

BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan Nr. B31

„2. Erweiterung Gewerbegebiet Forstweg“



Gemeinde Niederzier – Ortslage Oberzier

Juni 2023

Beschlussfassung zum Satzungsbeschluss

IMPRESSUM

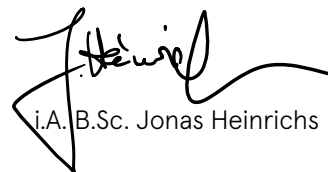
Auftraggeber:
Gemeinde Niederzier
Rathausstraße 8
52382 Niederzier

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. B.Sc. Jonas Heinrichs

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.....	4
2.3	Naturschutzfachliche Schutzgebiete	4
2.4	Wasser-, Hochwasser und Starkregenschutz	6
3	PLANUNGSKONZEPT	7
3.1	Nutzungskonzept.....	7
3.2	Erschließungskonzept.....	8
3.3	Freiraumkonzept	9
3.4	Ver- und Entsorgungskonzept.....	9
4	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	10
4.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	10
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	10
4.3	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	13
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	14
4.5	Verkehrsflächen.....	14
4.6	Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung.....	14
4.7	Öffentliche Grünflächen.....	15
4.8	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft	15
4.9	Flächen für die Landwirtschaft.....	15
4.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	15
4.11	Sonstige technischen Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien	18
4.12	Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19
4.13	Bedingte Festsetzungen	20

	4.14	Gliederung des Baugebietes	20
5		HINWEISE.....	21
6		PLANDATEN.....	24
7		WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	24
	7.1	Ausgleich.....	24
	7.2	Immissionen.....	25
	7.3	Artenschutz.....	25
8		RECHTSGRUNDLAGEN.....	26
9		REFERENZLISTE DER QUELLEN	26

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 Industrie Flächen 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 nicht erheblich belästigenden 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 dem bestehenden Planungsrecht ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich. Der aktuell rechtswirksame 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. Ein weiteres wesentliches Planungsziel besteht 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 der räumlichen Geltungsbereiche (gelbe Linien) (Land NRW, 2020)

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.

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). Zudem wird das Plangebiet von einem Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung (BSLE) überlagert.

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.

Der aktuelle Entwurf des Regionalplans sieht für den Bereich entlang des Forstwegs einen GIBflex vor (Bezirksregierung Köln, 2021). Somit folgt die Planung langfristig den Festlegungen des Regionalplans.

2.2 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederzier stellt die verfahrensgegenständlichen Flächen allesamt 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. Die Flächen des räumlichen Geltungsbereichs 1 sollen zukünftig als gewerbliche Bauflächen dargestellt werden. Die Flächen des räumlichen Geltungsbereichs 2 sind zukünftig als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ darzustellen. Für die Flächen des räumlichen Geltungsbereichs 3 werden keine Änderungen im Flächennutzungsplan notwendig.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederzier befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Da dieses Verfahren nicht in Kürze abgeschlossen werden kann, wurde gemeinsam mit der Bezirksregierung entschieden, zur Verfahrensbeschleunigung ein paralleles FNP-Änderungsverfahren vorab durchzuführen.

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

Alle Geltungsbereiche befinden sich im Geltungsbereich 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 der Geltungsbereich 1 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. Auch der Fachgutachter konnte im Rahmen der Begehung zur Flächennutzungsplanneuaufstellung und zur Artenschutzprüfung für das konkrete Verfahren ein Steinkauzvorkommen feststellen (Büro für Freiraumplanung D. Liebert, 2023). Somit werden durch das geplante Vorhaben weder Brut- noch Nahrungshabitate des Steinkauzes beeinträchtigt.

Der Landschaftsplan 2 befindet sich allerdings derzeit in der Neuaufstellung und wird unter der Bezeichnung „Rur- und Indeae“ neu gefasst (Kreis Düren, Sweco GmbH, 2022). In dem Vorentwurf wird für die Flächen des Geltungsbereiches weiterhin das Erhaltungsziel 1 festgesetzt. Eine Überlagerung

mit einem Landschaftsschutzgebiet besteht nach aktueller Planung jedoch nicht mehr. Somit stehen die Festsetzungen des Landschaftsplans dem geplanten Vorhaben nicht entgegen.

Für die Geltungsbereiche 2 und 3 sieht der Landschaftsplan weiterhin das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ vor. Zudem werden die Randbereiche des Geltungsbereiches 2 von den geschützten Landschaftsbestandteilen 2.4.4-19 „Graben am Ortsrand Niederzier und 2.4.3-18 „Feldgehölz östlich Oberzier“ überlagert. Die Landschaftsbestandteile bleiben auch weiterhin bestehen, weswegen die Festsetzungen des Landschaftsplans dem geplanten Vorhaben nicht entgegenstehen.

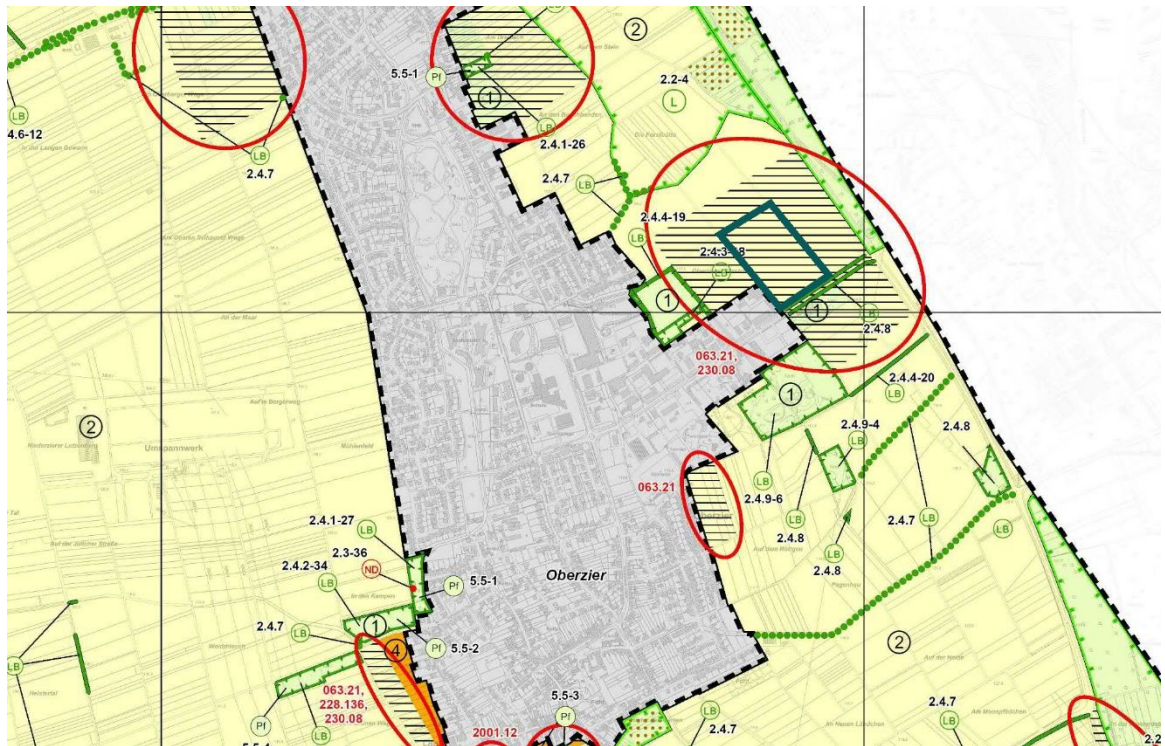


Abbildung 2: Auszug aus dem Landschaftsplan 2 "Rur- und Indeaeue" mit Abgrenzung der Geltungsbereiche (grüne Linien); Quelle: Eigene Darstellung nach Kreis Düren, 2022

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. 3,1 bis 3,8 km westlich der Plangebiete 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. Die Plangebiete befinden 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 Wasser-, Hochwasser und Starkregenschutz

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

Die Plangebiete werden von keinen festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzgebieten überlagert. Heilquellen sind im linksrheinischen NRW nicht vorhanden und daher mit abschließender Sicherheit nicht von der Planung betroffen.

Hochwasser und Starkregenschutz

Gemäß der Starkregenhinweiskarte ist der Geltungsbereich 1 insbesondere bei extremen Starkregenereignissen von Wasseransammlungen betroffen. Insbesondere treffen diese die nördlichen Teilbereiche des Plangebiets. Sowohl die Wassertiefe als auch die Fließgeschwindigkeiten sind jedoch gering. Zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers sieht das Abwasserbeseitigungskonzept der Gemeinde Niederzier die Anlage eines Regenrückhaltebeckens vor. Dieses soll im Geltungsbereich 2 entstehen und ist ausreichend dimensioniert, um nicht nur die im Plangebiet anfallenden Niederschlagsmengen, sondern darüber hinaus auch Niederschlagsmengen für potenzielle Erweiterungen des Gewerbegebietes aufzunehmen. Im Geltungsbereich 3 ist mit geringen Wasseransammlungen bei Starkregen zu rechnen, jedoch bleibt diese Fläche weiterhin unversiegelt. Somit sind keine Konflikte in Hinblick auf die Thematik der Starkregenereignisse zu erwarten.

Eine Überlagerung mit festgesetzten Überschwemmungsgebieten oder Hochwasserentstehungsgebieten besteht zudem vorliegend nicht.

3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungskonzept

In Niederzier bestehen zwei großräumigere Gewerbeansiedlungen: Das interkommunale Gewerbegebiet in Huchem-Stammeln und das Gewerbegebiet am Forstweg. Während im interkommunalen Gewerbegebiet tendenziell größere Gewerbebetriebe untergebracht sind, sind am Forstweg überwiegend kleine und mittelständische Betriebe ansässig. Somit ist auch bei der Erweiterung die Umsetzung eines Konzeptes geplant, welches insbesondere den Ansprüchen von klein- und mittelständischen Gewerbebetreibenden gerecht wird. Dafür wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs 1 ein Nutzungskonzept verfolgt, welches Raum für weniger störende gewerbliche Nutzungen gewährleisten soll. In der Umgebung des Plangebietes sind Nutzungen ähnlicher Charakteristik angesiedelt, sodass der Vorhabensbereich eine harmonische und zweckmäßige Ergänzung des bestehenden Gewerbegebietes darstellt.

Da auch aus regionalplanerischer Sicht eine Verfestigung und Erweiterung des Gewerbegebietes entlang des Forstweges beabsichtigt wird (vgl. Bezirksregierung Köln 2021 im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans, s. Kapitel dieser Begründung), sollen sich in diesem Bereich langfristig gesehen weitere Gewerbebetriebe ansiedeln können. Um die zukünftige Entwicklung städtebaulich angepasst und verträglich zu gestalten, Naherholungsqualitäten und einen optisch ansprechenden Ortsrand zu gestalten sowie darüber hinaus die innere Erschließung und Entwässerung optimieren zu können, wurde ein Rahmenplan erstellt. Der Gesamtplan lässt sich in insgesamt drei Bauabschnitte einteilen, wovon der erste und zentral gelegene im jetzigen Verfahrensschritt und die angrenzenden beiden Bauabschnitte zu einem späteren Zeitpunkt entwickelt werden sollen.

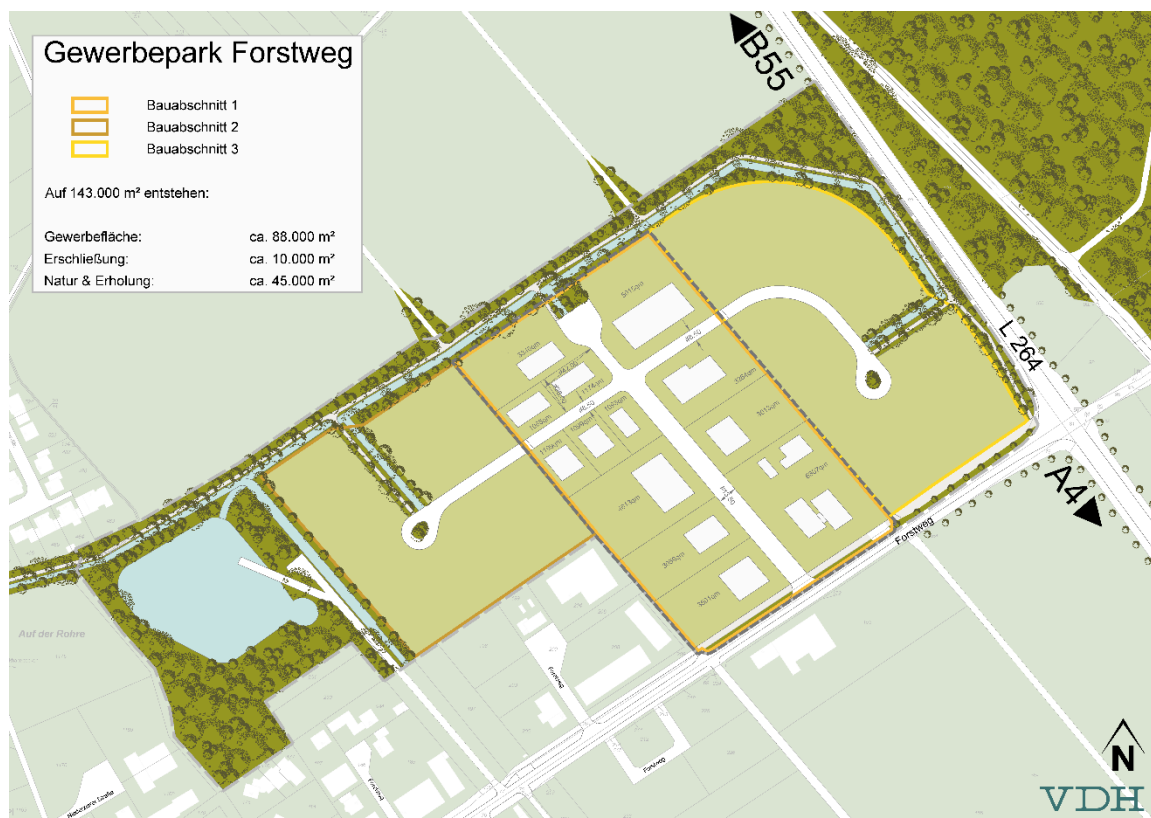


Abbildung 3: Rahmenplan für die langfristige Entwicklung des Gewerbegebietes am Forstweg; Quelle: eigene Darstellung

Diesbezüglich wurden die konkrete Grundstücksaufteilung und Nutzungskonzeption bisher zunächst für den Bereich des aktuellen Verfahrens ausgearbeitet. Die dem Konzept zugrundeliegenden Größen der zukünftigen gewerblich genutzten Grundstücke orientieren sich an den Bedürfnissen von kleinen und mittleren Gewerbebetrieben. So entstehen unterschiedliche Grundstücksgrößen von ca. 1.000 m² bis zu ca. 6.700 m².

Für den südöstlichen Bereich des Gewerbegebietes 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.

Der räumliche Geltungsbereich 2 ist hingegen für die Abwasserbeseitigung vorgesehen. Dort soll ein bedingt naturnahes Regenrückhaltebecken errichtet werden, was der Beseitigung des Niederschlagswassers innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs 1 sowie potenzieller Erweiterungen des Gewerbegebietes dient. Die naturnahe Gestaltung soll zur Aufwertung des bereits umliegenden geschützten Landschaftsbestandteils beitragen und den auf den Gewerbegebietsflächen verursachten Eingriff in Natur und Landschaft ausgleichen.

Der räumliche Geltungsbereich 3 soll als Ersatzhabitat für die Feldlerche dienen. Dort ist eine Bewirtschaftung in Form einer Dreifelderwirtschaft vorgesehen, die als vorgezogener Ausgleich für zwei potenziell vorkommende Reviere innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches 1 dienen.

3.2 Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung des räumlichen Geltungsbereichs 1 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. Die Planstraße umfasst im südlichen Abschnitt eine Breite von 13,50 m, um auch LKWs die Zufahrt zur geplanten Tankstelle zur ermöglichen. Im nördlichen Bereich reduziert sich die Straßenbreite auf 8,50 m. Die Planstraße führt von Südost in Richtung Nordwest und endet nördlich in einem Wendehammer. Dieser ist so dimensioniert, dass er sowohl von Müllfahrzeugen als auch von LKWs problemlos befahren werden kann. Von der Haupteerschließung zweigt sowohl in Richtung Osten als auch in Richtung Westen eine 8,50 m Stichstraße ab, die zu einem späteren Zeitpunkt als Anschlussstelle zur Erschließung der angrenzenden, potenziellen Erweiterungsflächen dienen können. Provisorische Wendeanlagen können auf den angrenzenden, freien Flächen errichtet werden. Über den südlich verlaufenden „Forstweg“ erfolgt der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz durch Anbindung an die Landesstraße L264 und darüber an die Autobahn A4. Im Südosten des Plangebietes wird zudem die Möglichkeit einer ergänzenden Zu- bzw. Ausfahrt zur Tankstelle geschaffen. Zudem wird parallel zum Forstweg eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung für den Rad- und Fußverkehr festgesetzt, um die bestehende Verbindung planungsrechtlich abzusichern. Ein weiterer Fußweg wird im Norden des Plangebietes angelegt, um eine fußläufige Anbindung an die das Freiraumwegenetz herzustellen. Die Anbindung des Gebietes 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).

Der räumliche Geltungsbereich 2 erfordert keine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, da eine Befahrbarkeit lediglich für Wartungsarbeiten des Regenrückhaltebeckens gewährleistet werden muss. Die Zufahrt kann über den östlich angrenzenden Wirtschaftsweg erfolgen.

Der räumliche Geltungsbereich 3 benötigt keine konkrete verkehrliche Anbindung, da es sich dabei lediglich um landwirtschaftliche Flächen handelt, die mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen bewirtschaftet werden müssen.

3.3 Freiraumkonzept

Aufgrund der Kleinteiligkeit des Gewerbegebietes sieht der Bebauungsplan innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches 1 lediglich den Erhalt der bestehenden, straßenbegleitenden Begrünung vor. Nördlich des geplanten Wendehammers wird zudem ein weiterer, kleinteiliger Grünbereich als Anbindung an die freie Landschaft geschaffen. In nördlicher und östlicher Richtung verbleiben ausreichende Freiflächenpotenziale für Erholungsnutzungen.

Um die durch die gewerblichen Nutzungen bedingten Eingriffe innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs 1 auszugleichen, erfolgt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs 2 eine Aufwertung von Natur und Landschaft. Dazu wird das erforderliche Regenrückhaltebecken bedingt naturnah gestaltet und die bestehenden Anpflanzungen in den Randbereichen um weitere Gehölzbepflanzungen ergänzt.

Auf den Flächen des räumlichen Geltungsbereichs 3 wird eine Dreifelderwirtschaft betrieben, um ein geeignetes Ersatzhabitat für die Feldlerche zu schaffen.

3.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Die Versorgung des räumlichen Geltungsbereichs 1 soll über ein noch zu erstellendes Leitungsnetz erfolgen, welches an die bestehenden Anschlüsse im Siedlungsgebiet angebunden wird. Für die räumlichen Geltungsbereiche 2 und 3 sind keine Versorgungsleitungen erforderlich.

Die Entwässerung innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs 1 soll im Trennsystem vorgenommen werden. Das anfallende Niederschlagswasser soll in ein Regenrückhaltebecken mit einem Stauvolumen von 13.288 m³ und einer Drosselung von 9,7 Liter pro Sekunde geleitet werden. Dem Regenrückhaltebecken ist ein Regenklärbecken vorgeschaltet. Das geplante Regenrückhaltebecken soll westlich des räumlichen Geltungsbereichs 1 auf der Gemarkung Oberzier, Flur 1, Flurstück 232 (tlw.) innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs 2 verortet werden. Das Becken ist für ein HQ100 dimensioniert (Ingenieurbüro Karl Berger, 2022). Die Ableitung des Niederschlagswassers in das Regenrückhaltebecken ist im Freispiegel über einen offenen Graben vorgesehen.

Die Entsorgung des Schmutzwassers innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs 1 soll über einen gesonderten Kanal erfolgen, der an das bestehende Kanalnetz anbindet. Für die räumlichen Geltungsbereiche 2 und 3 fällt kein Schmutzwasser an, was gesondert entsorgt werden muss.

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die räumlichen Geltungsbereiche 1 und 2 umfassen beide Teilbereiche der Flächen Gemarkung Oberzier, Flur 1, Flurstück 232. Der räumliche Geltungsbereich 3 umfasst die Flächen der Gemarkung Oberzier, Flur 1, Teile des Flurstücks 144. 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. Zulässig sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO.

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 nahversorgungsschädlichen 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 2021 vertreiben, unzulässig.

<i>Niederzierer Sortimentsliste 2021</i>
<i>Nahversorgungs- und zugleich zentrenrelevante Sortimente (abschließende Liste)</i>
• Nahrungs- und Genussmittel • Gesundheit und Körperpflege • Zeitungen / Zeitschriften
<i>Zentrenrelevante Sortimente (abschließende Liste)</i>
• Bekleidung / Wäsche • Schuhe / Lederwaren und Reisegepäck • Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren • Haus- und Heimtextilien (inkl. Gardinen, Haus- und Tischwäsche, Stoffe; ohne Matratzen) • Bücher • Papier / Bürobedarf / Schreibwaren • medizinische, orthopädische und pharmazeutische Artikel • optische und akustische Geräte • Spielwaren / Bastelartikel • Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahr-räder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte) • Uhren, Schmuck • Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikations-elektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten) • Musikinstrumente und Musikalien, Nähbedarf, Briefmarken und vergleichbare Hobbyartikel • Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, sonstiges Einrichtungszubehör • Schnittblumen
<i>Nicht zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließende Liste)</i>
• Sport- und Freizeitgroßgeräte, Angelartikel, Campingartikel, Jagd- und Reitartikel • baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge)

- *gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf (z. B. Erde, Torfe), Gartenhäuser, -geräte, Pflanzen und Pflanzgeräte)*
- *Farben und Lacke, Tapeten*
- *Teppiche und Bodenbeläge*
- *Elektro Großgeräte (sog. „weiße Ware“ wie Kühlschränke, Herde, Waschmaschinen)*
- *Lampen und Leuchten*
- *Möbel (einschl. Küchen)*
- *Matratzen*
- *Fahrzeuge aller Art und Zubehör (auch Kinderwagen und Fahrräder)*
- *Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel*

Hinweis: hervorgehoben sind die zentren- und nahversorgungsrelevanten Leitsortimente gemäß LEP NRW

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 Sortimentsliste 2021 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 Vergnügungsstätten 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 Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnnutzungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist, da aufgrund der Kleinteiligkeit des nicht erheblich belästigenden Gewerbes die Gefahr besteht, dass diese Grundstücke als Wohngrundstücke zweckentfremdet werden. Aus schallgutachterlicher Sicht ist dieser Entwicklung entgegenzuwirken (Mück, 2023). Somit erfolgt ein Ausschluss dieser Nutzungen.

1.5 Im Gewerbegebiet GE sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 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 innerhalb des räumlichen Geltungsbereich 1 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 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 10,0 m im Gewerbegebiet GE 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 im Gewerbegebiet GE wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH).

2.2 Die (GH) Gebäudehöhe im Gewerbegebiet GE 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 im Gewerbegebiet GE 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)

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs 1 werden überbaubare Grundstücksflächen festgelegt, die durch Baugrenzen bestimmt werden. Diese 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 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)

Die neu entstehende Planstraße sowie die geplanten Abzweigungen werden allesamt als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Im Südosten des Plangebietes wird die Möglichkeit einer ergänzenden Zu- bzw. Ausfahrt der Tankstelle planungsrechtlich vorbereitet. Die konkreten Zufahrtsregelungen betreffen die nachgelagerte Ebene der Genehmigungsplanung.

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 besondere Zweckbestimmung wird lediglich für Fuß- und Radwegeverbindungen getroffen. Der Erhalt des bestehenden Fuß- und Radwegs entlang der südlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs 1, soll dauerhaft gewährleistet werden. Zudem wird nördlich des Wendehammers entlang der öffentlichen Grünfläche ebenfalls ein Fußweg festgesetzt, der das Plangebiet mit dem nördlich gelegenen Wegenetz verbinden und eine Naherholungsnutzung gewährleisten soll.

Für den räumlichen Geltungsbereich 2 wird zudem eine private Verkehrsfläche festgesetzt, um eine Zufahrt zum Regenrückhaltebecken für Wartungsarbeiten zu gewährleisten.

4.6 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet GE soll im Geltungsbereich 2 in einem Regenrückhaltebecken zwischengespeichert werden. Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Entwässerungskonzeption wird im Geltungsbereich 2 dieses Bebauungsplans ein hinreichend dimensioniertes Regenrückhaltebecken als „Fläche für die Abwasserbeseitigung“ zeichnerisch festgesetzt.

Die Entwässerung soll gleichzeitig mit dem ökologischen Ausgleich gekoppelt werden, weswegen das Regenrückhaltebecken bedingt naturnah gestaltet werden soll. Die erforderlichen Anpflanzungsmaßnahmen werden unter Kapitel 4.10 und 4.13 näher konkretisiert.

4.7 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs 1 wird eine öffentliche Grünfläche zwischen der südlichen Plangebietsgrenze und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Dort soll das bisherige Straßenbegleitgrün erhalten werden. Eine weitere öffentliche Grünfläche wird im Norden des Plangebietes festgesetzt.

Für den Geltungsbereich 2 dieses Bebauungsplans wird eine zusätzliche, öffentliche Grünfläche zeichnerisch festgesetzt. Diese umgrenzt das geplante Regenrückhaltebecken und dient sowohl dem Erhalt der bestehenden Gehölze als auch der Anlage von zusätzlichen Gehölzen. Dies dient dem Ausgleich des ökologischen Defizits innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches 1 ausgleichen sollen.

4.8 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Im Norden des Geltungsbereiches 1 wird eine Wasserfläche festgesetzt. In dieser soll das Niederschlagswasser als unverrohrter Graben in das Versickerungsbecken geführt werden. Der weitere Teil des Grabens wird außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes weitergeführt.

Im Geltungsbereich 2 wird ebenfalls eine Wasserfläche festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird der dort verlaufende Bach planungsrechtlich abgesichert.

4.9 Flächen für die Landwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Im Geltungsbereich 3 wird eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt, da dort lediglich eine artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme durchgeführt wird.

4.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um eine Beeinträchtigung von Tierarten vor und während der Bauphase auszuschließen, werden die nachfolgenden textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

- 3.1 *Die Baufeldräumung und Abrissarbeiten sind außerhalb der Aktivitäts- oder Brutzeit der potenziell betroffenen Arten, im Zeitraum vom 1. November bis zum 28. Februar zu entfernen. Ausgenommen sind ausschließlich vorgezogenen Bodenuntersuchungen oder vergleichbare bauvorbereitende Ingenieurleistungen – dabei sind die Bewegungs- und Arbeitsräume jedoch vorher stets durch eine ökologische Baubegleitung auf Besatz zu untersuchen und freizugeben.*
- 3.2 *Die Entnahme von Bäumen, Hecken oder Sträuchern ist ganzjährig erst nach fachgutachterlicher Kontrolle auf mögliche Fledermausquartiere und einen aktuellen Besatz dieser*

Strukturen durchzuführen. Im Falle eines Besatzes sind die Quartierstrukturen so lange ungestört zu erhalten, bis ein gutachterlicher Nachweis erbracht wurde, dass bei einer Entfernung nachweislich keine Individuen mehr zu Schaden kommen können. Gleichzeitig ist für die verlorengehenden Lebensstätten eine vorgezogene Kompensation zu erbringen.

Ergänzend dazu sollen auch im Anschluss an die Bauphase dauerhafte Festsetzungen zum Schutz und zur besseren Entwicklung von Tierarten in die Plankonzeption aufgenommen werden.

3.3 Sämtliche öffentliche Außenbeleuchtungsanlagen sind gemäß den Anforderungen des „Leitfadens zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ (BfNSkripten 543) auszuführen.

Für den Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens sind sowohl Beeinträchtigungen in Hinblick auf Amphibien zu vermeiden als auch geeignete Ansitzmöglichkeiten für Greifvögel zu schaffen. Diesbezüglich werden die nachfolgenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.4 Entlang der gesamten Nord- und Ostgrenze des räumlichen Geltungsbereiches 2 ist für den gesamten Zeitraum der Baumaßnahme ein bodengebundener, insgesamt 50 cm hoher Amphibienschutzzaun zu installieren und zu unterhalten.

3.5 Innerhalb der Freiflächen im räumlichen Geltungsbereich 2 ist mindestens eine Sitzwarte für Greifvögel zu montieren und zu unterhalten.

Um eine hochwertige Ausgestaltung der Versickerungsanlage im räumlichen Geltungsbereich 2 zu gewährleisten, ist dieses mit einer regionalen Saatgutmischung einzusäen, die aus 50 % Wildblumen und 50 % Gräsern bestehen soll. Da in das Becken auch eine Einleitung von Niederschlagswassern der Verkehrsflächen vorgesehen ist, ist eine salzverträgliche Saatgutmischung zu verwenden.

3.6 Innerhalb der Flächen für Versorgungsanlagen ist eine Grünfläche durch Raseneinsaat einer salzverträglichen Wildblumenwiese bestehend aus 50 % Blumen und 50 % Gräsern herzurichten. Für die Saatgutmischung gilt die Richtlinie nach (FFL) für Regio-Saatgut mit Nachweis des Ursprungsgebietes (UG) 02 – Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland, im Sinne § 40 (4) BNatSchG. Saatgut aus anderen Ursprungsgebieten bedürfen der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde. Es sind nur Gräser- und Blumenarten der Pflanzliste A und B in den festgelegten Anteilen zu verwenden. Die Einsaat ist mindestens für die Dauer des Anlagenbetriebes sach- und fachgerecht zu pflegen und zu erhalten.

Pflanzliste A: Blumen (Anteil 50 %)		
Botanischer Name	Deutscher Name	%
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Schafgarbe	3,50
<i>Agrimonia eupatoria</i>	Kleiner Odermennig	3,75
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume	0,25

Pflanzliste B: Gräser (Anteil 50 %)		
Botanischer Name	Deutscher Name	%
<i>Agrostis capillaris</i>	Rotes Straußgras	3,13
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Gewöhnliches Ruchgras	2,50
<i>Bromus hordeaceus</i>	Weiche Trefe	3,75

<i>Centaurea cyanus</i>	Kornblume	3,75	<i>Cynosurus cristatus</i>	Weide-Kamm-gras	3,13
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen-Flo-ckenblume	3,75	<i>Festuca guestfalica (o-vina)</i>	Schafschwingel	13,13
<i>Cichorium intybus</i>	Gewöhnliche Wegwarte	2,50	<i>Festuca rubra</i>	Horst-Rot-schwingel	11,88
<i>Galium album</i>	Weißes Lab-kraut	3,75	<i>Lolium pe-renne</i>	Deutsches Wei-delgras	3,13
<i>Hypochaeris radicata</i>	Gewöhnliches Ferkelkraut	1,25	<i>Poa pratensis</i>	Wiesen-Rispen-gras	9,38
<i>Jasione montana</i>	Berg- Sand-glöckchen	0,25			
<i>Leucanthemum ircuti-anum/vul-gare</i>	Wiesen-Mar-gerite	6,25			
<i>Linaria vulgaris</i>	Gewöhnliches Leinkraut	1,00			
<i>Medicago lupulina</i>	Gelbklee	5,00			
<i>Papaver dubium</i>	Saatmohn	1,25			
<i>Papaver rhoeas</i>	Klatschmohn	1,25			
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich	3,75			
<i>Prunella vulgaris</i>	Gewöhnliche Braunelle	1,25			
<i>Rumex acetosella</i>	Kleiner Sauer-ampfer	1,25			
<i>Scorzone-roides au-tumnalis</i>	Herbst-Lö-wenzahn	1,25			
<i>Silene vul-garis</i>	Gewöhnliches Leimkraut	3,75			
<i>Trifolium arvense</i>	Hasenklee	0,75			
<i>Trifolium dubium</i>	Kleiner Klee	0,50			

Tabelle 1: Pflanzliste A und B

Zudem ist für das geplante Bauvorhaben eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme notwendig, um ein entfallendes Nahrungshabitat zu ersetzen. Die Funktionsfähigkeit dieser Maßnahme ist durch ein fachliches Monitoring zu belegen.

3.7 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches 3 ist eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) durchzuführen. Durch ein maßnahmenbezogenes Monitoring ist sicherzustellen, dass die ökologische Funktion des betroffenen Feldlerchenreviers im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist. Das Monitoring hat im ersten, zweiten und fünften Jahr nach Herstellung zu erfolgen. Ggf. sind mit der Genehmigungsbehörde zusätzliche flächenoptimierende Maßnahmen abzustimmen.

4.11 Sonstige technischen Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Aufgrund knapper werdender Ressourcen und den Herausforderungen des Klimawandels besteht ein gesellschaftliches, aber auch gemeindliches Interesse an der Energiewende sowie dem schonenden Umgang mit den natürlichen Schutzgütern. Die Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen neuer Gebäude stellt ein geeignetes Mittel dar, um die Energiewende schneller voranzubringen. Zugleich trägt die vertikale Schichtung von Nutzungen – wie es der Installation von Photovoltaikanlagen auf den ansonsten ggf. nicht weiter genutzten Dachflächen der Fall wäre – zur Reduzierung des Flächenbedarfs für die Energieproduktion bzw. zur Schonung des Schutzgutes Fläche bei. Auch kann festgestellt werden, dass sich moderne Photovoltaikanlagen immer schneller amortisieren. Insofern stellt die Installation entsprechender Anlagen keine pauschale Belastung beim Hausbau dar, sondern leistet vielmehr einen Beitrag zu dessen tragfähiger Finanzierung.

Vor diesem Hintergrund wird festgesetzt, dass auf mindestens 70% der nutzbaren Dachfläche Vorkehrungen für die vorgenannten Anlagen zu treffen sind. Durch den gewählten Prozentsatz kann gewährleistet werden, dass ein aus Sicht der Gemeinde umfassender Beitrag zur Energiewende geleistet wird. Zugleich wird durch Beschränkung der Regelung auf die nutzbare Dachfläche vermieden, dass eine unverhältnismäßige Einschränkung der individuellen Bau- und Eigentumsfreiheit entsteht.

4.1 Im Gewerbegebiet GE müssen bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf mindestens 70 % der nutzbaren Dachfläche sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien getroffen werden.

4.2 Die Dachfläche wird definiert als die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) von Gebäuden und baulichen Anlagen. Die nutzbare Dachfläche wird definiert als derjenige Teil der Dachfläche, der aus technischen und wirtschaftlichen Gründen für die Nutzung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien verwendet werden kann.

Die Dachfläche wird definiert als die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem

Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abziehen; nicht nutzbar sind beispielsweise:

- durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene, insbesondere zur Erhaltung festgesetzte Bäume erheblich beschattete Teile der Dachfläche
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenstern, Gauben, Dacheinschnitten, Dachaufbauten wie Schornsteinen oder Entlüftungsanlagen belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Die Randbereiche des räumlichen Geltungsbereiches 2 sind im Landschaftsplan II „Ruraue“ als geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt. Um die bestehenden Gehölze dauerhaft zu sichern und um weitere Anpflanzungen zu ergänzen, sollen die Teilbereiche um das geplante Becken herum als „Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt werden. Die zusätzlich entstehenden Bepflanzungen können zudem dazu beitragen, das ökologische Defizit innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches 1 zu reduzieren.

5.1 In den zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind lebensraumtypischen Bäume und Sträucher der Pflanzlisten C und D so anzupflanzen, dass die bereits bestehenden Gehölze unterpflanzt und ergänzt werden. In den offenen Bereichen sind die Sträucher und Bäume II. Ordnung versetzt und mit ausreichendem Abstand anzupflanzen. Alle Bepflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzliste C: Sträucher Mindestqualität: 2 x verpfl., H 100-150 cm		Pflanzliste D: Laubbäume II. Ordnung Mindestqualität: HSt, 3xv, mit Drahtbällierung StU 14-16 cm	
Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Esskastanie	<i>Castanea sativa</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>	Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	Wildapfel	<i>Malus communis</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Kirschpflaume	<i>Prunus cerasifera</i>	Frühe Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>	Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>		

Wasserschneeball	Viburnum opulus
------------------	-----------------

Tabelle 2: Pflanzlisten C und D

Zwischen der Straße „Forstweg“ und dem parallel verlaufenden Fuß- und Radweg innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches 1 befindet sich eine Straßenrainfläche, die als Grünfläche angelegt wurde. Innerhalb dieser Fläche bestehen in gleichmäßigen Abständen Baumpflanzungen sowie straßenbegleitendes Grün. Zur Absicherung des Erhalts wird die nachfolgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

- 5.2 *In den zeichnerisch festgesetzten „Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind die bestehenden Bepflanzungen zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.*

4.13 Bedingte Festsetzungen

(§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4c BauGB)

Um sicherzustellen, dass die ökologische Funktion des entfallenden Nahrungshabitats bereits vor Beginn der Baumaßnahme durch das herzustellende Ersatznahrungshabitat ausgeglichen wird, ist eine bedingte Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

6. *Die bauliche Entwicklung im Gewerbegebiet GE ist an die Funktionalität der vorab durchzuführenden Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) im Geltungsbereich 3 gekoppelt. Mit den Baumaßnahmen darf erst begonnen werden, wenn gutachterlich durch ein entsprechendes Monitoring belegt ist, dass die Maßnahmen auf den genannten Flächen als Ersatzrevier für die Feldlerche angenommen wurden.*

4.14 Gliederung des Baugebietes

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Durch die vorhandenen Gewerbebetriebe kann es am Standort zu Umwelteinwirkungen in Form von Lärm kommen. Eine vorliegende schalltechnische Untersuchung zeigt, dass die Kontingentierung zunächst als sehr niedrig erscheint. Diese niedrigen Schalleistungen werden durch Zusatzkontingente allerdings deutlich angehoben. Für die Praxis bedeutet das, dass an der südlichen sowie südöstlichen Bebauungsplangrenze durch Riegelbauwerke oder durch Anordnung der Betriebe auf diese Maßnahmen zu reagieren ist. Im Umfeld des Plangebietes bestehen schutzwürdige Nutzungen, die durch die Kontingentierung geschützt werden sollen. Dies bietet sich an, da im Gewerbegebiet eher Emissionsärmere Betriebe angesiedelt werden sollen. Betriebe, die höhere Emissionen verursachen und sich deshalb in diesem Gewerbegebiet nicht ansiedeln können, haben die Möglichkeit sich in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne C25 „Gewerbegebiet Rurbenden“ oder Nr. 13/287 „Talbenden-Rurbenden“ anzusiedeln, da diese unkontigentierte sind. Der Bebauungsplan Nr. 13/287 „Talbenden-Rurbenden“ ist ein interkommunales Gewerbegebiet mit der Stadt Düren. Auf die Flächen dieser beiden Bebauungspläne sollen die emissionsintensiven Gewerbebetriebe konzentriert werden.

Um das Baugebiet nach den Eigenschaften seiner Betriebe sinnvoll zu gliedern nachfolgende, die Emissionskontingentierung betreffende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

7. *In den Flächen des Gewerbegebietes GE sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in Tabelle 1 angegebenen Emissionskontingente weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.*

Fläche	Flächengröße in m ²	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A)	
		tags	nachts
TF-1 Süd B-Plan Nr. B31	11.877	53	38
TF-2 Süd B-Plan Nr. B31	10.120	56	41
TF-1 Nord B-Plan Nr. B31	4.082	53	38
TF-2 Nord B-Plan Nr. B31	3.644	56	41

Tabelle 3: Nicht zu überschreitende Emissionskontingente (Mück, 2023)

Die Prüfung der Einhaltung hat gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung, Dez. 2006) zu erfolgen. Für die Richtungssektoren A bis B erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um die nachfolgend aufgeführten Zusatzkontingente. Der Bezugspunkt der Richtungssektoren befindet sich bei X 3227070 und Y 5639014.

Richtungssektor	Zusatzkontingent in dB	
	tags	nachts
A: 337°– 90°	15	15
B: 90°– 337°	0	0

Tabelle 4: Zusatzkontingente für die Richtungssektoren (Mück, 2023)

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.

Die nachfolgenden Hinweise wurden aufgrund der im Rahmen der Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen in die Plankonzeption aufgenommen.

2. Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Horrem 34“ und „Horrem 31“, beide im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

3. Sümpfungsmaßnahmen

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der

bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Hierdurch hervorgerufene 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.

4. *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

5. *Tektonische Störungszone*

Nordwestlich des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans befindet sich die tektonische Störung A3. Der exakte Verlauf der Störung ist nicht bekannt, sodass eine Störungszone in einer Breite von je 100 m recht uns links der jeweiligen Störungslinie ausgewiesen wurde.

6. *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.

7. *Maßnahmen des vorsorgenden Bodenschutzes*

Zur Minderung und Vermeidung von Eingriffen sind nachfolgenden Maßnahmen einzuhalten.

- *Die Flächeninanspruchnahme (z.B. durch den Baubetrieb) ist auf das unbedingt notwendige Maß und möglichst auf zukünftig bebaute Flächen zu begrenzen.*
- *Der Oberboden ist abzuschieben und getrennt vom übrigen Bodenaushub zu lagern. Der Boden ist nach Möglichkeit vor Ort wieder zu verwenden. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Es sind die Bestimmungen der DIN 18915 in den jeweiligen gültigen Fassungen unbedingt zu beachten.*
- *Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Zu Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für die Materialhaltung und*

Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen. Die geltenden Bestimmungen nach DIN 19731 sind zu berücksichtigen.

- *Eine Kontamination von Boden und Wasser während des Baubetriebs ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden. Für den Bebauungsplan gilt, dass nach § 4 Abs. 1 BBodSchG in Verbindung mit § 7 BBodSchG sich jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.*
- *Für den Einsatz natürlicher Schüttgüter gilt im Bebauungsplan, dass sich nach § 4 Abs. 1 BBodSchG in Verbindung mit § 7 BBodSchG jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.*
- *Bodenverdichtungen und Gefügeschädigungen aufgrund von nasser Witterung sind zu vermeiden.*

Der nachfolgende Hinweis wird vor dem Hintergrund der Transparenz zur Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen in die Plankonzeption integriert

8. Ökologischer Ausgleich

Das ökologische Defizit in Höhe von 70.131 Ökopunkten wird auf den folgenden Flächen abgegolten.

Gesamtbilanz	
Position	Öko-punkte
Plangebiet	- 70.131
Gemarkung Oberzier, Flur 1, Flurstück 232 (tlw.)	48.632
Gemarkung Niederzier, Flur 8, Flurstücke 176, 212-215, 332, 336 und 337 sowie Gemarkung Hambach, Flur 10, Flurstücke 187-189	11.476
Gemarkung Huchem-Stammeln, Flur 7 Flurstück 9 (teilw.) und Gemarkung Huchem-Stammeln, Flur 7 Flurstück 10 (teilw.)	159
Gemarkung Niederzier, Flur 8, Flurstücke 329 u. 330	1.063
Gemarkung Oberzier, Flur 1 Flurstück 232 (tlw.); Flur 2, Flurstücke 243 und 244 (beide tlw.)	8.801
Summe	0

Tabelle 5: Bilanz des ökologischen Ausgleichs

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind zudem weitere Erkenntnisse aufgrund von Stellungnahmen eingegangen, die als Hinweise in die Plankonzeption aufgenommen wurden.

9. Grundwasserverhältnisse

Der Grundwasserstand im Plangebiet kann im Rahmen des Grundwasseranstiegs nach Beendigung des Braunkohlebergbaus flurnah, d.h. weniger als 2 m unter Geländeoberkante ansteigen.

10. Sichtdreiecke

Der Bereich der Sichtdreiecke ist dauerhaft von sichtbehindernden Elementen freizuhalten.

6 PLANDATEN

Bedarf an Grund und Boden			
Nutzung	Fläche in m² (ca.)		
	Gesamt	Teilfläche	Voraussichtliche Versiegelung

Bestand			
Acker	41.936	-	-
Versiegelte Verkehrswege	746	-	746
Teilversiegelte Fläche/Wirtschaftsweg	1.071	-	536
Straßenbegleitgrün	651	-	-
Summe	44.404	-	1.282

Planung			
Gewerbegebiet (GE) (GRZ 0,8)	37.770	-	-
davon versiegelte Fläche (80%)	-	30.216	30.216
davon unversiegelte Fläche	-	7.554	-
Straßenverkehrsflächen öffentlich	5.740	-	-
davon Verkehrsfläche öffentlich	-	5.090	5.090
davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg	-	611	611
davon Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußweg	-	39	39
Verkehrsgehölz, straßenbegleitend	499	-	-
Öffentliche Grünfläche	317	-	-
Wasserflächen	78	-	-
Summe	44.404	-	35.956

Tabelle 6: Bedarf an Grund und Boden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches 1

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 in Höhe von 70.131 Ökopunkten. Dieses wird über entsprechende Maßnahmen im Bereich des neu anzulegenden Regenrückhaltebeckens Im Geltungsbereich 2 dieses Bebauungsplans sowie über bestehende Ökokonten der Gemeinde Niederzier abgegolten.

7.2 Immissionen

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den angrenzenden Gewerbegebieten ist von einer gewissen Vorbelastung des Plangebietes in Bezug auf Lärmimmissionen auszugehen. Daher wurde eine schalltechnische Untersuchung für das Plangebiet durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass auf den betrachteten Flächen eine gewerbliche Nutzung grundsätzlich möglich ist, ohne im Bereich der angrenzenden Bebauung, außerhalb des Plangebietes, an den eingezeichneten Baugrenzen, Immissionskonflikte auszulösen. Bei der Ansiedlung „störenden Gewerbes“ seien jedoch zusätzlich notwendige Minderungsmaßnahmen aufgrund der zugestandenen Schallleistung zu erwarten (Mück, 2023). Aufgrund der normgerechten Schallausbreitung unter ausschließlichen Mitwindbedingungen sowie unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens aller Lärmquellen kommt das Gutachten letztlich zu dem Schluss, dass die prognostizierten Beurteilungspegel auf der sicheren Seite liegen und die vorliegende Planung daher aus schalltechnischer Sicht durchgeführt werden kann (Mück, 2023).

7.3 Artenschutz

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe I vom Büro für Freiraumplanung durchgeführt. Dabei konnte ein Vorkommen der Feldlerche nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund einer nachträglichen Rebhuhn-Meldung durch eine fachkundige Person wurde diese im Rahmen einer Worst-Case Betrachtung ebenfalls berücksichtigt. Um ein Eintreten der Verbotstatbestände zu verhindern, wird eine vorgezogene Artenschutzmaßnahme (CEF-Maßnahme) durchgeführt. Die Maßnahme auf den Flächen im Geltungsbereich 3 nach dem Konzept der Dreifelderwirtschaft durchgeführt. Die ca. 2,0 ha große Fläche bietet Potenzial für mindestens 4 Brutpaare (Büro für Freiraumplanung D. Liebert, 2023). Durch eine bedingte Festsetzung wird dafür Sorge getragen, dass mit den Bautätigkeiten erst nach erfolgreicher Annahme der Ausgleichsfläche durch die Feldlerche begonnen werden darf. Zusätzlich zu der CEF-Maßnahme wurden weitere Maßnahmen zur Förderung des Artenschutzes in die Plankonzeption aufgenommen (vgl. Kapitel 4.10 dieser Begründung). Diese betreffen sowohl den räumlichen Geltungsbereich 1 als auch den räumlichen Geltungsbereich 2. Konflikte mit dem Artenschutz können somit erfolgreich vermieden werden.

8 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)

9 REFERENZLISTE DER QUELLEN

- Bezirksregierung Köln. (2016a). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Textliche Darstellung – Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Bezirksregierung Köln. (Dezember 2021). Zeichnerische Festlegungen. *Blatt 02-03 Kreis Düren*. Köln: Bezirksregierung Köln, Dezernat 32.
- Büro für Freiraumplanung D. Liebert. (2023). *2. Erweiterung Gewerbegebiet Forstweg*. Alsdorf: Büro für Freiraumplanung D. Liebert.
- D. Geyer, V. H. (2018). *Gewerbeflächenkonzept für den Kreis Düren*. Köln.
- Ingenieurbüro Karl Berger. (14. März 2022). Machbarkeitsuntersuchung der Entwässerung für die Erschließung Bebauungsplan Nr. 31 „2. Erweiterung Gewerbegebiet Forstweg“ in Oberzier. Düren: Ingenieurbüro Karl Berger.
- 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
- 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.
- Mück, M. (2023). *Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Erweiterung eines Bebauungsplanes Nr. B 31 „2. Erweiterung Gewerbegebiet Forstweg“*. Herzogenrath: Büro für Schallschutz, Umweltmessungen, Umweltkonzepte Michael Mück.

- MULNV NRW. (2020a). *NRW Umweltdaten vor Ort*. Abgerufen am 19. 11 2018 von <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>