BEGRÜNDUNG ZUR
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. B12/1

GEMEINDE NIEDERZIER – ORTSCHAFT OBERZIER

Änderungen nach der Offenlage sind in rot markiert.

Inhalt

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung 1
2 Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation 1
2.1 Beschreibung des Plangebietes 1
2.2 Übergeordnete Planungen 2
2.2.1 Regionalplan 2
2.2.2 Flächennutzungsplan 2
2.2.3 Landschaftsplan 2
2.3 Bestehendes Planungsrecht 3
3 Inhalt der Planänderung 4
4 Hinweise 5
5 Umweltauswirkungen der Planung 6
6 Planverfahren 6
7 Kosten 6

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Das Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B12/1 ist die Zulässigkeit von Terrassenüberdachungen und Wintergärten neu zu regeln. Derzeit sind Terrassenüberdachungen sowie Wintergärten im allgemeinen Wohngebiet (WA) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Das Ziel dieser Festsetzung war seinerzeit die Inanspruchnahme der Gartenbereiche durch diese Anlagen zu verhindern. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes hat sich jedoch gezeigt, dass die Baufenster vergleichsweise geringe Tiefen aufweisen, wodurch die Realisierung von Terrassenüberdachungen und Wintergärten innerhalb der Baugrenzen in vielen Fällen kaum zu realisieren ist.

2 DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Oberzier der Gemeinde Niederzier im Kreis Düren. Das Plangebiet liegt westlich der Straße Am Weiherhof, an der im Nordosten das Schulzentrum Niederzier-Merzenich liegt. Im Westen grenzt das Plangebiet an den Ellebach. Das Gebiet umfasst die Flurstücke 885-916, 919 sowie 921-929 der Flur 14 sowie Teile des Flurstückes 947 der Flur 14, Gemarkung Oberzier.

Abbildung 1 Luftbildausschnitt des Plangebietes (Quelle: TIM online NRW)

Im Süden grenzt das Plangebiet im Wesentlichen an Siedlungsbereiche an, im Westen folgen westlich des Ellebachs weitere Siedlungsbereiche. Östlich des Plangebietes liegt entlang der Straße Am Weiherhof das Schulzentrum Niederzier-Merzenich mit seinen Sportanlagen, weiter östlich schließen sich gewerbliche Nutzungen an. Im Norden des Plangebietes befinden sich weitere Wohnhäuser und Wohnblöcke inklusive eine betreuten Wohnanlage für Senioren.

2.2 Übergeordnete Planungen

2.2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, legt für den Bereich des Plangebietes einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) fest. Die Planung steht den Aussagen des Regionalplanes somit nicht entgegen.

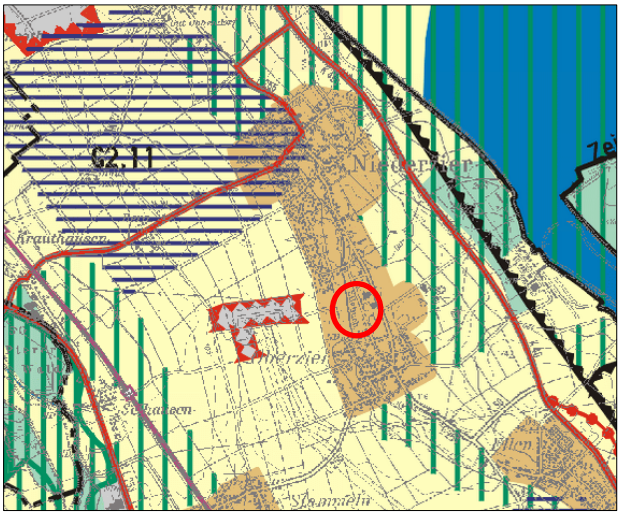

Abbildung 2 Auszug aus dem Regionalplan Köln, Teilabschnitt Aachen

2.2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederzier stellt das Plangebiet bereits als Wohnbauflächen dar. Die geplante Änderung steht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

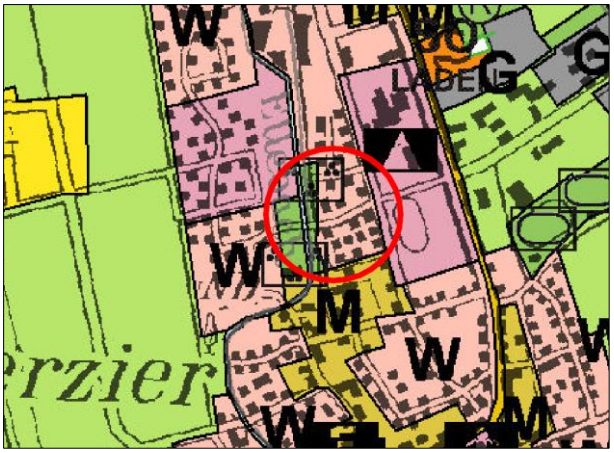

Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

2.2.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Bereich des Entwicklungsziels 1 des Landschaftsplans Ruraue. Das Entwicklungsziel 1 ist eine mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestattete Landschaft zu erhalten.
Durch den Bebauungsplan B12/1 wurde ein Teil des Landschaftsschutzgebietes überplant. Gemäß § 29 Abs. 3 Landschaftsgesetz NRW tritt ein Landschaftsplan in den Bereichen, in denen ein Flächennutzungsplan eine bauliche Nutzung vorsieht außer Kraft, sobald ein Bebauungsplan in Kraft tritt. Demgemäß ist der Landschaftsplan im Bereich des Plangebietes bereits außer Kraft getreten.

Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan (Quelle: KISS Düren)

2.3 Bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B12/1 ist nicht deckungsgleich mit dem des Bebauungsplanes Nr. B 12/1.

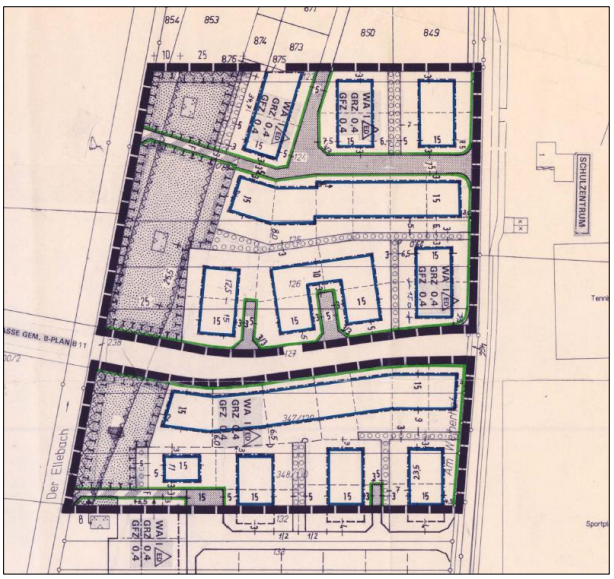

Abbildung 5 Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. B12/1

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B12/1 umfasst den Geltungsbereich nördlich der Schulstraße in Gänze und im südlichen Geltungsbereich nur das zur Schulstraße ausgerichtete Baufenster. Die zur Straße „Alte Ziegelei“ ausgerichteten Baufenster wurden bereits durch den Bebauungsplan Nr. B14 angepasst. Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. B14 wurde bereits eine Ausnahme für Terrassenbedachungen und Wintergärten festgesetzt, sodass im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B12/1 eine Änderung in diesem Bereich nicht mehr erforderlich ist.

Abbildung 6 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. B14

Im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. B12/1 wurden im Plangebiet allgemeine Wohngebiete (WA), öffentliche Grünflächen sowie Verkehrsflächen festgesetzt.

Entsprechend dem Zweck der Planung wurden die Bauflächen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. B12/1 als allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Einschränkungen der gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen oder gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden keine festgesetzt.
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 BauNVO sowie die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß im Sinne des § 20 BauNVO festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Sinne des § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten, wenn eine Baugrenze festgesetzt ist. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in einem geringfügigen Maß kann zugelassen werden, wenn nach § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO Ausnahmen dafür im Bebauungsplan vorgesehen wurden. Eine solche Ausnahme ist im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht vorgesehen. Eine Ausnahme für Terrassenüberdachungen und Wintergärten soll nun im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B12/1 hinzugefügt werden.

Des Weiteren trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur tektonischen Störzone, welche von jeglicher Bebauung freizuhalten ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB. Diese Störzone befindet sich im Bebauungsplan nur im Bereich der öffentlichen Grünflächen, sodass keine überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb dieser Störzone liegen.
Weitere textliche Festsetzungen regeln die Pflanzungen in den festgesetzten Flächen zum Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, den Anteil der Versiegelung von Stellplätzen und Zufahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie die Festlegung der Gebäudeoberfläche gemäß § 2 Abs. 4 BauO NRW.

3 INHALT DER PLANÄNDERUNG

Im Rahmen der Planänderung wird lediglich eine Änderung zur Festsetzung der Baugrenzen vorgenommen:
Bisher sieht der Bebauungsplan ein Vortreten von Gebäudeteilen in einem geringfügigen Maß nicht vor. Im südlichen Teil entlang der Straße „Alte Ziegelei“ ermöglicht der Bebauungsplan Nr. B14 ein Vortreten von Gebäudeteilen. Eine solche Überschreitung der Baugrenzen soll gem. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO nun auch im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes für Terrassenüberdachungen und Wintergärten mit einem maximalen Vortritt von 2,5 m über die hinteren Baugrenzen zugelassen werden.

Aufgrund einer Stellungnahme zur Offenlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B12/1 wird in der Planzeichnung die vorhandene unterirdische Elektroleitung der RWE Power AG sowie der

dafür erforderliche Schutzstreifen, der von Bebauung freizuhalten ist, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Nr. 24 BauGB festgesetzt, um diese Leitungstrasse in ihrem Bestand zu sichern.
Zudem wird die Richtfunktrasse der Telefónica GmbH nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in die Planzeichnung übernommen.

Eine erneute Offenlage ist dafür nicht erforderlich. Grundsätzlich ist gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Offenlage erforderlich, wenn der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 geändert oder ergänzt wird. Zu beachten ist dabei jedoch, dass die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange kein Verfahren ist, das um seiner selbst willen zu betreiben ist. Kein Anlass zur erneuten Beteiligung besteht, wenn eine nochmalige Gelegenheit zur Stellungnahme eine bloße Förmlichkeit wäre, die für den mit dem Beteiligungsverfahren erfolgten Zweck nichts erbringen würde (BVerwG 4 C 16.07, BVerwG 4 BN 42.09).
Entspricht die Änderung eines Bebauungsplans, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, einem Vorschlag des davon betroffenen Grundeigentümers oder Träger öffentlicher Belange, muss dieser nicht nochmals angehört werden (VGH Mannheim 8 S 1712.90). Die vorliegend angestrebte Aufnahme der vorhandenen Elektroleitung inklusive Schutzstreifen betrifft nur öffentliche Grünflächen im Eigentum der Gemeinde Niederzier. Die Eintragung der vorhandenen Leitung hat keine Auswirkungen auf die Öffentlichkeit oder die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die Gemeinde als Eigentümer der Grünflächen ist gleichzeitig auch Plangeber des Bebauungsplans, so dass hier keine erneute Beteiligung erforderlich ist.

4 HINWEISE

Im Rahmen der 1. Änderung wird für die textlichen Festsetzungen ein Hinweis zur räumlichen Abgrenzung aufgenommen:

Räumliche Abgrenzung
Alle weiteren Festsetzungen (fortbestehende textliche Festsetzungen in grau) des Bebauungsplanes Nr. B12/1 bleiben von der 1. Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

Bergbau

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Horrem 34“ sowie über dem auf Eisenerz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Oberzier“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Horrem 34“ ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Die letzte Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Oberzier“ ist nach Erkenntnissen der Bezirksregierung Arnsberg nicht mehr erreichbar.

Sümpfungsmaßnahmen

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand: 01.10.2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - Az.: 61.42.63-2000- 1) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenberghaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. *Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.*

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der geplanten Zone III B des Wasserschutzgebietes Niederzier-Hambach.

5 UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Da vorliegend ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Dennoch sind die Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und gerecht abzuwägen.
Durch die Planung entstehen keine negativen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Klima, Luft, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild, Mensch, Boden, Wasser sowie Kultur- und Sachgüter, da vorliegend nur eine geringfügige Änderung der Planung vorgenommen wird, die sich nicht auf diese Schutzgüter auswirkt.
Die im Plangebiet zulässige Art der baulichen Nutzung wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B12/1 wird nicht geändert. Die im allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 bleibt im Rahmen der vorliegenden Planung unverändert. Der zulässige Versiegelungsgrad wird somit nicht erhöht.

6 PLANVERFAHREN

Das Planverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B12/1 wird nach § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt. Werden Grundzüge der Planung durch die Änderung eines Bebauungsplanes nicht berührt, kann die Gemeinde gemäß § 13 BauGB das vereinfachte Verfahren anwenden. Der Begriff „Grundzüge der Planung“ stellt darauf ab, dass der planerische Grundgedanke, das zugrunde liegende Leitbild, erhalten bleibt. Die Grundzüge der Planung werden durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B12/1 nicht berührt. Der geänderte Plan entspricht der Plangrundlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B12/1 in fast allen Punkten. Die Aufteilung des Plangebietes in allgemeine Wohngebiete (WA), Straßenverkehrsflächen und öffentliche Grünflächen wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. B12/1 nicht verändert. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung bleiben von der Änderung unberührt. Sowohl die planerische Grundkonzeption und der Gebietscharakter als auch die nachbarschaftlichen Interessen sind von der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Das Baugesetzbuch nennt darüber hinaus weitere Voraussetzungen in § 13 BauGB für die Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens. Abs. 1 Nr. 1 regelt, dass das vereinfachte Verfahren nur dann anwendbar ist, wenn nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsstudie nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet wird. Gemäß § 13 Abs.1 Nr. 2 BauGB ist das vereinfachte Verfahren nur anzuwenden, wenn keine der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden.

Alle in § 13 BauGB genannten Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt, sodass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren geändert werden kann. Von den Verfahrenserleichterungen gemäß § 13 Abs. 2 BauGB kann folglich Gebrauch gemacht werden.

7 KOSTEN

Die Kosten für das Verfahren werden von der Gemeinde Niederzier getragen.