

BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS B13



Gemeinde Niederzier – Ortslage Oberzier

Impressum

August 2018

Auftraggeber:

Gemeinde Niederzier
Der Bürgermeister
Rathausstraße 8
52382 Niederzier

Verfasser:

 VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz
vdh@vdhgmbh.de
www.vdh-erkelenz.de
Geschäftsführer:
Axel von der Heide

Sachbearbeiter:

M.Sc. Daniela Thöne

Amtsgericht Mönchengladbach HRB 5657
Steuernummer: 208/5722/0655
USt.-Ident-Nr.: DE189017440

Inhalt

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	1
2	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation.....	1
2.1	Beschreibung des Plangebietes	1
3	Planungsrechtliche Vorgaben	2
3.1	Regionalplan	2
3.2	Flächennutzungsplan	3
3.3	Bebauungsplan	4
3.4	Landschaftsplan	6
4	Begründung der Festsetzungen.....	7
4.1	Abgrenzung des Plangebietes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	7
4.2	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	7
4.3	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	7
4.3.1	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO)	7
4.3.2	Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19, 20 BauNVO)	7
4.3.3	Geschossigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §20 BauNVO)	8
4.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 Abs. 3 BauNVO)	8
4.5	Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	8
4.6	Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	8
4.7	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	9
4.8	Festgelegte Geländeoberfläche (§ 2 Abs. 4 BauO NW).....	9
4.9	Hinweise.....	9
5	Umsetzung der Planung.....	10
5.1	Erschließung	10
5.2	Entwässerung.....	11
5.3	Freiraumkonzept.....	11
5.4	Altlasten	11
6	Auswirkungen der Planung	11
6.1	Städtebauliche Auswirkungen.....	11
6.2	Umweltauswirkungen	12
6.3	Ausgleich.....	12
7	Planverfahren.....	12
8	Kosten	13
9	Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr. B13	13

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Gemeinde Niederzier plant, den Bebauungsplan B13 zu ändern. Anlass der Planung ist der Wunsch eines Grundstückseigentümers, eine Halle zur Restauration und Ausstellung von Oldtimern auf seinen Grundstücken zu errichten. Diese Grundstücke liegen zu Teilen im Gewerbegebiet am Forstweg in Oberzier. Ein weiteres für die Umsetzung der Planung erforderliches Grundstück wird derzeit als Grünstreifen mit Ausgleichsfunktion sowie zur Abgrenzung des Gewerbegebietes zur offenen Landschaft hin genutzt. Die Grundstücke innerhalb des Gewerbegebietes sind bereits alle bebaut und der Flächenbedarf kann derzeit im Plangebiet nicht gedeckt werden. Somit ist eine Erweiterung des Gewerbegebietes zur Realisierung dieser Halle erforderlich.

Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplans und des rechtskräftigen Bebauungsplans erforderlich. Durch die dritte Änderung des Bebauungsplans B13 soll für Teile des Grundstücks, die derzeit als „Eingrünungs- und Ausgleichsfläche“ festgesetzt sind, ein Gewerbegebiet festgesetzt werden. Parallel soll im Flächennutzungsplan mit der 60. Änderung die Darstellung einer gewerblichen Baufläche erfolgen. Die Änderung des Planungsrechtes ist für die Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung und zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung zwingend erforderlich.

In diesem Zusammenhang sind die Änderung des Flächennutzungsplanes und die dritte Änderung des Bebauungsplanes B13 erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Ziel der Planung ist es, den bestehenden Bebauungsplan B13 zu ändern und das bestehende Gewerbegebiet zu erweitern und auf Teilen des Flurstücks 210 der Gemarkung Oberzier, Flur 01, festzusetzen. Durch das Verfahren sollen die Voraussetzungen für die Errichtung einer Ausstellungshalle geschaffen werden.

Es wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren (mit frühzeitiger Beteiligung und Offenlage) durchzuführen. Ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB entfällt, da es sich um keine typische Innenentwicklung handelt. Die Änderung des FNP und die Änderung des Bebauungsplanes sollen zur Verfahrensbeschleunigung im Parallelverfahren erfolgen.

2 DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Im Folgenden wird das Plangebiet hinsichtlich der städtebaulichen und planungsrechtlichen Situation beschrieben.

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Die Gemeinde Niederzier liegt im Südwesten des Landes Nordrhein-Westfalen und gehört dem Kreis Düren an, der wiederum dem Regierungsbezirk Köln untersteht. Bei einer Größe von 63 km² (6300 ha) leben rund 14.600 Einwohner in der Gemeinde.

Begrenzt wird die Gemeinde im Norden von der Gemeinde Titz und der Stadt Elsdorf, im Nordosten, im Osten von der Gemeinde Merzenich, im Süden von der Stadt Düren, im Südwesten von der Gemeinde Inden sowie im Westen von der Stadt Jülich.

Aldenhoven und sein Umland sind im Norden der Jülich-Zülpicher Börde gelegen. Das Gemeindegebiet wird in insgesamt 7 Ortschaften untergliedert.



Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes; Quelle: TIM Online

Das Plangebiet befindet sich am Rande des Ortsteils Oberzier und umfasst die Flurstücke 184-188 sowie 210 teilweise, allesamt Flur 01, Gemarkung Oberzier und hat eine Größe von ca. 11.457 m². Es grenzt im Süden an den Forstweg, welcher die Gewerbeflächen nach Südwesten hin weiter erschließt und mit dem Ortskern verbindet. Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen, nach Westen, Osten und Süden schließen sich weitere gewerbliche Flächen an.

Das Plangebiet ist derzeit größtenteils bebaut, lediglich das Flurstück 210 ist derzeit noch unbebaut und wird als Ausgleichsfläche genutzt.

3 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

Bei der Änderung eines Bebauungsplanes sind übergeordnete Planungen zu berücksichtigen. So treffen insbesondere der Regionalplan und der Flächennutzungsplan Vorgaben, die in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

3.1 Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Gemäß der Definition des Regionalplanes sollen in den Allgemeinen Siedlungsbereichen 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.

Damit ist eine Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen des Regionalplanes gegeben.



Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen; Quelle: Bezirksregierung Köln

3.2 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederzier stellt für das Plangebiet im Wesentlichen gewerbliche Flächen dar (vgl. Abbildung 3). Im Nordwesten des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan Grünflächen dar.



Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederzier; Quelle: Gemeinde Niederzier

Mit der geplanten Errichtung einer Ausstellungshalle ist eine Erweiterung der gewerblichen Flächen im Plangebiet erforderlich. Derzeit ist die in Rede stehende Fläche im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Daher kann der Bebauungsplan nicht aus den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Der Flächennutzungsplan soll daher parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert werden (§ 8 Abs. 3 BauGB). Dazu soll die Darstellung des Flächennutzungsplanes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes B13 durch die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der geplanten Ausstellungshalle in gewerbliche Bauflächen geändert werden (vgl. Abbildung 4).

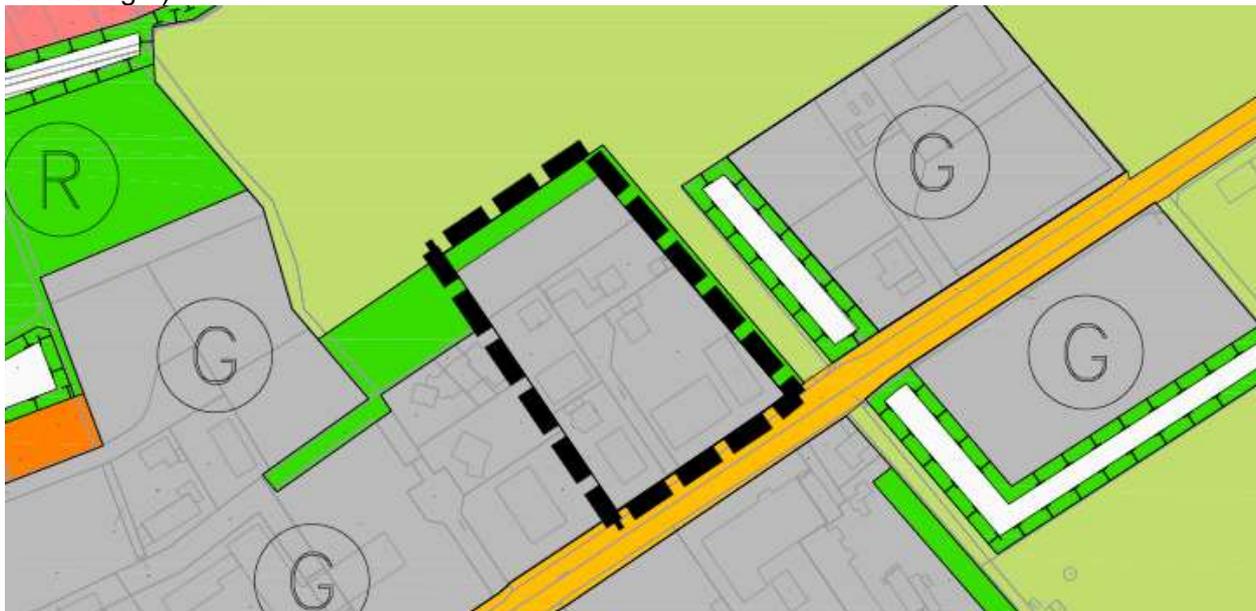


Abbildung 4: Auszug aus der geplanten Darstellung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der parallel durchgeführten 60. Flächennutzungsplanänderung; Quelle: Gemeinde Niederzier

Die landesplanerische Anfrage gem. § 34 LPIG wurde mit Schreiben vom 02.01.2017 durch die Gemeinde Niederzier gestellt und mit Schreiben vom 07.04.2017 durch die Bezirksregierung Köln als Landesplanungsbehörde positiv beschieden.

Mit der parallel zur 3. Bebauungsplanänderung stattfindenden 60. Flächennutzungsplanänderung gilt der Bebauungsplan daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Bebauungsplan

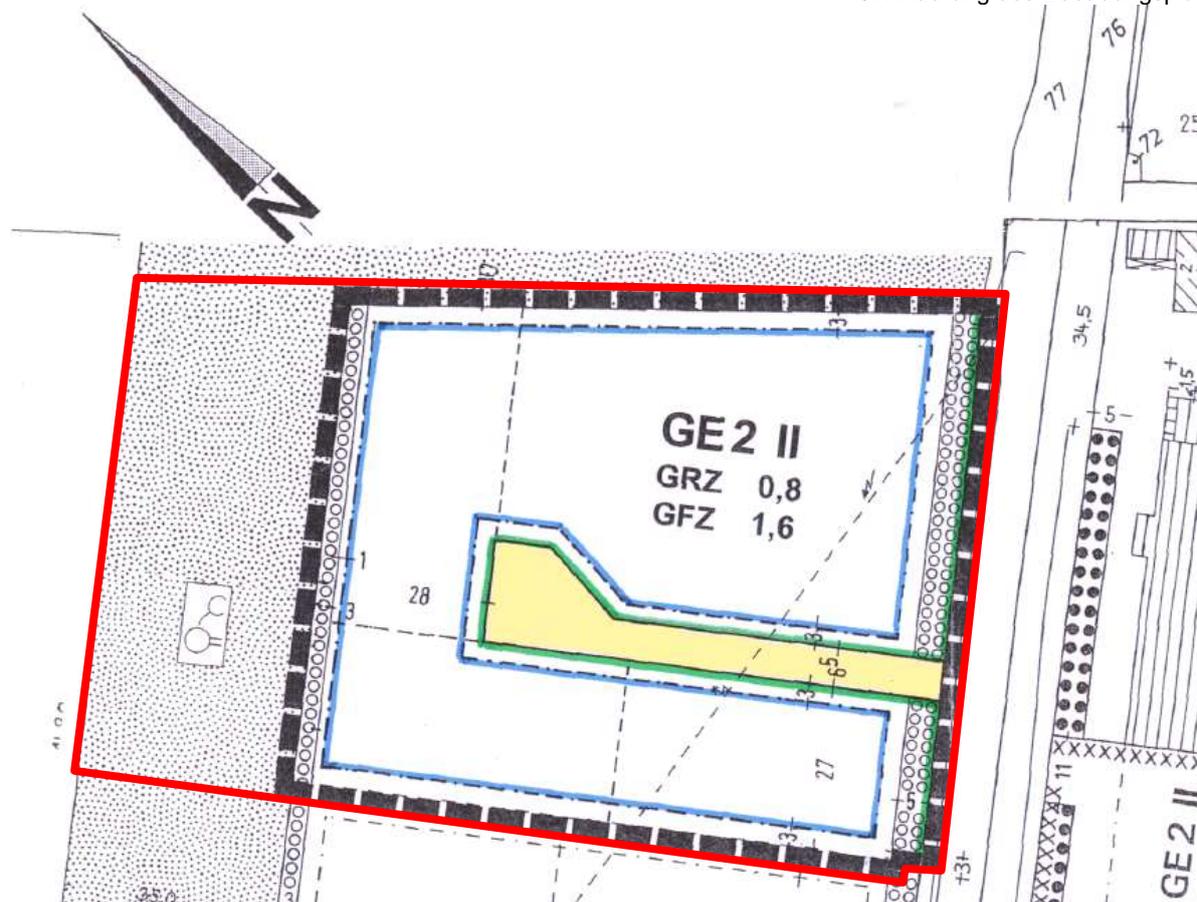


Abbildung 5: Auszug aus dem Bebauungsplan B13 mit Geltungsbereich der 3. Änderung (rot); Quelle: Gemeinde Niederzier

Der gegenwärtig rechtswirksame Bebauungsplan setzt für den räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung zeichnerisch folgendes fest (vgl. dazu auch Abbildung 5):

- Im Geltungsbereich der 2. Änderung:
 - Gewerbegebiet GE 2 als Art der baulichen Nutzung,
 - Eine Grundflächenzahl von 0,8,
 - Eine Geschossflächenzahl von 1,6,
 - Eine maximale Anzahl der Vollgeschosse von II,
 - Überbaubare Grundstücksflächen, welche sich an den Grenzen des Geltungsbereiches und der öffentlichen Verkehrsfläche – abzüglich Abstandsflächen von 3 m – orientiert,
 - Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Südwesten des Plangebietes, die mittels textlicher Festsetzungen konkretisiert werden,
- Weiterhin im Geltungsbereich der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes B13:
 - Eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünungs- und Ausgleichsflächen“.

Weiterhin wird über die textlichen Festsetzungen ein Ausschluss der Betriebsarten der Abstandsklassen I bis IV des Abstandserlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 vorgenommen. Für die in dem Gewerbegebiet nach § 8 BauGB zulässigen Wohnungen wird zusätzlich für die Schlafräume die Einhaltung eines Innenraumpegels von 35 dB(A) festgesetzt sowie ggf. erforderliche Maßnahmen zur Einhaltung dieser Vorgaben.

Hinsichtlich der im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen erfolgt ein Ausschluss der allgemein (ausnahmsweise) zulässigen Nutzungen durch Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher. Annexhandel ist jedoch zulässig.

Durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird die gestalterische und ökologische Qualität des Gebietes gesichert.

3.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans 2 „Ruraue“. Für das Plangebiet gilt das Entwicklungsziel 1 „Erhalt einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“. Zudem liegt das Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet 2.3.27 „Hambach-Niederzier-Oberzier“. Im Norden und Osten angrenzend befindet sich der geschützte Landschaftsbestandteil 2.4-36 „Wäldchen und Hecken bestehend aus Eiche, Birke, Zitterpappel, Salweide, Schlehe, Weißdorn und Vogelbeere“. Durch den Bebauungsplan B13 wurde bereits ein Teil des Landschaftsplans überplant. Gemäß § 29 Abs. 3 Landschaftsgesetz NRW tritt ein Landschaftsplan in Bereichen, in denen der Flächennutzungsplan eine bauliche Nutzung vorsieht, außer Kraft, sobald ein Bebauungsplan in Kraft tritt.



4 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Im Bebauungsplan werden die folgenden Festsetzungen gemäß § 9 BauGB getroffen.

4.1 Abgrenzung des Plangebietes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst den Bereich der Flurstücke 184-188 sowie 210 teilweise, allesamt Flur 01, Gemarkung Oberzier.

4.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Entsprechend der bisherigen Festsetzungen und der im Plangebiet stattfindenden Nutzungen soll die Fläche auch weiterhin als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Um den zusätzlichen Flächenbedarf der ansässigen Eigentümer und Betriebe zu decken, ist es erforderlich, das Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO in Richtung der derzeit als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche zu erweitern. Hierzu wird die Art der Nutzung auf dieser Fläche größten Teils ebenfalls als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Ein Teil des Grünstreifens bleibt erhalten und wird auch weiterhin als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie dient als Ausgleichsfläche für den erfolgten Eingriff und grenzt die gewerblichen Bauflächen gleichzeitig von den angrenzenden Flächen für die Landwirtschaft ab.

Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes, um Trading-Down-Effekte zu vermeiden. Die allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe und sonstigen Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind ebenfalls nicht zulässig. Dieser Ausschluss erfolgt, um den Zielen der Gemeinde Niederzier hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung im Gemeindegebiet gerecht zu werden. Die Zielsetzungen sehen vor, den Einzelhandel auf die zentralen Versorgungsbereiche in Oberzier und Huchem-Stammeln zu konzentrieren. Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben würde diesem Ziel widersprechen. Der Annexhandel ist jedoch zulässig, um im Plangebiet ansässigen Handwerksbetrieben die Möglichkeit zu eröffnen, ihre produzierten Waren zu veräußern. Dies gilt jedoch lediglich für diejenigen Betriebe, die aufgrund der von ihnen ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig sind. Diese Einschränkung dient ebenfalls dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche.

4.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der höchstzulässigen Anzahl an Vollgeschossen geregelt.

4.3.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. § 17 BauNVO definiert als Obergrenze in Gewerbegebieten eine Grundflächenzahl von 0,8. Im vorliegenden Bebauungsplan wird für das Gewerbegebiet entsprechend des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, um die bestmögliche Nutzbarkeit des Grundstücks zu gewährleisten und eine der Umgebung entsprechende Bebauung zu ermöglichen.

4.3.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19, 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Gemäß § 17 BauNVO beträgt die Obergrenze der Geschossflächenzahl in Gewerbegebieten 2,4. Im vorliegenden Bebauungsplan wird für das Gewerbegebiet entsprechend des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes eine

höchstzulässige Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt, um eine den umgebenden städtebaulichen Strukturen entsprechende Bebauung zu ermöglichen.

4.3.3 Geschossigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §20 BauNVO)

Im Bebauungsplan wird zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung zudem die Zulässigkeit der maximalen Anzahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich am derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan und gewährleisten, dass sich zukünftige Baukörper in den städtebaulichen Bestand einfügen. In Anlehnung an diesen wird eine maximal zulässige Anzahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt, um eine einheitliche städtebauliche Gestalt zu erzielen und eine Beeinträchtigung angrenzender Nutzungen zu vermeiden.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 Abs. 3 BauNVO)

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird bisher keine Bauweise festgesetzt, dies wird auch im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht erfolgen, um den Eigentümern größtmögliche Flexibilität bei der baulichen Ausgestaltung der Gebäude zu ermöglichen.

Die überbaubare Grundstücksfläche kann in einem Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt werden. Vorliegend soll der existierende Bebauungsplan geändert werden, um die überbaubare Fläche erweitern zu können. In Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen auch im Rahmen der 3. Änderung weiterhin mittels Baugrenzen festgesetzt. Hierbei wird lediglich die nordwestliche Baugrenze verschoben, um eine Erweiterung des Gewerbegebietes zu ermöglichen. Durch die Festsetzung mittels Baugrenzen wird die größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung ermöglicht. Es entsteht ein zusammenhängendes Baufenster, welches alle Grundstücke des Geltungsbereiches umfasst, mit Ausnahme des Flurstückes 186, das der Erschließung des Gebietes mittels öffentlicher Verkehrsflächen dient.

Durch die Orientierung am Bestand ist das neue Baufenster städtebaulich sinnvoll und fügt sich in die Umgebung ein. Das Baufenster hält einen Abstand von 3 m – in Teilbereichen des Forstweges aus Gründen der Bestandssicherung 2,75 m – zur Erschließung sowie zu den Grenzen des Geltungsbereiches ein. Lediglich im Nordwesten hält das Baufenster keinen Abstand zu der öffentlichen Grünfläche ein, da es an dieser Stelle nicht erforderlich ist. Durch den gewählten Abstand von 3 m wird ein ausreichender Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche gewährleistet und gleichzeitig größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung der Grundstücke ermöglicht. Ein größerer Abstand würde die Baufläche der Grundstücke in erheblichem Maße beschränken. Die Unterschreitung des Abstandes in Einzelfällen erfolgt, um bestehende Gebäude zu sichern.

4.5 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche im Nordwesten des Gebietes auf Teilen des Flurstückes 210 dient als Ausgleich für den durch die Planung erfolgten Eingriff.

Zusätzlich wird durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche dem Entwicklungsziel Entwicklungsziel 1 „Erhalt einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ Sorge getragen, indem eine Umwandlung in Bauflächen und damit verbundene Beeinträchtigungen verhindert wird.

4.6 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche wird gleichzeitig mit einer Umgrenzung für Maßnahmen und Flächen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Auf diese Weise wird der vorhandene Baumbestand geschützt und seine Pflege und Erhaltung gesichert. Die Pflanzfestsetzungen entsprechen den bisherigen

Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan, es handelt sich überwiegend um lebensraumtypische und heimische Arten.

4.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Um das Gewerbegebiet gestalterisch qualitativ in die Umgebung einzupassen, wird entlang des Forstweges eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese entspricht der bisherigen Festsetzung im bestehenden Bebauungsplan und sichert dadurch gleichzeitig die bereits erfolgten Anpflanzungen planerisch. Die hierzu angeführte Pflanzliste entspricht ebenfalls den bisherigen Festsetzungen und umfasst größtenteils lebensraumtypische und daher heimische Arten. Die Inanspruchnahme der Flächen für Anpflanzungen durch Zufahrten wird bei einem Ausgleich im Verhältnis 1:1 zugelassen, um den Grundstückseigentümern die flexible Erschließung ihrer Grundstücke zu ermöglichen und eine Gleichbehandlung gegenüber den Grundstückseigentümern im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes B13 zu gewährleisten.

4.8 Festgelegte Geländeoberfläche (§ 2 Abs. 4 BauO NW)

Die Geländeoberfläche wird festgelegt, um einen einheitlichen und gleichzeitig eindeutigen Bezugspunkt für die Ermittlung und Überprüfung der zulässigen Gebäudehöhen zu bestimmen. Die Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche, von der aus die Haupteinschließung des Baugrundstückes erfolgt, gemessen an der höchsten Stelle auf der Straßenbegrenzungslinie entlang des Baugrundstückes ist hierfür aufgrund ihrer Eindeutigkeit und Übertragbarkeit als Messpunkt geeignet.

4.9 Hinweise

Archäologische Bodenfunde:

Auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/9039-0, Fax 02425/9039-199 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Ausgleich

Zusätzlich zu den nach Ziffer 1.2 und 1.3 festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen im Baugebiet sind landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes durchzuführen, die einem Äquivalent von 12.296 Ökopunkten entsprechen. Dies entspricht einem Flächenbedarf von 0,31 ha.

Die Kompensation erfolgt auf externen Flächen. Als Ausgleichsflächen werden die folgenden Flächen des Ökokontos der Gemeinde Niederzier bestimmt: Gemarkung Niederzier, Flur 8, Flurstücke 176, 212-215, 332, 336 und 337 sowie Gemarkung Hambach, Flur 10, Flurstücke 187-189.

Die angegebenen Ausgleichsgrundstücke werden den Baugrundstücken innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes B13 zugeordnet. Die Ausgleichsflächen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung.

Für die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart auf einer Fläche von ca. 1.943 m² ist eine Ersatzaufforstung im Verhältnis von 1:4 durchzuführen. Dies entspricht einer Flächengröße von 7.772 m². Die Ersatzaufforstungen sind auf der folgenden Fläche durchzuführen: Gemarkung Oberzier, Flur 1, Flurstück 155 (teilweise). Als Hauptbaumarten für die Bepflanzung sind Stieleiche und Hainbuche vorgesehen.

Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung des Auslösens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist eine Gehölzentnahme ausschließlich zwischen dem 1. Oktober und dem 31. Januar zulässig.

Grundwasser

Der Grundwasserstand liegt im Plangebiet bei < 5 m unter Flur. Bei unterirdischen Anlagen sind gegebenenfalls Maßnahmen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu treffen.

Bergbau

Der Änderungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Horrem 31“ und „Horrem 34“. Eigentümerin dieser Bergwerksfelder ist die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

Durch die Lage des Plangebietes im Einwirkungsbereich des Tagebaus können bei entsprechender Witterung kurzzeitig höhere Staubimmissionen auftreten, wenn auch die Immissionswerte der TA Luft zumeist deutlich unterschritten werden. Zudem können Geräuschpegelwerte bis 50 dB(A) auftreten.

Erdbebengefährdung

Die Gemarkung Oberzier ist der Erdbebenzone 3 und geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen. Bei Planung Bemessung üblicher Hochbauten sind die Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-01 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen.

Tektonik

Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich einer tektonischen Unstetigkeitszone und liegt zwischen den Störungen A1 und A3 (Nebenäste der Rurrand-West-Störung und Ellener Sprung). Eine objektbezogene Untersuchung und Bewertung des Baugrundes hinsichtlich der Tragfähigkeit und des Setzungsverhaltens werden empfohlen.

Sümpfungsmaßnahmen

Der Änderungsbereich dieses Bebauungsplans ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2015 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - AZ 61.42.63 -2000-1 1) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlentagebaus 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 Vorhabensgebiet 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 Braunkohlentagebau 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.

Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und Gutachten) werden im Rathaus der Gemeinde Niederzier zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

5 UMSETZUNG DER PLANUNG

5.1 Erschließung

Das Plangebiet wird bereits über den Forstweg erschlossen. Dieser grenzt an die L 264, welche wiederum einen direkten Anschluss an die Autobahn A 4 hat. Somit wird eine überregionale Anbindung gewährleistet. Aufgrund der geringen Erweiterung des Gewerbegebietes ist die Ansiedlung von einem bis zwei zusätzlichen Gewerbebetrieben zu erwarten. Eine geplante Ansiedlung, eine Ausstellungshalle für Oldtimer, ist bereits bekannt. Die Erzeugung erheblicher zusätzlicher Verkehrsströme ist aufgrund dieses Vorhabens nicht zu erwarten. Die zusätzlichen Verkehrsströme aufgrund weiterer Vorhaben kann zum derzeitigen Planungsstand nicht mit hinreichender Bestimmtheit ermittelt werden. Insgesamt kann eine Erhöhung der Verkehrsbelastung am Knotenpunkt L 264/Forstweg sich auf die Qualität des Verkehrs sowie die Verkehrssicherheit auswirken. Zusätzliche Verkehre können beispielsweise zu einer Erhöhung der Wartezeiten, insbesondere der vom Forstweg auf die L 264 einbiegenden Verkehrsteilnehmer führen.

5.2 Entwässerung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NW besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich eine Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist.

Da mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes die Erweiterung eines bestehenden Betriebes und Wohnhauses um eine Ausstellungshalle vorbereitet werden soll, ist ein Entwässerungssystem für die Grundstücke bereits vorhanden. An der bestehenden Entwässerung werden keine Änderungen erforderlich, da das Regenwassernetz für das Baugebiet „Neue Mitte östliche Erweiterung Gewerbegebiet Forstweg“ noch ausreichende Kapazitäten aufweist, um das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser aufnehmen zu können.

5.3 Freiraumkonzept

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 11.457 m². Da mit der Bebauungsplanänderung lediglich eine Erweiterung der bereits bestehenden Bauflächen erfolgt, ist ein Freiraumkonzept für die bereits bebauten Flächen nicht erforderlich. Die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dient sowohl der gestalterischen Aufwertung des Plangebietes als auch seiner Einbindung in das Umfeld. Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im rückwärtigen Bereich des Plangebietes dient als Ausgleich für den mit der Planung verbundenen Eingriff und sorgt sowohl für eine Aufwertung, als auch eine Verbindung zwischen dem Gewerbegebiet und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Im Sinne der planerischen Zurückhaltung wird keine verbindliche Festsetzung zur Bepflanzung der Grundstücke getroffen.

5.4 Altlasten

Altlasten im Plangebiet sind bisher nicht bekannt.

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die vorliegende Planung soll ein aktuell durch den Bebauungsplan B13 geregelter Bereich geändert werden. Die vorliegenden Änderungen sehen eine Erweiterung des Gewerbegebietes (GE2) nach Nordwesten vor. Hierzu muss ein Teil der derzeit als öffentliche Grünfläche festgesetzten Freifläche in Anspruch genommen werden. Da es sich hier um eine flächenmäßig geringe Erweiterung des Gewerbegebietes handelt und diese Erweiterung aufgrund ihrer Lage am Ortsrand keine schwerwiegenden Auswirkungen auf benachbarte Siedlungsnutzungen hat, sind durch die vorliegende Bebauungsplanänderung keine erheblichen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird zudem den Vorgaben des Umweltschutzes gem. § 1a Abs. 2 BauGB gefolgt. Demnach ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen ein schonender Umgang mit Grund und Boden zu beachten, wie er beispielsweise durch Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung erfolgt. Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan weitere Flächeninanspruchnahme in einem bereits bebauten Umfeld ermöglicht wird, wird eine Flächeninanspruchnahme in derzeit gänzlich unbebauten, ggf. schlechter erschlossenen, Bereichen der Gemeinde vermieden.

6.2 Umweltauswirkungen

Die planbedingten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen wurden im Rahmen des bisherigen Verfahrens 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 Prüfmethode 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.

6.3 Ausgleich

Gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan kommt es durch dessen 3. Änderung zu einer Erhöhung der zulässigen Eingriffe. Der hierfür erforderliche Ausgleich wird im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes ermittelt und dargestellt. Dieser wird den Unterlagen zur Frühzeitigen Beteiligung beigelegt.

Aufgrund der Grundstücksgröße, der Bauweise und der festgesetzten GRZ ist mit einer nur geringen zusätzlichen Versiegelung zu rechnen. Es bleiben weiterhin unversiegelte Teile des Grundstückes erhalten. Allerdings wird ein Teil der in Anspruch genommenen Grünfläche derzeit noch als Ausgleichsfläche für die auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes B13 erfolgte Versiegelung verwendet. Aufgrund der Inanspruchnahme dieser Flächen durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes B13 muss für den auf diese Weise entfallenden Ausgleich sowie den zusätzlich zulässigen Eingriff daher ein Ausgleich geleistet werden.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag, der diesen Planunterlagen beigelegt ist, ermittelt einen Ausgleichsbedarf von 12.296 Ökowertpunkten bzw. 0,31 ha.

Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der 1. Ergänzung der Fläche E des Ökokontos der Gemeinde Niederzier. Diese hat eine Größe von 1,0775 ha und wird bei entsprechender Entwicklung eine ökologische Wertigkeit von 7 Biowertpunkten pro m² aufweisen.

7 PLANVERFAHREN

Das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes B13 erfolgt im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB inklusive der Erstellung eines Umweltberichtes. Die Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB oder eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a bzw. § 13b BauGB liegen nicht vor.

Im Rahmen dieses Verfahrens wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Diese werden im Umweltbericht dargelegt, der Teil der Begründung zu dieser Bebauungsplanänderung wird.

Da der Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederzier im Plangebiet für Teile des Geltungsbereiches der 3. Bebauungsplanänderung in Rede stehende Grundstück bisher Grünflächen darstellt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans zur Realisierung der Planung erforderlich. Diese 60. Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

8 KOSTEN

Durch Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes B13 entstehen der Gemeinde Kosten für die Erarbeitung der Bauleitpläne. Eine Kostenübernahme ist mit dem Vorhabenträger geregelt und sichert die Kostenneutralität der Gemeinde Niederzier.

9 FLÄCHENBILANZ ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. B13

Verfahrensgebiet	ca. 11.442 m ²
- Gewerbegebiet (GE2)	ca. 9.638 m ²
- Straßenverkehrsfläche	ca. 650 m ²
- Öffentliche Grünfläche	ca. 1.154 m ²
- davon Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 742 m ²
- davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	ca. 412 m ²