

B E G R Ü N D U N G

1. Lage des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. **B10** liegt zwischen den Ortschaften Niederzier und Oberzier. Der westliche Bereich befindet sich zwischen der Straße Am Weiherhof und dem Ellebach und grenzt im Norden an den Bebauungsplan Nr. A 7 an. Der Bereich östlich der Straße Am Weiherhof liegt zwischen dem Kasino von Rheinbraun und dem Schul- und Sportzentrum. Die Größe des Pangebiets beträgt ca. 4,8 ha.

2. Ziel und Erfordernis der Planaufstellung

Durch den Bebauungsplan soll die rechtliche Grundlage geschaffen werden zur Ansiedlung der "Wohnanlage Sophienhof", die von der Sophienstiftung, Düren gebaut und betrieben werden soll. Die Sophienstiftung hat es sich zur Aufgabe gemacht, die Situation der Altenhilfe entscheidend zu verbessern. Kerngedanke dabei ist, das "Betreute Wohnen" in unterschiedlichen Ausprägungsformen anzubieten: von der selbständigen, altergerechten Wohnung in separaten Hausgemeinschaften über die flächenreduzierte Form des Wohnheimplatzes in enger Anbindung an das Dienstleistungszentrum bis zu teilstationären Wohnformen von Kurzzeit- und Tagespflege.

Das Dienstleistungszentrum soll, außer einer Begegnungsstätte für die Bewohner der Wohnanlage und für ältere Menschen aus der Nachbarschaft, therapeutische Angebote sowie umfangreiche Beratungsleistungen umfassen. Zum Gesamtkonzept gehören außerdem die notwendigen betrieblichen Versorgungseinrichtungen. Eine Besonderheit des Konzeptes stellt die Integration einiger größerer Wohnungen für Wohngemeinschaften oder Familien dar.

Zusammenfassend wird sich das Wohn- und Dienstleistungszentrum wie folgt gliedern:

- Altenwohnungen
- Wohnheimplätze
- Kurzzeitpflegebereich
- Tagespflegebereich
- Zentrale Gemeinschaftseinrichtungen
 - Begegnungsstätte
 - Sozialstation
 - Hydrotherapie
- Betriebs- und Versorgungseinrichtungen

Weiterhin soll der Bebauungsplan die Grundlage bilden für die Errichtung eines Hotels gegenüber der "Wohnanlage Sophienhof" zwischen dem Kasino der Rheinbraun und dem Schul- und Sportzentrum.

Dadurch soll der Fehlbedarf an angemessenen Übernachtungsmöglichkeiten in der Gemeinde abgedeckt werden. Dies ist um so mehr erforderlich im Hinblick auf die entstehende "Wohnanlage Sopienhof".

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und bisherige Festsetzungen

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan in der Fassung der 19. Änderung entwickelt. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB bestanden innerhalb des Plangebiets nicht.

4. Planungsvorgaben

4.1 Städtbauliche Zielvorstellungen

Die traditionelle geschlossene 2-geschossige Hofbebauung prägt die Ortskerne von Niederzier und Oberzier. Die Neubaugebiete sind dagegen aufgelockert bebaut, meist eingeschossig mit Einzel- und Doppelhäusern.

Angestrebt wird für das Plangebiet eine gegliederte Bebauung, die durch interessante Gruppierung der Baukörper erlebbare Räume schafft und sich spannungsreich mit der angrenzenden Landschaft verzahnt. Besonders wichtig ist dabei die Einbeziehung des Grünzugs entlang des Ellebachs.

4.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straße Am Weiherhof erschlossen. Diese Straße verläuft zur L 255 (Mühlenstraße) und hat interne Erschließungsfunktion. Sie dient hauptsächlich der Erschließung des Schul- und Sportzentrums sowie der unmittelbar daran angrenzenden Wohnbebauung. Vor wenigen Jahren wurde die Straße mit Maßnahmen zur Geschwindigkeitsdämpfung ausgestattet.

Südlich der Schulgebäude ist in Verlängerung des Forstweges, der auf die K 40 (Tagebaurandstraße) führt, eine Querspange geplant, die zur direkten Anbindung der zukünftigen Wohngebiete westlich des Ellebachs dient.

4.3 Einwirkungsbereich des Ellebachs

Derzeit sind entsprechend der hydraulischen Berechnung Ausuferungen in geringem Umfang nicht auszuschließen. Diesen kann jedoch durch geringfügige Geländeprofilierungen begegnet werden.

4.4 Bodenbeschaffenheit, tektonische Störung

Das Plangebiet liegt in einem Auebereich, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden demzufolge humose Bodenschichten enthalten kann. Bei Bauvorhaben sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "zulässige Belastung des Baugrundes" und der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" sowie die Bestimmungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Durch die im Plan dargestellte Störzone verläuft eine tektonische Störung. Im Nahbereich dieser Störung treten unterschiedliche Bodenbewegungen auf, die für darüber befindliche Bauwerke schädlich sein können. Daher ist die aufgrund von mehrjährigen Höhenbeobachtungsergebnissen ermittelte Störzone von jeglicher Neubebauung freizuhalten. Außerhalb der Störzone können beiderseits die Gebäude bis an die Störzonenbegrenzung herangelegt werden, jedoch dürfen sie keinesfalls in die Zone hineinragen. Es wird empfohlen, den Bereich der Störzone als Freifläche für Grünanlagen, Parkplätze, Verkehrswege u.ä. zu nutzen.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit

5.1.1 "Wohnanlage Sophienhof"

Ausgehend von den unter Ziff. 2 dargelegten Nutzungen wurde allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung und die Geschossigkeit orientieren sich an den Erfordernissen der geplanten Anlage. Dabei wurde berücksichtigt, daß das Kellergeschoß wegen der Bodenbeschaffenheit möglicher Weise soweit über die Geländeoberfläche hinausragt, daß es als Vollgeschoß angerechnet wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden großzügig festgesetzt, um die Gestaltungsmöglichkeiten nicht einzuschränken, zumal die durch das Gebiet verlaufende tektonische Störung bereits eine Restriktion in bezug auf die bauliche Nutzung darstellt.

5.1.2 "Hotel"

Die Festsetzung des besonderen Nutzungszweckes "Hotel" wird damit begründet, daß diese Einrichtung im engen Zusammenhang mit der "Wohnanlage Sophienhof" zu sehen ist. Angrenzend an die Fläche für das Hotel ist das - öffentlich zugängliche - Kasino der Rheinbraun.

Damit kristallisiert sich hier an zentraler Stelle des Wohnsiedlungsbereichs Niederzier/Oberzier in Verbindung mit dem Wohn- und Dienstleistungszentrum "Sophienhof" ein leistungsfähiges Zentrum zur Versorgung der Bevölkerung.

Art, Maß der baulichen Nutzung und Geschossigkeit passen sich den bestehenden und den westlich geplanten Anlagen an.

5.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Einbindung des Gebiets in die Landschaft wurden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB getroffen. Die aufgeführten Baum- und Straucharten sowie die Mindestdichte der Bepflanzung sollen eine landschaftsgerechte Ortsrandeingrünung gewährleisten.

5.3 Mühlengraben

Der Mühlengraben bildet den Zulauf zum Weiher im Freizeitpark. Durch Festsetzung einer Wasserfläche entlang der Flurstücke Nr. 620, 619 und 597 wird die planungsrechtliche Grundlage für die Verlegung des Grabens geschaffen.

6. Ver- und Entsorgung

Folgende Ver- und Entsorgungseinrichtungen liegen im Verlauf der Straße Am Weiherhof:

- | | | |
|---|------------------|--|
| - | Wasserversorgung | (VWA - Aldenhoven) |
| - | Stromversorgung | (RWE Energie AG, Betriebsverwaltung Düren) |
| - | Gasversorgung | (EWV, Stolberg) |
| - | Telefon | (DB, Fernmeldeamt Düren) |

Die Entsorgung wird im Trennsystem durchgeführt. Der Schmutzwasserkanal liegt innerhalb des Wirtschaftsweges entlang des Ellebachs bzw. des Mühlengrabens. Die heute im Gebiet vorhandene Pumpstation wird entfallen.

7. Durchführung und Auswirkungen des Bebauungsplans

Die Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde bzw. der Sophienstiftung, Düren. Die Realisierung kann erfolgen, nachdem die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen worden sind.

Negative Auswirkungen sind bei der Durchführung des Bebauungsplans Nr. B 10 nicht zu erwarten. Erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

8. Kosten

Die bei der Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich entstehenden Kosten für die Verlagerung der Pumpstation und die Verlegung des Mühlengrabens betragen ca. DM 200.000,--

9. Flächenbilanz

WA - Gebiete " Sophienhof "	ca. 3,86 ha
WA-Gebiet "Hotel"	ca. 0,80 ha
Wasserfläche	ca. 0,04 ha
<u>Verkehrsfläche</u>	<u>ca. 0,10 ha</u>
insgesamt	ca. 4,80 ha

Niederzier, den 16. 9. 1991


.....
Bürgermeister


.....
Gemeindedirektor

.....
Planer

gehört zur Verfügung
vom 27. 12. 92
Az. 35.2.12-2501-2091/92
Der Regierungspräsident
im Auftrag
