Begründung

1. Lage des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. B 13 liegt im Norden des Ortsteils Oberzier und grenzt im Südwesten an das Plangebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. B 9 an. Das Plangebiet erstreckt sich auf beiden Seiten des Forstweges, im Nordosten wird es von einem Graben begrenzt. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 5 ha.

2. Ziel und Erfordernis der Planaufstellung

Niederzier und Oberzier bilden den Wohnsiedlungsbereich der Gemeinde Niederzier. Das zentrale gemeindliche Gewerbegebiet liegt im Bereich der Ortschaft Huchem - Stammeln. Durch die Erschließung weiterer Gewerbeflächen am Forstweg soll der Bedarf an ortsnahen gewerblichen Bauflächen für die Nahversorgung der Bevölkerung abgedeckt werden für Betriebe, die einen Standort in Nähe des Wohnsiedlungsbereichs benötigen. Die Nachfrage bestätigt die dringende Notwendigkeit, an dieser Stelle gewerbliche Bauflächen bereitzustellen. In diesem Bereich befindet sich bereits der Gewerbebetrieb "Rolladen-Becker". Voraussetzung für die gewerbliche Entwicklung dieses Bereichs ist die Aufstellung eines Bebauungsplans.

3. Bestehende Festsetzungen

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB bestanden innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. B 13 nicht.

Das Plangebiet ist im Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Kreis Düren, als "Agrarbereich" dargestellt, überlagert von "Erholungsbereich" und "Bereich für den Schutz der Landschaft". Der rechtsverbindliche Landschaftsplan "Ruraue" setzt für diesen Bereich das Landschaftsschutzgebiet "Hambach-Niederzier-Oberzier (Nr. 2.3-27) und das Entwicklungsziel "1", d. h. "Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft" fest.

Bis auf eine aufgelassene Tongrube, auf dessen Randzone sich der Gewerbebetrieb "Rolladen-Becker" befindet, wird das Plangebiet ackerbaulich genutzt. An der Nordostgrenze des Plangebiets säumen strukturreiche Gehölzpflanzungen einen Graben. Im Landschaftsplan sind diese unter Nr. 2.4-36 festgesetzt, sie bilden einen wertvollen Lebensraum u.a. für Kleinvögel.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. B 13 wurde aus der 24. Änderung des Flächennutzungsplans, die im Parallelverfahren durchgeführt wird, entwickelt.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes wird das Gewerbegebiet auf Grundlage der Abstandliste des Abstandserlasses vom 21.03.1990 des Ministers für Umweltschutz, Raumordnung und Landwirtschaft NW gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert.

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen, da das nur begrenzt für gewerbliche Zwecke zur Verfügung stehende Bauland nicht zweckentfremdet werden soll und es darüber hinaus eher Aufgabe der Mittelzentren Düren und Jülich ist, ein entsprechendes Angebot zu ermöglichen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit

Die getroffenen Festsetzungen sollen eine wirtschaftliche Nutzung der zukünftigen Baugrundstücke ermöglichen.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse entspricht der zu erwartenden Betriebsstruktur. Darüber hinaus soll sich das Gebiet an die nahegelegenen Ortschaften anpassen.

5.3 Ausgleichsmaßnahmen, Grünflächen Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Erhaltung der strukturreichen Gehölzpflanzungen entlang des Grabens sowie der vorhandene Gehölze entlang des Forstwegs wird zur Eingriffsvermeidung durch eine entsprechende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 25b BauGB gewährleistet.

Die aufgelassene Tongrube befindet sich zum Teil im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. B 9 nördlich des Bauhofs. Im Bebauungsplan Nr. B 9 ist dieser Bereich als "Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt. Die bestehende Brache wird im südöstlichen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. B 13 ebenfalls als "Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und den damit verbundenen Bepflanzungsfestsetzungen innerhalb des Plangebiets ausgeglichen.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern soll darüber hinaus eine landschaftsgerechte Einbindung des Plangebiets gewährleistet werden.

Auf den landschaftspflegerischen Fachbeitrag von Herrn Dipl.-Ing. Reepel, Garten- und Landschaftsarchitekt Düren, der Teil der Begründung ist, wird hingewiesen.

5.4 Verkehrsflächen

Verkehrerschließung des Plangebiets und Anschluß an das überörtliche Netz erfolgen über den Forstweg. Um entsprechend der zu erwartenden Betriebsstruktur eine kleinteiligere Parzellierung des Geländes in einem Teilbereich zu ermöglichen, wurde im südöstlichen Plangebiet eine Stichstraße vorgesehen.

5.5 Festgelegte Geländeoberflächen

Um eine einheitliche Ausgangssituation zu schaffen, wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauO NW eine Geländeoberfläche festgelegt, die sich auf das Straßenniveau bezieht. Da allerdings von vornherein nicht ausgeschlossen werden kann, daß aufgrund besonderer topografischer Einzelsituationen diese Regelung zu unbeabsichtigten Härten führt, können in Einzelfällen Ausnahmen davon gestattet werden.

6. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung angeschlossen. Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem.

Das Plangebiet wird zur Zeit von einer 20 kV-Freileitung durchkreuzt. Seitens der RWE AG ist bei Erschließung des Gewerbegebiets eine Verkabelung der 20 kV-Leitung vorgesehen.

7. Kennzeichnungen

7.1 Altlastenverdacht

Im Plangebiet befindet sich nach den Unterlagen des Staatlichen Umweltamtes Aachen eine Altlastenverdachtsfläche, die unter der ISAL-Reg.-Nr. 5104-0017 M erfaßt ist (Nr. 120 nach dem Kataster des OKD Düren). Es handelt sich um eine Tongrube, die nach Informationen des Staatlichen Umweltamtes mit Aushub und Mutterboden in einer Größenordnung von ca. 45.000 m³ verfüllt wurde. Eine Gefährdungsabschätzung wurde nicht durchgeführt.

Diese Altlastenverdachtsfläche befindet sich südlich des Forstwegs. In diesem Bereich hat die Firma "Rolladen-Becker" seit Jahrzehnten ihren Betriebssitz. Der betroffene Bereich, der bisher von der Firma nicht baulich beansprucht wurde, wird im Bebauungsplan als "Fläche mit Bodenbelastungsverdacht" gekennzeichnet. Bei einer Nutzung der Fläche sind entsprechende Untersuchungen durchzuführen. Im Bereich nördlich des Fortswegs haben - wie die Ermittlungen der Gemeinde ergeben haben - keine Abgrabungen stattgefunden, so daß hier der Verdacht auf Altlasten unbegründet ist.

7.2 Weitere Kennzeichnungen

Entsprechend der Stellungnahme der Rheinbraun AG wurde der Hinweis aufgenommen, daß das Gebiet im Einwirkungsbereich des Tagebaus liegt, und deshalb kurzzeitig höhere Staubimmissionen und außerdem Geräuschpegelwerte bis 50 dB(A) auftreten können.

Auf Grundlage der Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Aachen wurde der Hinweis aufgenommen, daß der Grundwasserstand im Plangebiet bei < 5 m unter Flur liegt.

8. Durchführung und Auswirkung des Bebauungsplans

Die Grundstücksflächen auf der nordöstlichen Seite des Fortswegs befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Der Verkauf der Baugrundstücke und die Erschließung können erfolgen, sobald die rechtlichen Voraussetzungen vorliegen.

Erhebliche Belästigungen sind durch das Gewerbegebiet nicht zu erwarten. Durch die Gliederung des Gewerbegebiets werden negative Auswirkungen auf benachbarte, schutzwürdige Nutzungen entsprechend dem Stand der Technik weitgehendst verhindert. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

9. Kosten

Die bei der Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich entstehenden Kosten betragen ca. DM

Der Anteil der Gemeinde an den Erschließungskosten richtet sich nach den vorhandenen gemeindlichen Satzungen. Bei Anlagen im Sinne der Bestimmungen des Bundesbaugesetzes beträgt der Gemeindeanteil 10 %.

10. Flächenbilanz

Gewerbegebiete	3,675 ha	73,8%
Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,23 ha	4,6%
Grünflächen	0,63 ha	12,7%
Verkehrsfläche: Forstweg (vorhanden)	0,35 ha	7,0%
Verkehrsflächen: Stichstraße/ Wirtschaftsweg	0,095 ha	1,9%
<hr/>		
Plangebiet insgesamt	4,98 ha	100%

Niederzier, den

PLANUNGSBÜRO B A V A J
 DIPL.-ING. ARCHITEKT
 TEL. 0241/874404 FAX 0241/874438
 52072 AACHEN MUFFETER WEG 30

.....
 Bürgermeister

.....
 Gemeindedirektor

.....
 Planer