

BEGRÜNDUNG

zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans



Gemeinde Niederzier

Oktober 2023

Entwurf zur Veröffentlichung

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Gemeinde Niederzier
Rathausstraße 8
52382 Niederzier

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 973180
E info@vdh.com
W www.vdh.com



i. A. M. Sc. Ramona Grothues



i. A. M. Sc. Jens Döring

Projektnummer: 16-49

INHALT

1	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungserfordernis	1
1.2	Planungsziel	2
1.3	Planungszeitraum	2
1.4	Planverfahren.....	2
1.5	Methodik.....	4
2	RÄUMLICHE ENTWICKLUNG.....	5
2.1	Beschreibung des Plangebietes.....	5
2.2	Historische und siedlungsstrukturelle Entwicklung des Plangebietes.....	6
2.3	Beschreibung der Ortschaften.....	7
3	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	9
3.1	Landesentwicklungsplan NRW.....	9
3.2	Regionalplan	14
3.2.1	Siedlungsraum.....	14
3.2.2	Freiraum	15
3.3	In Aufstellung befindlicher Regionalplan.....	16
3.3.1	Siedlungsraum.....	16
3.3.2	Freiraum	17
3.4	Flächennutzungsplan.....	18
3.5	Naturschutzfachliche Schutzgebiete.....	18
3.6	Wasser-, Hochwasserschutz und Starkregenschutz.....	20
4	BEDARFSERMITTLUNG.....	22
4.1	Wohnbaulandentwicklung.....	22
4.1.1	Neubaubedarf.....	23
4.1.2	Ersatzbedarf und Fluktuationsreserve	28
4.1.3	Siedlungsstrukturelle Faktoren.....	28
4.2	Gewerbeflächen	29
5	PLANKONZEPT	31
6	DARSTELLUNGEN.....	31
6.1	Neuausweisungen: Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen.....	32
6.2	Reserveflächen für Wohnbauflächen und Mischbauflächen.....	38

6.3	Neuausweisungen: gewerbliche Flächen	39
6.4	Reserveflächen für gewerbliche Nutzungen.....	40
6.5	Sonderbauflächen und Sondergebiete	41
6.6	Gemeinbedarfsflächen	46
6.6.1	Öffentliche Verwaltung.....	47
6.6.2	Feuerwehr.....	47
6.6.3	Schulen	47
6.6.4	Kindergärten.....	48
6.6.5	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	48
6.6.6	Dorfgemeinschaftshaus/Bürgerhaus/Begegnungsstätte.....	49
6.6.7	Flächen für soziale Zwecke.....	51
6.6.8	Sportanlagen	51
6.7	Freiraum	52
6.7.1	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	52
6.7.2	Grünflächen.....	52
6.7.3	Parkanlage.....	53
6.7.4	Sonstige Grünflächen.....	53
6.7.5	Friedhöfe.....	53
6.7.6	Dauerkleingärten.....	54
6.7.7	Flächen für Landwirtschaft und Wald.....	54
6.7.8	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	55
6.8	Infrastruktur.....	56
6.8.1	Flächen für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung.....	56
6.8.2	Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge	56
6.8.3	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen.....	57
6.8.4	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder Gewinnung von Bodenschätzen.....	57
6.8.5	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses.....	57
6.9	Sonstige Planzeichen.....	58
6.10	Flächenrücknahmen.....	58
6.11	Fazit	66

7.1	Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.....	66
7.2	Flächen, bei denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind....	67
8	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	67
8.1	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen.....	67
8.2	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen.....	67
8.3	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	68
8.4	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	69
8.5	Denkmäler nach Landesrecht.....	70
9	HINWEISE.....	70
10	FLÄCHENBILANZ.....	71
11	VEREINBARKEIT MIT ÜBERGEORDNETEN PLANUNGS- UND ZIELVORGABEN	72
12	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	75
12.1	Umweltauswirkungen.....	75
12.2	Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen.....	75
12.3	Artenschutz.....	76
12.4	Immissionsschutz	76
12.5	Eingriffsregelung.....	78
12.6	Altlasten	78
13	REFERENZLISTE DER QUELLEN	79

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederzier stammt aus dem Jahre 1975. Regelmäßig sind Flächennutzungspläne etwa alle 15 Jahre zu erneuern. Die Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplans entsprechen nicht mehr der von der Gemeinde Niederzier beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung.

Es ist die Aufgabe der Bauleitpläne, die baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke einer Gemeinde nach der Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Sie sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB den Ansprüchen an eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsprechen, also die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen miteinander in Einklang bringen. Auf diese Weise soll eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Hierbei leisten die Bauleitpläne einen Beitrag zur Sicherung einer menschwürdigen Umwelt, zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und zur Förderung von Klimaschutz und Klimaanpassung. Die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild sind durch vorrangige Maßnahmen der Innenentwicklung baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 5 Abs. 1 BauGB ist es die Aufgabe des Flächennutzungsplanes, für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den vorhersehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Eine parzellenscharfe Darstellung ist demnach nicht erforderlich und nicht gewollt. Insbesondere trifft der Flächennutzungsplan Darstellungen für die Art und das grundsätzliche Maß der baulichen Nutzung, die Ausstattung des Gemeindegebietes, dessen verkehrliche und technische Erschließung, die Belange der Wasserwirtschaft und des Umwelt- und Landschaftsschutzes, die Flächen mit Nutzungsbeschränkungen bzw. die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie für die Flächen für die Landwirtschaft und den Wald.

Die Gemeinde Niederzier beabsichtigt nun, ihren bestehenden Flächennutzungsplan neu aufzustellen. Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt Ortsteile und Siedlungsbereiche dar, die aufgrund des Tagebaus Hambach in dieser Form nicht mehr bestehen. Aufgrund des sich ausdehnenden Tagebaus sind von den ehemals neun Ortsteilen lediglich sieben verblieben. Bei Gesprächen mit der Bezirksregierung Köln zeigte sich außerdem, dass künftige Erweiterungen der Siedlungsfläche unter Beibehaltung der derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans bei gleichzeitiger Fortschreibung übergeordneter Planungen nur noch eingeschränkt möglich sein werden. Auch die Entwicklung kleinerer Ortschaften wäre hiervon betroffen.

Bereits heute besteht eine hohe Nachfrage nach Siedlungsflächen in der Gemeinde Niederzier, die insbesondere durch ein stetiges Bevölkerungswachstum entsteht. Vorwiegend ist das Bevölkerungswachstum auf Wanderungsbewegungen zurückzuführen (IT.NRW, 2020). Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass dieses Bevölkerungswachstum langfristig anhalten bzw. erheblich zunehmen wird. Zwar gehen die der Gemeinde aktuell zur Verfügung stehenden Daten von IT.NRW noch von einem Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2040 aus (IT.NRW, 2022, S. 8), allerdings ist aufgrund der Effekte des Prozesses Region+ mit einem erheblichen Bevölkerungszuwachs zu rechnen (Bezirksregierung Köln, 2019). Aktuelle Hochrechnungen der Bezirksregierung Köln ergeben für die Gemeinde Niederzier einen Gesamtbedarf an 61 ha zusätzlicher Wohn- und Mischbaufläche bis 2040,

der aus dem prognostizierten Bevölkerungswachstum resultiert. Der Kreis Düren verfolgt zudem eine Wachstumsoffensive, durch die im gesamten Kreis eine Bevölkerungszunahme von etwa 30.000 Einwohnern bis zum Jahr 2025 angestrebt wird (vgl. Kreis Düren, 2018). Besonders vor dem Hintergrund der stetig steigenden Mietspiegel in den umliegenden Städten wird ein Anstieg des Wanderungssaldos erwartet. In Niederzier und der direkten Umgebung ist aufgrund bedeutender struktureller Veränderungen – insbesondere im Rahmen der Rekultivierungsmaßnahmen der Tagebaulandschaften Hambach und Inden – mit einem signifikanten Bevölkerungszuwachs der Gesamtgemeinde zu rechnen. Der Flächenbedarf für das zu erwartende Bevölkerungswachstum kann mit der gegenwärtigen Flächenausweisung nicht gedeckt werden. In Anbetracht dieser prognostizierten Entwicklungen liegt es im besonderen Interesse der Gemeinde, künftig verträgliche Erweiterungen der Siedlungsflächen zu betreiben, um hierdurch den voraussehbaren Bedarf an Bauland sowie die Attraktivität als Wohnstandort dauerhaft zu sichern.

In diesem Zusammenhang ist die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Das Ziel der Planung ist es, die Grundzüge der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde darzustellen und somit die verbindliche Bauleitplanung vorzubereiten. Nach Abwägung aller Belange sollen die bebauten und bebaubaren sowie die auch zukünftig von Bebauung freizuhaltenen Teile des Gemeindegebietes dargestellt werden. Hierbei wird eine Planung angestrebt, die sich an den bestehenden Nutzungen orientiert und diese somit sichert und weiterentwickelt.

1.3 Planungszeitraum

Der Flächennutzungsplan stellt die sich nach der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde dar. Regelmäßig wird davon ausgegangen, dass diese Bedürfnisse zuverlässig für einen Zeitraum von 15 Jahren vorhergesagt werden können. Mit der Novellierung von 2004 wurde mit dem § 5 Abs. 1 BauGB die regelmäßige Überprüfung des Flächennutzungsplans in einem Zeitraum von 15 Jahren verpflichtend in das Baugesetzbuch aufgenommen. Da es ohnehin der kommunalen Planungspraxis entspricht, die Flächennutzungspläne bei städtebaulichem Bedarf einer Überprüfung zu unterziehen, etwa durch eine Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB, und um die Gemeinden zu entlasten, wurde diese Regelung mit der Novellierung von 2007 jedoch wieder aufgehoben. Da der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederzier jedoch aus dem Jahr 1975 stammt, entsprechen die darin verfolgten Ziele nicht mehr den heutigen Bedürfnissen und somit ist eine Neuaufstellung notwendig.

1.4 Planverfahren

Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans gelten die Verfahrensvorschriften gemäß §§ 2 bis 6 BauGB.

Das förmliche Verfahren beginnt mit dem Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung. Daran anschließend wird ein erster Vorentwurf erarbeitet, der in das frühzeitige Beteiligungsverfahren eingegeben wird. Zum Auftakt wird die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Nachbarkommunen einschließlich des „Scoping“, das den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der

Umweltprüfung abfragt, durchgeführt. Parallel dazu werden im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung nach § 34 Abs. 1 LPlG NRW Gespräche mit der Bezirksregierung Köln geführt, insbesondere um die neuen Wohnbau- und Gewerbeflächen im Hinblick auf die Bedarfe, Standorte und Flächengrößen abzustimmen.

Die frühzeitige Beteiligung, in der der Vorentwurf der Öffentlichkeit vorgestellt wird, erfolgt in der Regel parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Daran schließt sich die Auswertung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen und die ggf. erforderlichen Überarbeitungen sowie Ergänzungen des Flächennutzungsplanentwurfs sowie die Fortschreibung des Umweltberichtes an.

Als nächster förmlicher Verfahrensschritt erfolgt auf der Grundlage des überarbeiteten Flächennutzungsplanes die öffentliche Auslegung, der ein entsprechender politischer Beschluss durch den Ausschuss bzw. durch die Gemeindevertretung vorausgeht. Wiederum werden umfassende Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen durchgeführt und anschließend ausgewertet. Sollte der Flächennutzungsplan anschließend geändert oder ergänzt werden müssen, müsste die öffentliche Auslegung wiederholt werden.

Ist dies nicht der Fall, kann der Planentwurf für den Feststellungsbeschluss vorbereitet werden. Nach dem Feststellungsbeschluss über den neuen Flächennutzungsplan ist das Genehmigungsverfahren durch die Bezirksregierung durchzuführen. Danach wird der Plan durch Bekanntmachung wirksam.

Flächennutzungsplan		
Aufstellungsbeschluss		
→ Erarbeitung eines Vorentwurfs		
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung		Landesplanerische Anfrage (§ 34 Abs. 1 LPlG)
Frühzeitige Beteiligung		
Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	
→ Abwägung der Stellungnahmen, Überarbeitung des Entwurfes		
Offenlagebeschluss		Landesplanerische Anfrage (§ 34 Abs. 5 LPlG)
Förmliche Auslegung (mindestens 1 Monat)		
Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
→ Abwägung der Stellungnahmen		

Feststellungsbeschluss (§ 6 Abs. 6 BauGB)
Genehmigung durch die Bezirksregierung (§ 6 BauGB) nach spätestens 3 Monaten
Bekanntmachung (§ 6 Abs. 5 BauGB) und Rechtskraft

Tabelle 1: Ablaufschema Flächennutzungsplanverfahren (eigene Darstellung)

1.5 Methodik

Methodisch erfolgt die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in einem vierstufigen Verfahren. Der erste Schritt beruht auf einer vollständigen Digitalisierung des bestehenden Flächennutzungsplanes sowie aller bisher durchgeführten Änderungen. Darüber hinaus wird im ersten Arbeitsschritt das Plangebiet hinsichtlich seiner Geografie, der historischen Entwicklung sowie der naturräumlichen Gegebenheiten analysiert, die planungsrechtlichen Vorgaben übergeordneter Planungen werden zusammengestellt und es werden Statistiken sowohl zur bisherigen als auch zur absehbaren Entwicklung des Gemeindegebietes ausgewertet. Diese Arbeiten stellen die Arbeitsgrundlage für die späteren Planungen dar.

Innerhalb des zweiten Schrittes – der Korrektur – wird der Bestand erhoben, der verglichen mit den Darstellungen des bisherigen Flächennutzungsplans tatsächlich vorliegt. Hierzu wurden umfangreiche Begehungen der Gemeinde durchgeführt, innerhalb derer die vorliegende Bebauung und Nutzung erhoben wurden. Mögliche Abweichungen zwischen Flächennutzungsplan und Tatsächlichkeit können entstehen, wenn sich z. B. als „gemischte Bauflächen“ ausgewiesene Bereiche zu „reinen Wohngebieten“ entwickelt haben oder Baugenehmigungen nach § 34 BauGB erteilt wurden.

Dieser Arbeitsschritt erlangt vor den Änderungen der Ziele der Landesplanung eine besondere Bedeutung. Der neue Landesentwicklungsplan NRW ist seit Januar 2017 rechtskräftig und gibt Einschränkungen für die kommunale Entwicklung vor, die über das bisherige Maß hinausgehen. So sollen unter anderem ungenutzte Bauflächen zurückgenommen werden, die Entwicklung soll sich auf die Siedlungsschwerpunkte konzentrieren und neue Bauflächen werden nur dann zugelassen, wenn sie an anderer Stelle zurückgenommen werden. Durch die Ermittlung der tatsächlichen Gegebenheiten im Rahmen einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird die Kommune in die Lage versetzt, eine realistische Ausgangssituation darzustellen und planerische Einschränkungen aufgrund nicht mehr aktueller Darstellungen zu vermeiden.

Die bis zu diesem Punkt durchgeführten Untersuchungen stellen die Grundlage dafür dar, die „vorausehbaren Bedürfniss[e] der Gemeinde“ (vgl. § 5 Abs. 1 BauGB) möglichst belastbar abzuschätzen. Sie werden im dritten Schritt in die eigentliche Planung überführt. Innerhalb dieses Schrittes kommt es zu einer städtebaulichen Begründung aller geplanten Änderungen.

Der letzte Schritt stellt eine Überprüfung der Ergebnisse dar. In ihr wird die Planung den ermittelten Entwicklungsprognosen sowie den bestehenden Flächenreserven gegenübergestellt, um auf diese Weise eine Einschätzung zu ermöglichen, ob die Planung dem absehbaren Bedarf entspricht. Es handelt sich somit um einen abschließenden Nachweis, dass die Planung den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung entspricht.

2 RÄUMLICHE ENTWICKLUNG

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Die Gemeinde Niederzier liegt im Osten des Kreises Düren. Sie grenzt im Norden an die Landgemeinde Titz und die Stadt Jülich. Im Westen schließt sich die Gemeinde Inden an die Gemeinde Niederzier an. Im Süden liegen die Stadt Düren sowie die Gemeinde Merzenich (alle ebenfalls Kreis Düren). Im Osten grenzt Niederzier an die Stadt Elsdorf, die zum Rhein-Erft-Kreis zählt. Die Grenze zwischen Niederzier und Elsdorf verläuft zu großen Teilen durch den Tagebau Hambach.

Auf einer Fläche von etwa 63,5 km² leben rund 14.871 Einwohner (Gemeinde Niederzier, 2022). Die Gemeinde Niederzier besteht gemäß § 3 ihrer Hauptsatzung aus den sieben folgenden Ortschaften: Ellen, Hambach, Huchem-Stammeln, Krauthausen, Niederzier, Oberzier, Selhausen. Die Hauptorte des Gemeindegebietes stellen die mittlerweile zusammengewachsenen Ortschaften Niederzier und Oberzier, Ellen sowie Huchem-Stammeln dar.

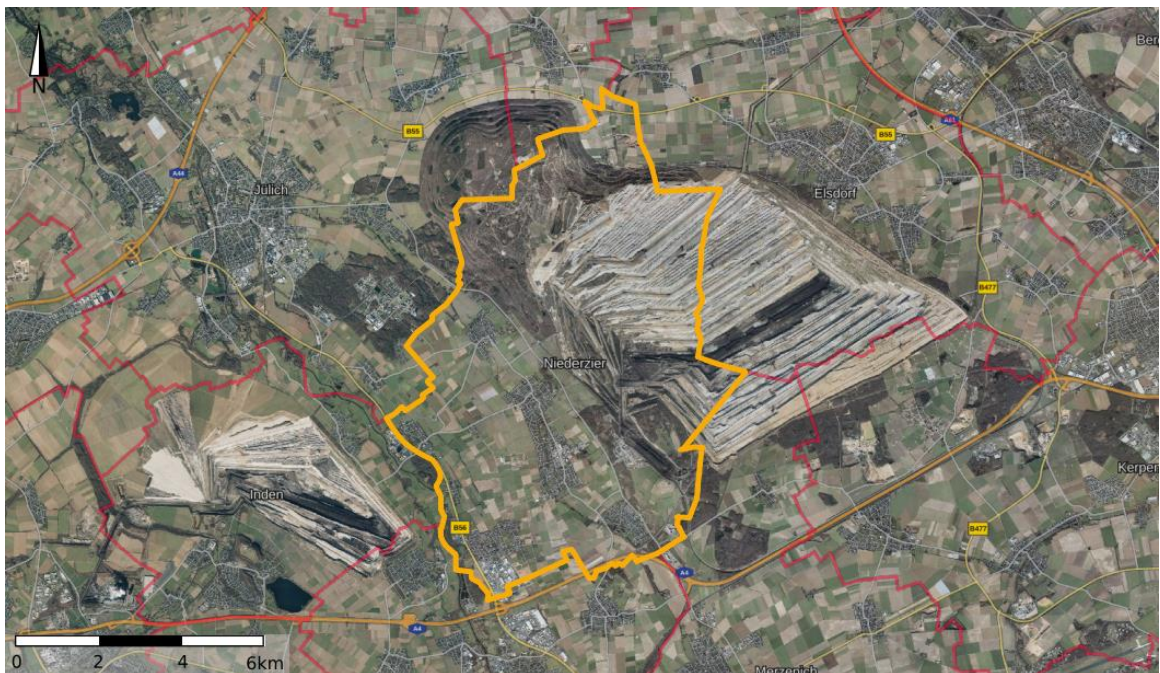


Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes – gelbe Linie (Land NRW, 2020)

Das Gemeindegebiet gehört zu drei unterschiedlichen Landschaftsräumen „Jülicher Börde“, die „Bürge“ und „Zülpicher Börde“. Das Gemeindegebiet zeichnet sich – typisch für Bördelandschaften – durch landwirtschaftliche Nutzung aus. Darüber hinaus wird die Gemeinde durch den Tagebau Hambach geprägt, der derzeit einen großen Anteil des Gemeindegebietes ausmacht.

Der Tagebaubetrieb sorgt auch dafür, dass sich die Flächennutzungen innerhalb der Gemeinde deutlich von denen anderer Kommunen im Kreis Düren, der Bezirksregierung Köln und NRW unterscheiden (IT.NRW, 2022). Ca. 31,4 % der Gemeindefläche stellen sich derzeit als Abbau- oder Halde dar. Dennoch unterliegt mit 33,7 % der größte Flächenanteil einer landwirtschaftlichen Nutzung. Es folgen Wald- und Gehölzflächen im Umfang von ca. 20 %. Der reine Waldanteil liegt in Niederzier gemäß der aktuellen Statistik bei 18,1 % (IT.NRW, 2023). Somit gehört die Gemeinde Niederzier zu den waldarmen Kommunen. Ca. 6,6 % der Fläche verbleiben als Wohnbau-, Industrie- und Gewerbeflächen, der

Anteil der Verkehrsflächen liegt bei ca. 4,8 %. Die restlichen Flächen verbleiben für Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie Friedhöfe, Moore, Heideflächen und Sümpfe sowie Gewässer und sonstige Nutzungen.

2.2 Historische und siedlungsstrukturelle Entwicklung des Plangebietes

Erste Spuren einer länger währenden Siedlungstätigkeit lassen sich durch archäologische Funde, die beim Aufschluss des Tagebaus Hambach gefunden wurden, bereits auf die Steinzeit datieren. Der sogenannte Goldschatz von Hambach wird auf eine Zeit um 100 v. Chr. datiert und gehört zu den bedeutendsten Funden.

Erstmals urkundlich erwähnt wurde ein Ortsteil der Gemeinde Niederzier im Oktober 871. König Ludwig der Deutsche bestätigte dem Kloster Prüm Besitzungen, unter anderem einen Herrenhof in „villa Berga“. Dabei handelt es sich um den Weiler Berg bei Niederzier, wie sich im Zusammenhang mit anderen Urkunden, insbesondere dem Prümer Urbar von 893, belegen lässt.

Die beiden Ortschaften Niederzier und Oberzier sind ab dem 12. Jahrhundert nachweisbar und sind bis zum 14. Jahrhundert anhand der schriftlichen Quellen kaum auseinanderzuhalten. Die Ortschaften der heutigen Gemeinde Niederzier gehörten bis 1794 zum Herzogtum Jülich unter pfalzbayrischer Hoheit. Ellen, Hambach, Huchem, Krauthausen, Niederzier, Selhausen und Stammeln gehörten verwaltungsmäßig zum Dingstuhl Hambach, der dem Amtmann des Amtes Nörvenich unterstand. Oberzier gehörte zur Kellnerei Hambach im Amt Düren.

Mit dem Einmarsch der Franzosen in das linksrheinische Gebiet und der folgenden Besetzung zwischen 1794 und 1814 war die Region Niederzier unter französischer Verwaltung. Im Januar 1814 wurde die französische Herrschaft durch militärische Erfolge der Verbündeten beendet.

Durch die Neuordnung der europäischen Landkarte auf dem Wiener Kongress im Jahre 1815 wurden die Rheinlande Preußen zugeordnet. Düren wurde Verwaltungssitz des gleichnamigen Landkreises im 1816 neu gebildeten Regierungsbezirk Aachen.

Die Bürgermeisterei Niederzier, ab 1928 nach einer Änderung des Gemeindeverfassungsrechts als „Amt“ bezeichnet, umfasste Niederzier und Oberzier und hatte bis zum Jahr 1969 Bestand. In diesem Jahr schlossen sich die beiden Gemeinden bei gleichzeitiger Auflösung des Amtsverbandes zu einer amtsfreien Gemeinde zusammen. Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Neuordnung des Raumes Aachen im Januar 1972 entstand die heutige Gemeinde Niederzier: Gemeinden und Gemeindeteile aus fünf verschiedenen Verwaltungsbezirken und zwei verschiedenen Kreisen wurden zur neuen amtsfreien Gemeinde Niederzier zusammengeschlossen.

Auch die Siedlungsstruktur der Gemeinde hat sich mit der Zeit merklich verändert. Am deutlichsten spürt man die Veränderung daran, dass die Doppelortschaft Lich-Steinstraß nicht länger existiert, da sie vom Tagebau Hambach überprägt wurde. Die Ortschaften wurden in den 1980er Jahren in Jülicher Stadtgebiet umgesiedelt. Durch den Tagebau beschränkt sich die gesamte Siedlungstätigkeit in Niederzier auf das südliche Gemeindegebiet. Insbesondere der Nordosten ist vollständig ausgeräumt.

Doch auch die anderen Ortschaften in Niederzier haben mit der Zeit einen beachtlichen Wandel durchlaufen. Die Ortschaften Ober- und Niederzier, die einst deutlich voneinander getrennt waren, sind mit den Jahren zusammengewachsen. Spätestens seitdem die Neue Mitte existiert, sind die Ortschaften nicht mehr klar voneinander zu trennen. Die Ortschaft Ellen hat im nördlichen Ortsgebiet viele Wohnflächen dazugewonnen. Auch Huchem-Stammeln hat über die Jahre insbesondere im Westen ein starkes Wachstum erfahren. Zusätzlich zu großen Wohnflächen ist in südlicher Richtung

das Gewerbegebiet Rurbenden/Talbenden entstanden. Hambach, Selhausen und Krauthausen sind am wenigsten gewachsen und besitzen immer noch einen dörflichen Charakter.

2.3 Beschreibung der Ortschaften

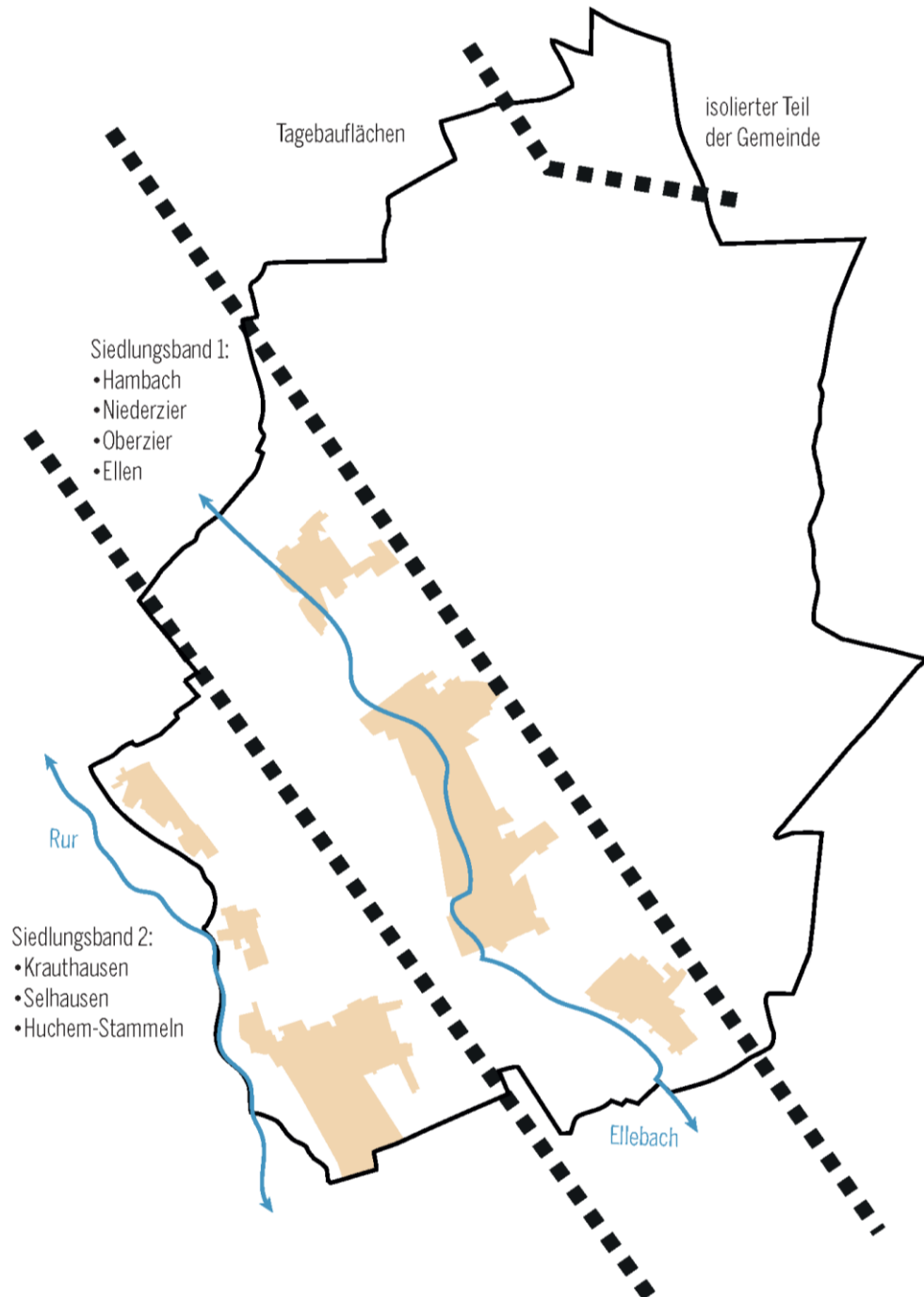


Abbildung 2: strukturelle Aufteilung der Gemeinde (eigene Darstellung)

Die Gemeinde Niederzier besteht aus den Ortschaften Ellen, Hambach, Huchem-Stammeln, Krauthausen, Niederzier, Oberzier und Selhausen. Dabei bilden Krauthausen, Selhausen und Huchem-

Stammeln ein Siedlungsband entlang der Rur, während sich Hambach, Niederzier, Oberzier und Ellen am Verlauf des Ellebachs orientieren.

Die Ortschaft Ellen liegt im Südosten der Gemeinde Niederzier. Westlich der Ortschaft verläuft der Ellebach. Bereits im frühen 12. Jahrhundert bestand ein Prämonstratenserinnen-Kloster in Ellen, das bis zum Beginn des 19. Jahrhunderts Bestand hatte. Teile des Klosters sind noch heute vorhanden. Zwischenzeitlich stand der Ort unter französischer Herrschaft und zählte zu jener Zeit weniger als 300 Einwohner. Heute leben etwas mehr als 2.000 Menschen in Ellen. Weiterhin ist die Ortschaft – ebenso wie Niederzier und Oberzier – Teil der Bürgewaldgemeinden, die Rechte am heutigen Hambacher Forst (ehemals Bürgewald) besaßen.

Hambach liegt im Nordosten der Gemeinde, ebenfalls direkt am Ellebach. Im Norden Hambachs liegt die Ruine Schloss Hambach, die aus dem Jahre 1280 stammt. Das Schloss diente ursprünglich als Jagdschloss in der Nähe des Hambacher Forstes. Später wurde es als Kloster genutzt. Im 19. Jahrhundert gehörte die Ortschaft Hambach zum Herzogtum Jülich. Hier war der Ort Namensgeber des Dingstuhls Hambach, dem auch die übrigen Ortschaften der heutigen Gemeinde Niederzier – mit Ausnahme von Oberzier – angehörten. 1972 fand die Eingemeindung Hambachs nach Niederzier statt. Derzeit beträgt die Einwohnerzahl in Hambach ca. 1.250 Einwohner.

Huchem-Stammeln liegt im Südwesten des Gemeindegebietes und zählt etwa 3.400 Einwohner. Im Westen der Ortschaft verläuft die Rur. Die Ortschaft ist aus drei ursprünglich voneinander getrennten Ortschaften (Huchem, Stammeln, Köttenich) entstanden, die im Laufe der Zeit zusammengewachsen sind. Das Wachstum lässt sich insbesondere auf die Baumwollspinnerei der Industriellenfamilie Schoeller zurückführen, die eine größere Arbeitersiedlung entstehen ließ. Während des Zweiten Weltkrieges wurde Huchem-Stammeln aufgrund seiner Nähe zur Westfront (Rurfront) stark zerstört. Die Textilfabrik ist inzwischen nicht mehr aktiv, jedoch ist im Süden der Ortschaft das Gewerbegebiet Rurbenden entstanden.

Die Ortschaft Krauthausen wurde bereits 1290 urkundlich erwähnt. Bewohnt war der Ort der Siedlung aber wohl schon in der Römerzeit, worauf historische Funde schließen lassen. Krauthausen liegt am Mühlenteich, einem Nebenfluss der Rur. Der Mühlenteich wurde seit dem Spätmittelalter von Papiermühlen für die Papierproduktion genutzt. Auch die Rur selbst liegt nur ca. 500 m westlich von Krauthausen. Die Ortschaft wurde durch ihre Lage an der Rurfront im Zweiten Weltkrieg erheblich zerstört und in der Nachkriegszeit wieder aufgebaut. Heute leben etwa 700 Menschen in Krauthausen.

Die Ortschaften Niederzier und Oberzier sind zusammengewachsen und können beide bereits im 12. Jahrhundert nachgewiesen werden. Die Orte unterstanden einst dem Herzogtum Jülich, bevor sie Ende des 18. Jahrhunderts unter französische Herrschaft gerieten. Ebenso wie die Ortschaft Ellen sind Niederzier und Oberzier Teil der Bürgewaldgemeinden, die Rechte am Bürgewald, dem heutigen Hambacher Forst, besaßen. Niederzier hat heute ca. 3.800 Einwohner und Oberzier ca. 3.200 Einwohner. Der Ellebach fließt in Nord-Süd-Richtung durch die beiden Ortschaften hindurch.

Selhausen befindet sich im Westen der Gemeinde Niederzier, nördlich von Huchem-Stammeln. Selhausen liegt in direkter Nähe zur Rur, die westlich entlang der Ortschaft verläuft. Zur Zeit der französischen Herrschaft über das Gemeindegebiet gab es in Selhausen zehn Häuser und 41 Einwohner. Heute zählt die Ortschaft etwa 400 Einwohner und ist somit die kleinste der sieben Ortschaften.

3 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Landesentwicklungsplan NRW

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat am 17. April 2018 beschlossen, den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) zu ändern (siehe § 17 Landesplanungsgesetz NRW sowie § 13 Raumordnungsgesetz). Hierzu wurde im Sommer 2018 ein Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen haben das Landeskabinett und der Landtag über den Entwurf entschieden. Mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW ist die Änderung des LEP NRW am 6. August 2019 in Kraft getreten.

Der neue LEP formuliert hierzu die folgenden Ziele und Grundsätze für den gesamten Siedlungsraum:

Ziel 6.1-1: Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung

„Die Siedlungsentwicklung ist flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten.

Die Regionalplanung legt bedarfsgerecht Allgemeine Siedlungsbereiche und Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen fest.

Sofern im Regionalplan bereits bedarfsgerecht Siedlungsraum dargestellt ist, darf Freiraum für die regionalplanerische Festlegung neuen Siedlungsraums nur dann in Anspruch genommen werden, wenn zugleich an anderer Stelle ein gleichwertiger, bisher planerisch für Siedlungszwecke vorgesehener Bereich im Regionalplan wieder als Freiraum festgelegt oder eine gleichwertige Baufläche im Flächennutzungsplan in eine Freifläche umgewandelt wird (Flächentausch).

Bisher in Regional- oder Flächennutzungsplänen für Siedlungszwecke vorgehaltene Flächen, für die kein Bedarf mehr besteht, sind wieder dem Freiraum zuzuführen, sofern sie noch nicht in verbindliche Bauleitpläne umgesetzt sind.“

Grundsatz 6.1-3: Leitbild „dezentrale Konzentration“

„Die Siedlungsstruktur soll dem Leitbild der ‚dezentralen Konzentration‘ entsprechend weiterentwickelt werden. Dabei ist die zentralörtliche Gliederung zugrunde zu legen.“

Ziel 6.1-4: Keine bandartigen Entwicklungen und Splittersiedlungen

„Bandartige Siedlungsentwicklungen entlang von Verkehrswegen sind ebenso zu vermeiden wie Splittersiedlungen.“

Grundsatz 6.1-5: Leitbild „nachhaltige europäische Stadt“

„Die Siedlungsentwicklung soll im Sinne der ‚nachhaltigen europäischen Stadt‘ kompakt gestaltet werden und das jeweilige Zentrum stärken. Regional- und Bauleitplanung sollen durch eine umweltverträgliche, geschlechtergerechte und siedlungsstrukturell optimierte Zuordnung von Wohnen, Versorgung und Arbeiten zur Verbesserung der Lebensqualität und zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens beitragen.

Große Siedlungsbereiche sollen siedlungsstrukturell und durch ein gestuftes städtisches Freiflächensystem gegliedert und aufgelockert werden. Dies soll auch Erfordernisse zur Anpassung an den Klimawandel erfüllen.

Orts- und Siedlungsränder sollen erkennbare und raumfunktional wirksame Grenzen zum Freiraum bilden.“

Grundsatz 6.1-6: Vorrang der Innenentwicklung

„Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen im Innenbereich aus städtebaulichen Gründen sind hiervon unbenommen.“

Grundsatz 6.1-7: Energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung

„Planungen von neuen Siedlungsflächen und des Umbaus bzw. der Sanierung von Siedlungsgebieten sollen energieeffiziente Bauweisen, den Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung sowie Möglichkeiten der passiven und aktiven Nutzung von Solarenergie und anderen erneuerbaren Energien begünstigen.

Die räumliche Entwicklung soll die bestehende Vulnerabilität des Siedlungsraums gegenüber Klimafolgen – insbesondere Hitze und Starkregen – nicht weiter verschärfen, sondern die Widerstandsfähigkeit des Siedlungsraums stärken und dazu beitragen, die Auswirkungen des Klimawandels abzumildern.“

Grundsatz 6.1-8: Wiedernutzung von Brachflächen

„Durch Flächenrecycling sollen Brachflächen neuen Nutzungen zugeführt werden. Dabei sollen isoliert im Freiraum liegende Flächen einer Freiraumnutzung zugeführt werden.

Zu den Nachfolgenutzungen regionalbedeutsamer Brachflächen soll frühzeitig ein regionales Konzept erarbeitet werden.

Im Hinblick auf die Wiedernutzung ggf. belasteter Brachflächen soll der Altlastenverdacht im Planungsprozess frühzeitig geklärt werden.“

Grundsatz 6.1-9: Vorausschauende Berücksichtigung von Infrastrukturkosten und Infrastrukturfolgekosten

„Wenn beabsichtigt ist, Flächen für Siedlungszwecke in Anspruch zu nehmen, sollen von den Kommunen zuvor die Infrastrukturkosten und auch die Infrastrukturfolgekosten dem Stand der Planung entsprechend ermittelt und bewertet werden.“

Für die künftige Entwicklung der Gemeinde Niederzier werden darüber hinaus auch die folgenden dargestellten Ziele und Grundsätze relevant:

Grundsatz 6.2-1: Ausrichtung auf zentralörtlich bedeutsame Allgemeine Siedlungsbereiche

„Die Siedlungsentwicklung in den Gemeinden soll auf solche Allgemeine Siedlungsbereiche ausgerichtet werden, die über ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen verfügen (zentralörtlich bedeutsame Allgemeine Siedlungsbereiche).

Erforderliche neue Allgemeine Siedlungsbereiche sollen unmittelbar anschließend an vorhandenen zentralörtlich bedeutsamen Allgemeinen Siedlungsbereichen festgelegt werden. Stehen der Erweiterung zentralörtlich bedeutsamer Siedlungsbereiche topographische Gegebenheiten oder andere vorrangige Raumfunktionen entgegen, kann die Ausweisung im Zusammenhang mit einem anderen, bereits im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereich erfolgen.“

Grundsatz 6.2-3: Steuernde Rücknahme nicht mehr erforderlicher Siedlungsflächenreserven

„Eine bedarfsgerechte Rücknahme Allgemeiner Siedlungsbereiche im Regionalplan oder entsprechender Bauflächen im Flächennutzungsplan soll vorrangig außerhalb der zentralörtlich bedeutsamen Allgemeinen Siedlungsbereiche realisiert werden.“

Ziel 6.3-3: Neue Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen

„Neue Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen sind unmittelbar anschließend an die vorhandenen Allgemeinen Siedlungsbereiche oder Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen festzulegen.

Davon abweichend kann eine im Freiraum liegende Brachfläche als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen festgelegt werden, wenn über eine ergänzende Zweckbindung bzw. ein ergänzendes textliches Ziel sichergestellt wird, dass nur eine Nachnutzung bereits versiegelter Flächen einschließlich vorhandener Infrastruktur erfolgt und die auf dieser Brachfläche vorhandenen naturschutzwürdigen Teilflächen von der Nachnutzung ausgenommen werden und eine kurzwegige verkehrliche Anbindung gegeben ist. Eine Erweiterung solcher Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen mit Zweckbindung ist nicht möglich.

Weiterhin kann ausnahmsweise ein anderer im Freiraum gelegener Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen festgelegt werden, wenn eine Festlegung unmittelbar anschließend an die vorhandenen Allgemeinen Siedlungsbereiche oder Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen aus folgenden Gründen nicht möglich ist:

- *topographische und naturräumliche Gegebenheiten oder*
- *andere entgegenstehende Schutz- oder Nutzungsbindungen oder*

die Herstellbarkeit einer leistungsfähigen Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz nicht möglich ist und keine raumordnerischen Festlegungen entgegenstehen.

Dabei sind vorrangig geeignete Brachflächen mit kurzwegiger Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz und an Verkehrsträger mit hoher Transportkapazität (insbesondere Bahn, Schiff, Öffentlicher Personennahverkehr) zu nutzen.“

Ziel 6.5-7: Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel

„Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.“

Grundsatz 7.1-6: Ökologische Aufwertung des Freiraums

„Freiraum, der nur noch wenige natürliche Landschaftselemente aufweist oder in seiner Landschaftsstruktur oder in seinem Erscheinungsbild geschädigt ist, soll durch geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen aufgewertet werden.“

Grundsatz 7.3-3: Waldarme und walddreiche Gebiete

„In walddreichen Gebieten soll als Ausgleich für die Inanspruchnahme von Waldflächen vornehmlich die Struktur vorhandener Waldbestände verbessert werden. In walddarmen Gebieten soll im Rahmen der angestrebten Entwicklung auf eine Waldvermehrung hingewirkt werden.“

Ziel 7.4-6: Überschwemmungsbereiche

„Die Überschwemmungsbereiche der Fließgewässer sind für den Abfluss und die Retention von Hochwasser zu erhalten und zu entwickeln.

Die Überschwemmungsbereiche sind von hochwasserempfindlichen oder den Abfluss behindernden Nutzungen, insbesondere von zusätzlichen Siedlungsbereichen und Bauflächen, freizuhalten.

Die innerhalb von Überschwemmungsbereichen in Flächennutzungsplänen dargestellten Bauflächen, die noch nicht realisiert oder in verbindliche Bauleitpläne umgesetzt wurden, sind zurückzunehmen und vorrangig als natürlicher Retentionsraum zu sichern.

Ausnahmen von den Festlegungen der Absätze 2 und 3 sind möglich für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, für die auch das Wasserhaushaltsgesetz oder das Landeswassergesetz entsprechende Ausnahmemöglichkeiten vorsehen.

Standorte von raumbedeutsamen Hochwasserrückhaltebecken sind in den Regionalplänen als Überschwemmungsbereiche zu sichern und vorsorglich von Nutzungen, welche die wasserwirtschaftliche Zweckbestimmung gefährden können, freizuhalten.“

Grundsatz 7.5-1: Räumliche Voraussetzung der Landwirtschaft

„Im Rahmen der Sicherung des Freiraums sollen die räumlichen Voraussetzungen dafür erhalten werden, dass sich die Landwirtschaft in allen Landesteilen, insbesondere in den überwiegend ländlich strukturierten Räumen Nordrhein-Westfalens, als raumbedeutsamer und für die Kulturlandschaft bedeutsamer Wirtschaftszweig entwickeln kann.

Einer flächengebundenen, multifunktionalen Landwirtschaft, die auch besondere Funktionen für den Naturhaushalt, die Landschaftspflege, sowie die Gestaltung und Erhaltung der ländlichen Räume erfüllt, kommt hierbei eine besondere Bedeutung zu.“

Grundsatz 7.5-2: Erhalt landwirtschaftlicher Nutzflächen und Betriebsstandorte

„Die im Freiraum liegenden, von der Landwirtschaft genutzten Flächen sollen, als wesentliche Grundlage für die Produktion von Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen erhalten werden.

Wertvolle landwirtschaftliche Böden mit besonders hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit oder besonderer Eignung für eine landwirtschaftliche Nutzung sollen für Siedlungs- und Verkehrszwecke

nicht in Anspruch genommen werden. Landwirtschaftliche Betriebe sollen in ihrem Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten gesichert werden. Bei unvermeidbaren Inanspruchnahmen landwirtschaftlicher Nutzflächen sollen negative Wirkungen auf landwirtschaftliche Betriebe so gering wie möglich gehalten werden.

Unter Berücksichtigung der jeweiligen regionalen und lokalen Gegebenheiten sollen bei der Umsetzung von regionalplanerischen Festlegungen auf der Ebene der Fach- oder Bauleitplanung agrarstrukturverträgliche Lösungen in Kooperation mit den Betroffenen entwickelt und – falls möglich – durch die Instrumente der ländlichen Bodenordnung begleitet werden.“

Grundsatz 8.2-3: Bestehende Höchstspannungsfreileitungen

„Bei der bauplanungsrechtlichen Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, die dem Wohnen dienen oder in denen Anlagen vergleichbarer Sensibilität – insbesondere Schulen, Kindertagesstätten, Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen – zulässig sind, soll nach Möglichkeit ein Abstand von mindestens 400 m zu rechtlich gesicherten Trassen von Höchstspannungsfreileitungen mit 220 kV oder mehr eingehalten werden. Bei der Ausweisung von Außenbereichsatzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB soll nach Möglichkeit ein Abstand von mindestens 200 m zu rechtlich gesicherten Trassen von Höchstspannungsfreileitungen mit 220 kV oder mehr eingehalten werden.“

Ziel 8.3-1: Standorte für Deponien

„Standorte für raumbedeutsame Deponien, die für die Entsorgung von Abfällen erforderlich sind, sind in den Regionalplänen zu sichern. Bei der Planung neuer Deponiestandorte ist die Eignung stillgelegter Deponien als Standort zu prüfen.“

Grundsatz 9.1-1: Standortgebundenheit von Rohstoffvorkommen

„Bei allen räumlichen Planungen soll berücksichtigt werden, dass Vorkommen energetischer und nichtenergetischer Rohstoffe (Bodenschätze) standortgebunden, begrenzt und nicht regenerierbar sind. Ebenso sollen Qualität und Quantität sowie die Seltenheit eines Rohstoffvorkommens Berücksichtigung finden.“

Ziel 9.2-1: Räumliche Festlegungen für oberflächennahe nichtenergetische Rohstoffe

„Für die Rohstoffsicherung sind in den Regionalplänen Bereiche für die Sicherung und den Abbau oberflächennaher Bodenschätze für nichtenergetische Rohstoffe als Vorranggebiete oder als Vorranggebiete mit der Wirkung von Eignungsgebieten festzulegen.“

Ziel 9.3-1: Braunkohlenpläne

„Raumbedeutsame Flächenansprüche, die mit dem Braunkohlenabbau im Zusammenhang stehen, sind in Braunkohlenplänen bedarfsgerecht zu sichern.“

Grundsatz 10.1-1: Nachhaltige Energieversorgung

„In allen Teilen des Landes soll den räumlichen Erfordernissen einer Energieversorgung Rechnung getragen werden, die sich am Vorrang und den Potenzialen der erneuerbaren Energien orientiert. Dies dient einer ausreichenden, sicheren, klima- und umweltverträglichen, ressourcenschonenden

sowie kostengünstigen, effizienten Energieversorgung einschließlich des Ausbaus von Energienetzen und Speichern.

Es ist anzustreben, dass vorrangig erneuerbare Energieträger eingesetzt werden. Diese sollen, soweit erforderlich und mit den Klimaschutzzielen vereinbar, durch die hocheffiziente Nutzung fossiler Energieträger flexibel ergänzt werden.“

Grundsatz 10.2-2: Vorranggebiete für die Windenergienutzung

„In den Planungsregionen können Gebiete für die Nutzung der Windenergie als Vorranggebiete in den Regionalplänen festgelegt werden.“

Ziel 10.2-5: Solarenergienutzung

„Die Inanspruchnahme von Flächen für die raumbedeutsame Nutzung der Solarenergie

ist möglich, wenn der Standort mit der Schutz- und Nutzfunktion der jeweiligen Festlegung im Regionalplan vereinbar ist und es sich um

- *die Wiedernutzung von gewerblichen, bergbaulichen, verkehrlichen oder wohnungsbaulichen Brachflächen oder baulich geprägten militärischen Konversionsflächen,*
- *Aufschüttungen oder*
- *Standorte entlang von Bundesfernstraßen oder Schienenwegen mit überregionaler Bedeutung handelt.“*

3.2 Regionalplan

3.2.1 Siedlungsraum

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt für das Gemeindegebiet Niederzier die Ortschaften Niederzier, Oberzier, Ellen und Huchem-Stammeln als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. *„In den Allgemeinen Siedlungsbereichen sollen Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, wohnungsnah Freiflächen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie gewerbliche Arbeitsstätten in der Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit unmittelbar, d.h. ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind“* (Bezirksregierung Köln, 2016 a). Die Wohntätigkeit soll sich somit auf den ASB konzentrieren. Auch Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel sind nur im ASB zulässig.

Die übrigen Ortschaften der Gemeinde liegen unter der regionalbedeutsamen Darstellungsschwelle und somit im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB). Die Darstellung als AFAB hat weder ein allgemeines Bauverbot zur Folge noch wird die weitere Entwicklung der entsprechenden Ortschaften im Rahmen der Bauleitplanung verhindert. Vielmehr kann es zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine örtlich bedingte, angemessene Entwicklung dörflich geprägter Ortschaften erforderlich sein, im Flächennutzungsplan entsprechende Bauflächen bzw. Baugebiete darzustellen und daraus Bebauungspläne zu entwickeln (Bezirksregierung Köln, 2016 a). Diese Planungen sollen auf die Eigenentwicklung der Orte begrenzt werden.

Der einzige Gewerbe- und Industriebereich (GIB) der Gemeinde liegt im Süden von Huchem-Stammeln. Einen Gewerbe- und Industriebereich für besondere Nutzungen gibt es im Bereich des Umspannwerkes westlich von Niederzier und Oberzier. Weitere gewerbliche Nutzungen bestehen in

Oberzier, entlang des Forstweges. Hier war bislang aufgrund der untergeordneten Nutzung keine GIB-Darstellung erforderlich.



Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (Bezirksregierung Köln, 2016 b)

3.2.2 Freiraum

Bereiche für den Schutz der Natur (BSN) umfassen die Rurauen im Westen des Gemeindegebietes und Teilbereiche des Waldes im Südosten, angrenzend an das Gemeindegebiet Merzenich. Bereiche für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung (BSLE) befinden sich im weiteren Umfeld der Rur, dabei im Wesentlichen in den Freiräumen zwischen den Ortschaften Huchem-Stammeln und Krauthausen sowie entlang des Ellebaches in den Bereichen, die nicht als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen sind. Auch rund um die Ortslage Hambach befindet sich ein BSLE. Zudem ist der gesamte Bereich des Tagebaus Hambach, der als Freiraumbereich für die Sicherung und den Abbau oberflächennaher Bodenschätze festgelegt ist, entsprechend der geplanten Rekultivierung als BSLE festgelegt. Die vorgenannten Festlegungen (BSLE und BSN) stehen einer Siedlungsentwicklung entgegen und sollen durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes gesichert werden.

Im Westen des Gemeindegebietes zwischen den Ortschaften Niederzier und Hambach im Osten und Krauthausen im Westen sowie im Süden des Gemeindegebietes, südwestlich von Ellen, sind Bereiche mit Grundwasser- und Gewässerschutzfunktionen dargestellt. Hierbei handelt es sich um die geplanten Trinkwasserschutzgebiete Niederzier-Hambach und Niederzier-Ellen. Sie stellen kein pauschales Ausschlusskriterium für eine Siedlungsentwicklung dar und sind bereits heute in Teilen bebaut. Dennoch ist eine weitere Ausbreitung der Siedlungsstrukturen vorrangig auf andere Bereiche des Gemeindegebietes zu lenken.

Als Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr stellt der Regionalplan die B 56, die L 264 und die L 12 im Gemeindegebiet dar. Die Autobahn A 4, die im Süden teilweise über das Gemeindegebiet Niederzier verläuft, wird als Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr

dargestellt. Die K 35 n als Südostumgehung der benachbarten Ortschaft Merken mit Anschluss an die B 56 bei Huchem-Stammeln wird als sonstige regionalplanerisch bedeutsame Straße dargestellt.

Die Rurtalbahn, die im Westen durch die Ortschaften Huchem-Stammeln, Krauthausen und Selhausen führt, wird als Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.

3.3 In Aufstellung befindlicher Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln wird derzeit neu aufgestellt. Der Beschluss zur Aufstellung wurde am 10. Dezember 2021 gefasst und bis zum 31. August 2022 fand die Auslegung statt. Derzeit werden die abgegebenen Stellungnahmen von der Bezirksregierung bearbeitet.

Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung bei raumbedeutsamen Planungen in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (§ 3 Abs.1 Nr. 4 ROG, § 4 Abs.1 ROG). Sie stehen somit hinter den bereits bestehenden Zielen der Raumordnung, wie sie sich aus dem geltenden Regionalplan ergeben, zurück.

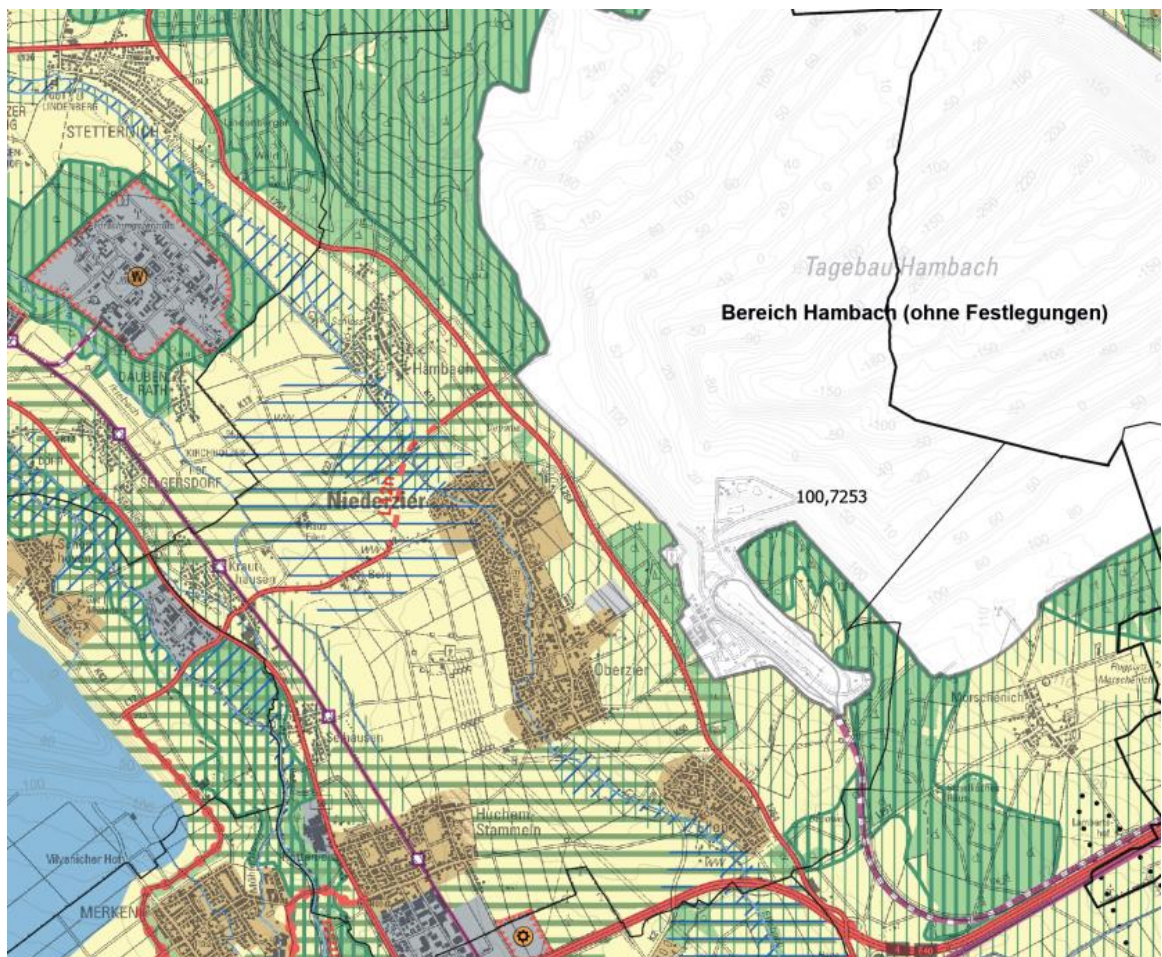


Abbildung 4: Entwurf für die Neuaufstellung des Regionalplans Köln (Bezirksregierung Köln, 2021)

3.3.1 Siedlungsraum

Der aktuelle Entwurf legt die zusammengewachsenen Ortschaften Niederzier und Oberzier, Huchem-Stammeln und Ellen weiterhin als Allgemeine Siedlungsbereiche fest. Die Grenzen der ASB haben sich jedoch teilweise verändert. So werden beispielsweise in Oberzier weitere Siedlungsflächen festgelegt.

Für Huchem-Stammeln wird zudem im östlichen Bereich ein ASBflex festgelegt. „Durch die ASBflex [...] werden raumverträgliche und potentiell für zukünftige Siedlungszwecke geeignete Bereiche, die über die ermittelten Bedarfe [...] hinausgehen, regionalplanerisch gesichert“ (Bezirksregierung Köln, 2021). Der ASBflex ist gemäß Ziel G.13 ein Vorbehaltsgebiet für die Siedlungsentwicklung. Er dient der Sicherung von Bereichen, die über den ermittelten Siedlungsraumbedarf hinausgehen und potenziell für zukünftige Siedlungszwecke geeignet sind. Planungen und Maßnahmen, die mit der Siedlungsentwicklung nicht vereinbar sind, sollen vermieden werden.

Der Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) in Huchem-Stammeln soll weiterhin erhalten bleiben. Ferner entfällt die Festlegung des GIB für zweckgebundene Nutzungen im Bereich des Umspannwerkes. Zudem besteht der kommunale Darstellungswunsch eines GIB in Oberzier entlang des Forstwegs, dem durch den aktuellen Entwurf des Regionalplans nachgekommen wird. Darüber hinaus wird in Huchem-Stammeln der bestehende GIB durch einen GIBregional ergänzt, der sich jedoch größtenteils auf Dürener Stadtgebiet befindet. Der GIBregional stellt einen Bereich für regionale gewerbliche und industrielle Nutzungen als Vorranggebiet dar (Ziel Z.12). Er dient den beteiligten Kommunen einer Teilregion zur Wirtschaftsentwicklung und ist von der Belegenheitskommune und mindestens einer weiteren Kommune unabhängig von kommunalen Bedarfen gemäß den Festlegungen in Ziel Z.5 „Regionale Wirtschaftsflächenbedarfe umsetzen“ zu entwickeln. Er dient ausschließlich den in Ziel Z.10 „GIB sichern und entwickeln“ benannten Nutzungen und Funktionen. Planungen und Maßnahmen, die mit ihnen nicht vereinbar sind, sind ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig sind gewerbliche Nutzungen gemäß (Z.10) GIB zu sichern und zu entwickeln.

Die Festlegungen des Regionalplanentwurfes stehen den geplanten Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Niederzier größtenteils nicht entgegen. Allerdings sieht der Regionalplan in Niederzier eine Ausdehnung des ASB in östlicher Richtung vor. Diese Entwicklung ist aufgrund artenschutzrechtlicher Problematiken nur unter großen Erschwernissen und Unsicherheiten möglich. Innerhalb dieses Bereiches finden sich umfangreiche Steinkauzhabitate, sodass eine Bebauung der Flächen an umfangreiche Umsiedlungsmaßnahmen gebunden wäre. Darüber hinaus besteht keine Sicherheit, dass neu angelegte Habitate auch tatsächlich von den Steinkäuzen angenommen werden würden. Aus diesem Grund beabsichtigt die Gemeinde, bauliche Entwicklungen überwiegend in westlicher Richtung vorzunehmen. Dies erfordert jedoch eine Verlagerung des ASB in den Westen der Ortslage. Darüber hinaus ist die Gemeinde Niederzier sehr stark vom Strukturwandel in der Region betroffen. Mehr als die Hälfte der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten arbeiten derzeit im Bereich des produzierenden Gewerbes und dort insbesondere im Bergbau und in Zulieferbetrieben. Um langfristig Arbeitsplätze im Gemeindegebiet bereitstellen zu können, ist die Festlegung von zusätzlichen GIB-Flächen erforderlich. Die Gemeinde Niederzier hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine entsprechende Stellungnahme mit den Anpassungswünschen eingereicht.

3.3.2 Freiraum

Die kleineren Ortschaften Hambach, Krauthausen und Selhausen verzeichnen derzeit Einwohnerzahlen von ca. 1.260 bis ca. 400 Einwohnern und verbleiben damit weiterhin unter der regionalbedeutsamen Darstellungsschwelle von 2.000 Einwohnern. Die Ortslagen werden somit auch weiterhin als Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche (AFAB) festgelegt. Dort sind jedoch im Rahmen einer bedarfsgerechten Eigenentwicklung weiterhin Neuausweisungen möglich.

Die Darstellung der Abgrenzungen der BSN hat sich im Vergleich mit dem geltenden Plan teilweise verändert. Insbesondere in der Umgebung des Tagebaus Hambach werden weitere Bereiche für den Schutz der Natur festgelegt.

Im Süden der Gemeinde rund um die Ortschaften Ellen und Huchem-Stammeln werden nun regionale Grünzüge festgelegt. Dies gilt auch für Bereiche südlich von Hambach und nördlich von Krauthausen. Entlang der Rur und des Ellebachs werden gemäß dem Entwurf zur Neuaufstellung Überschwemmungsbereiche festgelegt.

Für weite Teile des Tagebaus Hambach erfolgen noch keine Festlegungen von geplanten Folgenutzungen.

In Bezug auf die Verkehrsinfrastruktur werden die südlich verlaufende BAB 4 sowie die B 56 und die L 264 zeichnerisch festgelegt. Des Weiteren wurde der Verlauf der L 12 n zeichnerisch geändert, so dass nun der Verlauf der Straße um die Ortslage Niederzier herum als Bedarfsplanmaßnahme festgelegt wird. Zudem wird die Trasse der Rurtalbahn als sonstiger regionalplanerisch bedeutsamer Schienenweg sowie die vorgesehene Trasse der Hambachbahn als Bedarfsplanmaßnahme ohne räumliche Festlegung aufgeführt.

3.4 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederzier stammt aus dem Jahre 1975 und hat zwischenzeitlich 69 Änderungen durchlaufen.

Auf eine ausführliche Beschreibung der aktuellen Darstellungen soll an dieser Stelle verzichtet werden, da eine Gegenüberstellung im Rahmen der Erläuterung der neuen Darstellungen (Kapitel 6) erfolgt.

3.5 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 auf eine mögliche 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).

In Bezug auf Natura-2000-Gebiete lassen sich keine Überlagerungen mit den ausgewiesenen Flächen feststellen. Vogelschutzgebiete sind in der Gemeinde Niederzier nicht vorhanden und somit mit abschließender Sicherheit nicht von der Planung betroffen. FFH-Gebiete bestehen im Gemeindegebiet, werden jedoch nicht von den Planflächen überlagert. Die Planfläche GE-KH 1 liegt allerdings in unmittelbarer Nähe zu einem nahe gelegenen Natura-2000-Gebiet. Bei diesem Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Rur von Obermaubach bis Linnich“. Im Zuge eines nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens wäre hier zwingend eine FFH-Vorprüfung durchzuführen. Grundsätzlich ist aufgrund

des am Standort bestehenden Gewerbes und der hiermit verbundenen Störfwirkungen nicht von einer Betroffenheit der im Schutzgebiet lebenden Arten auszugehen. Dennoch ist zu prüfen, ob die Planflächen als Teilnahrungsraum für die Arten des FFH-Gebietes dienen.

Im Gemeindegebiet Niederzier besteht ein Naturschutzgebiet. Bei diesem handelt es sich um das NSG „Pierer Wald“, das ebenfalls in unmittelbarer Nähe zur Planfläche GE-KH 1 liegt. Eine Überlagerung besteht nicht. Insofern können Überlagerungen mit Naturschutzgebieten vollends ausgeschlossen werden. Überlagerungen mit Landschaftsschutzgebieten oder Verbundflächen sind hingegen möglich.

Für das Gemeindegebiet gilt der Landschaftsplan Nr. 2 „Ruraue“. Dieser befindet sich derzeit in der Neuaufstellung und wird mit dem Namen Landschaftsplan Nr. 2 „Rur- und Indeaue“ neu gefasst. Dennoch muss sich das vorliegende Verfahren nach dem derzeit noch gültigen Plan Nr. 2 „Ruraue“ richten. Innerhalb des Landschaftsplanes werden Entwicklungsziele und Festsetzungen getroffen, die bei der Planung zu berücksichtigen sind. Sie betreffen im Wesentlichen den nicht bebauten Außenbereich des Gemeindegebietes und damit Waldflächen und Flächen für die Landwirtschaft. Im Folgenden werden für die Planflächen die Aussagen des Landschaftsplans sowie mögliche Überlagerungen mit Verbundflächen und Landschaftsschutzgebieten überprüft. Sofern weder Aussagen im Landschaftsplan getroffen werden noch Überlagerungen mit Verbundflächen oder Landschaftsschutzgebieten bestehen, wird auf die Aufführung der Planfläche in der folgenden Tabelle verzichtet. Zu beachten ist dabei, dass für die Fläche SO-11 kein Landschaftsplan besteht.

Mehrere Planbereiche liegen gemäß dem geltenden Landschaftsplan zum Teil oder vollständig in Landschaftsschutzgebieten (LSG): Die Flächen M-HB 1 und W-OZ 2 in den Ortslagen Hambach und Oberzier liegen innerhalb des LSG Ziffer 2.3-27. Die Gebiete W-HS 1 und W-HS 2 liegen im LSG Ziffer 2.3-15. Diese Flächen befinden sich in den Ortslagen Huchem-Stammeln. Beim erstgenannten Landschaftsschutzgebiet handelt es sich um das Gebiet „Hambach-Niederzier-Oberzier“. Als besonders schutzwürdig gilt dieser Bereich, weil Brut- und Nahrungsbiotope des Steinkauzes bekannt sind. Die vorliegende artenschutzrechtliche Prognose schließt ein Vorkommen des Steinkauzes für die Planfläche M-HB 1 jedoch aus (D. Liebert, 2023). Für die Fläche W-OZ 2 ist ein südwestlich gelegenes Steinkauzrevier bekannt. Es handelt sich bei der Fläche um einen strukturarmen Intensivacker. Aufgrund dieser intensiven Nutzung sowie der direkt angrenzenden Wohnbebauung, ist ein Vorkommen des Steinkauzes unwahrscheinlich (D. Liebert, 2023). Verbotstatbestände i. S. d. § 44 Abs. 1 BNatSchG treten auf allen Flächen – unter Berücksichtigung verschiedener Maßnahmen, wie z. B. der Baufeldräumung außerhalb der Brutzeiten und CEF-Maßnahmen, nicht ein. Für das LSG Ziffer 2.3-15 sind ebenfalls Steinkauzhabitate auf den Wiesen um das Haus Müllenark bei Schophoven bekannt. Sie sollten ausreichend weit von den Planflächen entfernt liegen, sodass eine Betroffenheit des Steinkauzes ausgeschlossen werden kann. Ein weiteres Ziel des LSG besteht in der Abdichtung der Polderdämme östlich der Rur. Dieses Ziel wird durch die Neuausweisung der Planflächen nicht infrage gestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hatte die untere Naturschutzbehörde vom Kreis Düren vorsorglich Widerspruch gegen die Neuausweisung von Flächen innerhalb der bestehenden Landschaftsschutzgebiete eingelegt. Im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung wurden die Neuausweisungen aufgrund diverser Eingaben umfangreich überarbeitet und angepasst. Um die Bedenken der unteren Naturschutzbehörde auszuräumen, fanden mehrere Abstimmungstermine mit den Vertretern des Kreises statt. Im Rahmen dieser Abstimmungen teilte die untere Naturschutzbehörde mit, dass gegen die derzeit geplanten Neuausweisungen keine Bedenken erhoben werden und der Widerspruch zurückgezogen wird.

Für die Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Nationalparks oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparks, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wurde auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ zurückgegriffen (MULNV NRW, 2020 a).

Die Flächen M-EL 1 und W-EL 2 und W-EL 3 sind Teil der Biotopverbundfläche VB-K-5105-002 „Waldreste südlich des Braunkohletagebaus Hambach“. Durch die Planung wird es hier zum Verlust relevanter Grünstrukturen kommen. Die Fläche M-HB 1 gehört zum Teil zu der Biotopverbundfläche VB-K-5004-003 „Ellebach zwischen Jülich und Ellen“. Auch hier kann es zum Verlust relevanter Grünstrukturen kommen. Die Fläche GB-NZ 1 gehört der gleichen Verbundfläche an, weist jedoch keine der geschützten Landschaftsbestandteile auf. Die Fläche GE-KH 1 wird von der Biotopverbundfläche VB-K-5104-003 „Grünlandflächen und Gräben zwischen Niederzier und Krauthausen“ überlagert. Durch die Planung wird diese Verbundfläche geringfügig verkleinert. Die Fläche SO-12 fällt in den Bereich der Biotopverbundfläche VB-K-5004-002 „Bördendörfer und -strukturen nördlich der ‚Sophienhöhe‘“. Da Photovoltaikanlagen im SO-12 vorhanden sind, sind jedoch keine Auswirkungen zu erwarten. Die Fläche GR-HB 2 ist Teil einer Biotopverbundfläche VB-K-5105-002 „Waldreste südlich des Braunkohletagebaus Hambach“. Da die geplante Fläche als Grünfläche erhalten bleiben soll, sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Für die Planflächen W-HB 1, M-HB 1, W-HS 1, W-HS 2, W-KH 1, W-NZ 2, W-OZ 2 und GB-HS 1 setzt der Landschaftsplan das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ fest. Da es sich jedoch überwiegend um Grünflächen und Ackerflächen handelt, sind Konflikte mit dem Entwicklungsziel 1 nicht erkennbar. Für einige weitere Flächen wird das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen“ festgesetzt. Das Entwicklungsziel 2 gilt für nahezu alle Außenbereiche der Gemeinde Niederzier, sofern keine Schutzgebiete festgesetzt wurden. Im Rahmen späterer Planungen sollen bei der Entnahme von Gehölzen oder bei Umgestaltungen des Landschaftsraumes möglichst ortsnahe Ersatzpflanzungen vorgesehen werden. Das Ziel 2 stellt dann kein Hemmnis für die Entwicklung von Bauland dar.

Zusammengefasst sind keine Konflikte mit den vorliegend relevanten naturschutzfachlichen Schutzgebieten ersichtlich.

3.6 Wasser-, Hochwasserschutz 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 (§ 78 b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78 d WHG) hinsichtlich einer Betroffenheit zu untersuchen. Die diesbezügliche Auswertung erfolgt auf Basis der Datenbank ELWAS-WEB (MULNV NRW, 2020 b).

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

Trinkwasser und Heilquellen

Innerhalb der Gemeinde Niederzier befinden sich keine festgesetzten Trinkwasserschutzgebiete. Es sind jedoch zwei Trinkwasserschutzgebiete unter anderem im Gemeindegebiet Niederzier geplant.

Dabei handelt sich um die geplanten Trinkwasserschutzgebiete Niederzier-Hambach und Niederzier-Ellen.

Im Bereich zwischen Hambach und Niederzier sollen die Schutzzonen 1 bis 3 A und südlich daran anschließend soll bis zur Ortschaft Ellen die Schutzzone 3 B ausgewiesen werden. Im Süden des Gemeindegebietes südlich der Ortslage Ellen befindet sich darüber hinaus noch das geplante Trinkwasserschutzgebiet „Niederzier-Ellen“. Dieses soll überwiegend die Schutzzone 3 A umfassen, jedoch werden auch dort Teilbereiche der Wasserschutzzone 1 und 2 zugeordnet. Der Großteil der Schutzgebietsflächen liegt im Freiraum, dennoch besteht in Bezug auf die Wasserschutzzonen 3 A und 3 B eine teilweise Überlagerung mit Bestandsbebauungen. Diese Flächen werden in der Planurkunde vermerkt.

Festgesetzte oder geplante Heilquellen sind im linksrheinischen NRW nicht vorhanden und daher mit abschließender Sicherheit nicht von der Planung betroffen.

Hochwasser und Starkregen

Durch die unmittelbare Lage der Niederzierer Ortschaften an der Rur sowie am Ellebach können Hochwasserereignisse und Überschwemmungen – insbesondere durch starke Regenfälle – nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß der Starkregenhinweiskarte kann innerhalb des Gemeindegebietes in bestimmten Bereichen bei seltenen und extremen Starkregenereignissen mit Wasseransammlungen gerechnet werden. Dies betrifft jedoch überwiegend unbebaute Gebiete im Bereich der Sophienhöhe, des Tagebaus sowie im Norden des Gemeindegebietes. Östlich der Ortschaft Krauthausen befindet sich ein weiterer Schwerpunktbereich. Auch die Tagesanlagen können bei Starkregen betroffen sein.

Im Bereich der Ortschaften befinden sich starkregengefährdete Bereiche in Hambach im Verlauf der Großen Forststraße, in Niederzier im Bachfeld sowie im Bereich des Treibbach ebenso wie im nördlichen und südlichen Bereich des Freizeitparks. In Oberzier sind Wasseransammlungen insbesondere östlich der Neuen Mitte sowie südlich des Gewerbegebietes am Forstweg zu erwarten. Ellen weist lediglich eine geringe potenzielle Betroffenheit bei Starkregenereignissen auf. Für Huchem-Stammeln sind Wasseransammlungen insbesondere im Bereich des Gewerbegebietes sowie entlang der Stammeln und Köttenicher Straße zu erwarten. Selhausen könnte insbesondere entlang der Dorfstraße und des östlichen Teils der Wiesenstraße von potenziellen Starkregenereignissen betroffen sein. In Krauthausen sind überwiegend die Randbereiche potenziell gefährdet.

Überschwemmungsgebiete i. S. d. § 76 WHG bestehen mehr und weniger stark ausgeprägt im Verlauf des Ellebachs und der Rur. In seltenen Fällen besteht eine Überlagerung mit dem Bestand, insbesondere im Süden von Hambach, in Teilen von Niederzier und Oberzier sowie im Südosten von Ellen. Neuausweisungen von Bauflächen sind innerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten nicht vorgesehen. Diese Flächen werden nachrichtlich in die Planurkunde übernommen.

Die Hochwasserrisikokarte zeigt auf, in welchen Bereichen des Gemeindegebietes ein Risiko für Hochwasserereignisse besteht, welche Flächennutzungen dort vorherrschend sind und wie viele Anwohner potenziell von einer Überschwemmung betroffen sein könnten. Eine hohe Wahrscheinlichkeit für eine Überschwemmung besteht insbesondere in den landwirtschaftlich genutzten Bereichen zwischen Hambach und Niederzier, zwischen Krauthausen und Selhausen sowie zwischen Oberzier und Ellen. In letzterem Bereich gibt es jedoch technische Vorkehrungen für den Hochwasserschutz. Betroffenheiten innerhalb der Ortslage ergeben sich mit hoher Wahrscheinlichkeit überwiegend im

Norden von Selhausen sowie in Hambach. Dort können insgesamt ca. 140 Einwohner von Überschwemmungen betroffen sein. Ausgehend von einer niedrigen Wahrscheinlichkeit könnten bei einem Hochwasser auch deutlich mehr Menschen in großflächigeren Bereichen betroffen sein. In Selhausen würde dies auf mehr als die Hälfte der Siedlungsfläche der Ortschaft und ca. 290 Einwohner zutreffen, in Oberzier könnten bis zu 450 Personen von einem Hochwasser betroffen sein.

Auch im Rahmen der Hochwassergefahrenkarte wird deutlich, dass sich der Norden von Selhausen in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet befindet. Die größten Wassertiefen werden jedoch nördlich und nordwestlich der Ortschaft erreicht. Die übrigen Ortschaften sind höchstens unmittelbar im Bereich der Fließgewässer überschwemmungsgefährdet. Tatsächliche Überschwemmungsgebiete befinden sich vor oder hinter den einzelnen Ortschaften. Die größten Wassertiefen werden dabei kurz vor der Ortslage Oberzier erzielt. Durch Maßnahmen für den technischen Hochwasserschutz kann das Wasser jedoch in der Regel aus den Siedlungsflächen herausgehalten werden.

Darüber hinaus bestehen im Gemeindegebiet Hochwasserrisikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78 b WHG). Dabei handelt es sich um Gebiete, die erst bei einem seltener als einmal in 100 Jahren zu erwartenden Hochwasser oder beim Versagen von Hochwasserschutzanlagen überflutet werden. Diese Flächen werden nachrichtlich in die Planurkunde übernommen.

4 BEDARFSERMITTLUNG

4.1 Wohnbaulandentwicklung

Die Bedarfsberechnung für Wohnbauflächen hat das Ziel, ein ausreichendes Flächenangebot für die Versorgung der Haushalte mit Wohnraum für die Zukunft sicherzustellen. Die Bedarfsprognose umfasst dabei den Geltungshorizont des neuen Flächennutzungsplans von 15 Jahren.

Gemäß Begründung zu Ziel 1 (Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes NRW, 2019) erfolgt die Bedarfsermittlung nach der im Folgenden erläuterten Vorgehensweise.

Der Bedarf setzt sich aus den folgenden Komponenten zusammen:

- dem Neubedarf, der sich aus der Veränderung der Haushaltszahlen im Planungszeitraum gemäß Prognose von IT.NRW ergibt (dieser kann auch negativ werden),
- dem Ersatzbedarf für abgerissene, zusammengelegte oder aus anderen Gründen nicht mehr nutzbare Wohnungen (jährlich 0,2 % des Wohnungsbestandes) und
- der Fluktuationsreserve von 1 % des Wohnungsbestandes zur Gewährleistung eines ausreichenden Wohnungsangebots für Um- bzw. Zuzugswillige; die Fluktuationsreserve darf auf bis zu maximal 3 % des Wohnungsbestandes angehoben werden, wenn leer stehende Wohnungen zur Hälfte auf die Fluktuationsreserve angerechnet werden, d. h. in dieser Höhe von der Fluktuationsreserve abgezogen werden.

In jedem Fall verbleibt der Gemeinde ein Grundbedarf in Höhe der Hälfte des Ersatzbedarfs, auch wenn sich bei der Zusammenfassung der Komponenten ein geringerer bzw. negativer Bedarf ergibt.

Der so ermittelte Bedarf an Wohneinheiten wird anhand siedlungsstrukturtypischer Dichten in Flächen umgerechnet (brutto inkl. Erschließung 20–35 / 30–45 / 40–60 WE/ha bei Siedlungsdichten unter 1.000 / 1.000–2.000 oder bei Städten ab 100.000 Einwohnern mit einer Dichte unter 1.000 /

über 2.000 Einwohnern je km²). Die Regionalplanungsbehörde kann in begründeten Fällen, wie z. B. auf der Grundlage von empirischen Ermittlungen, von den genannten Richtwerten abweichen.

Die beschriebene Methodik liegt zudem dem Entwurf des Regionalplans Köln zugrunde (Bezirksregierung Köln, 2021). Dieser definiert für die Gemeinde Niederzier einen Bedarf an 61 ha Wohn- und Mischbaufläche.

4.1.1 Neubaubedarf

Bevölkerungsentwicklung

Bei der Auswertung der bisherigen Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Niederzier wird auf die Daten des Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) zurückgegriffen. Untersucht wird der Zeitraum seit der Aufstellung des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes bis zu den aktuellen vorliegenden und vergleichbaren Daten für Nordrhein-Westfalen, den Kreis Düren und die Gemeinde Niederzier.

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederzier stammt aus dem Jahr 1975. Die folgende Tabelle gibt die bisherige Bevölkerungsentwicklung seit Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplans wieder. Sie zeigt sowohl den Bevölkerungsstand, den der Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen ermittelt hat, als auch die von der Gemeinde selbst ermittelten Zahlen. Diese werden ab dem Jahr 2000 aufgeführt und reichen somit etwa 20 Jahre zurück.

Jahr	Bevölkerungsstand			
	Nordrhein-Westfalen	Kreis Düren	Gemeinde Niederzier (IT.NRW)	Gemeinde Niederzier (Gemeinde)
1973	17.247.006	238.977	11.382	–
1975	17.129.619	237.226	11.308	–
1980	17.058.193	237.136	11.776	–
1985	16.674.051	236.363	11.988	–
1990	17.349.651	244.297	12.199	–
1995	17.893.045	258.565	13.176	–
2000	18.009.865	268.564	14.075	14.527
2005	18.058.105	272.478	14.271	14.939
2010	17.845.154	267.712	14.003	14.736
2015	17.865.516	262.828	13.915	14.805
2020	17.932.000	265.140	14.154	14.670

Tabelle 2: Gesamtbevölkerungsentwicklung (IT.NRW, 2022)

Zur Aufstellung des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplans verfügte die Gemeinde gemäß den Daten von IT.NRW über 11.382 Einwohner. Bis zum Jahr 2020 ist demnach die Bevölkerung abgesehen von ein paar Schwankungen auf einen Stand von 14.154 Einwohnern angewachsen. Zwischenzeitlich erreichte der Bevölkerungsstand ein Hoch von 14.358 Einwohnern im Jahr 2003. Bis zum Jahr

2003 lässt sich in der Gemeinde Niederzier ein Bevölkerungszuwachs von fast 26 % erkennen. Dies entspricht einem Zuwachs von 2.976 Einwohnern, also 99 Einwohnern im Jahr. Dieser Wert liegt für den gleichen Zeitraum (1973–2003) über dem Durchschnitt des Kreises Düren (14,2 % = 272.936 Einwohner) und erheblich über dem Wert des Landes Nordrhein-Westfalen (4,8 % = 18.079.686 Einwohner).

Für den Zeitraum nach 2005 zeigt sich sowohl für die Gemeinde Niederzier als auch für den Kreis Düren und NRW insgesamt ein Rückgang der Bevölkerung. Für die Gemeinde Niederzier beläuft sich dieser bis 2015 auf einen Bevölkerungsverlust von –3,1 % und ist damit vergleichbar mit dem Bevölkerungsverlust im gesamten Kreisgebiet Düren (–3,7 %). Für das Land NRW fällt der Bevölkerungsverlust weniger hoch aus (–1,2 %). Davon abweichend zeigen die Einwohnerstatistiken der Gemeinde einen stabilen Bevölkerungsstand in den Jahren zwischen 2000 und 2020, der immer oberhalb von 14.000 Einwohnern liegt und 2007 ein Hoch mit 15.064 Einwohnern erreichte.

Aus den Auswertungen der bisherigen Bevölkerungsentwicklung gemäß den Daten des Statistischen Landesamtes NRW lässt sich entnehmen, dass die Bevölkerungszahlen der Gemeinde Niederzier in den letzten Jahren ebenso wie im Kreis Düren und im Land NRW tendenziell geringfügig rückläufig sind.

Die von der Gemeinde Niederzier zur Verfügung gestellten Zahlen zeugen jedoch von einer anderen Entwicklung. Hier wird deutlich, dass die Einwohnerzahl der Gemeinde in den vergangenen Jahren weitestgehend eine stabile Entwicklung genommen hat; ein leichter Anstieg ist zu verzeichnen. Insgesamt wird deutlich, dass in den Jahren, für die Vergleichswerte verfügbar sind, die Zahl der Gesamtbevölkerung, die durch die Gemeinde selbst ermittelt wurde, immer leicht über den durch IT.NRW ermittelten Werten liegt. Im Jahr 2015 fällt die Differenz am höchsten aus und beträgt 890 Einwohner. Dies ist darauf zurückzuführen, dass es sich bei den Daten von IT.NRW um Bevölkerungsfortschreibungen auf Basis der Volkszählung 1987 und des Zensus 2011 handelt, die Gemeinde Niederzier jedoch die tatsächliche Einwohnerzahl auf Basis von Meldedaten ermitteln kann.

Gemäß den gemeindeeigenen Daten liegt die Bevölkerungszahl derzeit bei 14.871 Einwohnern (Stand 31. Dezember 2022).

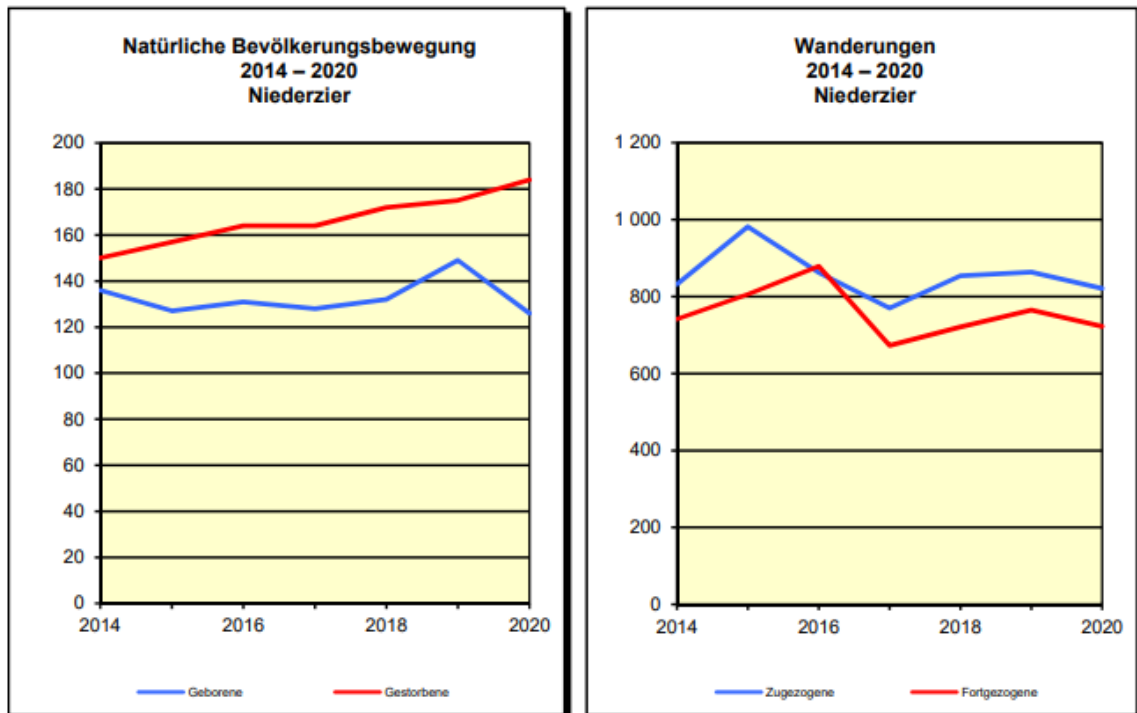


Abbildung 5: natürliche Bevölkerungsbewegungen sowie Wanderungen in Niederzier (IT.NRW, 2022)

Die natürliche Bevölkerungsbewegung durch Geburten und Todesfälle in der Gemeinde Niederzier weist seit einigen Jahren einen negativen Saldo auf. Es werden somit mehr Todesfälle als Geburten verzeichnet. Die Bevölkerungsentwicklung durch Wanderungen in Form von Fortzügen und Zuzügen fällt in den letzten Jahren positiv für die Zuzüge aus. Dies deutet auf eine Attraktivität der Gemeinde Niederzier als Wohnort auch für Außenstehende hin. Das Gesamtsaldo lag zwischen 2016 und 2020 somit bei einem Zuwachs von 3,4 % der Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit bzw. 2,1 % der Personen mit nicht deutscher Staatsangehörigkeit. Im Vergleich zu den Daten des Landes (+0,7 % bzw. +4,1 %), des Regierungsbezirkes Köln (+2,4 % bzw. +3,2 %) sowie des Kreises Düren (+1,8 % bzw. +3,5 %) zeigt sich, dass der Saldo für Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit überdurchschnittlich positiv ansteigt. Für Personen mit nicht deutscher Staatsangehörigkeit zeigt sich ebenfalls ein positiver Saldo, jedoch in geringerem Ausmaß als bei den Vergleichsgrößen. Gemeinden des gleichen Typs hatten jedoch zuletzt im Durchschnitt einen Bevölkerungsrückgang bei Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit zu verzeichnen. Zudem war auch bei Personen nicht deutscher Staatsangehörigkeit ein niedrigeres Wachstum zu beobachten. Dies lässt darauf schließen, dass Niederzier einen äußerst attraktiven Wohnstandort bietet.

Prognose für die Bevölkerungsentwicklung

Die Entwicklung der Bevölkerung erfolgt unter anderem auf der Grundlage der natürlichen Eigenentwicklung, also des Saldos der Geburten und Sterbefälle. Diesbezüglich kann festgestellt werden, dass in der Gemeinde Niederzier zwischen den Jahren 2014 bis 2020 im Durchschnitt ein jährlicher negativer Saldo von ca. 34 Einwohnern vorliegt, also mehr Einwohner sterben als geboren werden.

Anhand der Altersverteilung ist davon auszugehen, dass diese Entwicklung langfristig zumindest stabilisiert werden kann: In der Gemeinde Niederzier leben leicht überdurchschnittlich viele junge Menschen in einem Alter von unter 18 Jahren. Dementgegen ist der Bevölkerungsanteil der über 65-Jährigen als leicht unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Dies führt zu der Annahme, dass die

Bevölkerungsentwicklung auch in den kommenden 15 Jahren stabil verlaufen wird. Insbesondere ist mit dem leicht überdurchschnittlichen Anteil von Jugendlichen auch auf lange Sicht ein stabiler Anteil der Bevölkerung im baufähigen Alter gegeben, sodass von einem gesteigerten kurzfristigen Bedarf an zusätzlichem Wohnbauland in den kommenden 15 Jahren auszugehen ist.

Ferner ist davon auszugehen, dass die Gemeinde von Wanderungsbewegungen profitieren wird. Die Gemeinde stellt aufgrund der guten Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz und der räumlichen Nähe einen beliebten Wohnort für Menschen dar, die beispielsweise in Aachen, Düsseldorf oder Köln arbeiten. Hier sei insbesondere der große Unterschied im Hinblick auf die Mietpreise genannt. Während ein Quadratmeter Wohnraum laut Mietpreisspiegel in Niederzier zwischen 7,00 €/m² und 9,70 €/m² kostet, liegt der Mietzins in Aachen zwischen 9,95 €/m² und 13,87 €/m², in Köln zwischen 13,21 €/m² und 17,59 €/m² und in Düsseldorf zwischen 13,42 €/m² und 15,68 €/m². Diese Preisunterschiede dürften einen starken Einfluss auf das Wanderungsverhalten von insbesondere Haushalten mit niedrigen bis mittleren Einkommen haben. Dies belegen auch die positiven Wanderungssalden der vergangenen Jahre. Sie lassen auf eine steigende Attraktivität der Gemeinde Niederzier für Haushalte von außerhalb schließen.

Im Zeitraum von 1973 bis 2020 kann für die Gemeinde Niederzier auf Basis der Daten von IT.NRW bis 2005 ein gleichmäßiger Bevölkerungszuwachs von insgesamt 2.889 Einwohnern festgestellt werden (vgl. Tabelle 2). In den Jahren seit 2005 ist ebenso wie im Vergleich zum Land NRW und zum Kreis Düren mit einem Bevölkerungsrückgang von insgesamt 117 (IT.NRW) bzw. 269 (Gemeinde Niederzier) Einwohnern eine leicht negative Entwicklung festzustellen. Dieser Rückgang konnte bisher nicht kompensiert werden. Dies wird auch durch die Gemeindemodellrechnung von IT.NRW zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung für kreisangehörige Gemeinden bestätigt, die für die Gemeinde Niederzier von einem kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang ausgeht (vgl. Tabelle 3, Kommunalprofil Niederzier, IT.NRW, Stand 15. Februar 2022).

Bevölkerung gesamt		Bevölkerungsprognose			
Ort	Stand 01.01.2018	01.01.2025		01.01.2040	
		Anzahl	(2018 = 100)	Anzahl	(2018 = 100)
Nordrhein-Westfalen	17.912.134	17.910.600	99,99	17.780.400	99,26
Niederzier	13.920	13.843	99,4	13.336	95,8

Tabelle 3: Bevölkerungsprognose (eigene Darstellung nach IT NRW, Kommunalprofil Gemeinde Niederzier)

Die Gemeindemodellrechnung von IT.NRW zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung ermittelt für die Gemeinde Niederzier einen Bevölkerungsrückgang von ca. 4,2 % bis zum Jahr 2040. Jedoch werden in der Berechnung niedrigere Ausgangswerte angesetzt, als der Gemeinde bereits vorliegen.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren ist davon auszugehen, dass die Gemeinde Niederzier sich in den kommenden 25 Jahren zwar mit einem Bevölkerungsrückgang auseinandersetzen muss, jedoch wird dieser voraussichtlich geringer als derzeit prognostiziert ausfallen. Der positive Wanderungssaldo, die Lagegunst, die Mietpreise, die erwartete Verkleinerung der Haushalte sowie der leicht überdurchschnittliche Bevölkerungsanteil unter 18 Jahren rechtfertigen zudem einen Bedarf an weiteren Wohnbauflächen. Aufgrund der ermittelten Zahlen wird dabei ein jährlicher Rückgang um rund 25 Einwohner zugrunde gelegt, was einem Rückgang von 584 Einwohnern auf etwa 13.336 Einwohner bis zum Jahr 2040 entspricht.

Ein weiterer kaum prognostizier- oder beeinflussbarer Einflussfaktor ist die Migration und damit verbunden die Unterbringung von Geflüchteten in Niederzier. Insbesondere vor dem Hintergrund des Ukraine-Konflikts könnte sich eine deutliche Veränderung der Bestandssituation ergeben.

Derzeit ergibt sich insgesamt eine sehr dynamische Situation. Allein in den ersten drei Januarwochen 2023 sind 74 Geflüchtete nach Niederzier gekommen. 174 Geflüchtete wurden der Gemeinde bereits durch das Land zugewiesen, befinden sich jedoch noch nicht vor Ort. Zusätzlich leben in Niederzier derzeit noch 27 anerkannte Asylbewerber und 25 Ortskräfte aus Afghanistan. Zudem wurden bereits 154 Geflüchtete in privaten oder kirchlichen Einrichtungen untergebracht. Diese Menschen sollen ebenfalls in reguläre Flüchtlingsunterkünfte umziehen. Es ist davon auszugehen, dass die Zahl der Flüchtlingszuweisungen zukünftig weiter steigen wird. Es besteht folglich ein großer Bedarf an der Schaffung neuer Unterbringungsmöglichkeiten für Geflüchtete. Es werden sowohl temporäre als auch dauerhafte Flüchtlingsunterkünfte benötigt, um dynamisch auf die sich stetig veränderten Rahmenbedingungen reagieren zu können. Perspektivisch ist davon auszugehen, dass die vorgenannten Zahlen weiter steigen werden.

Um eine starke räumliche Konzentration der Geflüchteten zu vermeiden, verfolgt die Gemeinde das Ziel, die Geflüchteten ausgeglichen auf die verschiedenen Ortschaften zu verteilen. Dort werden flächendeckend temporäre Unterkünfte errichtet. Neue dauerhafte Flüchtlingsunterkünfte sollen nach derzeitiger Planung in den Ortslagen Niederzier, Selhausen und Krauthausen geschaffen werden. Bei weiterhin hohem Bedarf werden ggf. noch weitere permanente Unterkünfte in anderen Ortslagen ergänzt.

Zudem verfolgt der Kreis Düren unabhängig von den sonstigen Einflussfaktoren und Entwicklungen eine Wachstumsoffensive, durch die im gesamten Kreis eine Bevölkerungszunahme von etwa 30.000 Einwohnern bis zum Jahr 2025 angestrebt wird (Kreis Düren, 2022). Ein in diesem Zusammenhang erstelltes Gutachten hat sogar gezeigt, dass der Kreis Düren potenziell noch Raum für bis zu 60.000 zusätzliche Einwohner bietet (vgl. ebd.). Diese Wachstumsoffensive wird intensiv verfolgt und mit einer eigenen Website und Social-Media-Präsenzen unterstützt. Geworben wird mit günstigen Wohnraumangeboten, Arbeitsplätzen und der zukünftigen Lage innerhalb der größten Seenlandschaft im Rheinland. Die vorgenannten Argumente scheinen bei Bauwilligen großes Interesse zu wecken. Zuletzt verzeichnet die Gemeinde Niederzier eine sehr hohe Anzahl von Anfragen für Baugrundstücke. Insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen gesellschaftspolitischen Entwicklungen wird sich die Nachfrage voraussichtlich weiter auf einem anhaltend hohen Niveau einpendeln.

Insgesamt kann von einem anhaltenden Bedarf an Wohnbauland für die nächsten 25 Jahre ausgegangen werden.

Haushaltsgrößen

Erhebungen für die Entwicklung der Haushaltsgrößen liegen für die Gemeinde Niederzier nicht vor. Gemäß den Erhebungen des Statistischen Landesamtes NRW liegt die durchschnittliche Haushaltgröße für den Kreis Düren seit dem Jahr 2000 relativ stabil bei etwa 2,2 Personen pro Haushalt. 2018 lag die Haushaltsgröße mit etwa 2,05 Personen über dem bundesdeutschen Durchschnitt (IT.NRW, 2019).

Dennoch ist davon auszugehen, dass die Haushaltsgrößen auch für den Kreis Düren weiter abnehmen werden. Die Prognose bis 2040 geht davon aus, dass die Haushaltsgrößen im Kreis Düren auf 1,99 Personen sinken werden.

Aufgrund der Tendenz zu kleineren Haushaltsgrößen wird trotz eines Rückgangs der Bevölkerung ein weiterer Bedarf an Wohnraum generiert. Es ist jedoch anzumerken, dass mit der Verringerung der Haushaltsgröße auch eine Verringerung des Platzbedarfs einhergeht. Insbesondere ist dieser Umstand vor dem demografischen Wandel zu betrachten: Ältere Menschen geben ihre bisher bewohnten Einfamilienhäuser zugunsten von kleineren, barrierefreien und zentral gelegenen Wohnungen auf. Häufig entsprechen die aufgegebenen Einfamilienhäuser aufgrund von Sanierungsbedarf oder der technischen Ausstattung nicht den Ansprüchen der Nachfrage, sodass entweder Sanierung, Abbruch oder Neubau an anderer Stelle infrage kommen. Ein Neubau kommt insbesondere dann infrage, wenn die aufgegebenen Einfamilienhäuser außerhalb des Zentrums liegen und nicht ausreichend mit hochwertiger Infrastruktur versorgt werden. In diesem Fall müssten weitere neue Flächen für größere Haushalte ausgewiesen werden.

4.1.2 Ersatzbedarf und Fluktuationsreserve

Der absehbare Bedarf an Bauflächen, die für eine Wohnnutzung geeignet sind, ergibt sich maßgeblich aus dem zu erwartenden Bevölkerungswachstum. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Statistiken ist für die Gemeinde Niederzier davon auszugehen, dass die Bevölkerung bis zum Jahr 2040 um etwa 1.358 Einwohner schrumpfen wird. Bei einer vorhersehbaren Haushaltsgröße von 1,9 Personen ist bis zum Jahr 2040 von gerundet 715 Haushalten auszugehen, für die kein weiterer Wohnraum erforderlich ist. Darin bereits abgedeckt ist durch die vorliegenden Statistiken bereits die Reserve für Fluktuationen. Diese Wohneinheiten aus der Bevölkerungsprognose werden ergänzt um den Ersatzbedarf für nicht mehr verfügbare Wohnungen. Der Gemeinde liegen keine aktuellen Zahlen zur Anzahl der Wohneinheiten vor. Aktuelle Zahlen werden derzeit durch den Zensus 2022 ermittelt, die Befragung läuft jedoch noch bis Ende August. Daher muss der Wohnungsbestand aus dem Jahr 2015 zugrunde gelegt werden. In diesem Jahr wurden 5.854 Wohneinheiten für die Gemeinde Niederzier ermittelt, woraus sich ein rechnerischer Ersatzbedarf von etwa 293 Wohneinheiten bis zum Jahr 2040 ergibt. Zwar würde die Verrechnung der beiden Werte einen negativen Bedarf von -422 Wohneinheiten zum Ergebnis haben, der LEP sichert den Gemeinden jedoch einen Grundbedarf in Höhe der Hälfte des Ersatzbedarfs zu. Aufgerundet besteht somit ein Bedarf an rund 147 Wohneinheiten. Legt man die von der Bezirksregierung Köln für Niederzier vorgegebene siedlungsstrukturelle Dichte von 30 WE je ha zugrunde, so ergibt sich ein Bedarf an 4,9 ha zusätzlichen Wohnbauflächen.

4.1.3 Siedlungsstrukturelle Faktoren

Es sollen typische Grundstücksgrößen der letzten Jahre bei der Ermittlung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs Berücksichtigung finden. Innerhalb der Gemeinde Niederzier werden typischerweise Einzel- und Doppelhäuser errichtet. Zuletzt wurden jedoch auch immer mehr Mehrfamilienhäuser geplant, da diese hinsichtlich des Flächenverbrauchs und der Klimabilanz zu bevorzugen sind. Zudem können dadurch auch günstigere und kleinflächigere Wohnungsangebote geschaffen werden. Dennoch handelt es sich aufgrund des traditionell kleinteiligen Siedlungsbildes in Niederzier eher um kleinere Mehrfamilienhäuser, sodass diese nicht als dominante Fremdkörper im Ort wahrgenommen werden. Für Einfamilienhäuser wurden zuletzt durchschnittliche Grundstücksgrößen von etwa 400 bis 550 m² ausgewiesen. Für Doppelhaushälften werden derzeit durchschnittliche Grundstücksgrößen von 250 bis 350 m² veranschlagt. Vergleichbare Grundstücksgrößen sollen auch zukünftig bereitgestellt werden. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser variieren die Grundstücksgrößen stark. Unter Berücksichtigung der zusätzlich zu erwartenden Haushalte inklusive des Ersatzbedarfs in Höhe von

147 WE und einer maximalen Grundstücksgröße von 550 m² je Haushalt beträgt der Bedarf an reinem Wohnbauland demnach etwa 8,09 ha.

Zusätzlich zu diesem Nettobauland müssen unterschiedliche Zuschläge berücksichtigt werden, damit die Errichtung der Anlagen des Gemeinbedarfs ermöglicht wird. Aktuelle Bauvorhaben im Gemeindegebiet haben gezeigt, dass zur Errichtung von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie von Einrichtungen wie Kindertagesstätten oder Spielplätzen ein Zuschlag von etwa 34 % als realistisch zu bewerten ist. Zur Ermittlung dieses durchschnittlichen Erschließungsaufschlags wurden die Flächenbilanzen der letzten realisierten und aktuell in Planung befindlichen Baugebiete (C 32 „Zum Heistert“, G 06 „Erweiterung Dorfstraße“ und H 06 „Auf'm Oresfeldchen“) im Gemeindegebiet analysiert und in einen Mittelwert überführt. Berücksichtigt man den Zuschlag, so liegt der Bedarf bei etwa 10,84 ha.

Weiterhin gesteht der LEP bei der regionalplanerischen Festlegung von Siedlungsraum einen Planungs- bzw. Flexibilitätszuschlag von 20 % auf die bereits ermittelten Bedarfsflächen zu. Im Falle der Gemeinde Niederzier würde sich der so ermittelte Bedarf dadurch auf etwa 13 ha erhöhen.

Weiterhin zeigen die Entwicklungen der letzten Jahre in der Gemeinde Niederzier, dass eine große Nachfrage nach Baugrundstücken besteht. So liegen derzeit beispielsweise 97 Bewerbungen für die 34 Baugrundstücke der durch den Bebauungsplan C 32 „Zum Heistert“ überplanten Fläche in der Ortschaft Huchem-Stammeln vor. In der Ortschaft Selhausen liegen für den Bebauungsplan G 06 „Erweiterung Dorfstraße“ aktuell 55 Bewerbungen für 13 Baugrundstücke vor. Zuteilungen von Baugrundstücken erfolgten in den letzten Jahren innerhalb kürzester Zeit.

4.2 Gewerbeflächen

Die wirtschaftliche Struktur von Niederzier wurde in der Vergangenheit stark durch den Braunkohlenbergbau im Tagebau Hambach geprägt. Hierzu zählt nicht nur der Bergbau selbst, sondern auch die Zulieferbetriebe, insbesondere im Bereich Maschinenbau. Rund ein Viertel der in Niederzier ansässigen Unternehmen sind dem Maschinenbau zuzuordnen. Ein Drittel des in Niederzier insgesamt durch wirtschaftliche Aktivitäten generierten Umsatzes entfällt auf sie. Mehr als die Hälfte der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeitet im Bereich des produzierenden Gewerbes (IT.NRW, 2022). Somit wird die Gemeinde Niederzier besonders stark vom Strukturwandel betroffen sein.

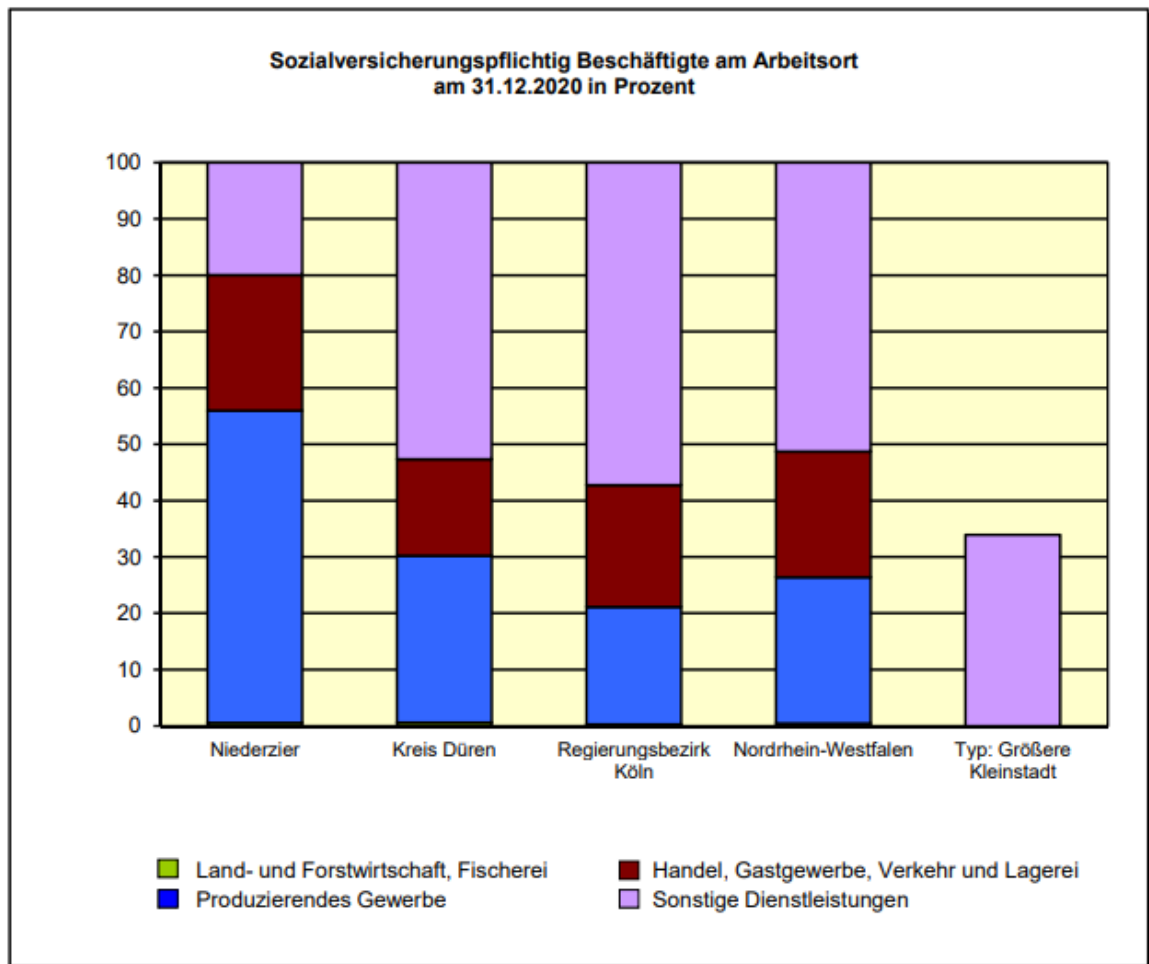


Abbildung 6: Sozialversicherungsbeschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftszweigen (IT.NRW, 2022)

Heute forciert Niederzier in mehreren Gewerbegebieten eine differenzierte wirtschaftliche Entwicklung, die nicht nur die Ansiedlung von arbeitsintensiven Industrien und verarbeitendem Gewerbe, sondern auch die Ansiedlung von technologieorientierten Unternehmen sowie Handels- und Dienstleistungsbetrieben zum Ziel hat. Beabsichtigt wird insbesondere, die wegfallenden Arbeitsplätze aus dem Bereich des Bergbaus und der Zulieferbetriebe durch geeignete anderweitige Gewerbenutzungen aufzufangen und den Arbeitnehmern weiterhin Arbeitsplätze im Gemeindegebiet bereitzustellen.

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. Folglich ist im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes eine Ergänzung bestehender „gewerblicher Bauflächen“ vorgesehen, die sich an den bereits vorhandenen Gewerbestrukturen orientiert.

Im Rahmen des Gewerbeflächenkonzepts für den gesamten Kreis Düren (Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, 2017) wurden Suchräume für neue Gewerbe- und Industrieflächen ermittelt. Für die Gemeinde Niederzier bestehen sie demnach im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes in Oberzier entlang des Forstweges bis zur L 264 und in Huchem-Stammeln als Erweiterung des interkommunalen Gewerbegebietes mit der Stadt Düren.

Doch auch durch die zukünftig freien Tagebauflächen werden – insbesondere im Bereich der Tagesanlagen – großräumige Flächenpotenziale frei, die sich für eine gewerbliche Nachnutzung anbieten.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Köln hat die Bezirksregierung der Gemeinde Niederzier einen Bedarf an ca. 12 ha gewerblichen Bauflächen zugestanden (Bezirksregierung Köln, 2021). Um jedoch einen adäquaten Ersatz für die wegfallenden Arbeitsplätze im Bereich des produzierenden Gewerbes zu schaffen, ist die Bereitstellung weiterer Gewerbeflächen notwendig.

5 PLANKONZEPT

Die Gemeinde Niederzier verfolgt ein Plankonzept, bei dem sich die Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig auf die Allgemeinen Siedlungsbereiche erstreckt. Somit sind die umfangreichsten Neuausweisungen im Bereich der Ortschaften Ellen, Huchem-Stammeln, Niederzier und Oberzier vorgesehen. Innerhalb der im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich gelegenen Ortschaften soll eine bedarfsgerechte Eigenentwicklung dennoch ermöglicht werden. Eine ausreichende Versorgung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ist flächendeckend sicherzustellen.

Vorhandene Freiräume sollen geschützt und Freiraumqualitäten gesteigert werden. Die Steigerung der Freiraumqualitäten soll nach Möglichkeit multifunktional erfolgen. Eine gleichzeitige Nutzung für die Generierung von Ökopunkten wird angestrebt. Gleichzeitig wird der Erhalt von möglichst vielen landwirtschaftlichen Flächen beabsichtigt. Aus diesem Grund erfolgt die Aufhebung umfangreicher Reserveflächen, die aus verschiedenen Gründen nicht länger sinnvoll für eine bauliche Entwicklung genutzt werden können.

In Bezug auf die Versorgungssituation und den Einzelhandel ist Niederzier bereits zum aktuellen Zeitpunkt gut aufgestellt. Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurde die Neue Mitte als Zentraler Versorgungsbereich (Hauptzentrum) bestätigt und der nördliche Bereich des interkommunalen Gewerbegebietes in Huchem Stammeln als ergänzendes Nahversorgungszentrum hinzugefügt. Es bestehen keine Bestrebungen der Gemeinde, eine Ansiedlung von ergänzenden großflächigen Einzelhandelsbetrieben herbeizuführen. Im Rahmen der Neuaufstellung soll lediglich der genehmigte Bestand planungsrechtlich abgesichert werden.

Darüber hinaus beabsichtigt die Gemeinde Niederzier eine sinnvolle Nachnutzung der Tagebauflächen. Da sich konkrete Nachnutzungskonzepte derzeit in Erstellung befinden, wird dem Flächennutzungsplan der Plan zur Widernutzbarmachung des Tagebaus Hambach aus der Leitentscheidung zur Änderung des Braunkohlenplans, Teilplan 12/1, zugrunde gelegt.

6 DARSTELLUNGEN

(§ 5 Abs. 2 BauGB)

Da im Flächennutzungsplan die Planung nur in ihren Grundzügen dargestellt werden soll, ist eine parzellenscharfe Darstellung nicht erforderlich und nicht gewollt. Für den Flächennutzungsplan wird daher ein Maßstab von 1 : 10.000 gewählt. Mit einem solchen Maßstab kann eine parzellenscharfe Darstellung vermieden werden. Zudem orientiert sich die Abgrenzung der künftig getroffenen Darstellungen regelmäßig nicht an den vorliegenden Flurstücksgrenzen. Maßgeblich für die spätere Beurteilung der Zulässigkeit von Nutzungen ist das Planwerk in maßstäblich ausgedruckter Form.

Von dieser Systematik abgewichen wird an den Stellen des Gemeindegebietes, an denen die bestehende und geplante Ausdehnung des Siedlungsraumes eindeutig beschränkt werden soll. In diesen Fällen werden Darstellungen bewusst entsprechend der bestehenden Flurstücksgrenzen abgegrenzt. Ferner kann es in Einzelfällen erforderlich sein, konkrete Darstellungen zu wählen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung abzusichern (z. B. zur Steuerung von Einzelhandel).

6.1 Neuausweisungen: Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen

Sämtliche dem Wohnen dienende Flächen werden im Folgenden gemeinsam betrachtet, da beide Gebietstypen der Wohnraumnachfrage dienen und in der Bedarfsprognose ebenfalls gemeinsam abgebildet sind. Sie werden als Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO oder als gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Weitere Differenzierungen sind nicht vorgesehen.

NEUAUSWEISUNGEN INNERHALB VON IM ASB GELEGENEN ORTSCHAFTEN

Die Siedlungsentwicklung ist überwiegend auf die regionalplanerisch festgelegten Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren. Dem Grundsatz entsprechend erfolgen die flächenmäßig umfangreichsten Neuausweisungen innerhalb der hier aufgeführten Ortschaften.

Ortslage Ellen



Abbildung 7: geplante Neuausweisungen von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen für die Ortslage Ellen, basierend auf TIM-Online (Land NRW, 2020)

Bei der Ortslage Ellen handelt es sich aufgrund der vorhandenen sozialen Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten und Grundschule) und der sehr guten Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz um einen attraktiven Wohnstandort für insbesondere junge Familien mit Kindern und Berufspendler. Um diese Attraktivität weiter auszubauen, beabsichtigt die Gemeinde die Neuausweisung einer Wohnbaufläche (W-EL1) im Nordwesten der Ortslage. Ferner befinden sich Erweiterungsmöglichkeiten im Osten von Ellen. Die hier befindlichen Flächen W-EL2 und W-EL3 sollen ebenfalls als Wohnbauflächen dargestellt werden. Diese dienen sowohl der Deckung des Wohnraumbedarfs als auch der

Arrondierung der Ortslage. Eine Bebauung soll jedoch erst nach Aufgabe des aktuell vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes erfolgen. Ergänzend wird mit der Fläche M-EL1 eine gemischte Baufläche dargestellt. Diese könnte zukünftig der Unterbringung eines nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten dienen, um dem Nahversorgungsdefizit in Ellen entgegenzuwirken. Der Standort befindet sich einerseits zentral innerhalb der Ortslage und verfügt andererseits über eine gute verkehrliche Anbindung.

Ortslage Huchem-Stammeln



Abbildung 8: geplante Neuausweisungen von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen für die Ortslage Huchem-Stammeln, basierend auf TIM-Online (Land NRW, 2020)

Die Ortslage Huchem-Stammeln ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt die zweitgrößte Ortschaft der Gemeinde. Mit der Neudarstellung der Wohnbauflächen W-HS1, W-HS2, W-HS3 und W-HS4 wird ergänzend zur Schaffung von neuem Wohnraum das Ziel einer Ortsarrondierung sowie die Ausbildung eines städtebaulich geordneten Ortsrandes verfolgt. Die Fläche W-HS1 befindet sich innerhalb eines regionalplanerisch festgesetzten „Bereichs für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ (BSLE). Die Funktion als landschaftsorientierte Erholungsfläche und für den Schutz der Landschaft wird bereits heute nicht erfüllt. Auf oder entlang der Fläche befinden sich keine befestigten Wege, die die Fläche erlebbar machen würden. Zudem kann die Erholungsfunktion auch auf den Flächen weiter nördlich umgesetzt werden. Des Weiteren stellt die Fläche eine intensiv genutzte Ackerfläche dar, die keine landschaftsprägenden Elemente besitzt. Gehölze befinden sich nur in den Randbereichen oder entlang des langen Grabens. Sie werden von der Planung auch nicht berührt und bleiben erhalten. Durch die Planung kann jedoch ein sinnvoller Siedlungsabschluss ausgebildet und prägende, hochwertige Landschaftselemente können hinzugefügt werden, wodurch die Landschaft angereichert wird.

Für die Fläche W-HS2 wurde bereits ein Verfahren gemäß § 13 b durchgeführt und abgeschlossen, sodass diesbezüglich nur noch die Berichtigung des Flächennutzungsplans aussteht.

Grundsätzlich ist die Gemeinde Niederzier bestrebt, Innenentwicklung zu betreiben und Maßnahmen für die Nachverdichtung umzusetzen. Der Blick auf das Luftbild zeigt zunächst Freiflächen im Innenbereich, diese sind jedoch aus unterschiedlichen Gründen nicht für eine Innenentwicklung geeignet. Im Westen der Ortslage befinden sich mehrere Sportplätze, die auch weiterhin für sportliche Zwecke zur Verfügung stehen sollen. Im Osten der Ortschaft befindet sich zudem ein essenzielles Steinkauzhabitat im Bereich vorhandener Grün- und Parkflächen, die den Anwohnern der umliegenden Wohngebiete sowie den Bewohnern der AWO-Pflegeeinrichtung darüber hinaus zu Naherholungszwecken dienen.

Ortslage Niederzier



Abbildung 9: geplante Neuausweisungen von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen für die Ortslage Niederzier, basierend auf TIM-Online (Land NRW, 2020)

Innerhalb der Ortslage Niederzier ist die Darstellung von zwei neuen Wohnbauflächen geplant. Die Fläche W-NZ1 befindet sich im Nordwesten der Ortslage und grenzt bereits an zwei Seiten an bestehende Siedlungsstrukturen. Südlich der Fläche befinden sich darüber hinaus bestehende wohnbauartige Reserveflächen. Somit kann durch die Einbeziehung der Flächen die Ortslage sinnvoll arrondiert werden. Die Fläche W-NZ2 befindet sich im Osten von Niederzier. Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zur Neuen Mitte bietet sich die Fläche optimal für eine städtebauliche Weiterentwicklung an. Eine zusätzliche Entwicklung von Wohnbauflächen im östlichen Bereich ist nur unter großen Erschwernissen möglich, da sich in diesem Bereich mehrere Steinkauzhabitate befinden und die Steinkäuze somit allesamt umgesiedelt werden müssten.

Ortslage Oberzier



Abbildung 10: geplante Neuausweisungen von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen für die Ortslage Oberzier basierend auf TIM-Online (Land NRW, 2020)

Im Bereich der Ortslage Oberzier erfolgen weitere Flächenausweisungen. Die Wohnbaufläche W-OZ1 befindet sich im Südwesten der Ortslage und dient der Erweiterung der angrenzenden Wohnbaufläche. Die Fläche befindet sich in der Nähe einer Hochspannungsfreileitung. Die Bezirksregierung hat in einer Stellungnahme mitgeteilt, dass gemäß dem Grundsatz 8.2-3 LEP NRW ein Abstand von 400 m zu rechtlich gesicherten Hochspannungsleitungen einzuhalten ist. Jedoch ist der Achtungsabstand nicht verbindlich und steht einer Ausweisung der Fläche nicht zwangsläufig entgegen. Beim Grundsatz 8.2-3 des LEP NRW handelt es sich um einen Schutzabstand, der „nach Möglichkeit eingehalten werden soll“. Die Gemeinde muss insbesondere zwischen einem Abstand, der zur Abwehr schädlicher Umwelteinwirkungen (vgl. § 5 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG) notwendig ist und somit eingehalten werden muss, und einem Abstand, der sich am Vorsorgegrundsatz (vgl. § 5 Abs. 1 Nr. 2 BImSchG) orientiert und demzufolge eingehalten werden kann, unterscheiden. Beim im Grundsatz 8.2-3 geforderten Abstand von 400 m zu Wohnbauflächen oder Flächen mit vergleichbarem Schutzanspruch handelt es sich um einen Abstand i. S. d. Vorsorgegrundsatzes, sodass keine Pflicht zur Einhaltung des Mindestabstandes besteht. Im Rahmen der nachgelagerten Planungs- und Genehmigungsverfahren muss abschließend nachgewiesen werden, dass von der Höchstspannungstrasse keine schädlichen Umwelteinwirkungen ausgehen. Da auf diesen Verfahrensebenen jedoch Möglichkeiten bestehen, diese ggf. auftretenden schädlichen Umwelteinwirkungen zu minimieren, wird die Vollziehbarkeit der Planung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht infrage gestellt. Darüber hinaus wird die östlichste Hochspannungsfreileitung zeitnah zurückgebaut, sodass der Abstand der Wohnbaufläche zu den übrigen Leitungen steigt. Durch die geplante Darstellung wird eine Arrondierung des Siedlungsbereiches hin zu den bereits dargestellten gemischten Bauflächen vorgenommen.

Die Fläche W-OZ2 soll zukünftig ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt werden und im östlichen Bereich der Ortslage für Erweiterungsmöglichkeiten sorgen. Da sich im näheren und weiteren Umfeld

der Fläche sowohl gewerbliche Betriebe als auch Sportflächen befinden, ist auf nachgelagerter Planungsebene die Thematik des Emissionsschutzes vertiefend zu untersuchen.

NEUAUSWEISUNGEN INNERHALB VON IM AFAB GELEGENEN ORTSCHAFTEN

Die Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiche können neben landwirtschaftlichen und freiraumbezogenen Nutzungen auch Siedlungs- und Verkehrsflächen umfassen, sofern sie unter der regionalbedeutsamen Darstellungsschwelle liegen. Die regionalbedeutsame Darstellungsschwelle liegt aktuell bei 2.000 Einwohnern. Zwar soll die Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig auf die Allgemeinen Siedlungsbereiche gelenkt werden, jedoch sind kleinere Bautätigkeiten im Sinne der Eigenentwicklung nicht untersagt.

Ortslage Hambach



Abbildung 11: geplante Neuausweisungen von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen für die Ortslage Hambach, basierend auf TIM-Online (Land NRW, 2020)

Bei der Ortslage Hambach handelt es sich um eine südlich der Sophienhöhe gelegene Ortschaft mit rund 1.300 Einwohnern. Um eine maßvolle Siedlungsentwicklung zu betreiben, die sich im Rahmen der Eigenentwicklung bewegt, sollen lediglich geringfügige Neuausweisungen getroffen werden. Zudem werden die Entwicklungsmöglichkeiten der Ortslage aufgrund von großräumigen Überschwemmungsgebieten und Steinkauzhabitaten räumlich stark limitiert. Die Fläche W-HB1 befindet sich im Südosten der Ortschaft und soll zukünftig für wohnbauliche Zwecke zur Verfügung stehen. Die Fläche befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Steinkauzhabitaten und verfügt über eine gute infrastrukturelle Anbindung. Mit der Fläche M-HB1 wird eine gemischte Baufläche für Zwecke der Nachverdichtung in unmittelbarem Anschluss an die Fläche W-HB1 sowie bestehende gemischte Bauflächen ausgewiesen. Die Flächen befinden sich ebenfalls außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Mit Schreiben vom 10. und 13. Juli teilt der Kreis Düren mit, dass gegen die Ausweisung der Fläche aus wasserwirtschaftlicher und artenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen. Zusätzlich wird noch die Fläche W-HB2 in die Neuaufstellung aufgenommen. Diese befindet sich im Nordosten der Ortslage und sind bereits zu drei Seiten von Wohnbebauung

umschlossen. Es handelt sich um eine Fläche, für die bereits ein Planverfahren nach § 13b BauGB durchgeführt wurde. Der Bebauungsplan wurde jedoch nach Satzungsbeschluss nie bekannt gemacht und hat somit keine Rechtskraft erlangt. Vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung zu Planverfahren nach § 13b BauGB (Urteil vom 18.07.2023, Az. 4 CN 3.22) wird diese Fläche zur planungsrechtlichen Absicherung in die Flächennutzungsplanneuaufstellung aufgenommen.

Ortslage Krauthausen



Abbildung 12: geplante Neuausweisungen von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen für die Ortslage Krauthausen, basierend auf TIM-Online (Land NRW, 2020)

In der Ortschaft Krauthausen sollen mit den Flächen W-KH1 und W-KH2 zwei zusätzliche Wohnbauflächen im Norden der Ortslage geschaffen werden, die durch verschiedene Gemeinbedarfseinrichtungen miteinander verbunden werden. Die Flächen bieten sich besonders an, da eine Erweiterung der Ortschaft an anderer Stelle nur bedingt möglich ist. Im Osten wird die Ortschaft durch die Rurtalbahntrasse sowie eine Hochspannungsfreileitung begrenzt. Im Süden und Westen sind die Siedlungsflächen bereits bis an die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes herangerückt. Zudem befinden sich im Süden der Ortslage schwerpunktmäßig gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen, sodass dort Konflikte mit schutzwürdigen Wohnnutzungen zu erwarten wären. Bei einer Erweiterung in Richtung Norden ist folglich mit den geringsten negativen Auswirkungen zu rechnen.

Ortslage Selhausen

Bei der Ortschaft Selhausen handelt es sich um die kleinste Ortslage der Gemeinde. Zuletzt wurde dort im Rahmen der 69. Flächennutzungsplanänderung zusätzliches Wohnbauland geschaffen. Das Verfahren wurde am 24.07.2023 durch die Bezirksregierung Köln genehmigt. Darüberhinausgehende Planungsabsichten bestehen innerhalb der Ortslage nicht und werden im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung auch nicht vorbereitet.

FAZIT

Ortschaft	Wohnbauflächen (in ha)	Gemischte Bauflächen (in ha)	Wohnbauflächen und Mischnutzun- gen, gesamt (in ha)
Ellen	7,5	0,7	8,2
Hambach	1,7	1,5	3,2
Huchem-Stammeln	5,9	0	5,9
Krauthausen	1,4	0	1,4
Niederzier	7,2	0	7,2
Oberzier	3,9	0	3,9
Selhausen	0	0	0
Gesamt	27,6	2,2	29,8

Tabelle 4: Bilanz der geplanten Neuausweisungen

Im Bereich der Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen sind Neuausweisungen im Umfang von insgesamt knapp 30 ha geplant. Die Neuausweisungen sind schwerpunktmäßig innerhalb der ASB-Flächen verortet und erfolgen lediglich untergeordnet zum Zwecke der Eigenentwicklung in den im Freiraum gelegenen Ortschaften.

6.2 Reserveflächen für Wohnbauflächen und Mischbauflächen

Reserveflächen werden über das Siedlungsflächenmonitoring in allen Kommunen Nordrhein-Westfalens erhoben. Für die Gemeinde Niederzier stellt die Bezirksregierung Köln im Entwurf zum neuen Regionalplan Potenziale in einer Größenordnung von ca. 61 ha für Wohn- und Mischnutzung dar (Bezirksregierung Köln, 2021). Sie setzen sich aus 20 ha noch nicht als Bauflächen umgesetzten Regionalplan-Reserven innerhalb der ASB-Flächen sowie 39 ha innerhalb der im ASB bereits vorhandenen Flächennutzungsplan-Reserven gemäß Siedlungsflächenmonitoring zusammen.

Der Report zum Siedlungsflächenmonitoring der Gemeinde Niederzier gibt an, dass am 22. März 2023 von den von der Bezirksregierung genannten 39 ha Reserveflächen zwischenzeitlich bereits ca. 20 ha in Anspruch genommen wurden. Somit sind die Reserveflächen auf eine Größenordnung von ca. 19 ha gesunken. Die knapp 19 ha entsprechen einer Wohnreserve von 1,34 ha pro Einwohner, was deutlich unter der Wohnreserve des Kreises Düren (42,80 ha je 1.000 Einwohner) und auch der Bezirksregierung Köln (3,52 ha je 1.000 Einwohner) liegt.

Für ca. 8,2 % dieser Flächen existieren rechtskräftige Bebauungspläne, somit sind Flächen in einer Größenordnung von 1,6 ha bereits überplant. Für weitere 1,1 % (entspricht 0,2 ha) ist nicht bekannt, ob ein Bebauungsplan vorliegt oder nicht. Somit sind 90,7 % (17,2 ha) der Reserveflächen bisher unbeplant und stehen als tatsächliche Reserven zur Verfügung.

Viele dieser Reserveflächen werden jedoch im Rahmen des vorliegenden Planentwurfes zurückgenommen, da sie aus tatsächlichen Gründen nicht für eine zukünftige Bebauung geeignet sind oder nicht zur Verfügung stehen.

Zeitnah werden noch ca. 1,0 ha Reserveflächen aus dem Planverfahren der 69. Flächennutzungsplanänderung hinzukommen. Da für diese Flächen jedoch bereits ein Bebauungsplan aufgestellt

wurde und die Grundstücke ebenfalls veräußert sind, ist dort mit einer zeitnahen Inanspruchnahme zu rechnen.

6.3 Neuausweisungen: gewerbliche Flächen

Gewerbliche Flächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO liegen in Niederzier nur in den Ortslagen Oberzier und Huchem-Stammeln vor und sind auch nur für diese Ortslagen vorgesehen. Gewerbliche Bauflächen dürfen gemäß den Festlegungen des Regionalplans innerhalb des ASB und GIB sowie untergeordnet in unmittelbarem Anschluss an ASB- oder GIB-Flächen verortet werden. Eine Ausnahme befindet sich in der Ortslage Krauthausen, in der sich Gewerbeflächen befinden, die bereits dort angesiedelt waren, bevor übergeordnete Ziele dem entgegenstanden. Um diesen Betrieben die Entwicklungsmöglichkeiten nicht vollständig zu nehmen, sind kleinere Betriebserweiterungen zulässig.

NEUAUSWEISUNGEN INNERHALB VON IM ASB GELEGENEN ORTSCHAFTEN

Gewerbliche Bauflächen dürfen gemäß den Festlegungen des Regionalplans innerhalb des ASB und GIB sowie untergeordnet in unmittelbarem Anschluss an ASB- oder GIB-Flächen verortet werden. Innerhalb der GIB-Flächen des Regionalplans sind keine Reserven für Neuausweisungen vorhanden. Die ASB-Reserven sollen schwerpunktmäßig für wohnbauliche Entwicklungen genutzt werden.

Ortslage Oberzier

In Oberzier befindet sich das Gewerbegebiet „Am Forstweg“. Hier sind überwiegend klein- und mittelständische Unternehmen aus dem Handwerks- und Produktionsbereich angesiedelt. Im Rahmen der 68. Flächennutzungsplanänderung wurde das Gewerbegebiet kürzlich erweitert. Die Änderung wurde am 24.07.2023 durch die Bezirksregierung Köln genehmigt. Die Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen ist auf der Grundlage der aktuellen Festlegungen des Regionalplans nicht ohne weiteres möglich. Trotz des anhaltend hohen Bedarfes an gewerblichen Bauflächen werden deshalb im Rahmen der aktuellen Flächennutzungsplanneuaufstellung keine größeren gewerblichen Neuausweisungen verfolgt.

NEUAUSWEISUNGEN INNERHALB VON IM AFAB GELEGENEN ORTSCHAFTEN

Ortslage Krauthausen

An dieser Stelle befindet sich bereits heute ein bestehender Gewerbebetrieb. Gewerbeflächen sollen regionalplanerisch grundsätzlich innerhalb des ASB und GIB sowie untergeordnet in unmittelbarem Anschluss an ASB- oder GIB-Flächen verortet werden. Jedoch soll für diesen bestehenden Betrieb die Option einer betriebsbedingten Erweiterung offengehalten werden. Grundsätzlich handelt es sich um eine sehr kleine Fläche, die abseits von einer betriebsgebundenen Erweiterung nicht anders genutzt werden kann.

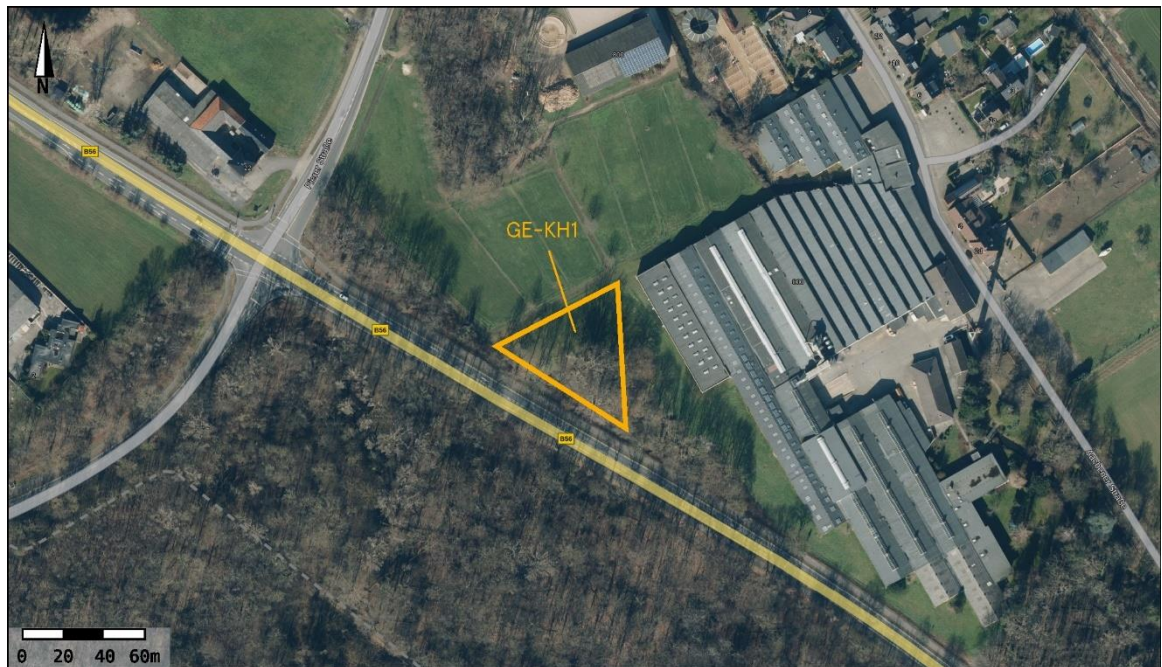


Abbildung 13: Neudarstellungen für Gewerbeflächen in der Ortschaft Krauthausen, basierend auf TIM-Online (Land NRW, 2020)

FAZIT

In Krauthausen erfolgen Neuausweisungen von gewerblichen Bauflächen im Umfang von insgesamt ca. 0,2 ha.

6.4 Reserveflächen für gewerbliche Nutzungen

Für die Gemeinde Niederzier stellt die Bezirksregierung Köln im Entwurf zum neuen Regionalplan Potenziale in einer Größenordnung von ca. 12 ha für Gewerbe dar (Bezirksregierung Köln, 2021). Sie setzen sich aus 0 ha noch nicht als Bauflächen umgesetzten Regionalplan-Reserven innerhalb der GIB-Flächen sowie 12 ha gewerblichen Reserven (GI/GE) auf der Ebene des Flächennutzungsplans (soweit innerhalb des Siedlungsraums [ASB/GIB]) des Planentwurfs zusammen.

Der Report zum Siedlungsflächenmonitoring der Gemeinde Niederzier gibt an, dass am 22. März 2023 von den von der Bezirksregierung genannten 12 ha Reserveflächen zwischenzeitlich bereits ca. 5,4 ha in Anspruch genommen wurden. Somit sind die Reserveflächen auf eine Größenordnung von ca. 6,6 ha gesunken. Die knapp 6,6 ha entsprechen einer Gewerbereserve von 1,52 ha pro 1.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort, was deutlich unter der Wohnreserve des Kreises Düren liegt (4,65 ha je 1.000 SVP) und sich in einem ähnlichen Bereich wie der gesamte Regierungsbezirk befindet (1,68 ha je 1.000 SVP).

Für ca. 74,4 % dieser Flächen gibt es keine rechtskräftigen Bebauungspläne, somit sind Flächen in einer Größenordnung von 4,9 ha bereits überplant. Für weitere 11,1 % (entspricht 0,7 ha) ist nicht bekannt, ob ein Bebauungsplan vorliegt oder nicht. Somit sind lediglich 14,5 % (0,9 ha) der Reserveflächen bisher unbeplant und stehen als tatsächliche Reserve zur Verfügung. Zu den Reserveflächen werden zeitnah noch die ca. 4,4 ha gewerblichen Bauflächen aus der 68. Flächennutzungsplanänderung hinzukommen. Da für den Bereich jedoch bereits ein Bebauungsplan aufgestellt wurde und die Grundstücke ebenfalls veräußert sind, ist in dem Gewerbegebiet mit einer zeitnahen Inanspruchnahme zu rechnen.

6.5 Sonderbauflächen und Sondergebiete

Sonderbauflächen und Sondergebiete sind Flächenbereiche, die sich von anderen Baugebieten und Nutzungsarten gemäß Baunutzungsverordnung wesentlich unterscheiden. Im Flächennutzungsplan werden gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO in der Regel Sonderbauflächen dargestellt. Sofern jedoch ein gesonderter Regelungsbedarf besteht, bietet sich auch auf der Ebene des Flächennutzungsplans die Darstellung von Sondergebieten an. Sowohl Sonderbauflächen als auch Sondergebiete sind aufgrund ihrer Eigenart mit einer Zweckbestimmung zu versehen.

Im neuen Flächennutzungsplan sollen die bereits bestehenden Sonderbauflächen in Sondergebiete überführt, die bestehenden Sondergebiete gesichert und zusätzliche Sondergebiete dargestellt werden. Die jeweiligen Flächen werden hier aufgeführt.

BESTEHENDE SONDERGEBIETE

Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel, Nahversorgung, max. 4.650 m² Verkaufsfläche und nicht großflächiger Einzelhandel“ (SO 1)

Innerhalb der Ortschaft Huchem-Stammeln befindet sich das interkommunale Gewerbegebiet „Talenden/Rurbenden“. Der nördliche Bereich dieses Gebietes liegt innerhalb des ASB. Das Sondergebiet SO 1 dient der Unterbringung von einem Discounter sowie einem Verbrauchermarkt mit Vollsortiment, beide mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, sowie nicht großflächigen Fachmärkten. Somit übernimmt es eine Versorgungsfunktion für die Bewohner von Niederzier, insbesondere im Bereich der Nahversorgung sowie ergänzend mit Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs. Im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurde für den umliegenden Bereich des SO 1 ein Nahversorgungszentrum festgelegt. Mit der Bezeichnung „Nahversorgungszentrum“ wird klargestellt, dass dem Zentrum planerisch eine Versorgungsfunktion für die Bevölkerung des Stadtteils mit Waren des täglichen Bedarfs zugewiesen wird. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird die maximale Verkaufsfläche des SO 1 nicht verändert.

Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel, nicht zentrenrelevante und nicht nahversorgungsrelevante Sortimente, max. 850 m², davon max. 400 m² nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente“ (SO 2)

Das im Nordwesten von Huchem-Stammeln gelegene Sondergebiet SO 2 sollte der planungsrechtlichen Absicherung des großflächigen Fachmarktes „Teppiche Essers“ dienen. Dieser hat jedoch eine Betriebsverlagerung in die Stadt Düren vollzogen und bedarf daher keiner weiteren planungsrechtlichen Absicherung. Während des Neubaus des Fachmarktzentrums in Huchem-Stammeln wurde das Betriebsgebäude von einem REWE-Markt zwischengenutzt, dieser ist jedoch nun im genannten Fachmarktzentrum angesiedelt. Das Gebäude soll zukünftig von einem Sonderpostenmarkt mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 850 m² sowie weiteren gewerblichen Nutzungen (Tattoo-Studio und Pflanzencenter) nachgenutzt werden. Somit konnte das Sondergebiet SO 2 verkleinert werden und umfasst nun lediglich den Bereich des Sonderpostenmarkts. Eine Genehmigung der Nutzung durch den vorgesehenen Sonderpostenmarkt liegt bereits vor.

Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel, Bekleidungsfachmarkt, max. 2.800 m² VK, max. 5 % Randsortimente“ (SO 3)

Im Südwesten der Ortschaft Huchem-Stammeln befindet sich das Sondergebiet SO 3. Durch die Darstellung dieses Gebietes wird ein ansässiger Bekleidungsfachmarkt erfasst, der das im Gewerbegebiet

Rurbenden/Talbenden vorhandene Versorgungsangebot um Angebote aus dem zentrenrelevanten Sortiment Bekleidung erweitert. Die Verkaufsflächenzahlen werden im Zuge der Flächennutzungsplanneuaufstellung nicht verändert.

Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel, Sonderpostenmarkt, max. 4.000 m² VK, davon max. 750 m² Nahversorgung und max. 950 m² zentrenrelevante Sortimente“ (SO 4)

Das Sondergebiet SO 4 liegt relativ zentral auf der Niederzierer Seite des Gewerbegebietes Talbenden/Rurbenden und sichert den bestehenden Sonderpostenmarkt planungsrechtlich. Dieser ergänzt die im Gewerbegebiet vorhandenen Versorgungsangebote um Angebote aus dem nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortiment. Für dieses Sondergebiet erfolgt ebenfalls keine Verkaufsflächenanpassung oder sonstige Nutzungsänderung.

Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel, Baumarkt, max. 16.800 m² VK, davon max. 600 m² Randsortimente“ (SO 5)

Im derzeitigen Zentrum des Gewerbegebietes Rurbenden/Talbenden befindet sich ein Baumarkt. Durch die Darstellung als Sondergebiet wird dieser planerisch gesichert, um auch weiterhin die Bewohner von Niederzier mit baumarktspezifischen Sortimenten versorgen zu können. Es werden keine über den bisher abgesicherten Bestand hinausgehenden Erweiterungen hinsichtlich der Verkaufsflächen oder der Sortimente vorgesehen.

Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel, Nahversorgung, max. 1.250 m² VK“ (SO 6)

Das Sondergebiet SO 6 umfasst einen Einzelhandelsbetrieb zur Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, namentlich einen LIDL-Markt. Die planerische Sicherung dieses Marktes dient gleichzeitig der Sicherung der Nahversorgung der Bürger von Niederzier. Für die Sondergebiete innerhalb des regionalplanerisch festgelegten GIB gelten die Regelungen gemäß Ziel 6.5-7 LEP NRW. Im Vergleich zu einem früheren Planungsstand wird die maximale Verkaufsfläche von 1.050 m² auf 1.250 m² angehoben. Die Verkaufsflächenenerweiterung wurde jedoch gerichtlich eingeklagt und beruht nicht auf Planungsabsichten der Gemeinde. Im Rahmen der 51. Flächennutzungsplanänderung wurde die Verkaufsflächenenerhöhung bereits planungsrechtlich abgesichert. Somit handelt es sich auch lediglich um eine Absicherung des bereits genehmigten Bestandes.

Sondergebiet „Nahversorgung, max. 3.500 m² VK“ (SO 7)

Beim SO 7 handelt es sich um einen Teilbereich der „Neuen Mitte“ und einen Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde. Die Einzelhandelsentwicklungen der Gemeinde soll sich zukünftig auf den ZVB konzentrieren. Die planerische Sicherung dieser Flächen ermöglicht die gezielte Steuerung der Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben und gleichzeitig die Sicherung bereits bestehender Betriebe. Auf diese Weise kann die Hauptversorgung der Bevölkerung von Niederzier sichergestellt werden. Da auch in Zukunft ein Bedarf für die dort verfügbaren Warengruppen absehbar ist, wird die Darstellung in den Flächennutzungsplan übernommen. Im Zuge des Änderungsverfahrens wurde die im Rahmen der 46. Flächennutzungsplanänderung aufgenommene Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung (max. 3.500 m² Verkaufsfläche)“ in ein Sondergebiet mit gleichbleibender Zweckbestimmung überführt.

Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel, Nahversorgung, max. 911 m² VK“ (SO 8)

Das SO 8 befindet sich ebenfalls innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde. Die planerische Sicherung dieser Flächen ermöglicht die gezielte Steuerung der Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben und gleichzeitig die Sicherung bereits bestehender Betriebe. Auf diese Weise kann die Hauptversorgung der Bevölkerung von Niederzier sichergestellt werden. Im Zuge des Änderungsverfahrens wurde die im Rahmen der 59. Flächennutzungsplanänderung aufgenommene Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel Nahversorgung“ in ein Sondergebiet überführt. Die Zweckbestimmung wurde um die maximal zulässige Verkaufsfläche aus dem parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren erweitert. Dadurch wird eine sinnvolle Einzelhandelssteuerung bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ermöglicht.

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“ (SO 9)

Bedingt durch den Bergbau im Tagebau Hambach wurde 2014 ein Teilabschnitt der Autobahn A 4 nach Süden verlegt. Die nun ungenutzte ehemalige Trasse soll durch die Darstellung als Sondergebiet für eine befristete Nutzung zur Erzeugung von Energie aus solarer Strahlung nutzbar gemacht werden. Die PV-Nutzung wurde bis zur bergbaulichen Inanspruchnahme befristet, die frühestens am 1. Januar 2037 und spätestens zum 31. Dezember 2041 erfolgen sollte. Die „Solarautobahn“ soll im Zuge der Neuaufstellung weiterhin planungsrechtlich abgesichert werden, jedoch haben sich durch die vorzeitige Beendigung der Tagebautätigkeiten die zeitlichen Fristen geändert. Die Nutzung soll zunächst bis 31. Dezember 2036 befristet werden, da derzeit von einer Beendigung des Tagebaus im Jahr 2030 ausgegangen wird. Die entsprechende Befristung wurde als textliche Darstellung in die Planung aufgenommen. Nach Beendigung des Kohleabbaus sollen die entstandenen Flächen im Rahmen von Rekultivierungsmaßnahmen einer Nachnutzung zugeführt werden. Durch diese Darstellung wird die Nutzung einer andernfalls für die Dauer des Tagebaus ungenutzten Fläche zu Zwecken der Gewinnung von erneuerbaren Energien ermöglicht. Nach Ablauf der Befristung soll die Fläche wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden.

Sondergebiet SO 10 mit der Zweckbestimmung „Gemeindlicher Bauhof“

Bei dem Sondergebiet SO 10 handelt es sich um die Absicherung des gemeindlichen Bauhofs. Dieser wird als Sondergebiet dargestellt, damit auf nachgelagerter Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ebenfalls eine Festsetzung als Sondergebiet erfolgen kann. Dies ist notwendig, damit die Flächen in die Schallkontingentierung der umliegenden Gewerbeflächen mit einbezogen werden können.

NEUDARSTELLUNGEN VON SONDERGEBIETEN

Sondergebiet SO 11 mit der Zweckbestimmung „Besuchs- und Informationszentrum Sophienhöhe“

Mit dem künftigen Besucher- und Informationszentrum auf der Sophienhöhe (kleiner Exkurs: Die Sophienhöhe ist künstlich angelegt und durch das Aufschütten von Abraum im Rahmen des Braunkohleabbaus am Tagebau Hambach entstanden. Insgesamt bedeckt die Fläche rd. 13 km² und liegt an der höchsten Stelle auf 301,8 m ü. NHN und wird sukzessive durch die Tagebaubetreiberin, RWE Power AG, rekultiviert. Bereits heute dient die Sophienhöhe als Naherholungs- und Tourismusgebiet, d. h. sie steht bereits jetzt vielen Nutzergruppen wie Spaziergängern und Wanderern, Fahrradfahrern und Mountainbikern sowie Reitern zur Verfügung. Die mittlerweile auf mehr als 1.600 ha angewachsene Rekultivierungsfläche verfügt jedoch über keine begleitende bauliche Infrastruktur) soll ein

besonderer Ort für das Rheinische Revier im Rahmen des Strukturwandels geschaffen werden, welcher sich der zugehörigen Freiraumnutzung deutlich unterordnet.

Ziel ist die Errichtung eines Besucher- und Informationszentrums auf der Sophienhöhe, zu den Themen Landschaftsaufwertung, Rekultivierung und Biodiversität inklusive Zufahrt, Parkplatz und Außenanlagen. Die Gesamtmaßnahme trägt die Bezeichnung "Eingangstor zur Sophienhöhe", es schafft infrastrukturell und thematisch einen Zugang zu dieser raumprägenden und identitätsbildenden Landmarke, die auch nach dem Bergbau bleiben wird und Zeugnis gibt, für eine künstlich geschaffene Landschaft und Artenvielfalt im Rheinischen Revier.

Das Gesamtprojekt folgt einem der Kernziele im WSP, „neue Lebensqualität durch die Neuordnung des Raumes zu schaffen“. Das Naturerlebnis der Sophienhöhe schafft Lebensqualität, vermittelt Identität und fungiert zugleich als Standortfaktor für den Tourismus und Naherholungssuchende. Gleichzeitig dient es damit als Treiber für die Entwicklung weiterer Arbeitsplätze. Mit dem gelungenen Zugang auf das Hochplateau und dem Besucher- und Informationszentrum werden neue Perspektiven der Wissensvermittlung, Naherholung und des Tourismus im Kontext der Folgelandschaften auf den Punkt gebracht.



Quelle: RWE Power AG, Planungsbeispiel, Auszug aus 3D-Visualisierung eines möglichen Gesamtwiedernutzbarmachungskonzeptes

Abbildung 14: Auszug aus 3D-Visualisierung eines möglichen Gesamtwiedernutzbarmachungskonzeptes; Quelle: RWE Power AG

Die Sophienhöhe ist die Landmarke, die bleibt. Allein diese einzigartige und übergeordnete Lage eröffnet weiträumige Perspektiven auf den Jahrzehnte andauernden Landschaftswandel im Rheinischen Revier. Konzeptionell kombiniert das geplante Zentrum die touristische Aufwertung der Rekultivierung mit weiterreichendem Informationsangebot zur Inwertsetzung extrem beanspruchter Landschaften. Es soll als Lernort dienen sowie als Ausgangs- und Anlaufpunkt für die Erkundung des naturnahen Erlebnisraums der Sophienhöhe. Der Prozess der Kuratierung eines Ausstellungsprofils für das Besucher- und Informationszentrum Sophienhöhe, erfolgt in enger Kooperation mit den benachbarten Tagebauumfeldern (weitere Besucher- und Informationszentren entstehen im Rahmen des Strukturwandels an den Tagebauen Garzweiler und Inden), dem regionalen Innovationsnetzwerk Tourismus und dem Landschaftsverband Rheinland. Dort ist insbesondere die Abstimmung mit dem

laufenden Projekt „geSCHICHTEN Rheinisches Revier“ von Bedeutung, als eine Kooperation des LVR-Instituts für Landeskunde und Regionalgeschichte, des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege, des LVR-Amtes für Denkmalpflege und des dezentralen LVR-Industriemuseums. Das Projekt erarbeitet eine Rahmenerzählung sowie vielfältige Vermittlungsperspektiven/ und -szenarien zu den verschiedenen Umbrüchen im Rheinischen Revier.

In der Gesamtbetrachtung steht der Schutz der Umwelt und des Ökosystems an erster Stelle, die baulichen Elemente des Besucher – und Informationszentrums ordnen sich im Gesamtkontext deutlich der zugehörigen Freiraumnutzung unter und unterstützen diese mit seiner Infrastruktur. Veranschaulicht wird dies mit nachstehender Visualisierung, welche nur einen Teilausschnitt der Sophienhöhe zeigt. Das künftige Besucher- und Informationszentrum auf der Sophienhöhe nimmt nur einen Bruchteil des Gesamtareals in Anspruch. Die untergeordnete Freiraumnutzung berücksichtigt eine angemessene Entwicklung, um die den Bedarfen der Besuchenden/Nutzergruppen gerecht zu werden und eine angenehme Umgebung zu schaffen. Der Schwerpunkt liegt auf der Bereitstellung von Informationen und interaktiven Erlebnissen, gleichzeitig soll der barrierefreie Zugang inkludiert werden.



Abbildung 15: Sondergebiet SO 11, basierend auf TIM-Online (Land NRW, 2020)

Sondergebiet SO 12 mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik“

Ein weiteres Sondergebiet soll im Norden des Plangebiets im Bereich einer bereits genehmigten und vorhandenen Kiesabgrabungsfläche angesiedelt werden. Innerhalb des SO 11 ist die Unterbringung von Freiflächenphotovoltaikanlagen auf ehemaligen Abgrabungsflächen sowie in unmittelbarem Anschluss an bestehende Deponieflächen vorgesehen. Da es sich vorliegend um eine Aufschüttung handelt, ist der Standort aus landesplanerischer Sicht für die geplante Nutzung besonders geeignet. Zudem befindet sich das SO 11 innerhalb einer bestehenden Windkonzentrationszone, sodass durch die Ausweisung dieser Flächen ein Schwerpunktbereich für die Gewinnung von erneuerbarer Energie geschaffen werden kann. Der dort produzierte Strom kann zudem ebenfalls vom energieintensiven Kiesabgrabungsbetrieb genutzt werden und so einen positiven Beitrag zum Klimaschutz leisten. Um Natur und Landschaft nicht dauerhaft zu beeinträchtigen, soll die Nutzung befristet werden und bis

zum Jahr 2039 zulässig sein. Die Photovoltaik-Nutzung ist daher bis Ende Juni 2039 befristet und muss bis spätestens Ende 2039 zurückgebaut werden. Nach dem Rückbau der Anlagen sollen die Flächen anschließend entsprechend der Rekultivierungsplanung als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt werden.



Abbildung 16: Sondergebiet SO 12, basierend auf TIM-Online (Land NRW, 2020)

6.6 Gemeinbedarfsflächen

Im Flächennutzungsplan sind Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs gemäß § 5 (2) Nr. 2 BauGB darzustellen. Hierbei ist entscheidend, dass die Einrichtungen einer öffentlichen Aufgabe dienen.

Der FNP zeigt die infrastrukturelle Gesamtausstattung der Kommune auf. Folgende Infrastruktureinrichtungen sind mit Symbolen im Flächennutzungsplan dargestellt:

- öffentliche Verwaltung
- Feuerwehren
- Schulen
- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Sind den Einrichtungen eigene Grundstücke zugeordnet, werden diese bei einer entsprechenden Größe zusätzlich als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

6.6.1 Öffentliche Verwaltung

Bestehende Darstellungen öffentliche Verwaltung

Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ werden ausschließlich im Ortskern von Niederzier dargestellt. Sie dienen der planungsrechtlichen Absicherung des Rathauses von Niederzier. Somit wird die Darstellung des alten Flächennutzungsplans übernommen.

Neudarstellung öffentliche Verwaltungen

Zusätzliche Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung sind auch in absehbarer Zeit nicht geplant und sollen im Flächennutzungsplan auch nicht dargestellt werden.

6.6.2 Feuerwehr

Bestehende Darstellungen Feuerwehr

Zum Schutz ihrer Bürger und um Gefahren von Personen und Gegenständen abzuwenden, gibt es in Niederzier eine Freiwillige Feuerwehr, die sich in zwei Züge und wiederum sechs Gruppen unterteilt. Daher stellt der Flächennutzungsplan die folgenden Standorte der Feuerwehr inklusive der Gerätehäuser dar:

- Löschgruppe Ellen
- Löschgruppe Hambach
- Löschgruppe Huchem-Stammeln
- Löschgruppe Krauthausen
- Löschgruppe Niederzier
- Löschgruppe Oberzier

Diese Standorte sind als Gemeinbedarfsflächen mit dem entsprechenden Symbol (Feuerwehr) dargestellt.

Neudarstellungen Feuerwehr

Neudarstellungen von Feuerwehren sind im Rahmen der FNP-Neuaufstellung nur in der Ortslage Krauthausen vorgesehen, wo die bestehende Feuerwache verlagert bzw. ein Teil der Feuerwache ausgelagert werden soll.

6.6.3 Schulen

Bestehende Darstellungen Schulen

Die Gemeinde Niederzier verfügt über unterschiedliche Einrichtungen für schulische Zwecke, die sowohl dem gemeindeeigenen als auch dem überkommunalen Bedarf dienen. Hierbei handelt es sich sowohl um die Grundschulstandorte in Ellen, Hambach, Huchem-Stammeln und Niederzier als auch um die weiterführende Gesamtschule Niederzier-Merzenich. Die Gesamtschule unterrichtet an zwei Schulstandorten; am Standort Niederzier werden die Klassen 8 bis 13 unterrichtet. Die vergleichsweise junge Bevölkerung in Niederzier (vgl. Kapitel 4.1.1) und das Einzugsgebiet der Gesamtschule, das

über das Gemeindegebiet hinausgeht, lassen jedoch darauf schließen, dass zumindest die bestehenden Einrichtungen auch in absehbarer Zeit erforderlich sind. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sichern die bestehenden Einrichtungen.

Neudarstellungen Schulen

Neudarstellungen von Schulen sind im Rahmen der FNP-Neuaufstellung nicht geplant.

6.6.4 Kindergärten

Die Gemeinde Niederzier ist durch ein stetiges Bevölkerungswachstum gekennzeichnet. Es handelt sich um einen attraktiven Wohnstandort, insbesondere für Berufspendler und junge Familien. Größere Neubaugebiete in verschiedenen Ortslagen lassen eine positive Bevölkerungsentwicklung und den Zuzug junger Familien erwarten, die auch einen Ausbau der gemeindlichen Infrastruktur an mehreren Standorten in der Gemeinde erfordert.

Seit dem 1. August 2013 hat jedes Kind ab dem vollendeten ersten Lebensjahr einen Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz. Demnach sind die Kommunen verpflichtet, Kindern einen Platz in einer Kindertageseinrichtung oder in der Kindertagespflege zur Verfügung zu stellen.

Entsprechend dieser Entwicklung besteht in Deutschland ein sehr hoher Bedarf an Kindertagesstätten und Kindergärten.

Bestehende Darstellung Kindergärten und Kindertagesstätten

Der derzeitige Flächennutzungsplan stellt bereits alle im Gemeindegebiet vorhandenen Kindergärten dar. Diese werden in den Ortschaften Niederzier, Oberzier, Huchem-Stammeln, Ellen und Hambach durch die Zweckbestimmung „Kindergarten“ dargestellt. Alle auf diese Weise dargestellten Flächen sind bereits im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan Flächen für den Gemeinbedarf zugewiesen. Die bereits bestehenden Darstellungen werden in den neuen Flächennutzungsplan aufgenommen, um die bestehenden Einrichtungen planerisch zu sichern.

Neudarstellungen Kindergärten und Kindertagesstätten

Um dem steigenden Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen auch weiterhin gerecht zu werden, werden in den Ortslagen Ellen (GB-EL1) und Krauthausen (GB-KH1) weitere Flächen mit der Zweckbestimmung Kindergarten dargestellt. In beiden Ortslagen sind derzeit neue Wohngebiete in Planung, die den Bedarf zusätzlich erhöhen. Daher werden auch diese beiden Flächen in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

6.6.5 Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Bestehende Darstellung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

In der Gemeinde Niederzier sind eine Vielzahl von Kirchen und kirchlichen Einrichtungen vorhanden. Zwar lässt sich ein steigender Bedarf an Kirchen nicht feststellen, da die Zahl der Kirchenmitglieder kontinuierlich abnimmt. Jedoch sollen die vorhandenen Kirchen aufgrund ihrer in Niederzier durchweg hohen sozialen, aber auch städtebaulichen Bedeutung insgesamt erhalten bleiben. Aus diesem Grund werden sie durch die Darstellung von „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der

Zweckbestimmung „Kirche und kirchliche Einrichtungen“ abgesichert. Folgende Kirchen und kirchlichen Einrichtungen werden im Gemeindegebiet Niederzier im Flächennutzungsplan dargestellt:

- Katholische Kirche St. Martin in Oberzier
- Katholische Kirche St. Antonius in Hambach
- Katholische Kirche St. Thomas in Ellen
- Katholische Kirche St. Cäcilia in Niederzier
- Katholische Kirche St. Josef in Huchem-Stammeln
- Katholische Kirche St. Josef in Krauthausen
- Katholische Pfarrbücherei in Huchem-Stammeln
- Pfarrbücherei in Oberzier
- Pfarrbüro in Oberzier
- Pfarramt in Niederzier
- Pfarramt in Huchem-Stammeln
- Pfarramt in Ellen

Neudarstellung Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Neudarstellungen von Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sind im Rahmen der FNP-Neuaufstellung nicht geplant.

6.6.6 Dorfgemeinschaftshaus/Bürgerhaus/Begegnungsstätte

Bestehende Darstellung Dorfgemeinschaftshaus/Bürgerhaus/Begegnungsstätte

In Niederzier gibt es in den Ortschaften Niederzier und Huchem-Stammeln gemeindliche Bürger- und Dorfgemeinschaftshäuser. Sie werden um Gemeinschaftshäuser in nicht kommunaler Trägerschaft in den Ortschaften Ellen, Hambach und Krauthausen ergänzt. Sie werden auch im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Zur Absicherung dieser Flächen und Förderung des Brauchtums sollen diese Darstellungen im Flächennutzungsplan beibehalten werden.

Neudarstellung Dorfgemeinschaftshaus/Bürgerhaus/Begegnungsstätte

Zusätzlich wird in der Ortslage Niederzier die Fläche GB-NZ-1 neu ausgewiesen. Auf dieser Fläche im Süden des Ellbachparks soll das „Ellbachzentrum“ entstehen. Es soll als Treffpunkt für die gesamte Gemeinde fungieren und unter anderem Räumlichkeiten für Jugendliche, Vereine und sonstige Veranstaltungen zur Verfügung stellen.



Abbildung 17: geplante Neuausweisung für das Ellbachzentrum in Niederzier/Oberzier, basierend auf TIM-Online (Land NRW, 2020)

In der Ortslage Huchem-Stammeln wird die Fläche GB-HS1 neu ausgewiesen. Auf der Fläche soll ein Festplatz für die örtlichen Festivitäten entstehen. Da sich die Fläche entlang einer geplanten Radroute befindet soll die Fläche ebenfalls für eine Pausennutzung hergerichtet werden. Dabei ist unter anderem ein Toilettenhäuschen geplant.



Abbildung 18: geplante Neuausweisung für den Festplatz in Huchem-Stammeln, basierend auf TIM-Online (Land NRW, 2020)

6.6.7 Flächen für soziale Zwecke

Innerhalb der Gemeinde Niederzier bestehen Anlagen für soziale Zwecke nur in Form von Flüchtlingsunterkünften.

Bestehende Darstellungen von Flächen für soziale Zwecke

Innerhalb der Ortslage Selhausen wurde eine geplante Flüchtlingsunterkunft bereits planungsrechtlich abgesichert.

Neudarstellungen von Flächen für soziale Zwecke

Im Rahmen der derzeitigen dynamischen Flüchtlingssituation stellt die Gemeinde Niederzier vielen geflüchteten Menschen eine Unterkunft bereit. Das Ziel der Gemeinde besteht darin, die Geflüchteten möglichst gleichmäßig auf alle Ortschaften zu verteilen. So soll unter anderem auch eine bessere Integration in die Ortsgemeinschaft erreicht werden. Aus diesem Grund sind in den Ortschaften Ellen, Krauthausen, Niederzier, Oberzier und Selhausen neue Flüchtlingsunterkünfte geplant, um den steigenden Bedarf gerecht zu werden. Die Flächen werden als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt und befinden sich auf geeigneten gemeindeeigenen Flächen. In Huchem-Stammeln sollen vorerst keine weiteren Unterkünfte entstehen, da die Ortslage bereits den höchsten Anteil Einwohner ohne deutsche Staatsbürgerschaft verzeichnet und dort bereits viele Geflüchtete untergebracht wurden.

Die geplanten Darstellungen werden im Folgenden konkreter erläutert.

Permanente Flüchtlingsunterkünfte

In den Ortslagen Niederzier GB-NZ2 und Krauthausen GB-HK1 sollen zur Deckung des Bedarfs permanente Flüchtlingsunterkünfte entstehen. Diese werden als Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

Mobile Flüchtlingsunterkünfte

In den Ortslagen Ellen (GB-EL2) und Oberzier (GB-OZ1) sollen mobile Flüchtlingsunterkünfte errichtet werden. Um auch mittel- bis langfristig auf die dynamischen Flüchtlingswellen reagieren zu können, werden die Flächen dauerhaft für entsprechende Zwecke gesichert. Somit können bei Bedarf jederzeit erneut mobile Unterkünfte errichtet werden. Aus diesem Grund werden die Flächen im Rahmen der Neuaufstellung als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

6.6.8 Sportanlagen

Im Rahmen der Neuaufstellung soll zukünftig zwischen Rasenplätzen und Tennis- sowie Ascheplätzen unterschieden werden. Aus diesem Grund wurden die bestehenden Tennis- und Ascheplätze in den Ortschaften Hambach, Huchem-Stammeln und Oberzier per Korrektur als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ dargestellt. Neuausweisungen von zusätzlichen Flächen sind hingegen nicht geplant.

6.7 Freiraum

6.7.1 Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Bestehende Darstellung sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Aufgrund der jungen Bevölkerung in Niederzier und der aktiven Vereinskultur vor Ort ist grundsätzlich von einem Bedarf an Sportplätzen auszugehen. Allerdings konzentriert sich dieser Bedarf eher auf die Siedlungsschwerpunkte Ellen, Niederzier, Oberzier und Huchem-Stammeln als auf die kleineren Ortschaften von Niederzier. Jedoch befindet sich auch ein Sportplatz in der Ortslage Krauthausen.

Weiterhin werden an folgenden Stellen vorhandene Sportplätze als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt:

- im Osten von Hambach
- im Nordosten von Niederzier
- im Nordosten von Oberzier
- im Nordosten von Ellen
- im Westen von Huchem-Stammeln
- im Westen von Krauthausen

Die Sportanlagen werden als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt, da die Sportflächen die Hauptnutzung darstellen und somit der Charakter der Grünflächen gewahrt bleibt. Dabei gilt die Regelvermutung, dass der Charakter der Grünfläche dann gewahrt bleibt, wenn die baulichen Anlagen insgesamt nicht mehr als 10 % der Fläche einnehmen. Auf allen bestehenden Sportplätzen liegt der Versiegelungsgrad der baulichen Anlagen bei unter 10 % der Gesamtfläche.

Neudarstellung sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Im Osten der Ortslage Hambach wird die Fläche Gr-HB2 neu ausgewiesen. Dort wird ein Sportplatz auf der neu ausgewiesenen Fläche abgesichert.

6.7.2 Grünflächen

Die Darstellung von Grünflächen stellt auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ein wesentliches Instrument, insbesondere zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, dar. Hierdurch eröffnet sich die Möglichkeit, wohnortnahe Grünflächen abzusichern, eine angemessene Durchgrünung der Siedlungsbereiche zu erhalten bzw. herzustellen und eine zu hohe Versiegelung zu vermeiden.

Der derzeitige Flächennutzungsplan stellt in den einzelnen Ortschaften mehrere Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“, „Friedhof“, „Dauerkleingärten“, „Regenrückhaltebecken“ oder „Sportplatz“ sowie „sonstige Grünflächen“ dar. Die wesentlichen Änderungen im neuen Flächennutzungsplan gegenüber dem alten Flächennutzungsplan bestehen in der Rücknahme von je einer Fläche in Oberzier, Huchem-Stammeln und Krauthausen sowie einer Neudarstellung in Huchem-Stammeln.

6.7.3 Parkanlage

Bestehende Darstellung Parkanlage

Im derzeitigen Bestand werden Parkanlagen in Hambach und Niederzier dargestellt. Die größte Parkanlage, der Ellbachpark, befindet sich im Zentrum von Niederzier. Er dient gleichzeitig als Erholungsfläche für die Bewohner der angrenzenden Wohngebiete und als Überschwemmungsgebiet für den Ellebach. Die zweite Fläche liegt im Norden Hambachs und beherbergt das Schloss Hambach. Beide Flächen werden im Zuge der FNP-Neuaufstellung nicht verändert.

Im Rahmen der Korrektur wurde ein Bereich in der Nähe des Ellbachparkes entlang des Ellebaches ebenfalls als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

Neudarstellung Parkanlage

Im Rahmen der Neuaufstellung sind keine Neuausweisungen von Parkflächen vorgesehen.

6.7.4 Sonstige Grünflächen

Bestehende Darstellung sonstige Grünflächen

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan werden keine sonstigen Grünflächen dargestellt. Generell werden viele öffentliche Grünflächen derzeit ohne eine Zweckbestimmung dargestellt. Diesbezüglich wurden im Zuge der Neuaufstellung Zweckbestimmungen für alle vorhandenen Grünflächen im Zuge der Korrektur aufgenommen.

Einige Grünflächen lassen sich jedoch nicht bestimmten Zweckbestimmungen einordnen. Diese werden unter der Zweckbestimmung „sonstige Grünflächen“ im Flächennutzungsplan dargestellt. Sonstige Grünflächen werden in den Ortslagen Ellen, Hambach, Huchem-Stammeln und Selhausen dargestellt.

Neudarstellung sonstige Grünflächen

Im Rahmen der Neuaufstellung sind keine Neuausweisungen von sonstigen Grünflächen vorgesehen.

6.7.5 Friedhöfe

Bestehende Darstellung Friedhöfe

Die Friedhöfe in der Gemeinde Niederzier zeichnen sich in der Regel durch eine intensive Eingrünung aus und stellen damit gliedernde und auflockernde Elemente für das Landschafts- und Ortsbild dar. Aus diesem Grund verfügen sie über eine städtebauliche Bedeutung für die Ortschaften und sollen bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung gesichert werden. Allerdings ist aufgrund eines Wandels der Bestattungskultur (mehr Urnen- statt Erdbestattungen) ein zurückgegangener Flächenbedarf auf den Friedhöfen zu verzeichnen. Daher werden die bisher ungenutzten Erweiterungsflächen der Friedhöfe in den Ortschaften Niederzier, Oberzier, Ellen, Huchen-Stammeln, Krauthausen und Hambach verkleinert. Es besteht jedoch weiterhin die Möglichkeit einer Erweiterung, falls erforderlich, jedoch in geringerem Maße als zuvor. Wie bisher wird als Darstellung die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ gewählt. Ein zusätzlicher Bedarf an Flächen für Friedhöfe wird aufgrund der rückläufigen Auslastung der bestehenden Friedhöfe nicht gesehen, sodass eine Darstellung von neuen Friedhöfen nicht erforderlich und beabsichtigt ist.

Insgesamt werden an folgenden Stellen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt:

- im Nordwesten von Krauthausen
- im Osten von Hambach
- im Norden von Niederzier
- im Süden und Südosten von Oberzier
- im Norden und Süden von Ellen
- im Osten von Huchem-Stammeln

Neudarstellung Friedhöfe

Im Rahmen der FNP-Neuaufstellung werden keine **zusätzlichen** Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ ausgewiesen.

6.7.6 Dauerkleingärten

Bestehende Darstellung Dauerkleingärten

Im Gemeindegebiet von Niederzier stellt der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan keine Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dar. Es bestehen in der Tatsächlichkeit jedoch bereits Dauerkleingärten.

Im Rahmen der Neuaufstellung wird in der Ortslage Ellen eine bestehende Kleingartenfläche zukünftig auch als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt. Dabei handelt es sich jedoch um eine Korrektur.

Im Westen der Ortslage Hambach wird eine bestehende Kleingartenanlage, die bisher als Wohnbaufläche dargestellt wird, zukünftig als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt und somit korrigiert. Im Süden davon soll sie jedoch erweitert werden, weshalb dort die Fläche Gr-HB-1 neu ausgewiesen und ebenfalls als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt wird.

Neudarstellung Dauerkleingärten

Im Rahmen der FNP-Neuaufstellung werden keine neuen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ ausgewiesen.

6.7.7 Flächen für Landwirtschaft und Wald

Die Flächen für Landwirtschaft und Wald unterscheiden sich im rechtswirksamen Bestand und der Neuaufstellung deutlich voneinander. Dies hängt insbesondere mit dem Tagebau Hambach zusammen, der zum Zeitpunkt der Aufstellung des aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplanes noch nicht in Betrieb genommen und somit auch nicht dargestellt wurde. Durch den Braunkohlentagebau wurden große Waldflächen der Gemeinde Niederzier gerodet.

In der Neuaufstellung werden Flächen für Wald vor allem im Westen entlang der Rur und im Osten dargestellt. Im Westen handelt es sich um Flächen östlich von Huchem-Stammeln und Krauthausen. Im Osten werden große Waldbereiche im Bereich der Sophienhöhe dargestellt. Auch östlich von Ellen

und generell entlang der Grenze des Tagebaus befinden sich weitere Waldflächen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat der Landesbetrieb Wald und Holz weitere Flächen benannt, die in der Offenlage ebenfalls als Flächen für Wald dargestellt werden. Diese Flächen befinden sich südlich und westlich von Ellen, östlich von Huchem-Stammeln, östlich von Hambach und nördlich der Sophienhöhe. Insgesamt werden in der Gemeinde 1.896,35 ha Wald dargestellt.

Auch im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen sind deutliche Unterscheidungen vor allem aufgrund des Tagebaus ersichtlich. Für diesen wurden neben Waldflächen vor allem landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Zudem findet der überwiegende Teil der Neuausweisungen auf Flächen der Landwirtschaft statt, was zu einem weiteren Verlust dieser Flächen führt. Jedoch wurden an einigen Stellen Bauflächen zurückgenommen und an die Landwirtschaft zurückgegeben (vgl. Kap. 6.10). Des Weiteren wurden die Neuausweisungen zur Offenlage gegenüber der frühzeitigen Beteiligung deutlich reduziert. Das Thema Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen wird im Kapitel 12.2 ausführlich beschrieben.

6.7.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ist es auch Aufgabe der Bauleitplanung, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Sowohl mit den Maßnahmen der Innenentwicklung als auch mit dem Instrument der Eingriffsregelung kann in der Bauleitplanung nach § 1 a Abs. 3 BauGB eine nachhaltige Entwicklung gesichert werden. Konkretes Ziel der Eingriffsregelung ist es, das Landschaftsbild und die derzeitige Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen zu erhalten. Der Flächennutzungsplan kann dazu genutzt werden, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen im gesamten Stadtgebiet vorzuhalten und inhaltlich vorzubereiten.

Im rechtswirksamen Bestand werden keine Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Im Rahmen der Neuaufstellung wurden bereits bestehende sowie geplante Ausgleichsflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Die bestehenden Ausgleichsflächen umfassen sowohl Ausgleichsflächen der RWE Power AG, die als Ersatz für Habitatverluste im Rahmen der Abgrabungstätigkeiten erforderlich wurden, als auch gemeindeeigene Ausgleichsflächen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung haben verschiedenen Naturschutzverbände darauf hingewiesen, dass in der Gemeinde Niederzier verschiedene Steinkauzquartiere bestehen. Diese werden im Flächennutzungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Diese Flächen werden zeitgleich auch als zukünftige Ausgleichsflächen dargestellt.

Darüber hinaus wurde der Wunsch geäußert, die Uferrandstreifen entlang von Gewässern auf einer Breite von 5,0 m ebenfalls als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft darzustellen. Diesem Wunsch wurde entlang der Rur und des Ellebachs nachgekommen. Im Bereich von sonstigen kleinteiligen Gewässern und Gräben wurde aufgrund der Lesbarkeit auf eine entsprechende Darstellung verzichtet. Die Uferrandstreifen können somit dauerhaft von Bebauung freigehalten und für die Entfaltung und Aufwertung von Gewässern

genutzt werden. Auch eine Anreicherung der Landschaft in Form von Gehölzen ist in diesen Bereichen denkbar.

Darüber hinaus werden die innerörtlichen Bereiche innerhalb von Überschwemmungsgebieten, bei denen eine Bebauung aufgrund der Überschwemmungsthematik nicht möglich ist, ebenfalls als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesichert.

Insgesamt ergeben sich somit Flächen im Umfang von ca. 321 ha, die für die besondere Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Verfügung stehen.

6.8 Infrastruktur

6.8.1 Flächen für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

Die Gemeinde Niederzier besitzt seit 2016 eine rechtswirksame Konzentrationszonenplanung. Die Windkonzentrationszonen werden in einem gesonderten sachlichen Teilplan „Windenergie“ dargestellt. Da Windparks in den überwiegenden Bereichen eine Mehrfachnutzung von Flächen ermöglichen, soll die gesonderte Darstellung die Lesbarkeit und Übersichtlichkeit des Flächennutzungsplans fördern. Die Bereiche, die von den Konzentrationszonen überlagert werden, werden derzeit als Flächen für die Landwirtschaft, Abgrabungsflächen, Flächen für Ablagerungen sowie zukünftig als Sondergebiet für eine geplante Freiflächen-Photovoltaik-Anlage dargestellt. Da es sich um Nutzungen handelt, die problemlos von einem Rotor überstrichen werden können, sind die Darstellungen mit der Nutzung als Windkonzentrationszone vereinbar. Konflikte wären allenfalls im Bereich des Mastfußes und der Zuwegungen möglich. Jedoch handelt es sich dabei um vergleichsweise kleine Flächen, die im Rahmen der nachgelagerten Planungsebenen so aufeinander abgestimmt werden können, dass keine Beeinträchtigung der unterschiedlichen Nutzungen zu erwarten ist.

Zudem strebt die Gemeinde eine Erweiterung der bestehenden Konzentrationszone in Richtung Südwesten und Süden an. Die Planung wird jedoch im Rahmen eines gesonderten Planverfahrens abgehandelt. Auch dort sind keine Konflikte mit den sonstigen Darstellungen innerhalb der Erweiterungsflächen zu erwarten, da sich in diesem Bereich ebenfalls landwirtschaftliche Flächen befinden.

6.8.2 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

Im Rahmen der Bestandserhebung wurden die Autobahnen und autobahnähnlichen Straßen sowie überörtliche und örtliche Gemeindeverbindungsstraßen, die bereits bestehen, in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Sie werden im Flächennutzungsplan pauschalisiert und mit einheitlicher Straßenbreite dargestellt und richten sich nicht nach den tatsächlichen Straßenquerschnitten oder geplanten Ausbaumaßnahmen. Über diese Darstellung hinaus plant die Gemeinde Niederzier keine weiteren Änderungen bzgl. der Darstellung „Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge“.

6.8.3 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden alle bestehenden gemeindlichen Kläranlagen als „Flächen für die Abwasserbeseitigung“ dargestellt. Zwei weitere Wassergewinnungs- und Verteilungsanlagen werden mit der Darstellung „Flächen für die Versorgung mit Wasser“ versehen. Das Umspannwerk wurde hinsichtlich der Darstellungen an die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten angepasst und als „Fläche für Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ dargestellt. Nördlich der Sophienhöhe und südöstlich von Ellen werden zusätzlich zwei genehmigte Deponieflächen als „Flächen für Ablagerungen“ dargestellt. Da die Deponienutzung jeweils befristet gilt, werden die Befristungen ebenfalls in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

6.8.4 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder Gewinnung von Bodenschätzen

Bei der Gewinnung von Bodenschätzen ist zu unterscheiden zwischen der unterirdischen Gewinnung in Form des Bergbaus (unterliegt dem Bergrecht) und der oberirdischen Gewinnung in Form von Abgrabungen (unterliegt dem Abgrabungsrecht). Während die Kennzeichnung der Flächen, unter denen Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB (vgl. Kapitel 7) im FNP verpflichtend ist, obliegt es der Gemeinde, ob Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen nach § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB im FNP dargestellt werden.

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt bisher keine Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen im Gemeindegebiet von Niederzier dar. Nordöstliche von Ellen befindet sich eine genehmigte Fläche für Kiesabgrabung. Mit Schreiben vom 13. Februar 2023 teilt die Bezirksregierung Arnsberg mit, dass gegen die Verlängerung der Befristung bis zum 31. Dezember 2025 keine Bedenken bestehen, weshalb eine entsprechende Darstellung inklusive der Befristung in die Planung aufgenommen wurde.

Ergänzend dazu befindet sich im Norden des Gemeindegebietes eine weitere Fläche für Kiesabgrabung. Diese wurde ebenfalls inklusive der Befristung in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

6.8.5 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB können im Flächennutzungsplan Wasserflächen, Häfen und für die Wasserwirtschaft vorgesehene Flächen sowie Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind, dargestellt werden. Als Wasserfläche gelten einerseits die natürlichen Oberflächengewässer wie Flüsse, Bäche sowie Seen und andererseits die künstlichen Oberflächengewässer, zu denen unter anderem auch Kiesgruben gehören. Sie stellen wichtige Landschaftselemente dar und fungieren als Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Sie erfüllen nicht nur wasserwirtschaftliche und ökologische Funktionen, sondern auch Naherholungszwecke.

Im Rahmen der Bestandserhebung wurden alle vorhandenen Fließgewässer und Wasserflächen in den Flächennutzungsplan übernommen. Bei den Fließgewässern handelt es sich um die Rur, die das Gemeindegebiet im Südwesten begrenzt, den Ellebach, der das Gemeindegebiet von Nordwesten durch Hambach nach Südosten durch Ellen durchfließt, den Mühlenteich, der im Westen von Niederzier durch den Ortsteil Krauthausen fließt, und den Langen Graben, der von Düren kommend durch die Ortschaft Huchem-Stammeln fließt.

Stehende Gewässer werden im Flächennutzungsplan im Bereich der Sophienhöhe dargestellt, bei denen es sich überwiegend um bestehende Hochwasserrückhaltebecken handelt.

6.9 Sonstige Planzeichen

Einrichtung besonderer Zweckbestimmung „Stützpunkt für Öffentlichkeitsarbeit im Zusammenhang mit Rekultivierungsmaßnahmen des Tagebaus Hambach“

Im Jahr 2001 wurde im Rahmen der 34. Flächennutzungsplanänderung ein Stützpunkt für die Öffentlichkeitsarbeit im Zusammenhang mit Rekultivierungsmaßnahmen des Tagebaus Hambach am Fuße der Sophienhöhe dargestellt. Aufgrund der speziellen Rahmenbedingungen erfolgte eine Darstellung als Einrichtung besonderer Zweckbestimmung. In diesem Rahmen wurde festgelegt, dass eine weitergehende Nutzung der Anlage, insbesondere der Scheune, und vor allem eine zukünftige Wohnnutzung des Gebäudes oder an anderer Stelle des Geländes nicht zulässig ist. Ebenfalls nicht zulässig sind Zelten und andere Freizeitaktivitäten. Die Gemeinde Niederzier beabsichtigt, diese Einrichtung unverändert bestehen zu lassen, bis die Rekultivierungsmaßnahmen des Tagebaus abgeschlossen sind. Da der zeitliche Rahmen dafür derzeit nicht konkret festgelegt werden kann, erfolgt keine ergänzende Aufnahme einer Befristung der Nutzung.

6.10 Flächenrücknahmen

Im Rahmen der Bestandserhebungen aller Siedlungsflächen wurden unter anderem Wohnbauflächen ermittelt, die bisher einer tatsächlichen wohnbaulichen Nutzung aus unterschiedlichen Gründen nicht zugeführt werden konnten. Eine weitere Umsetzung oder Entwicklung dieser Bauflächen ist aufgrund städtebaulicher und/oder ökologischer Kriterien nicht darstellbar, sodass die Darstellung im bisherigen FNP hier nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Zielen entspricht. Gemäß dem Grundsatz 6.2-3 LEP NRW „Steuernde Rücknahme nicht mehr erforderlicher Siedlungsflächenreserven“ sollen vor allem Flächen außerhalb zentralörtlich bedeutsamer Siedlungsbereiche zurückgenommen werden. Somit wird in den zentralörtlich bedeutsamen Siedlungsbereichen langfristig ein attraktives Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen sichergestellt.

An diesen Stellen erfolgt die Rücknahme von Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen, gewerblichen Bauflächen sowie teilweise auch Grünflächen. Die Rücknahmen und Anpassungen sind im Folgenden kurz aufgeführt. Gründe für die Flächenrücknahmen sind sowohl ausgebliebene Bautätigkeiten als auch die Anpassung von Flächenzuschnitten. Darüber hinaus können artenschutzrechtliche Gründe eine Rücknahme erforderlich werden lassen. Auch erschwerte Bedingungen für eine Bebauung aufgrund einer Lage innerhalb von tektonischen Störzonen sowie Überschwemmungsgebieten führen dazu, dass Flächen zurückgenommen werden sollen. Durch die Rücknahmen sollen zukünftig nur noch Bauflächen dargestellt werden, die auch einer tatsächlichen Bebauung zugeführt werden können.

FLÄCHENRÜCKNAHMEN INNERHALB VON IM ASB GELEGENEN ORTSCHAFTEN

Gemäß dem Grundsatz 6.2-3 sollen die steuernden Flächenrücknahmen vorrangig außerhalb von Allgemeinen Siedlungsbereichen erfolgen. Dennoch wurden im Zuge der Neuaufstellung auch innerhalb von Allgemeinen Siedlungsbereichen Flächen zurückgenommen, die aufgrund von Restriktionen wie einer Lage in Überschwemmungsgebieten oder in einem Steinkauzhabitat nicht länger für eine Bebauung zur Verfügung stehen.

Ortslage Ellen



Abbildung 19: geplante Flächenrücknahmen für die Ortslage Ellen, basierend auf TIM-Online (Land NRW, 2020)

Der bisherige Flächennutzungsplan stellt im Westen der Ortschaft Ellen eine Wohnbaufläche dar. Die tatsächliche Bebauung gestaltet sich an dieser Stelle jedoch schwierig, sodass der Bereich derzeit zum Großteil einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt. Entlang der bestehenden Bebauung im Süden befinden sich zudem Kleingärten und ein Sportplatz. Aus diesem Grund soll die Fläche LW-EL1 zurückgenommen und zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt werden. Weiter anschließend im Norden erfolgt im Bereich der Fläche LW-EL2 eine Rücknahme der Friedhofsfläche zugunsten der Flächen für die Landwirtschaft. Im Süden werden im Bereich der Flächen LW-EL3 und LW-EL4 weitere Flächen zurückgenommen, da sie vom Überschwemmungsgebiet des Ellebachs überlagert werden. Die bisherigen gemischten Bauflächen sollen zukünftig als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden. Die Fläche LW-EL5 wird bislang als Grünfläche dargestellt und soll in der Neuaufstellung an die tatsächlich vorhandene Nutzung angepasst werden. Deshalb sollen dort zukünftig ebenfalls Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden.

Ortslage Huchem-Stammeln



Abbildung 20: geplante Flächenrücknahmen für die Ortslage Huchem-Stammeln, basierend auf TIM-Online (Land NRW, 2020)

Eine Rücknahme im Bereich von gewerblichen Bauflächen erfolgt im Gewerbegebiet westlich der B 56. Dort wird der westliche Bereich der bisherigen Gewerbeflächen entsprechend der tatsächlich vorhandenen Nutzung zukünftig als Flächen für Wald bzw. Wasserflächen dargestellt. Es handelt sich um hochwertige Strukturen der Ruraue, in die auch zukünftig keine Eingriffe erfolgen sollen. Eine weitere Rücknahme erfolgt östlich der Bahnlinie zwischen den Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen. Dort erfolgt eine Darstellung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aufgrund der Nutzung als Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft sowie als Fläche für die Landwirtschaft.

Im Südosten wird eine bislang als gewerbliche Baufläche ausgewiesene Fläche zurückgenommen. Aufgrund der angrenzenden schutzwürdigen Wohnnutzungen im Bestand kann sich neues Gewerbe nur schwerlich dort ansiedeln und mögliche Konflikte mit dem Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG könnten auftreten. Zudem wird ein Großteil der Fläche als Ausgleichsfläche genutzt. Eine bauliche Nutzung der Fläche ist somit nicht mehr möglich. Aus diesem Grund wird ein Großteil der Fläche als MSPE-Fläche ausgewiesen (MF-HS1). Der restliche Teil LW-HS1 wird künftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Eine weitere Rücknahme erfolgt im Bereich westlich der B 56, auf dem derzeit Wohnbauflächen dargestellt sind. Die Flächen grenzen im Norden unmittelbar an ein bestehendes Gewerbegebiet und auf ca. der Hälfte der Flächen befindet sich Wald. Der Rest der Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Eine Bebauung der Flächen ist in absehbarer Zeit nur schwer möglich, weswegen die Wohnentwicklung an eine geeignetere Stelle im Norden und Osten der Ortslage verschoben werden soll. Diese Flächen sollen nun an die tatsächlichen Nutzungen angepasst werden. Im Bereich der Fläche F-HS2 wird künftig eine Fläche für Wald dargestellt und auf der der Fläche LW-HS2 Flächen für die Landwirtschaft.

Ortslage Niederzier



Abbildung 21: geplante Flächenrücknahmen für die Ortslage Niederzier, basierend auf TIM-Online (Land NRW, 2020)

Im Osten der Ortschaft Niederzier sollen Bauflächen zurückgenommen werden. Es handelt sich bei den bisherigen Reserveflächen um hochwertige Grünbereiche, auf denen unter anderem mit einem Vorkommen des Steinkauzes zu rechnen ist. Aufgrund des hohen Wertes für Natur und Landschaft sollen die Flächen mit der Kennung „LW-NZ1“ zukünftig nicht länger als Bauflächen dargestellt werden.

Die Flächen Gr-NZ1 und Gr-NZ-2 befinden sich in festgesetzten Überschwemmungsgebieten und werden deshalb zurückgenommen und künftig als Grünfläche mit der Zweckbestimmung MSPE dargestellt.

Ortslage Oberzier



Abbildung 22: geplante Flächenrücknahmen für die Ortslage Oberzier, basierend auf TIM-Online (Land NRW, 2020)

Für die Ortschaft Oberzier werden im Bereich der Überschwemmungsgebiete des Ellebachs mehrere Bauflächen zurückgenommen und zukünftig als weitere Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Im Bereich des Umspannwerkes haben sich vergleichsweise großflächige Änderungen ergeben, die jedoch lediglich an die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten angepasst wurden. Ergänzend wurde im Südosten der Ortschaft eine bisherige Versorgungsfläche zurückgenommen, in dessen Bereich sich stattdessen ein landwirtschaftlicher Betrieb angesiedelt hat. Zudem wurden die Friedhofsflächen im Süden verkleinert, da der Bedarf nicht länger gegeben ist.

Im Norden der Ortslage wird eine Fläche für Gemeinbedarf zurückgenommen, da die Flächen in einem Überschwemmungsgebiet liegen und die Flächen zudem an die tatsächliche Nutzung angepasst werden sollen.

FLÄCHENRÜCKNAHMEN VON IM AFAB GELEGENEN ORTSCHAFTEN

Nicht länger benötigte Siedlungsflächenreserven sollen insbesondere in im Freiraum gelegenen Ortschaften zurückgenommen werden. Diesem Grundsatz folgend sind in der Gemeinde Niederzier vielfältige Flächenrücknahmen innerhalb der im Freiraum gelegenen Ortschaften vorgesehen. Sie werden im Folgenden konkretisiert.

Ortslage Krauthausen



Abbildung 24: geplante Flächenrücknahmen für die Ortslage Krauthausen, basierend auf TIM-Online (Land NRW, 2020)

In der Ortschaft Krauthausen erfolgen umfangreiche Rücknahmen. Es handelt sich sowohl um Friedhofsflächen, die nicht länger in einem solchen Umfang benötigt werden, als auch um drei Bauflächen. Eine dieser Flächen ist eine kleinere gemischte Baufläche, deren Inanspruchnahme nicht länger vorgesehen ist. Darüber hinaus werden im Bereich der gewerblichen Bauflächen zwei Bereiche zurückgenommen, in denen landwirtschaftliche Betriebe angesiedelt sind. Eine gewerbliche Nutzung ist dort auch in Zukunft nicht vorgesehen. Zukünftig sollen diese Bereiche wieder als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden.

Ortslage Selhausen



Abbildung 25: geplante Flächenrücknahmen für die Ortslage Selhausen, basierend auf TIM-Online (Land NRW, 2020)

In der Ortschaft Selhausen erfolgt im Nordwesten die Flächenrücknahme von einer gemischten Baufläche, die zukünftig nicht mehr für eine Bebauung zur Verfügung stehen soll (LW-SH1). Sie wird stattdessen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Bei einer weiteren Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftliche Nutzung als Weidefläche, deren Erschließung nur über die B56 möglich wäre. Da diese Erschließungsmöglichkeit aus verkehrstechnischer Sicht nicht zu begrüßen ist und die vorhandene Nutzung langfristig gesichert werden soll, werden diese Bereiche (LW-SH2) zukünftig ebenfalls als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

FAZIT

Ortschaft	Wohn- und Mischnutzungen (in ha)	Gewerbe (in ha)	Gesamt (in ha)
Ellen	5,7	–	5,6
Hambach	5,3	–	5,3
Huchem-Stammeln	4,6	11	15,3
Krauthausen	0,6	1,1	1,7
Niederzier	2,7	–	2,7
Oberzier	1,8	–	1,8
Selhausen	1,0	–	1,2
Gesamt	21,7	12,1	33,8

Tabelle 5: Bilanz der geplanten Flächenrücknahmen

Insgesamt erfolgen Flächenrücknahmen im Umfang von 33,8 ha. Davon entfallen etwa 21,8 ha auf Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen sowie ca. 12,1 ha auf gewerbliche Bauflächen.

6.11 Fazit

Insgesamt werden im Zuge der Neuaufstellung 29,8 ha Wohn- und gemischte Bauflächen neu ausgewiesen. Hinzu kommen noch 0,2 ha neue Gewerbeflächen und 3,3 ha Gemeinbedarfsflächen. Somit werden insgesamt 33,3 ha neue Bauflächen ausgewiesen. Demgegenüber stehen Flächenrücknahmen von 35,4 ha. Es bleibt also festzuhalten, dass im Bereich der Bauflächen mehr Flächen zurückgenommen werden, als Neuausweisungen vorgenommen werden. Bei den Rücknahmen sind viele Flächen dabei, die aufgrund von verschiedenen Faktoren nicht entwickelt werden konnten. Im Rahmen der Neuaufstellung wurde deshalb besonders darauf geachtet, sie dort zu verorten, wo eine Entwicklung grundsätzlich möglich ist.

Ort- schaft	Rücknahmen (in ha)							Neuausweisungen (in ha)						
	W	M	GE	GB	SO	Gr	F	W	M	GE	GB	SO	Gr	F
Ellen	3,3	2,4	0	0,0	0	3,0	0	7,5	0,7	0	0,5	0	0	0
Hambach	5,3	0,0	0	0	0	0	0	1,7	1,5	0	0	0	1,8	0
Huchem- Stam- meln	4,6	0	11	0	0	0	0	5,9	0	0	0,3	0	0	2,8
Kraut- hausen	0	0,6	1,1	0	0	0,6	0	1,4	0	0,2	0,4	0	0	0
Nieder- zier	0,8	1,9	0	0	0	1,7	0	7,2	0	0	2,0	0	1,4	0
Oberzier	1,6	0,2	0	1,1	0	2,2	0	3,9	0	0	0,1	0	1,1	0
Selhau- sen	0,7	0,3	0	0	0	0,4	0	0,0	0	0	0,0	0	0,7	0
Gesamt	16,3	5,4	12,1	1,6	0	7,9	0	27,6	2,2	0,2	3,3	0	5,0	2,8

Tabelle 6: Rücknahmen und Neuausweisungen nach Art der Nutzung und Ortslage

7 KENNZEICHNUNGEN

(§ 5 Abs. 3 BauGB)

7.1 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

(§ 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB)

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind keine Flächen dargestellt, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind. Da der Tagebau Hambach und die hiermit verbundenen Grundwasserabsenkungen an tektonischen Störzonen zu unterschiedlichen Bodensenkungen führen können, sind an diesen tektonischen Störzonen besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen. Die Störzonen finden sich über das gesamte Gemeindegebiet verteilt. Sie werden durch Kennzeichnung in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

7.2 Flächen, bei denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind

(§ 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB)

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind keine Flächen dargestellt, bei denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind. Ein Großteil des östlichen Gemeindegebietes wird jedoch durch den Tagebau Hambach beansprucht. Diese werden durch Kennzeichnung in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

8 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 5 Abs. 4 und 4 a BauGB)

8.1 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Zwischen Oberzier/Niederzier und Selhausen befindet sich die Umspannanlage Oberzier der Amprion GmbH. Zu dieser führen Hoch- und Höchstspannungsfreileitungen, die sich im Eigentum der Amprion GmbH, der RWE Power AG und der Westnetz GmbH befinden. Sie dienen sowohl zur Stromversorgung über das lokale Stromnetz als auch zum Transport über das regionale und überregionale Stromnetz. Zudem werden über Teile dieser Leitungen die Anlagen zum Tagebau Hambach versorgt. Durch die Darstellung im Flächennutzungsplan wird die Trassenführung der bestehenden Leitungen planerisch gesichert. Gegenüber dem derzeitigen Bestand entfällt im neu aufgestellten Flächennutzungsplan eine der Freileitungen, die vom Süden von Oberzier ausgehend das Gebiet der Ortschaft Ellen überquerte. Der Versorgungsträger hat den Wegfall der Leitung der Gemeinde bestätigt. Somit ist die Darstellung einer neuen Wohnbaufläche möglich.

Zudem verläuft im Bereich der Bahntrasse der Rurtalbahn eine aktive Gasfernleitung der Thyssengas GmbH. Der Leitungsverlauf wurde als unterirdische Hauptversorgungsleitung ebenfalls nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.2 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

Bei der Gewinnung von Bodenschätzen ist zu unterscheiden zwischen der unterirdischen Gewinnung in Form des Bergbaus (unterliegt dem Bergrecht) und der oberirdischen Gewinnung in Form von Abgrabungen (unterliegt dem Abgrabungsrecht). Während die Kennzeichnung der Flächen, unter denen Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB (vgl. Kapitel 7) im FNP verpflichtend ist, obliegt es der Gemeinde, ob Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen nach § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB im FNP dargestellt werden.

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt bisher keine Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen im Gemeindegebiet von Niederzier dar. Der bereits umgehende Tagebau Hambach wird im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans nachrichtlich übernommen. In einigen Bereichen des Tagebaus sind bereits Rekultivierungsmaßnahmen genehmigt worden. Die Darstellungen im Bereich der Tagebauflächen richten sich nach dem Rekultivierungsplan. Die sie betreffenden Festlegungen aus den Rekultivierungsplanungen werden ebenfalls übernommen. Für einen Bereich wurde noch keine Darstellung festgelegt. Da die

zukünftige Nutzung für die Gemeinde derzeit noch nicht absehbar ist, wird für diesen Bereich in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ebenfalls noch keine Darstellung getroffen.

8.3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das Gemeindegebiet Niederzier liegt in Gänze innerhalb des Landschaftsplanes II „Ruraue“ des Kreises Düren, der seit dem 24. Oktober 1984 rechtskräftig ist. Innerhalb des Landschaftsplanes werden Entwicklungsziele und Festsetzungen getroffen, die bei der Planung zu berücksichtigen sind. Sie betreffen in der Regel den nicht bebauten Außenbereich des Gemeindegebietes und damit Waldflächen und Flächen für die Landwirtschaft. Da der vorliegende Landschaftsplan seine Rechtskraft bereits erlangt hat, ist er bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen.

Dementsprechend werden die bisher im für das Gemeindegebiet gültigen Landschaftsplan getroffenen Festsetzungen in der Planung berücksichtigt, indem sich neue Ausweisungen von Siedlungsflächen vorwiegend auf nicht durch die Landschaftspläne geschützte Bereiche erstrecken. Hiervon ausgenommen sind Flächen, die sich aus Sicht der Gemeinde aus städtebaulichen Gründen besonders für die Ausweisung von neuen Bauflächen eignen. Zudem sollen bestehende, jedoch ungenutzte Bauflächen zurücktreten, wenn sie von den Schutzfestsetzungen des Landschaftsplans überlagert werden.

Bei den bereits bebauten, von Schutzgebieten überlagerten Flächen handelt es sich regelmäßig um landwirtschaftliche Höfe und Hallen. Gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 sind Vorhaben im Außenbereich zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung sichergestellt ist und wenn sie einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsflächen einnehmen. Es ist also davon auszugehen, dass die vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen als im Außenbereich privilegierte Vorhaben zu betrachten und somit auch außerhalb von Bauflächen zulässig sind. Demnach werden auch solche Bauflächen, die durch eine Schutzgebietsfestsetzung gesichert, aber bereits mit solchen Nutzungen bebaut sind, im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans zurückgenommen.

Die Abgrenzungen der Landschaftsschutzgebiete werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Weitere Schutzgebiete, wie etwa Naturschutzgebiete, sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Gemäß § 26 BNatSchG werden Landschaftsschutzgebiete festgesetzt, soweit dies

- zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- wegen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder
- wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung erforderlich ist.

Somit unterscheiden sie sich von Naturschutzgebieten insbesondere durch eine im direkten Vergleich geringere Bedeutung für die Arten der Fauna. Dementsprechend gehen sie in der Regel mit weniger strengen Nutzungseinschränkungen einher. Dennoch sind Landschaftsschutzgebiete für die Ausdehnung von Siedlungsflächen nicht geeignet, da sie insbesondere in Bezug auf das

Landschaftsbild und die Naherholung, aber auch aufgrund ihrer Bedeutung für die natürliche Funktion des Naturhaushaltes erhaltenswert sind.

Der für das Gemeindegebiet gültige Landschaftsplan II „Ruraue“ setzt die folgenden Landschaftsschutzgebiete fest. Innerhalb von diesen sind gemäß § 26 Abs. 2 BNatSchG alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern können oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

- Landschaftsschutzgebiet „Im nördlichen Teil des Kreises Düren“ (LSG 5003-0013)
- Landschaftsschutzgebiet „Rurtal südlich der Autobahn A 44“ (LSG 5004-0003)
- Landschaftsschutzgebiet „Ellebachtal Jülich Stetternich-Hambach“ (LSG 5004-0006)
- Landschaftsschutzgebiet „Tagebaurestwälder Stetternich-Hambach“ (LSG 5004-0007)
- Landschaftsschutzgebiet „Hambach-Niederzier-Oberzier“ (LSG 5004-0009)
- Landschaftsschutzgebiet „Rurwiesen und Auwälder zwischen Merken und Huchem-Stammeln“ (LSG 5104-0008)
- Landschaftsschutzgebiet „Ellebachaue zwischen Oberzier und Ellen“ (LSG 5104-0009)
- Landschaftsschutzgebiet „Merzenicher Heide, Rather Feld und Große Benden“ (LSG 5104-0010)

Die Landschaftsschutzgebiete liegen zum Teil in direkter Nähe der bzw. direkt angrenzend an die Siedlungsflächen. Im Falle der Ortschaften Nieder- und Oberzier liegen Teile der Wohnbauflächen und die gewerblichen Bauflächen in Gänze bereits heute im Landschaftsschutzgebiet „Hambach-Niederzier-Oberzier“. Weitere Eingriffe in die Landschaftsschutzgebiete sollen auf ein notwendiges Minimum reduziert werden. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sind Eingriffe nur in den Fällen geplant, in denen eine anderweitige Entwicklung der Siedlungsflächen nicht möglich ist. Insofern werden die Landschaftsschutzgebiete vollständig in den Flächennutzungsplan übernommen.

8.4 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Im neu aufgestellten Flächennutzungsplan werden die im Gemeindegebiet festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses nachrichtlich übernommen.

Im Interesse des Hochwasserschutzes sind im Flächennutzungsplan festgesetzte Überschwemmungsgebiete nachrichtlich übernommen. Diese finden sich in Niederzier vor allem entlang der Gewässerläufe des Ellebachs und der Rur. Die Überschwemmungsgebiete entlang der Rur beschränken sich im Wesentlichen auf den Flusslauf selbst. Die Überschwemmungsgebiete entlang des Ellebachs beschränken sich in den Ortschaften auf den Bachlauf, reichen jedoch zum Teil weit in die angrenzenden Freiflächen und werden um ein Hochwasserrückhaltebecken im Norden von Oberzier ergänzt. Die genannten Flächen werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Trinkwasserschutzgebiete sind in der Gemeinde Niederzier bisher nicht festgesetzt. Es sind jedoch zwei Trinkwasserschutzgebiete im Gemeindegebiet von Niederzier geplant. Dabei handelt sich um die geplanten Trinkwasserschutzgebiete Niederzier-Hambach und Niederzier-Ellen. Diese wurden

bereits auf der Ebene der Regionalplanung im Regionalplan als Bereich mit Grundwasser- und Gewässerschutzfunktionen berücksichtigt und werden daher im neu aufzustellenden Flächennutzungsplan vermerkt.

Das Trinkwasserschutzgebiet Niederzier-Hambach liegt im Norden des Gemeindegebietes und befindet sich zwischen den Ortschaften Hambach, Niederzier und Krauthausen. Die Wasserschutzzone II befindet sich zwischen der südwestlichen Grenze Hambachs und der Grenze Niederziers zur Stadt Jülich. Die Wasserschutzzone 3 A grenzt im Westen an die Stadt Jülich. Im Norden wird sie ungefähr durch den Grünen Weg begrenzt. Im Osten tangiert sie die Ortschaften Hambach und Niederzier, im Süden liegt die Grenze zwischen der Landesstraße L 12 und der Umspannanlage Oberzier.

Das Trinkwasserschutzgebiet Niederzier-Ellen befindet sich südlich des Ortsteils Ellen an der Grenze zur Stadt Düren und überschreitet sie. Noch im Gemeindegebiet von Niederzier liegt die Wasserschutzzone II. Sie ist umgeben von der Wasserschutzzone 3 A, die ebenfalls in Niederzier liegt und die Dürener Gemeindegrenze überschreitet.

Die Wasserschutzzonen 3 A der beiden Trinkwasserschutzgebiete werden miteinander durch die gemeinsame Wasserschutzzone 3 B verbunden.

Gegenüber den Darstellungen im derzeit gültigen Flächennutzungsplan werden keine Änderungen vorgenommen. Weiterhin ist ein Hochwasserrückhaltebecken für den Ellebach im Norden von Oberzier dargestellt.

8.5 Denkmäler nach Landesrecht

In der Gemeinde Niederzier befindet sich mit dem Schloss Hambach ein eingetragenes Bodendenkmal. Dieses wurde zur langfristigen Absicherung im Zuge der Flächennutzungsplanneuaufstellung nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

9 HINWEISE

Die folgenden Hinweise wurden durch Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung in das Verfahren eingebracht und anschließend in die Plankonzeption aufgenommen. Große Teile des Gemeindegebietes befinden sich in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche steht.

1. Baugrundverhältnisse

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“, DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen“, und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

2. Grundwasserverhältnisse

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche. 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. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben (www.erftverband.de).

3. Aufgeschütteter Boden

Bei einer Gründung im aufgeschütteten Boden liegt wegen der meist stark wechselnden Zusammensetzung und seiner unterschiedlichen Tragfähigkeit die gentechnische Kategorie 3 für schwierige Baugrundverhältnisse nach Eurocode 7 „Geotechnik“, DIN EN 1997-1 Nr. 2.1 (21), mit den ergänzenden Regelungen in der DIN 4020 2010-12 Nr. A 2.2.2 vor. Darum ist auf Basis gezielter Bodenuntersuchungen eines Sachverständigen für Geotechnik die Tragfähigkeit des Bodens zu ermitteln und die Gründung daran anzupassen. Gebäude oder Gebäudeteile mit unterschiedlicher Gründungstiefe oder erheblich unterschiedlicher Sohlpresung sind durch ausreichend breite, vom Fundamentbereich bis zur Dachhaut durchgehende Bewegungsfugen zu trennen. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“, DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, der Normblätter der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen“ und der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen zu beachten.

10 FLÄCHENBILANZ

Art der baulichen Nutzung	Flächengröße Bestandsaufnahme (in ha)	Flächengröße Planung (in ha)	Differenz (in ha)
Wohnbauflächen	289,43	328,58	-39,15
Gemischte Bauflächen	187,39	111,81	75,58
Gewerbliche Bauflächen	114,34	104,06	10,28
Sondergebiete	15	19,22	-4,22
Flächen für den Gemeinbedarf	28,68	28,49	0,19
Flächen für die Landwirtschaft	3.293,07	2.565,22	727,85
Flächen für Wald	2.177,06	1.893,46	283,6
Grünflächen	61,15	57,58	3,57
Wasserflächen	18,49	986,83	-968,34
Verkehrsflächen	104,21	45,24	58,97
Bahnanlagen	11,35	11,12	0,23

Versorgungsflächen	45,81	43,89	1,92
Flächen ohne Darstellungen	–	150,5	–
Überlagernde Flächen			
Tagebau	–	3359,82	–
Schutz zur Pflege und Entwicklung	–	270,26	–
Gesamtfläche Gemeinde	6346	6346	–

Tabelle 7: Flächenbilanz

Auf der Grundlage der Flächenbilanz lassen sich einige Rückschlüsse auf die Entwicklung der Gemeinde ziehen. Zunächst ist festzuhalten, dass im Bestands-FNP aus dem Jahre 1975 die Flächen für den Tagebau noch nicht dargestellt sind. Dies führt zu großen Veränderungen gerade im Hinblick auf die Flächen für Wald und die Flächen für die Landwirtschaft. Die heutigen Tagebauflächen werden im Bestand vor allem als Fläche für Wald und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Durch den Tagebau wurden große Waldbereiche vernichtet. In der Neuaufstellung werden Flächen für Wald vor allem im Norden der Gemeinde, im Bereich der Sophienhöhe und entlang der Grenze des Tagebaus dargestellt. Auch östlich der Ortslage Ellen werden weitere Flächen für Wald dargestellt. Die große Differenz der Wasserflächen ist mit der Darstellung des noch zu entstehenden Sees auf Teilen der alten Tagebauflächen zu erklären. Im Bereich der Flächen für die Landwirtschaft ist der Verlust ebenfalls überwiegend auf die Abgrabungstätigkeiten zurückzuführen, wie durch die konkrete Gegenüberstellung von Neuausweisungen und Rücknahmen verdeutlicht wird (vgl. Kapitel 12.2 dieser Begründung).

Insgesamt ergibt sich aus der Flächenbilanz, dass die Wohnbauflächen deutlich zunehmen, während die gemischten Bauflächen deutlich abgenommen haben. Dies ist womöglich darauf zurückzuführen, dass Mischgebiete weniger attraktiver sind als Wohngebiete und sich dementsprechend mehr Wohngebiete entwickelt haben. Im Zuge von Korrekturen wurden somit viele bisherige gemischte Bauflächen zu Wohnbauflächen geändert. Zudem nehmen die dargestellten Verkehrsflächen deutlich ab. Bei den übrigen Flächen sind die Veränderungen zwischen Bestand und Planung als eher gering einzustufen.

11 VEREINBARKEIT MIT ÜBERGEORDNETEN PLANUNGS- UND ZIELVORGABEN

Im Folgenden wird kurz erläutert, inwiefern eine Berücksichtigung übergeordneter Plan- und Zielvorgaben stattgefunden hat.

Siedlungsentwicklung der im Freiraum gelegenen Ortschaften

Gemäß dem Ziel 2-4 ist eine Entwicklung von im Freiraum gelegenen Ortsteilen unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche möglich, sofern diese bedarfsgerecht und an die vorhandene Infrastruktur angepasst ist.

Bedarfsgerecht bedeutet unter anderem, dass die im Siedlungsraum und in den Ortsteilen ermöglichte Siedlungsentwicklung durch den bestehenden Siedlungsflächenbedarf (vgl. Ziel 6.1-1) abgedeckt

sein muss. Darüber hinaus dürfen Siedlungsentwicklungen im Freiraum der grundsätzlich angestrebten Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf den Siedlungsraum nicht zuwiderlaufen.

Gemäß dem Ziel 6.1-1 des Landesentwicklungsplans hat die Siedlungsentwicklung flächensparend und bedarfsgerecht zu erfolgen. Die Planungen haben angepasst an die Bevölkerungsentwicklung, die wirtschaftliche Entwicklung, die vorhandenen Infrastrukturen sowie die naturräumlichen und kultur-landschaftlichen Entwicklungspotenziale zu erfolgen.

Die Gemeinde Niederzier ist durch ein stetiges Bevölkerungswachstum gekennzeichnet. Die Lage zwischen den Ballungsräumen Aachen, Mönchengladbach und Köln macht die Gemeinde zu einem attraktiven Standort für Berufspendler. Zudem eignet sich die ländliche Gemeindestruktur sehr gut für junge Familien. Sowohl die Bezirksregierung Köln als auch der Kreis Düren verfolgen zudem derzeit Wachstumsoffensiven, durch die sowohl im gesamten Regierungsbezirk als auch im Kreis eine deutliche Bevölkerungszunahme angestrebt wird. In Niederzier und der direkten Umgebung ist aufgrund bedeutender struktureller Veränderungen – insbesondere im Rahmen der Rekultivierungsmaßnahmen der Tagebaulandschaften Hambach und Inden – mit einem signifikanten Bevölkerungszuwachs der Gesamtgemeinde zu rechnen. Auch vor dem Hintergrund der stetig steigenden Mietspiegel in den umliegenden Städten wird ein Anstieg des Wanderungssaldos erwartet. Die Siedlungsentwicklung wird dabei vorrangig auf die Allgemeinen Siedlungsbereiche gelenkt. Jedoch sollte auch den kleineren Ortslagen Entwicklungsmöglichkeiten in Form moderater Eigenentwicklungen zugestanden werden.

Die Neuausweisungen in den im Freiraum gelegenen Ortslagen Hambach, Krauthausen und Selhausen sind allesamt geringfügig und dienen lediglich der Eigenentwicklung. Eigenentwicklung bedeutet in diesem Zusammenhang, dass nur Baugebiete in dem Umfang ausgewiesen werden dürfen, wie es für den örtlichen Bedarf erforderlich ist (ARL, 2018). Nicht in allen Raumordnungsplänen der Länder finden sich Aussagen zum Begriff Eigenentwicklung. Sofern keine konkreten Festlegungen getroffen wurden, ist die bedarfsgerechte Eigenentwicklung näherungsweise zu bestimmen. Die Region Hannover verfolgt seit Längerem einen flächenbezogenen Ansatz zur Festlegung der Eigenentwicklung. Dort wurde ein sogenanntes Eigenentwicklungsmodell erarbeitet, bei der die erlaubte Siedlungsentwicklung ins Verhältnis zur Ausgangsfläche gesetzt wird. Festgelegt wurde ein Regel-Basiszuschlag in Höhe von 5 % sowie zusätzlich ein Ermessenszuschlag von 2 %.

Wendet man diese Vorgehensweise auf die geplanten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen in den Ortschaften Hambach, Krauthausen und Selhausen an, zeigt sich, dass die Ausweisungen dem Eigenbedarf entsprechen.

Ortschaft	Bisherige Siedlungsfläche (in ha)	Basiszuschlag 5 % (in ha)	Ermessenszuschlag 2 % (in ha)	Geplante Neuausweisung (in ha)
Hambach	ca. 50	2,5	1	3,2
Krauthausen	ca. 27	1,35	0,54	1,4
Selhausen	ca. 21	1,05	0,42	0

Tabelle 8: flächenbezogener Ansatz für die Berechnung einer bedarfsgerechten Eigenentwicklung

Die geplanten Neuausweisungen finden in einem Umfang von ca. 5 % der bisherigen Siedlungsfläche statt. Der Ermessenszuschlag von 2 % wird in Hambach teilweise in Anspruch genommen. Dies ist jedoch dem Umstand geschuldet, dass ein bereits abgeschlossenes Verfahren nach § 13b BauGB nochmal planungsrechtlich abgesichert werden soll. In der Ortschaft Selhausen erfolgen zudem gar keine Neuausweisungen. Berücksichtigt man darüber hinaus noch die Rücknahmen in diesen

Ortschaften, verbessert sich die Bilanz noch weiter. Insofern sind Konflikte hinsichtlich der Bedarfe nicht ersichtlich.

Die Neuausweisungen sind zudem ebenfalls auf die vorhandene Infrastruktur ausgerichtet. Die geplanten Bauflächen befinden sich in unmittelbarem Anschluss an vorhandene Verkehrsflächen. Die Ortschaft Hambach verfügt zudem über eine Grundschule, mehrere Kindergärten, ein Pfarrheim, Sportflächen sowie eine Bäckerei und einen Gastronomiebetrieb. Innerhalb der Ortschaft Krauthausen finden sich ein Kindergarten, ein Sport- und Kulturhaus sowie vielfältige weitere Sport- und Freizeitflächen. Eine weitere Kindertagesstätte ist in Planung.

Umgebungsschutz

Gemäß dem Grundsatz 6.3-2 sollen Regional- und Bauleitplanung dafür Sorge tragen, dass durch das Heranrücken anderer Nutzungen die Entwicklungsmöglichkeiten für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe innerhalb bestehender Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Derzeit befindet sich innerhalb der Gemeinde Niederzier lediglich ein regionalplanerisch festgelegter Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) im Süden von Huchem-Stammeln. Dort sind nur Gewerbe- und keine Industriebetriebe ansässig. Die emittierenden Gewerbebetriebe befinden sich in ausreichendem Abstand zu schutzwürdigen Nutzungen. Bauliche Neuausweisungen sind in unmittelbarer Nähe zu den gewerblichen Nutzungen in Huchem-Stammeln nicht vorgesehen. Insofern sind Konflikte in Bezug auf den Umgebungsschutz nicht ersichtlich.

Landschaftsbezogene Vorgaben

Da es sich bei der Gemeinde Niederzier um eine typische Bördelandschaft handelt, sind – abgesehen von der Sophienhöhe und der Ruraue – kaum gliedernde und gestaltende Landschaftselemente vorhanden. Gemäß dem Grundsatz 7.1-6 soll in Freiräumen, die nur wenige natürliche Landschaftselemente aufweisen oder die in ihrer Landschaftsstruktur oder ihrem Erscheinungsbild geschädigt sind, eine landschaftspflegerische Aufwertung vorgenommen werden.

Darüber hinaus ist gemäß dem Grundsatz 7.3-3 in waldarmen Gebieten im Rahmen der angestrebten Entwicklung auf eine Waldvermehrung hinzuwirken.

Den Grundsätzen entspricht die Gemeinde Niederzier mit der Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die sich sowohl entlang von Fließgewässern, in Überschwemmungsgebieten als auch im sonstigen Freiraum, beispielsweise entlang von Feldwegen, befinden. Innerhalb dieser Bereiche wird eine Anreicherung der Landschaft besonders fokussiert. Darüber hinaus ist die Gemeinde bestrebt, die Waldbestände, die aufgrund des Braunkohlenbergbaus dezimiert wurden, auszuweiten. Diesbezüglich sollen bestehende Waldflächen geschützt und ergänzende Flächen ausgewiesen werden. Insofern werden die für die Gemeinde Niederzier einschlägigen landschaftsbezogenen Vorgaben eingehalten.

Erhalt der Landwirtschaft

Gemäß dem Grundsatz 7.5-1 des LEP NRW sollen im Rahmen der Freiraumsicherung die räumlichen Voraussetzungen dafür erhalten bleiben, dass sich die Landwirtschaft, insbesondere in ländlich strukturierten Räumen, als raumbedeutsamer und für die Kulturlandschaft bedeutsamer Wirtschaftszweig entwickeln kann. Eine flächengebundene und multifunktionale Landwirtschaft soll dabei besonders gefördert werden. Der Grundsatz 7.5-2 spricht sich besonders für den Erhalt landwirtschaftlicher

Nutzflächen und Betriebsstandorte aus. Sofern Inanspruchnahmen jedoch unvermeidbar werden, sind die negativen Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebe so gering wie möglich zu halten.

Den Maßgaben des LEP NRW wird durch die vorliegende Planung bestmöglich gefolgt. Der Flächennutzungsplan sieht weiterhin großräumige und zusammenhängende landwirtschaftliche Flächen vor. Somit kann sich die Landwirtschaft auch langfristig als bedeutsamer Wirtschaftszweig entwickeln. Darüber hinaus werden zwar landwirtschaftliche Flächen durch die Ausweisung neuer Bauflächen in Anspruch genommen, jedoch werden auch umfangreiche Reserveflächen für die landwirtschaftliche Produktion freigegeben. Somit liegt der absolute Verlust landwirtschaftlicher Flächen durch die Neuplanungen bei lediglich 5,6 ha (vgl. auch Kapitel 12.2 dieser Begründung). Insofern sind Konflikte mit den Grundsätzen 7.5-1 und 7.5-2 des LEP NRW nicht ersichtlich.

12 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

12.1 Umweltauswirkungen

Die planbedingten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen wurden ermittelt und in einem Umweltbericht als Teil der Begründung beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung ist von der Kommune in eigener Verantwortung durchzuführen. Die Kommune stellt dazu in jedem Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Sie bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann. Liegen Landschaftspläne vor, so sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

12.2 Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB besteht bei der Inanspruchnahme landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen eine Begründungs- und Abwägungspflicht. Durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans kommt es zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Flächen für Wald, die nicht bereits durch den Tagebau weichen mussten, werden nicht in Anspruch genommen.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sind viele unterschiedliche Belange gerecht gegeneinander abzuwägen. Dazu gehört insbesondere auch die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen. Im Rahmen der Neuaufstellung wird möglichst flächensparend und bedarfsgerecht mit den Neuausweisungen umgegangen, gleichzeitig werden jedoch auch die für die Entwicklung der Gemeinde notwendigen Flächen ausgewiesen. Zudem hat der Kreis Düren eine Wachstums-offensive gestartet, die nur gelingen kann, wenn zusätzliche Flächen auch auf landwirtschaftlichen Flächen ausgewiesen werden. In der Gemeinde Niederzier bestehen keine ausreichenden Innenentwicklungspotenziale, um dem Bedarf gerecht zu werden. Baulücken sind vereinzelt vorhanden, jedoch hat zuletzt eine vermehrte Baulückenschließung stattgefunden. Die verbliebenen Baulücken reichen zur Deckung des anhaltend hohen Bedarfs an zusätzlichen Bauflächen nicht aus. Die Leerstandsquote in der Gemeinde Niederzier ist sehr gering. Die aktuellen Zahlen stützen sich auf den Zensus 2011, bei dem von einer Leerstandsquote von 2 % ausgegangen wird (IT.NRW, 2014). Die diesbezügliche Situation hat sich in den vergangenen Jahren nicht merklich verändert. Brachflächen sind

in der Gemeinde Niederzier derzeit nicht vorhanden. Zwar ergeben sich mit der Einstellung der Abgrabungstätigkeiten des Tagebaus zusätzliche Flächenpotenziale, inwiefern sie jedoch für bauliche Nachnutzungen tatsächlich zur Verfügung stehen werden, ist derzeit noch fraglich. Darüber hinaus würden diese Potenziale erst mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen.

Die geplanten Neuausweisungen in den Ortslagen Niederzier/Oberzier, Huchem-Stammeln und Ellen befinden sich in Allgemeinen Siedlungsbereichen oder an Stellen, wo zukünftig Allgemeine Siedlungsbereiche festgelegt werden. Somit bleibt festzuhalten, dass die erste Abwägung zulasten der landwirtschaftlichen Nutzung, zumindest für die Flächen in diesen Ortslagen, bereits auf der Ebene der Regionalplanung getroffen wurde. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans steuert die gemeindliche Entwicklung über viele Jahre hinweg, weswegen auch in den im Freiraum gelegenen Ortslagen Flächen für den Eigenbedarf und eine moderate Entwicklung ausgewiesen werden sollen.

Insgesamt wurden die Neuausweisungen im Vergleich zum Stand der frühzeitigen Beteiligung jedoch deutlich reduziert. Darüber hinaus wurden viele Reserveflächen, die bisher nicht in Anspruch genommen wurden und auch zukünftig aufgrund verschiedener Restriktionen nicht länger für eine bauliche Nutzung infrage kommen, zurückgegeben. Viele dieser Flächen sollen zukünftig wieder als landwirtschaftliche Flächen genutzt werden. Im direkten Flächenvergleich zeigt sich, dass auf insgesamt 39 ha landwirtschaftlicher Fläche zukünftig Bauflächen ausgewiesen werden. Jedoch werden auch 33,4 ha bisherige Bauflächenreserven an die Landwirtschaft zurückgegeben. Insofern gehen im Zuge der Planung lediglich 5,6 ha landwirtschaftliche Fläche verloren. Diese Inanspruchnahme wird als vertretbar erachtet und ist zur Erfüllung der Planungsziele erforderlich.

12.3 Artenschutz

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wiesen die Naturschutzverbände NABU und BUND, der EGE sowie der LNU in ihren Stellungnahmen auf bekannte Steinkauzhabitate hin. Sofern in diesen Bereichen Bauflächen als Neuausweisung vorgesehen waren oder bisher unbeanspruchte Reserveflächen bestanden, wurde von der Ausweisung zusätzlicher Bauflächen abgesehen bzw. wurden die Bauflächen zurückgenommen.

Die verbliebenen Neuausweisungen wurden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung fachgutachterlich untersucht (D. Liebert, 2023). Dabei wurde für jede Neuausweisung im Rahmen einer Vorabschätzung das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial ermittelt. Es wurde eine Unterteilung in geringes, mittleres und hohes Konfliktpotenzial vorgenommen. Für den überwiegenden Anteil der Flächen wurde ein mittleres Konfliktpotenzial festgestellt. Lediglich für eine Fläche besteht ein hohes Konfliktpotenzial, da diese an ein bestehendes Steinkauzhabitat angrenzt. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind diesbezüglich entsprechende Maßnahmen zu konzipieren, um das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorabschätzung konnten jedoch keine Hinweise dafür gefunden werden, dass der Planvollzug aufgrund artenschutzrechtlicher Konflikte gefährdet ist. Eine vertiefende Untersuchung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist jedoch gesondert vorzunehmen.

12.4 Immissionsschutz

Eine potenzielle Immissionsbelastung wird in Niederzier insbesondere durch die Tagebaue Hambach oder Inden hervorgerufen. Zur dauerhaften Kontrolle der Luftbelastung befindet sich in Niederzier eine eigene Messstelle. Die Auswertung der vergangenen Monate und Jahre zeigt, dass die Grenzwerte für die erforderliche Luftqualität eingehalten werden. Weiterhin ist auch eine Lärmbelastung

durch den Tagebaubetrieb für die Anwohner denkbar. Jedoch bestätigen Messungen auch hier, dass es zu keinen Überschreitungen der Grenzwerte kommt. Zudem wird sich die Situation in absehbarer Zeit mit dem Ausstieg aus der Braunkohlenförderung deutlich verbessern. Mit den anschließend entstehenden Grün- und Wasserstrukturen werden die Lärm- und Staubbelastrungen deutlich reduziert und die neuen Strukturen können zu einer Verbesserung der klimatischen Situation beitragen.

Zudem befindet sich um den Bereich der Abbaugrenze des Tagebaus Hambach eine vorgelagerte Sicherheitszone, in der ein dauerhafter Aufenthalt von Menschen nicht vorgesehen ist. In der Abbildung ist zu erkennen, dass alle Ortsteile der Gemeinde außerhalb der Sicherheitszone liegen und somit keine Konflikte bestehen. Aufgrund des vorzeitigen Ausstiegs aus der Kohlegewinnung verschiebt sich die Sicherheitslinie im Südosten der Gemeinde weiter weg von den Siedlungsgebieten. Somit sind auch künftig keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

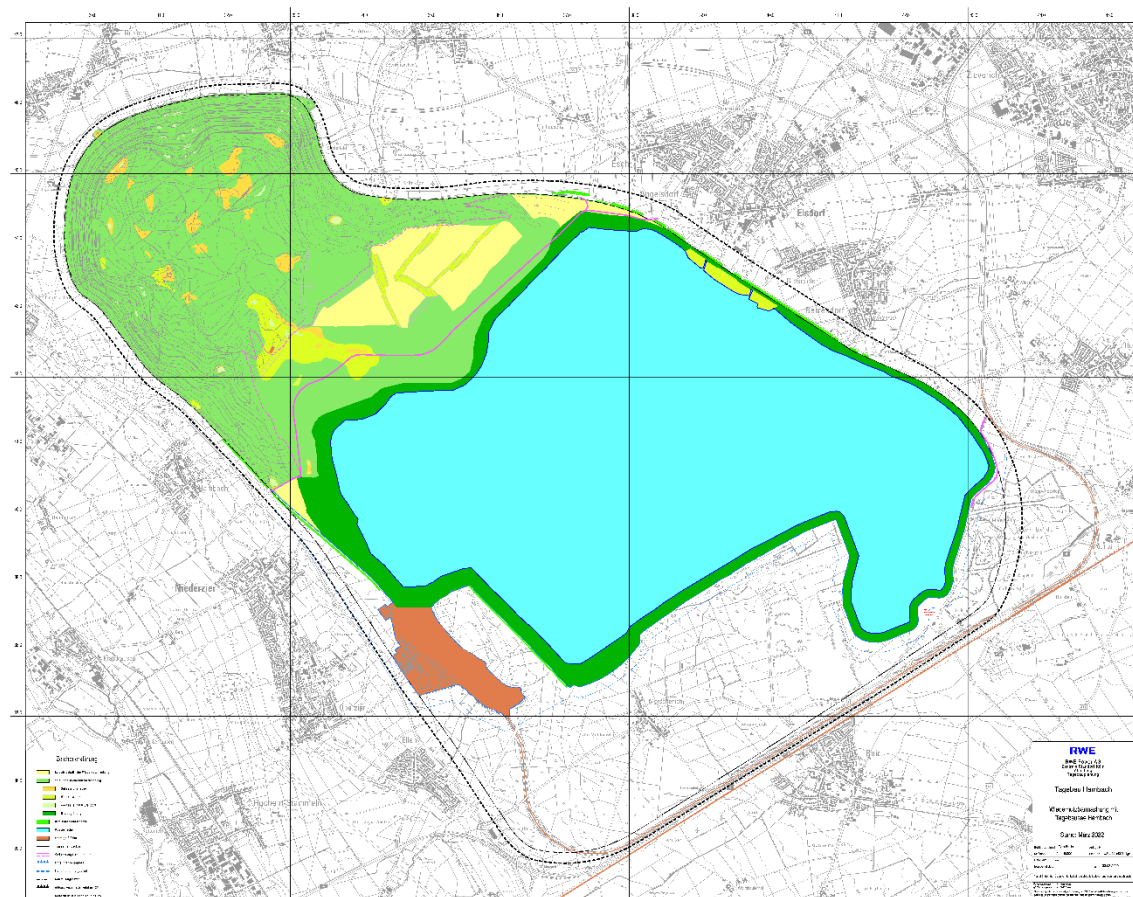


Abbildung 26: Wiedernutzbarmachung mit Tagebausee Hambach (Quelle: RWE Power AG, 2022)

Weitere potenzielle Emittenten können weitere Abgrabungsflächen, Gewerbenutzungen oder Windenergieanlagen darstellen.

In der Gemeinde Niederzier gibt es abseits des Tagebaus Hambach noch zwei weitere Abgrabungsflächen. Eine der Flächen befindet sich im Norden des Gemeindegebietes und wird durch den Tagebau und die Sophienhöhe vom Rest der Gemeinde getrennt. Sie befindet sich somit abseits der Ortschaften von Niederzier. In den angrenzenden Nachbarkommunen befinden sich ebenfalls keine Siedlungsansätze in der näheren Umgebung. Eine Beeinträchtigung ist folglich nicht zu erwarten. Die zweite Abgrabungsfläche befindet sich östlich der Ortslage Ellen. Sie wird durch eine Waldfläche von der Ortslage getrennt. Diese Abgrabungsfläche ist bis zum 31. Dezember 2025 befristet, anschließend

müssen die Abgrabungstätigkeiten eingestellt werden. Dadurch wird sich die Situation in absehbarer Zeit verbessern.

Die neu ausgewiesenen gewerblichen Flächen befinden sich nicht in unmittelbarer Umgebung von besonders schutzwürdigen Nutzungen, sodass eine Beeinträchtigung dieser Nutzungen zunächst nicht wahrscheinlich erscheint. Jedoch werden diese Belange im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung noch einmal näher betrachtet.

Die Steuerung der Windenergieanlagen wird im sachlichen Teilflächennutzungsplan Windenergie der Gemeinde Niederzier geregelt. Dieser stellt die Konzentrationszone im Norden der Gemeinde dar. Die ausgewiesene Konzentrationszone wird durch den Tagebau Hambach und die Sophienhöhe von der restlichen Ortslage getrennt, sodass eine Beeinträchtigung sehr unwahrscheinlich erscheint.

12.5 Eingriffsregelung

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist eine genaue Bilanzierung mangels einer abschließenden Plankonzeption für die einzelnen Baugebiete nicht möglich. Jedoch wurde im Umweltbericht eine überschlägige Berechnung der Eingriffsbilanzierung durchgeführt, um einen groben Überblick darüber zu erhalten, ob die Planung zu einem ökologischen Defizit führt. Die Bilanzierung zeigt, dass mit einem ökologischen Überschuss in Höhe von 156.690 Punkten zu rechnen ist. Der Überschuss ist insbesondere auf die Rücknahme von Bauflächen in Waldbereichen zurückzuführen, die eine hohe ökologische Wertigkeit besitzen. Darüber hinaus haben insbesondere innerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten umfangreiche Flächenrücknahmen stattgefunden.

Im Rahmen der Aufstellung verbindlicher Bebauungspläne ist gesondert nachzuweisen, dass für das jeweilige geplante Vorhaben kein ökologisches Defizit verbleibt. In diesem Rahmen können selbstverständlich nur tatsächliche Aufwertungen des Biotopwertes berücksichtigt werden. Für Aufwertungsmaßnahmen bieten sich die bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft besonders an. Ebenso werden von der Gemeinde Niederzier Renaturierungsmaßnahmen im Bereich der Fließgewässer sowie Aufforstungsmaßnahmen angestrebt.

12.6 Altlasten

(§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)

Der Kreis Düren als untere Bodenschutzbehörde erfasst schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen. Er führt für die im Kreisgebiet liegenden altlastverdächtigen Flächen und Altlasten Erstbewertungen durch und führt hierüber ein entsprechendes Kataster. Entsprechend dieses Katasters sind keine Neuausweisungen von Altlasten betroffen.

13 REFERENZLISTE DER QUELLEN

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- 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).

SONSTIGE QUELLEN

- ARL. (2018). Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung. *Eigenentwicklung*. Hannover: ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung .
- Bezirksregierung Köln. (Oktober 2016 a). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln. Textliche Darstellung – Teilabschnitt Region Aachen. *Textliche Darstellung*. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Bezirksregierung Köln. (2016 b). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln. Zeichnerische Darstellung – Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Bezirksregierung Köln. (2019). Region+ Wohnen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Bezirksregierung Köln. (2021). *Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalplans Köln*. Köln. Abgerufen am 11. April 2022
- D. Liebert. (Oktober 2023). Artenschutzrechtliche Prognose. Alsdorf, NRW, Deutschland.
- Gemeinde Niederzier. (31. Dezember 2022). *Zahlen, Daten & Fakten*. Abgerufen am 11. April 2022 von Einwohnerdaten: <https://www.niederzier.de/unsere-gemeinde/daten.php>
- IT.NRW. (2014). Zensus 2011 Gebäude und Wohnungen sowie Wohnverhältnisse der Haushalte. *Gemeinde Niederzier am 09. Mai 2011*. Düsseldorf: IT NRW.
- IT.NRW. (2019). *Statistische Berichte. Modellrechnung zur Entwicklung der Privathaushalte in Nordrhein-Westfalen 2018 bis 2040*. Düsseldorf: Statistisches Landesamt Information und Technik Nordrhein-Westfalen.
- IT.NRW. (2020). *Kommunalprofil der Gemeinde Niederzier*. Abgerufen am 3. Juli 2023 von IT.NRW: <https://www.it.nrw/sites/default/files/kommunalprofil/I05358048.pdf>
- IT.NRW. (15. Februar 2022). Kommunalprofil Niederzier. Düsseldorf: Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Geschäftsbereich Statistik.
- IT.NRW. (3. März 2023). *Statistikatlas NRW*. Abgerufen am 3. Juli 2023 von Wald (Anteil): https://www.statistikatlas.nrw.de/_impressum.html

- Kreis Düren. (2022). *Kreis Düren wächst – das Info- und Serviceportal zur Wachstumsinitiative*. Abgerufen am 3. Juli 2023 von Die Menschen im Kreis profitieren vom Wachstum: <https://kreisduerenwaechst.de/die-menschen-im-kreis-profitieren-vom-wachstum/>
- Land NRW. (2020). *TIM Online 2.0*. Abgerufen am 3. Juli 2023 von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0): <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/>
- LANUV NRW. (2020). *FIS Klimaanpassung NRW*. Abgerufen am 15. Juni 2023 von Klimaanpassungskarte NRW: <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/>
- Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes NRW. (2019). *Landesentwicklungsplan NRW*.
- MULNV NRW. (2020 a). *NRW Umweltdaten vor Ort*. Abgerufen am 15. Juni 2023 von <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>
- MULNV NRW. (2020 b). *Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB)*. Abgerufen am 3. Juli 2023 von Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: <https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.xhtml>
- Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH. (2017). *Gewerbeflächenkonzept für den Kreis Düren*. Köln.
-