.

Trinkwasser und Heilquellen

Eine Überlagerung mit Heilquellen und festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzgebieten besteht nicht.

Hochwasser und Starkregenschutz

Das Plangebiet wird von keinen festgesetzten Überschwemmungsgebieten überlagert. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) werden vom Plangebiet ebenfalls nicht überlagert.

Gemäß der Starkregenhinweiskarte ist das Plangebiet auch bei seltenen und extremen Wetterereignissen nicht von Wasseransammlungen betroffen.

2.5 Inhalt der Überplanung

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt die verfahrensgegenständlichen Flächen als Gewerbegebiet mit einer überlagernden Festsetzung von „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ fest. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes C35 „Festplatz“ sollen die Flächen als Mischgebiet festgesetzt werden. Innerhalb des Mischgebietes ist die Errichtung eines befestigten Festplatzes vorgesehen, der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes planungsrechtlich abgesichert werden soll.

Da der Kreis Düren ferner eine Radvorrangroute plant, die an der südlichen Plangebietsgrenze entlangführt, ist mit einem vermehrten Aufkommen an Radfahrern zu rechnen. Sowohl für die passierenden Radfahrer als auch für die Besucher des Festplatzes, im Rahmen von Feierlichkeiten, entsteht ein Bedarf an sanitären Anlagen. Daher soll im weiteren Verlauf des Verfahrens außerdem die Errichtung einer öffentlichen Toilettenanlage geprüft werden.

3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungskonzept

Im Geltungsbereich soll ein Festplatz entstehen, auf dem die Festivitäten der Ortschaft Huchem-Stammeln künftig stattfinden können. Dazu soll neben dem eigentlichen Platz auch ein Gebäude entstehen, innerhalb dessen die zugehörigen sanitären Anlagen entstehen sollen. Auf dem Rest des Platzes sollen lediglich temporäre Nutzungen aufgestellt werden.

Da der Kreis Düren ferner eine Radvorrangroute plant, die an der südlichen Plangebietsgrenze entlangführt, ist mit einem vermehrten Aufkommen an Radfahrern zu rechnen. Sowohl für die

passierenden Radfahrer als auch für die Besucher des Festplatzes, im Rahmen von Feierlichkeiten, entsteht ein Bedarf an sanitären Anlagen. Daher soll im weiteren Verlauf des Verfahrens außerdem die Errichtung einer öffentlichen Toilettenanlage geprüft werden.

3.2 Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Dürener Straße im Osten des Plangebietes. Diese soll im Bereich des Plangebietes für so ausgebaut werden, dass die entsprechenden Nutzungen auf dem Festplatz ermöglicht werden.

Im Süden soll zudem eine Radvorrangroute verlaufen. Diese führt in west-östliche Richtung am Rande des Plangebietes entlang.

3.3 Freiraumkonzept

Auf dem Festplatz selbst sollen keine größeren Gebäude entstehen. Dort sollen lediglich Gebäude für sanitäre Anlagen entstehen, die für Festivitäten oder auch für Nutzer der Radvorrangroute gedacht sind. Auf dem Rest der Fläche entstehen keine baulichen Anlagen, sondern dort werden lediglich temporäre Anlagen entstehen. Im Norden soll eine öffentliche Grünfläche entstehen, die auch bepflanzt werden soll.

3.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Durch das Vorhaben wird die Versiegelung eines Teils der verfahrensgegenständlichen Flächen vorbereitet. Eine Versiegelung der Flächen wird sich gegenüber der derzeitigen Nutzung negativ auf die Versickerung von Niederschlagswasser auswirken. Im weiteren Verfahren werden konkrete Aussagen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes ergänzt.

Die Entsorgung des Schmutzwassers sowie die Versorgung des Plangebietes sollen über noch zu erstellende Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz erfolgen. Hinreichende Kapazitäten sind vorhanden bzw. können in Bezug auf das Schmutzwasser erstellt werden.

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flächen Gemarkung Huchem-Stammeln, Flur 004, Teile des Flurstücks 722. 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 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen, da diese Flächen als Anlage für soziale und kulturelle Zwecke dienen sollen. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, die meisten der allgemeinzulässigen Nutzungen sowie alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind. Dies dient dafür sicherzustellen, dass die beabsichtigte Nutzung realisiert werden kann.

1. *In dem Mischgebiet sind die nachfolgenden allgemein zulässigen Nutzungen i.S.v. § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:*
 - *Wohngebäude*
 - *Geschäfts- und Bürogebäude*
 - *Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
 - *Sonstige Gewerbebetriebe*
 - *Gartenbaubetriebe*
 - *Tankstellen*
 - *Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.*
2. *In dem Mischgebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets nicht zulässig.*

4.3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Um die zugehörigen sanitären Anlagen im Plangebiet absichern zu können wird die folgende Festsetzung aufgenommen:

Die Errichtung von Nebenanlagen wie überdachte Unterstände und öffentliche Sanitäranlagen ist ausschließlich innerhalb der „Flächen für Nebenanlagen“ zulässig.

4.4 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsfläche im Osten der Plangebietes wird als Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 7,60 m festgesetzt. Diese ist Breite ist ausreichend, um die nötigen Aufbauten für festliche Aktivitäten an- und abliefern zu können.

Eine besondere Zweckbestimmung wird im Süden der Plangebietsgrenze getroffen. Um den geplanten Radweg planungsrechtlich abzusichern, wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Radweg“ festgesetzt.

4.5 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche zur Abschirmung gegenüber der angrenzenden Bebauung festgesetzt. Aus diesem Grund wird die folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Geländemodellierungen sowie die Installation von Wandbauwerken zulässig.

4.6 Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um die Versiegelung möglichst gering zu halten und auf das notwendige Maß zu beschränken wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bei der Errichtung von befestigten Flächen sind versickerungsfähige Materialien, beispielsweise wassergebundenen Decken aus Splitt, Schotter, Ökopflaster oder Rasengittersteinen zu verwenden. Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

4.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Um eine optische und tatsächliche Abgrenzung gegenüber der angrenzenden Bebauung sowie aus Gründen des ökologischen Ausgleiches werden 12,0 m breite Flächen entlang der nördlichen Plan- gebietsgrenze als „Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt.

Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine dichte Bepflanzung in Form einer mehrreihigen Baum-/Strauchhecke aus Sträuchern und/oder Bäumen II. Ordnung aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A und B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m, versetzt, Mindestqualität 60/100 und die Bäume II. Ordnung in einem Abstand von 8,0-12,0 m, versetzt, Mindestqualität Hst., 3xv., StU. 12/14 anzupflanzen. Die Bereiche unter den Bepflanzungen sind mit einer geeigneten Raseneinsaat (z.B. Fettwiese) einzugrünen.

Pflanzliste A: Sträucher		Pflanzliste B: Laubbäume II. Ordnung	
Haselnuss	Corylus avellana	Feldahorn	Acer campestre
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Bruch-/Knackweide	Salix fragilis
Traubenholunder	Sambucus racemosa	Korbweide	Salix viminalis
Schlehe	Prunus spinosa	Vogelbeere / Eberesche	Sorbus aucuparia
Mispel	Mespilus germanica		
Liguster	Ligustrum vulgare		
Hartriegel	Cornus sanguinea		
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus		

Tabelle 1: Pflanzlisten A und B

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.

2. *Baugrund*

Das Plangebiet liegt in einem Auebereich.

3. *Baugrundverhältnisse*

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“, der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

4. *Grundwasserverhältnisse*

Grundwasserverhältnisse: Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. 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 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten. 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. Die aktive Grundwassermessstelle der RWE Power AG im Plangebiet (57078) ist zu erhalten und während eventueller Baumaßnahmen zu sichern. Die jeweilige Zugänglichkeit ist dauerhaft zu gewährleisten.

5. *Erdbebengefährdung*

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 3 und geologischen Unterklasse S zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

6. *Kampfmittel*

Es existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Geschützstellung, Laufgraben, Schützenloch und militärische Anlage). Eine Überprüfung der konkreten Verdachte sowie der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel, sofern diese nicht vollständig innerhalb der geräumten Fläche liegen, wird empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

7. *Baufeldfreimachung*

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Nestern und Eiern (Art. 5 VogelschutzRL) bzw. Beschädigungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungsstätten (§ 44 BNatSchG) muss die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden. Abweichungen hiervon sind nach vorhergehender Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde denkbar, wenn vorab gutachterlich festgestellt wurde, dass sich im Bereich des Baufeldes keine Vogelbrut befindet.

8. *Technische Normen*

Die genannten technischen Normen (DIN) liegen zur jederzeitigen Einsichtnahme zusammen mit dieser Planurkunde bei der Stadt Düren und der Gemeinde Niederzier aus.

9. *Bergbau*

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 117“. Eigentümerin dieses Bergwerksfeldes ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, Stüttgenweg 2 in 59035 Köln. Ausweislich der bei der Bezirksregierung Arnsberg – Abt. 6 (Bergbau und Energie in NRW) vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

10. *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.

6 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wurden 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.

6.1 Ausgleich i.S. der Eingriffsregelung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes C35 wird ein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Im Sinne des § 15 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB wird der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Da es durch die Planung zu einem höheren Versiegelungsgrad der Flächen kommen wird, werden Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, der i.A. Aussagen zur Höhe und Kompensationsmöglichkeit des ökologischen Defizites enthält.

6.2 Entwässerung

Durch das Vorhaben wird die Versiegelung eines Teils der verfahrensgegenständlichen Flächen vorbereitet. Eine Versiegelung der Flächen wird sich gegenüber der derzeitigen Nutzung negativ auf die Versickerung von Niederschlagswasser auswirken. Im weiteren Verfahren werden konkrete Aussagen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes ergänzt.

6.3 Artenschutz

Bei Bauleitplanverfahren ist den Belangen des Artenschutzes Rechnung zu tragen und ein Eintreten der Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG auszuschließen.

Im Rahmen der durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung – im Zuge der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13/287 – aus dem Jahr 2015 konnten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes C35 keine Vorkommen planungsrelevanter Arten nachgewiesen werden. Im Verlauf des vorliegenden Verfahrens ist jedoch erneut zu prüfen, inwiefern artenschutzrechtliche Belange ggf. beeinträchtigt werden.

6.4 Verkehr

Negative verkehrliche Auswirkungen sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Festgesetzte Verkehrsflächen werden durch die Planung nicht tangiert. Auch wird der Lieferverkehr innerhalb des Gewerbegebietes durch die Anlage eines Festplatzes nicht gestört. Vielmehr kann der Festplatz in der Zeit, in der er nicht für Feierlichkeiten in Anspruch genommen wird, als Fläche für den ruhenden Verkehr genutzt werden; beispielsweise von Radfahrern, die von Huchem-Stammeln ausgehend den Radschnellweg nutzen möchten.

7 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- 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 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021.

8 REFERENZLISTE DER QUELLEN

- Bezirksregierung Köln. (2016b). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Zeichnerische Darstellung – Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- 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