

# **BEGRÜNDUNG ZUR NEUAUFSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**



**GEMEINDE NIEDERZIER**

**-VORENTWURF-**  
(PM-E-16-49-FNP-P-01-11)



## Inhalt

<b>I Grundlagen</b>	<b>1</b>
<b>1 Einleitung</b>	<b>1</b>
1.1 Ausgangssituation und Planungsanlass	1
1.2 Gesetzliche Anspruchsgrundlage	1
1.3 Planungszeitraum	2
1.4 Planungsmaßstab und Darstellungsschwelle	3
1.5 Methodik	3
1.6 Planverfahren	4
<b>2 Räumliche Entwicklung</b>	<b>6</b>
2.1 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	6
2.2 Historische Entwicklung des Plangebietes	6
2.3 Naturräumliche Situation	7
<b>3 Planungsrechtliche Vorgaben</b>	<b>8</b>
3.1 Landesentwicklungsplan NRW	8
3.2 Landesentwicklungsplan NRW – Großflächiger Einzelhandel	11
3.3 Regionalplan	12
3.4 Landschaftsplan	14
3.5 Schutzgebiete	15
3.6 Derzeitiger Flächennutzungsplan	17
3.7 Bebauungspläne	18
<b>4 Entwicklungsprognosen</b>	<b>18</b>
4.1 Bevölkerungsentwicklung	19
4.1.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung	19
4.1.2 Altersstruktur	22
4.1.3 Haushaltsgrößen	24
4.1.4 Prognose der Bevölkerungsentwicklung	25
4.2 Wirtschaftliche Entwicklung	26
4.2.1 Gewerbe	27
4.2.2 Einzelhandel	27

4.3	Entwicklung der Landschaft.....	29
4.4	Verkehrliche Entwicklung.....	30
<b>5</b>	<b>Leitbild des Gemeindegebietes.....</b>	<b>30</b>
<b>II</b>	<b>Erläuterung der Planinhalte .....</b>	<b>31</b>
<b>6</b>	<b>Siedlung .....</b>	<b>31</b>
6.1	Bedarfsermittlungen.....	31
6.2	Wohnbauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 Nm. 1 BauNVO).....	34
6.2.1	Rücknahme und Anpassungen.....	34
6.2.2	Reserveflächen.....	35
6.2.3	Neudarstellungen.....	36
6.3	Gemischte Bauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) .....	50
6.4	Gewerbliche Bauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 Nr. 3, §§ 8-9 BauNVO) .....	51
6.4.1	Reserveflächen.....	51
6.4.2	Neudarstellungen.....	51
6.5	Sonderbauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) .....	53
6.5.1	Bestehende Flächen.....	54
6.5.2	Neudarstellungen.....	55
6.6	Flächen für Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) .....	58
6.6.1	Öffentliche Verwaltung.....	58
6.6.2	Feuerwehren .....	58
6.6.3	Schulen.....	59
6.6.4	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen .....	59
6.6.5	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen .....	61
6.6.6	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen .....	61
<b>7</b>	<b>Infrastruktur .....</b>	<b>62</b>
7.1	Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).....	62
7.2	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Altablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) .....	62
<b>8</b>	<b>Freiraum .....</b>	<b>62</b>
8.1	Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) .....	62

8.1.1	Parkanlage .....	62
8.1.2	Friedhöfe .....	63
8.1.3	Dauerkleingärten .....	63
8.1.4	Sportplätze .....	63
8.2	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB).....	64
8.3	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder Gewinnung von Bodenschätzen (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB).....	64
8.4	Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB).....	65
8.5	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB).....	65
<b>9</b>	<b>Kennzeichnungen (§ 5 Abs. 3 BauGB).....</b>	<b>65</b>
9.1	Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB).....	65
9.2	Altlasten (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB) .....	66
<b>10</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke .....</b>	<b>67</b>
10.1	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen .....	67
10.2	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen .....	67
10.3	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	67
10.4	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses .....	69
<b>11</b>	<b>Sachlicher Teilflächennutzungsplan „Konzentrationszonen für die Windenergie“ .....</b>	<b>70</b>
<b>12</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>70</b>
<b>13</b>	<b>Zusammenfassung und Flächenbilanz .....</b>	<b>71</b>
<b>14</b>	<b>Ausgewählte Literatur und Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>72</b>

## I GRUNDLAGEN

### 1 EINLEITUNG

#### 1.1 Ausgangssituation und Planungsanlass

Der derzeitige Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederzier wurde Anfang der 1970er Jahre aufgestellt und 1975 genehmigt. Er befindet sich seit der Neubekanntmachung bereits in der derzeit laufenden 61. Änderung. Regelmäßig sind Flächennutzungspläne etwa alle 15 Jahre zu erneuern. Ferner entsprechen die Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplans nicht mehr der von der Gemeinde Niederzier beabsichtigten, städtebaulichen Entwicklung gemäß § 5 Abs. 1 BauGB. Im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Es liegt im besonderen Interesse der Gemeinde Niederzier, auch künftig verträgliche Erweiterungen der Siedlungsflächen zu betreiben, um hierdurch die vorausschaubaren Bedürfnisse an Bauland sowie die Attraktivität als Wohnstandort dauerhaft zu sichern. Der derzeitige Flächennutzungsplan stellt jedoch noch Ortsteile und Siedlungsbereiche dar, die in der Realität aufgrund des Tagebaus Hambach nicht mehr vorhanden sind. Von den früheren neun Ortschaften der Gemeinde sind aufgrund des fortgeschrittenen Tagebaus noch sieben Ortschaften tatsächlich vorhanden. Gespräche mit der Bezirksregierung Köln haben gezeigt, dass künftige Erweiterungen der Siedlungsfläche unter Beibehaltung der derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes, bei gleichzeitiger Fortschreibung übergeordneter Planungen, nur noch eingeschränkt möglich sein werden. Hiervon betroffen wäre auch die Entwicklung kleinerer Ortschaften. Vor diesem Hintergrund wurde von der Bezirksregierung die Empfehlung ausgesprochen, ein gesamtheitliches Konzept für das Gemeindegebiet zu erstellen, in dem die Entwicklungsziele für etwa die nächsten 15 Jahre formuliert werden. Es wurde in Aussicht gestellt, dass auf einer solchen Grundlage auch in Zukunft eine Entwicklung innerhalb des gesamten Gemeindegebietes grundsätzlich möglich sei.

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

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

#### 1.2 Gesetzliche Anspruchsgrundlage

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 gem. § 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 zu der Sicherung einer menschwürdigen Umwelt, dem 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.

Gem. § 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 zu Art und grundsätzlichem Maß der baulichen Nutzung, zur Ausstattung des Gemeindegebietes, dessen verkehrlicher und technischer Erschließung, zu den Belangen der Wasserwirtschaft und des Umwelt- und Landschaftsschutzes, zu den Flächen mit Nutzungsbeschränkungen bzw. zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zu den Flächen für die Landwirtschaft und den Wald.

Hierdurch soll die verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 8 BauGB vorbereitet werden. Der Flächennutzungsplan stellt damit das Bindeglied zwischen den übergeordneten Zielen der Raumplanung und den Bebauungsplänen dar und trifft lediglich grundsätzliche Darstellungen ohne Außenwirkung. Im Sinne der Rechtsprechung ist der Flächennutzungsplan eine hoheitliche Willensäußerung eigener Art. Er ist weder Rechtsnorm noch Verwaltungsakt und stellt ein an die Behörden gerichtetes, ihre Planung bindendes Programm dar.<sup>1</sup> Die konkreten Festsetzungen sind den Bebauungsplänen vorbehalten.

### 1.3 Planungszeitraum

Der Flächennutzungsplan stellt die sich nach der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den vorhersehbaren Bedürfnissen der Gemeinde dar. Regelmäßig wird davon ausgegangen, dass diese Bedürfnisse zuverlässig für einen Zeitraum von 15 Jahren vorhergesagt werden können. Demnach soll die verfahrensgegenständliche Planung die Entwicklung der Gemeinde Niederzier bis etwa zum Jahr 2030 vorbereiten.

Mit der Novellierung von 2004 wurde mit dem § 5 Abs. 1 die regelmäßige Überprüfung des Flächennutzungsplanes, 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 gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB und um die Gemeinden zu entlasten, wurde diese Regelung mit der Novellierung von 2007 jedoch wieder aufgehoben.

---

<sup>1</sup> BVerwG, Urteil vom 18.08.2005 – 4 C 13/04 – Rn. 32

#### 1.4 Planungsmaßstab und Darstellungsschwelle

Der neu aufgestellte Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederzier soll die vorhersehbaren Bedürfnisse des Gemeindegebietes in den Grundzügen darstellen. Demnach ist eine parzellenscharfe Darstellung nicht erforderlich und nicht gewollt. Durch die Möglichkeiten der digitalen Technik entsteht in diesem Zusammenhang eine von dem Gesetzgeber nicht beabsichtigte Genauigkeit.

Um dem Ziel einer nur grundlegenden Steuerung der gemeindlichen Entwicklung dennoch gerecht zu werden, wurde für den neu aufgestellten Flächennutzungsplan ein Maßstab von 1:10.000 gewählt. Durch einen 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.

Entsprechend dieser Vorgehensweise ist für den Flächennutzungsplan eine Darstellungsschwelle zu bestimmen. Diese wird auf eine Fläche von 0,5 ha festgelegt. Diese Grenze ermöglicht es, die gemeindliche Entwicklung in ihren Grundzügen darzustellen. Zeitgleich besteht jedoch ein ausreichender Entwicklungsspielraum für die gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungspläne. Flächige Darstellungen unterhalb der Darstellungsschwelle werden in dem Flächennutzungsplan künftig nicht mehr getroffen. Die planungsrechtliche Absicherung von kleinflächigen Nutzungen durch Darstellung einer Zweckbestimmung ist weiterhin gegeben.

Von dieser Systematik abgewichen wird an denjenigen Stellen des Gemeindegebietes, an welchen 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 oder Konzentrationszonen für die Windkraft).

#### 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 in dem 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 zu der bisherigen wie auch zu der abzusehenden Entwicklung des Gemeindegebietes ausgewertet. Diese Arbeiten stellen die Arbeitsgrundlage für die späteren Planungen dar.

Innerhalb des **zweiten Schrittes**, der Korrektur, wird derjenige Bestand erhoben, welcher gegenüber den Darstellungen des bisherigen Flächennutzungsplanes 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 Baufläche“ 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, welche über das bisherige Maß hinausgehen. So sollen u.a. 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 in dem Rahmen einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 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 dar, um die „vorhersehbaren Bedürfnisse der Gemeinde“ möglichst belastbar abzuschätzen. Diese werden in dem **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. Innerhalb dieser 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.

## 1.6 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 „Scopings“, das den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abfragt, durchgeführt. Parallel dazu werden im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung nach § 34 Abs. 1 LPIG 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 gegebenenfalls erforderlichen Überarbeitungen sowie Ergänzungen des Flächennutzungsplanentwurfes sowie die Fortschreibung des Umweltberichtes an.

Als nächster förmlicher Verfahrensschritt erfolgt auf 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 zur Wirksamkeit gebracht.

<b>Flächennutzungsplan</b>		
<b>Aufstellungsbeschluss</b>		
→ Erarbeitung eines Vorentwurfs		
<b>Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung</b>		<b>Landesplanerische Anfrage</b> (§ 34 Abs. 1 LPlG)
<b>Frühzeitige Beteiligung</b>		
<b>Öffentlichkeit</b>  (§ 3 Abs. 1 BauGB)	<b>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</b>  (§ 4 Abs. 1 BauGB)	
→ Abwägung der Stellungnahmen, Überarbeitung des Entwurfes		
<b>Offenlagebeschluss</b>		<b>Landesplanerische Anfrage</b> (§ 34 Abs. 5 LPlG)
<b>Förmliche Auslegung</b> (mindestens 1 Monat)		
<b>Öffentlichkeit</b>  (§ 3 Abs. 2 BauGB)	<b>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</b>  (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
→ Abwägung der Stellungnahmen		
<b>Feststellungsbeschluss</b> (§ 6 Abs. 6 BauGB)		
Genehmigung durch die Bezirksregierung (§ 6 BauGB) nach spätestens 3 Monaten		
Bekanntmachung (§ 6 Abs. 5 BauGB) und Rechtskraft		

## 2 RÄUMLICHE ENTWICKLUNG

### 2.1 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Verfahrens umfasst das gesamte Gemeindegebiet Niederzier. Die Gemeinde Niederzier gehört dem Kreis Düren, Regierungsbezirk Köln in Nordrhein-Westfalen an. Auf einer Fläche von 63,46 km<sup>2</sup> leben hier ca. 14.600 Einwohner. 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. Angrenzende Kommunen sind die Gemeinden Titz, Jülich, Inden, Düren und Merzenich, welche ebenfalls dem Kreis Düren angehören, sowie die Stadt Elsdorf im Rhein-Erft-Kreis.

### 2.2 Historische Entwicklung des Plangebietes

Erste Spuren einer länger währenden Siedlungstätigkeit lassen sich durch archäologische Funde, welche 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 Niederziers 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 zu Preußen geordnet. 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 Jahre 1969 Bestand. In diesem Jahr schlossen sich die beiden Gemeinden unter 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.

### 2.3 Naturräumliche Situation

In der Einteilung gemäß der naturräumlichen Gliederung Deutschlands (Glässer 1978), bei der Räume hinsichtlich ihrer naturräumlichen Ausprägungen und des relativ homogenen Landschaftsbilds systematisiert werden, ist die Gemeinde Niederzier den naturräumlichen Einheiten „Zülpicher Börde“ im Südwesten und „Jülicher Börde“ im Nordosten zuzuordnen. Hierbei handelt es sich um die südlichen Teile der naturräumlichen Haupteinheit der Niederrheinischen Bucht (Tiefebene, die in das Rheinische Schiefergebirge hineinragt).

In den Bereichen der „Zülpicher Börde“ umfasst der Landschaftsraum die nordwestlichen Bereiche der Erper Lößplatte<sup>2</sup> und der Dürener Rurniederung. Die Erper Lößplatte ist nahezu in Gänze mit Löß bedeckt. Diese Lößschichten sind etwa 1-2 m mächtig und inzwischen fast in Gänze entkalkt, sodass die Böden bereits zu Staunässebildung neigen. Hauptbodentyp sind Braunerde- und Parabraunerdeböden<sup>3</sup> mit mittlerem bis hohem Nährstoffgehalt, sodass große Flächen bereits in vor- und frühgeschichtlicher Zeit für den Ackerbau gerodet worden sind.

Die Dürener Rurniederung wird westlich und östlich begrenzt durch deutliche Terrassenkanten, an denen sich alte Siedlungen aufreihen. In der bis zu 5 km breiten Alluvialzone<sup>4</sup> herrschen mehr als ein Meter mächtige Auenlehme mit mehr und weniger deutlich ausgeprägten Sandkomponenten vor, die sich über den Schottern

---

<sup>2</sup> Löß ist ein Ablagerungsgestein (Sediment). Es zeichnet sich durch eine gelbliche Färbung und besondere Feinheit aus. Der in Europa vorhandene Löß entstand während der Eiszeit und entstammt den Schotterterrassen großer Flüsse. Quelle: KOPPE, W.: Geografie Infothek. Klett Verlag Leipzig, 2012

<sup>3</sup> Braunerden entstehen durch die natürliche Verwitterung vorhandener Gesteine. Sie erhalten ihren Namen von der typischen braunen Farbe, die durch das Oxidieren von im Boden enthaltenen Eisenbestandteilen und anderen Mineralen hervorgerufen wird. Auch typisch ist eine Verlehmung des Bodens durch die Verwitterung des Ausgangsmaterials. Die Kornzusammensetzung des Bodens wird hierdurch dauerhaft verkleinert und verschiebt sich in den Bereich der Tone. Ausgehend von den ursprünglichen Bestandteilen können die Eigenschaften von Braunerde deutlich variieren. Bei Parabraunerde wurden die feinen Tonbestandteile bereits aus dem Oberboden ausgewaschen und in einem Übergangshorizont angereichert. Quelle: KOPPE, W.: Geografie Infothek. Klett Verlag Leipzig, 2012

<sup>4</sup> Alluvium, für fluviale Sedimente (Alluvionen), meist gebraucht im Sinne von feinkörnigen, tonig-schluffigen, sortierten und unverfestigten Ablagerungen eines fließenden Wassers. Es besteht in den Oberläufen überwiegend aus Schotter und Grobkies, in den Mittel- und Unterläufen überwiegend als Sand und Lehm (Auenlehm) und in den Mündungsgebieten der Flüsse aus Ton. Das Alluvium ist bodenbildendes Substrat der Auenböden. Quelle: <http://www.spektrum.de/lexikon/geowissenschaften/alluvium/528>, abgerufen am 28.10.2015

der Niederterrasse abgelagert haben. Stellenweise, besonders im Bereich der Böschungen von den Lößplatten zur Rurniederung, sind angeschwemmte Lößlehme zu finden. In der direkten Nähe des Flußbettes sind sandige Böden zu finden. Die Rur und ihre Nebenbäche weisen im Vergleich zu den angrenzenden Lößplatten einen hohen Grundwasserspiegel auf, der durch jüngere Regulierungsmaßnahmen auf etwa 3-4 m abgesunken ist. Potentiell natürliche Vegetation<sup>5</sup> wären Erlen-Eschenwäldungen, zum Teil mit Bruchwaldcharakter, die jedoch aus wirtschaftlichen Gründen durch den Menschen als Grünland und Ackerland bewirtschaftet werden.

Das nordöstliche Gemeindegebiet im Bereich der Jülicher Börde ist im Wesentlichen der „Bürge“ zuzuordnen. Die Bürgenwälder ziehen sich inselgleich durch die Ackerflure der Jülicher und Zülpicher Börde und umfassen etwa 4.100 ha. Die Plateaulage des Bürgewaldes liegt zwischen 86 und 129 m ü NN und wird durch einzelne Trockenrinnen durchzogen. Die Hauptterrassenschotter sind von einer dünnen Lößdecke bedeckt. Als Hauptbodentypen haben sich Parabraunerden und im Bereich von Staunässebildungen Pseudogleyböden<sup>6</sup> durchgesetzt.

Der Bürgewald ist eines der letzten naturnahen Waldgebiete mit einer Reihe selten gewordener Pflanzen- und Tierarten, wobei der größte Teil mittlerweile anthropogen überformt wurde. Potentiell natürliche Vegetation sind unter anderem der Maiglöckchen-Stieleichen-Hainbuchenwald auf staunassen Pseudogleyböden, der Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald auf nährstoffreichen Böden, beeinflusst von Staunässe, der feuchte Buchen-Eichenwald auf pseudovergleyten Böden mit hohem Ilex-Anteil sowie verschiedene Ausbildungen von Buchenwäldern auf nährstoffreicheren, nicht staunässebeeinflussten Parabraunerden.

### **3 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN**

#### **3.1 Landesentwicklungsplan NRW**

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat am 25. Juni 2013 beschlossen, einen neuen Landesentwicklungsplan für das Land Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) zu erarbeiten. Dieser neue LEP wurde am 25.01.2017 bekannt gemacht und ist damit rechtskräftig geworden.

Für die künftige Entwicklung der Gemeinde Niederzier sind insbesondere die Vorgaben für den Siedlungsraum relevant. Der neue LEP formuliert hierzu die nachfolgenden Ziele und Grundsätze:

##### 6.1-1 Ziel 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.

---

<sup>5</sup> Unter der potentiellen natürlichen Vegetation eines Standortes versteht man die Pflanzengesellschaft, die sich als Klimaxstadium einstellen würde, nachdem der Mensch seine Nutzung der Fläche aufgegeben hätte.

Quelle: [http://umweltportal.gelsenkirchen.de/Landschaft\\_und\\_Naturschutz/potnatVeg\\_02\\_06.asp](http://umweltportal.gelsenkirchen.de/Landschaft_und_Naturschutz/potnatVeg_02_06.asp), abgerufen am 20.10.2014

<sup>6</sup> Pseudogleye tragen ihren Namen, da sie ein Gley, also ein von dem Grundwasser beeinflusster Boden zu sein scheinen. Tatsächlich stehen sie aber nicht unter dem Einfluss des Grundwassers. Die vergleichbaren Eigenschaften und die entsprechende Erscheinung resultieren stattdessen aus einem zeitlich begrenzten Einfluss durch Staunässe. Quelle: <https://bodenkunde.uni-hohenheim.de/67044>, abgerufen am 24.04.2014

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.

#### 6.1-2 Grundsatz Leitbild "flächensparende Siedlungsentwicklung"

Die Regional- und Bauleitplanung soll die flächensparende Siedlungsentwicklung im Sinne des Leitbildes, in Nordrhein-Westfalen das tägliche Wachstum der Siedlungs- und Verkehrsfläche bis zum Jahr 2020 auf 5 ha und langfristig auf "Netto-Null" zu reduzieren, umsetzen.

#### 6.1-3 Grundsatz Leitbild "dezentrale Konzentration"

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

#### 6.1-4 Ziel Keine bandartigen Entwicklungen und Splittersiedlungen

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

#### 6.1-5 Grundsatz 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 Freifächensystem 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.

#### 6.1-6 Grundsatz 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 ist hiervon unbenommen.

#### 6.1-7 Grundsatz 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.

#### 6.1-8 Grundsatz 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.

#### 6.1-9 Grundsatz 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.



Abbildung 1 Luftbild der Gemeinde Niederzier; Quelle: eigene Darstellung nach Land NRW 2018

### 3.2 Landesentwicklungsplan NRW – Großflächiger Einzelhandel

Mit dem Inkrafttreten des neuen LEP NRW ist auch der bis dahin geltende „Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel“ aus dem Jahr 2013 in den neuen Landesentwicklungsplan integriert worden. Kapitel 6.5 des neuen LEP regelt die Ziele und Grundsätze der Raumordnung bezüglich der Steuerung des großflächigen Einzelhandels auf Landesebene. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind „bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie

die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen“. Somit sind die Aussagen des LEP zu beachten.

Die Einhaltung der Ziele des LEP NRW zum großflächigen Einzelhandel wird in dem Zusammenhang mit den konkreten Planungen zum Einzelhandel im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes, innerhalb des Kapitels 4.2.2 nachgewiesen.

### **3.3 Regionalplan**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen stellt für das Gemeindegebiet Niederziers die Ortschaften Niederzier, Oberzier, Ellen und Huchem-Stammeln als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Das Gewerbegebiet bei Krauthausen im Westen und die Gewerbegebiete nordwestlich und südlich in der Ortschaft Huchem-Stammeln werden als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Das Umspannwerk, zentral im Gemeindegebiet gelegen, sowie der im Nordwesten der Gemeinde gelegene GIB „Jülich/Niederzier ESS“ zur Unterbringung der Europäischen Spallations-Neutronen-Quelle werden als GIB für zweckgebundene Nutzungen dargestellt. Die verbleibenden Ortschaften werden, wie auch der Großteil des Außenbereiches, als Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich (AFAB) dargestellt.



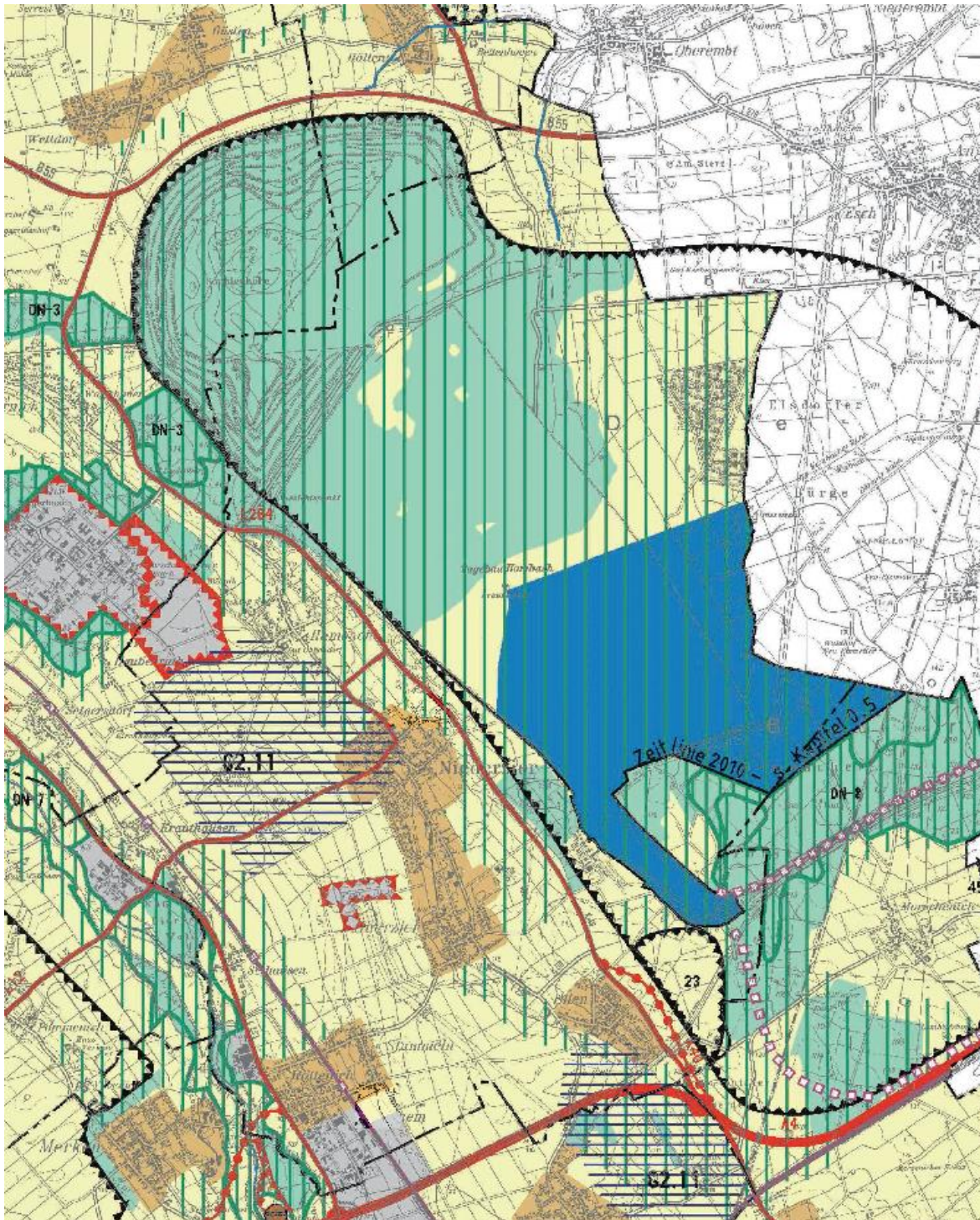


Abbildung 2 Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen, Quelle: Bezirksregierung Köln

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<sup>7</sup>.

Bereiche zum Schutz der Natur (BSN) umfassen die Rurauen im Westen des Gemeindegebietes und Teilbereiche des Waldes im Südosten, angrenzend zum Gemeindegebiet Merzenich. Bereiche zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter 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. Zudem ist der gesamte Bereich des Tagebaus Hambach, welcher als Freiraumbereich zur „Sicherung und Abbau von oberflächennaher Bodenschätze“ dargestellt ist, entsprechend der geplanten Rekultivierung als BSLE dargestellt. Die vorgenannten Darstellungen (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 zum Grundwasser- und Gewässerschutz dargestellt. Hierbei handelt es sich um die geplanten Trinkwasserschutzgebiete Niederzier-Hambach und Niederzier-Ellen. Diese 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 A4, welche im Süden teilweise über das Gemeindegebiet Niederziers verläuft, wird als Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr dargestellt. Die geplante K 35n als Südostumgehung der benachbarten Ortschaft Merken mit Anschluss an die B 56 bei Huchem-Stammeln wird als sonstige regionalplanerisch bedeutsame Straße dargestellt. Noch nicht umgesetzte Bedarfsplanmaßnahmen werden in die Darstellung einbezogen.

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

### 3.4 Landschaftsplan

Das Gemeindegebiet Niederziers liegt in Gänze innerhalb des Landschaftsplanes II „Rurau“ des Kreises Düren, welcher seit 24.10.1984 rechtskräftig ist. 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. Da der vorliegende Landschaftsplan seine Rechtskraft bereits erlangt hat, ist er bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen. Demnach sollen die bisher in dem für das

---

<sup>7</sup> Bezirksregierung Köln – Bezirksplanungsbehörde (Hrsg.): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Textliche Darstellung, 1. Auflage 2003 mit Ergänzungen, Köln 2013, Seite 45

Gemeindegebiet gültigen Landschaftsplan getroffenen Festsetzungen im Rahmen der Planung berücksichtigt werden, indem sich neue Ausweisungen von Siedlungsflächen vorwiegend auf nicht durch den Landschaftsplan geschützte Bereiche erstrecken. Lediglich in den Fällen, in denen eine Entwicklung der Ortschaft sonst nicht möglich wäre oder es aus städtebaulichen Gründen sinnvoll erscheint, werden Siedlungsflächen in geschützten Bereichen dargestellt. Zudem sollen bestehende jedoch ungenutzte Bauflächen zurücktreten, wenn sie von den Schutzfestsetzungen des Landschaftsplanes überlagert werden. Die Schutzgebietsausweisungen des Landschaftsplanes werden daher nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans besteht ferner gem. § 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG) grundsätzlich die Möglichkeit, den Darstellungen des Landschaftsplans zu widersprechen, sofern der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes nicht widerspricht. In diesem Fall treten die Darstellungen des Landschaftsplans außer Kraft, sobald ein Bebauungsplan oder eine Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB für diese Fläche aufgestellt wird.

### **3.5 Schutzgebiete**

Innerhalb des Gemeindegebietes von Niederzier befinden sich zahlreiche Landschaftsschutzgebiete. Konzentrationen von diesen befinden sich insbesondere entlang der Rur im Westen des Gemeindegebietes sowie im Norden und Osten der Gemeinde entlang der Grenze des Tagebaus.

Alle vorgenannten Schutzgebiete sollen im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt und, wenn möglich, von Bebauung freigehalten werden. Da alle Schutzgebiete von den Schutzfestsetzungen der Landschaftspläne überlagert werden, unterliegt diese Zielsetzung einer planungsrechtlichen Absicherung. Insofern ist von keiner Beeinträchtigung dieser Schutzgebiete auszugehen.

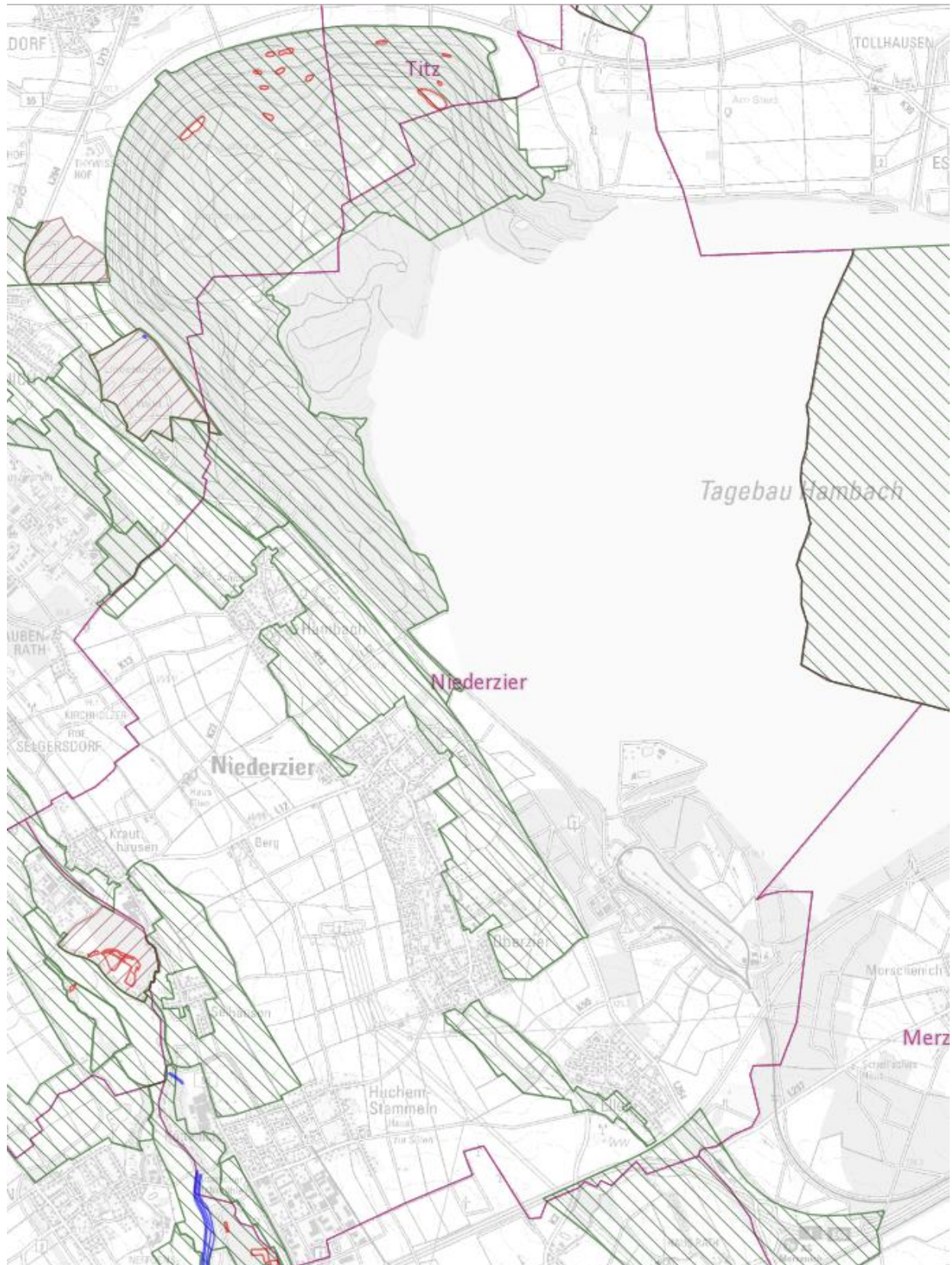


Abbildung 3 Übersicht der im Gemeindegebiet vorhandenen Schutzgebiete; Quelle: LANUV NRW (blau= § 62 LG Biotope, rot-braun = Naturschutzgebiet, grün = Landschaftsschutzgebiet)

### 3.6 Derzeitiger Flächennutzungsplan

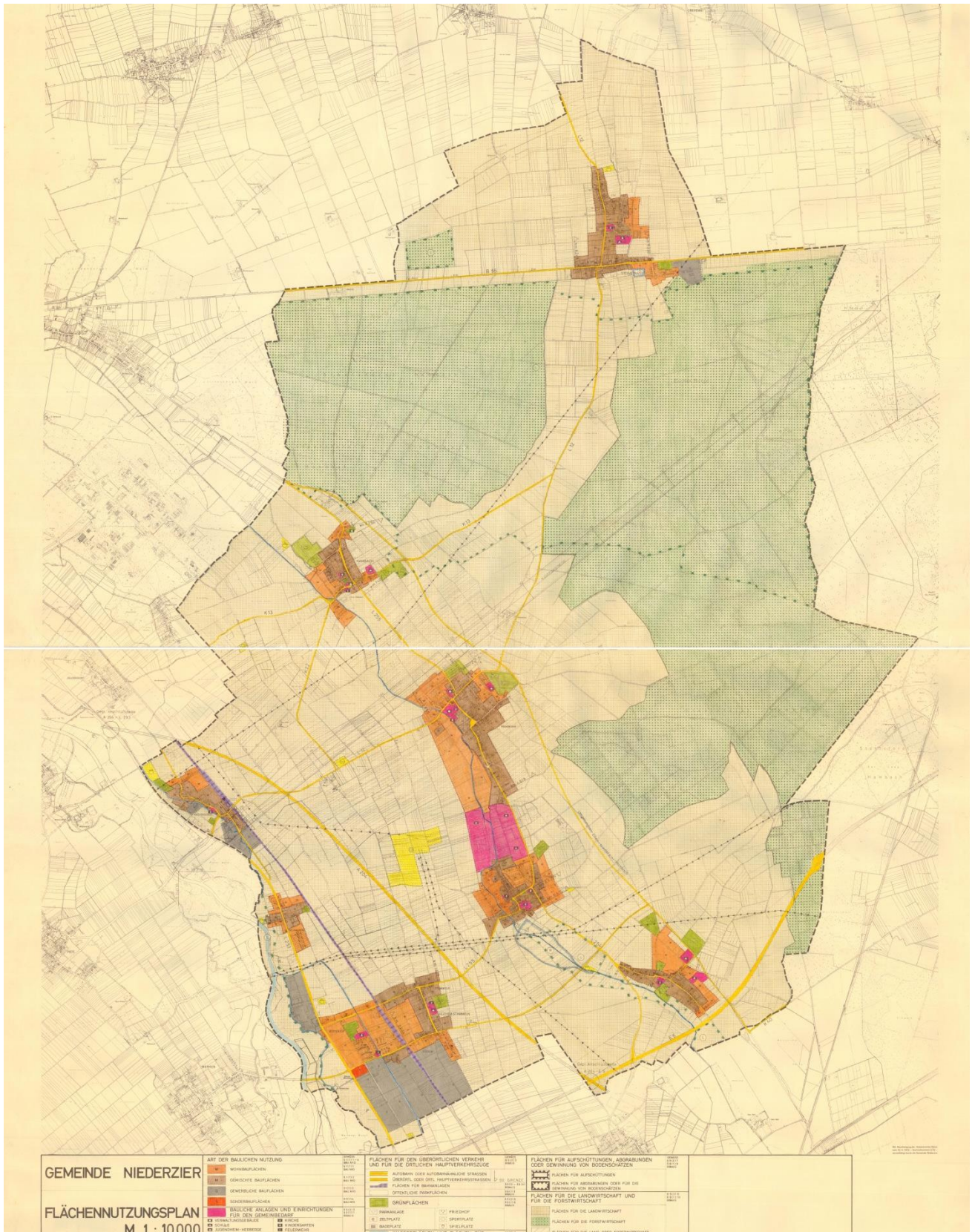


Abbildung 4 Ursprünglicher Flächennutzungsplan in der genehmigten Fassung von 1975

Der derzeitige bisher gültige Flächennutzungsplan stammt aus dem Jahr 1975 (vgl. Abbildung 4). Dieser stellt mitsamt den bisher durchgeführten und genehmigten Änderungen die Grundlage der Planung dar. Die hierin getroffenen Darstellungen sollen dort, wo es sinnvoll ist übernommen und dort, wo es erforderlich scheint, an die zukünftigen Ziele der Gemeindeentwicklung angepasst werden.

Ferner soll der Flächennutzungsplan an die tatsächlich vorhandenen Nutzungen angepasst werden. An mehreren Stellen des Gemeindegebietes konnten Bereiche festgestellt werden, die im Flächennutzungsplan als „Landwirtschaftliche Flächen“ dargestellt werden, tatsächlich aber bebaut sind. Eine Bebauung dieser Flächen erfolgte in der Regel im Sinne des § 34 BauGB, im Zusammenhang mit bereits bebauten Ortsteilen. Alle bereits bebauten Bereiche sollen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Ferner ist im derzeitigen Flächennutzungsplan noch die Ortschaft Lich-Steinstraß dargestellt, welche aufgrund des Tagebau Hambachs zwischen 1981 und 1990 umgesiedelt worden und heute im Stadtgebiet Jülichs gelegen ist.

Auch sollen die bisher getroffenen Darstellungen zur Nutzung des Plangebietes dahingehend überprüft werden, ob sie mit der tatsächlich vorhandenen Nutzung übereinstimmen. Eine erste Überprüfung zeigt z.B., dass zahlreiche im Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche“ dargestellten Bereiche einer reinen Wohnnutzung unterliegen.

### **3.7 Bebauungspläne**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Rahmen der Neuaufstellung sollen daher die in der Gemeinde rechtskräftigen sowie die derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne mit ihren Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung entsprechend berücksichtigt werden. Lediglich in den Fällen, in denen die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht mehr den gemeindlichen Vorstellungen und Zielen für die nächsten Jahre entsprechen, soll von den Bebauungsplänen abgewichen werden.

## **4 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN**

Es ist gem. § 5 Abs. 1 BauGB 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. Die vorhersehbaren Bedürfnisse sind insbesondere abhängig von der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung. Diese bestimmt direkt den Bedarf nach zusätzlichen Wohnbauflächen und indirekt den Bedarf nach Flächen für Versorgungs- und Infrastrukturfächen. Im Rahmen der Planung ist demnach abzuschätzen, wie sich die Bevölkerung der Gemeinde Niederzier in den kommenden 15 Jahren entwickeln wird.

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

Zu berücksichtigen ist ebenfalls die Altersstruktur, da diese den Bedarf an kommunalen Infrastruktureinrichtungen beeinflusst. Ferner gibt sie Aufschluss über den Anteil der Bevölkerung im typischen baufähigen Alter.

#### 4.1 Bevölkerungsentwicklung

##### 4.1.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederzier stammt aus dem Jahr 1975. Die nachfolgende Tabelle gibt die bisherige Bevölkerungsentwicklung seit Rechtskraft des Flächennutzungsplans wieder. Sie zeigt sowohl den Bevölkerungsstand, welchen der Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen ermittelt hat, als auch die durch die Gemeinde selbst ermittelten Zahlen. Diese werden ab dem Jahr 2000 aufgeführt und reichen damit etwa 15 Jahre zurück, entsprechend dem Zeitraum in dem Flächennutzungspläne regelmäßig zu erneuern sind.

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

Tabelle 1: Gesamtbevölkerungsentwicklung; Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Düsseldorf, abgerufen am 30.01.2017 und Gemeinde Niederzier, 2017.

Zur Aufstellung des derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplans verfügte die Gemeinde gemäß den Daten von IT.NRW über 11.382 Einwohner. Bis zum Jahr 2015 ist demnach die Bevölkerung, unter Schwankungen, auf einen Stand von 13.915 Einwohnern angewachsen. Zwischenzeitlich erreichte der Bevölkerungsstand ein Hoch von 14.358 Einwohnern im Jahre 2003. Bis zum Jahre 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 Ew.) und erheblich über dem Wert des Landes Nordrhein-Westfalen (4,8 %, 18.079.686 Ew.).

Für den Zeitraum nach 2005 zeigt sich für die Gemeinde Niederzier wie auch für den Kreis Düren und gesamt NRW 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 nicht ganz so hoch aus (-1,2 %). Davon abweichend zeigen die Einwohnerstatistiken der Gemeinde einen relativ stabilen Bevölkerungsstand für die Jahre zwischen 2000 und 2015, 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, wie auch im Kreis Düren und Land NRW, tendenziell geringfügig rückläufig sind.

Die durch die 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 um rund 1,9% 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.

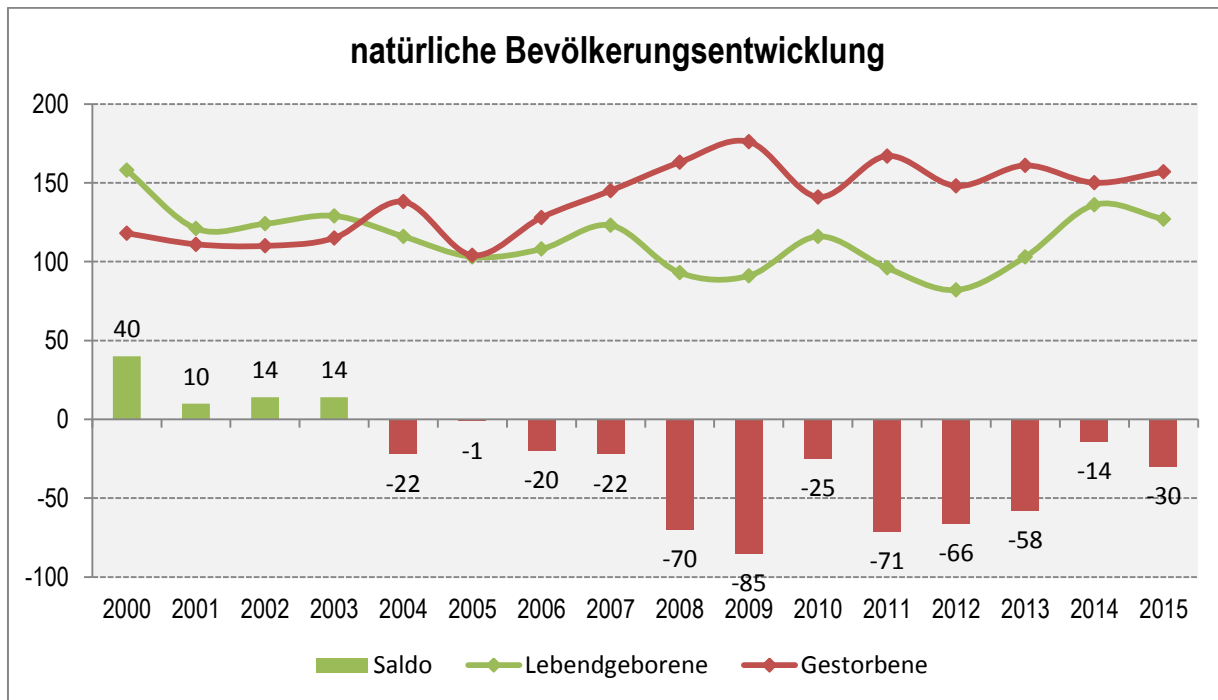


Abbildung 5 natürliche Bevölkerungsbewegungen; Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Düsseldorf, abgerufen am 30.01.2017



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. Seit dem Jahr 2004 liegt der natürliche Bevölkerungssaldo im Durchschnitt bei -40 Einwohnern.

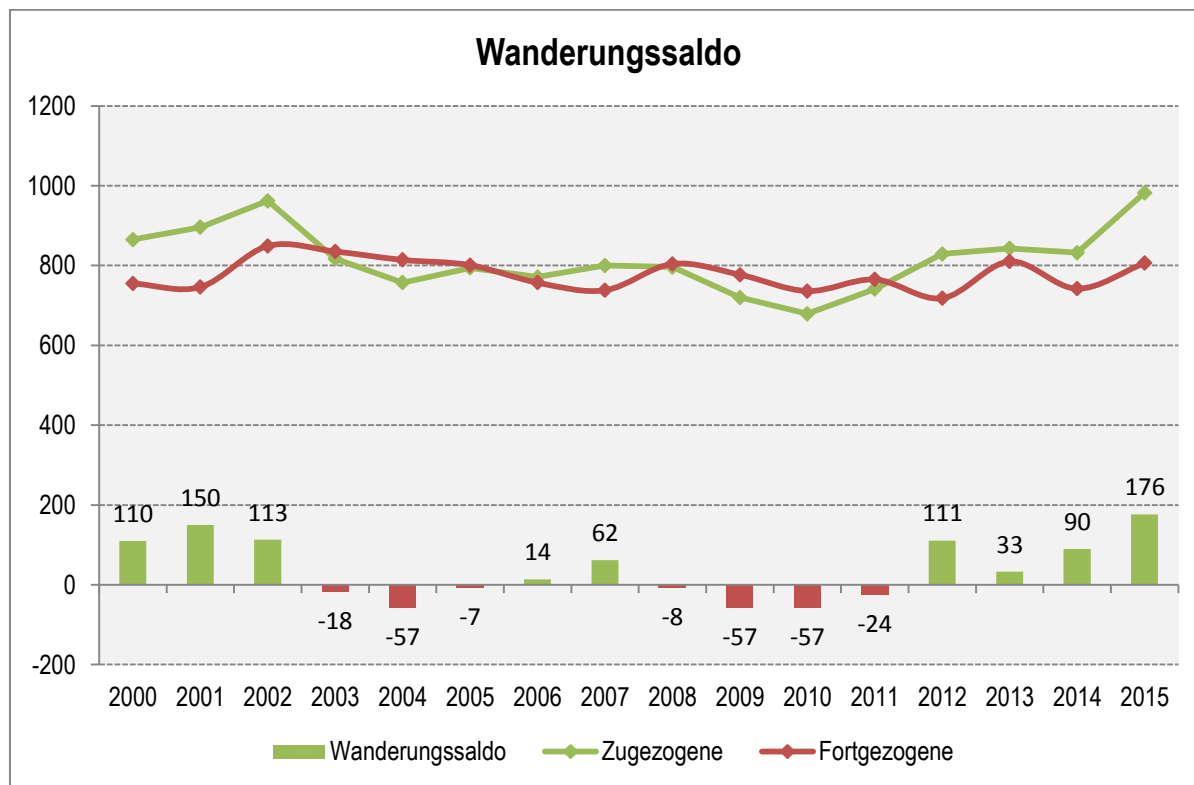


Abbildung 6 Wanderungsbewegungen; Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Düsseldorf, abgerufen am 30.01.2017

Die Bevölkerungsentwicklung durch Wanderungen in Form von Fortzügen und Zuzügen verlief in den letzten 15 Jahren schwankend, wobei die letzten vier Jahre (2012 – 2015) eine positive Tendenz aufweisen. Durchschnittlich war ein positiver Saldo von ca. 40 Einwohnern im Jahr vorhanden. Dies deutet auf eine Attraktivität der Gemeinde Niederzier als Wohnort auch für Außenstehende hin.

4.1.2 Altersstruktur

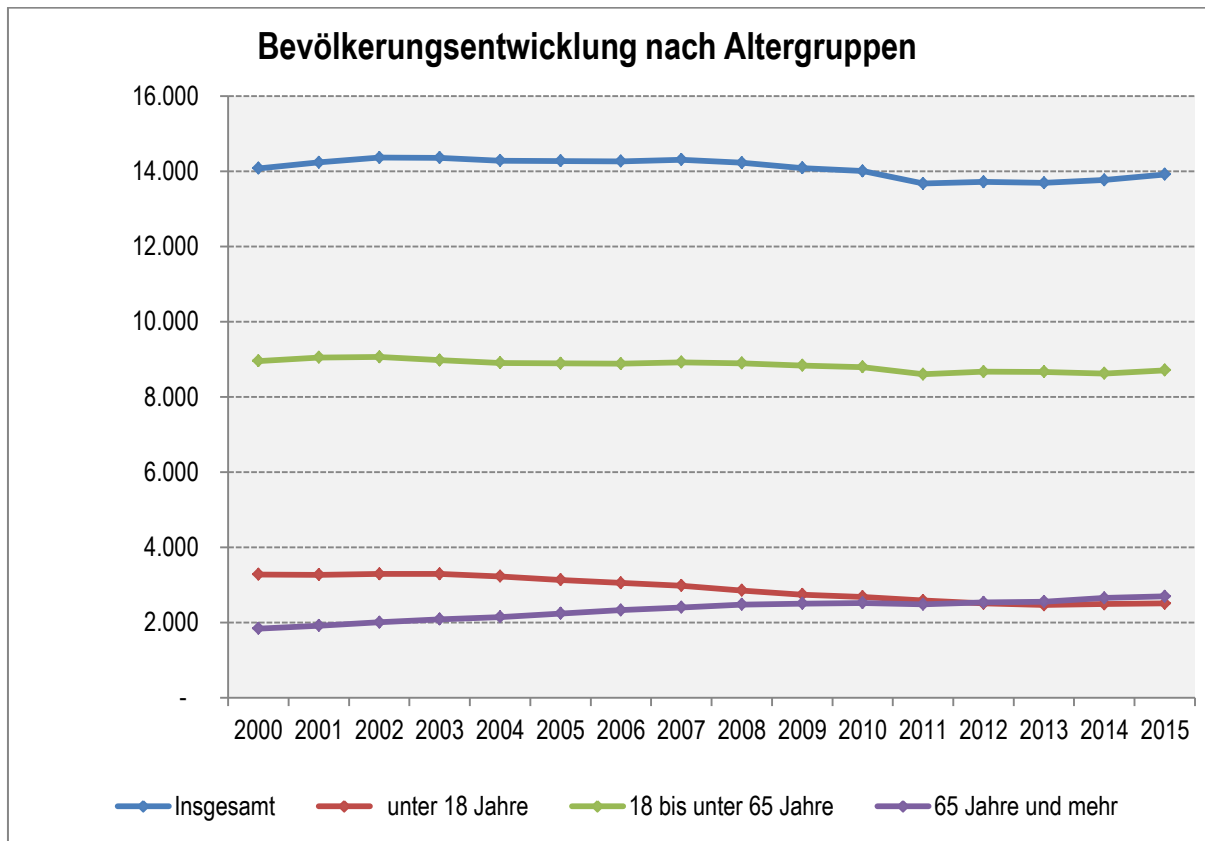


Abbildung 7 Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen; Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Düsseldorf, abgerufen am 30.01.2017

Bei Betrachtung der bisherigen Entwicklung der Bevölkerung nach Altersgruppen in einem Zeitraum der letzten 15 Jahre zeigen sich die überall in Deutschland zu beobachtenden Auswirkungen des demographischen Wandels. Bei einer insgesamt abnehmenden Bevölkerung sank insbesondere der Anteil der unter 18 Jährigen während der Anteil der über 65 Jährigen sich in den letzten 15 Jahren gesteigert hat.

Anteil der unter 18 Jährigen (Stand 2015)			
Ort	Gesamtbevölkerung	Davon unter 18	Anteil in %
Nordrhein-Westfalen	17.865.516	2.963.469	16,6
Kreis Düren	262.828	44.020	16,7
Gemeinde Niederzier	13.915	2.511	18,0

Tabelle 2: Anteil der unter 18-Jährigen; Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Düsseldorf, abgerufen am 30.01.2017

Im Jahre 2015 weist die Gemeinde Niederzier einen leicht überdurchschnittlichen Anteil jugendlicher Bevölkerung auf. 18,0 % der Gesamtbevölkerung Niederziers sind unter 18 Jahre alt. Für Gemeinden gleichen Typs liegt der Anteil bei 17,4 %. Für den Kreis Düren und das Land Nordrhein-Westfalen fällt der Anteil der

unter 18 Jährigen mit 16,7 % bzw. 16,6 % etwas geringer aus. Dementsprechend besteht ein durchschnittlicher Bedarf an Infrastruktureinrichtungen für Kinder und Jugendliche.

Betrachtet man diesen leicht überdurchschnittlichen Wert im Zusammenhang mit zukünftigen Wohnbauflächen, so ist in Zukunft von einem anhaltenden Bedarf an Wohnbauland auszugehen. Da der Anteil der Bevölkerung im jungen Alter hoch ist, kann auch künftig von einem hohen Bevölkerungsanteil im typischen baufähigen Alter ausgegangen werden.

<b>Anteil der über 65 Jährigen (Stand 2015)</b>			
<b>Ort</b>	<b>Gesamtbevölkerung</b>	<b>Davon über 65</b>	<b>Anteil in %</b>
Nordrhein-Westfalen	17.865.516	3.679.054	20,6
Kreis Düren	262.828	53.842	20,5
Gemeinde Niederzier	13.915	2.698	19,4

*Tabelle 3: Anteil der über 65-Jährigen; Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Düsseldorf, abgerufen am 30.01.2017*

Der Anteil der Bevölkerung über 65 Jahren liegt in der Gemeinde Niederzier mit 2.698 Einwohnern bei 19,4 %. Damit ist der Anteil älterer Bevölkerung in Niederzier ähnlich im Vergleich zum Kreis Düren und Nordrhein-Westfalen. Auch im Vergleich zu Gemeinden gleichen Typs mit 20,4 % ist der Anteil der Bevölkerung über 65 Jahren als durchschnittlich zu bezeichnen. Der Umfang an Wohnimmobilien, welche in naher Zukunft dem Markt zur Verfügung stehen werden, ist daher ebenfalls als durchschnittlich einzuschätzen.

### 4.1.3 Haushaltsgrößen

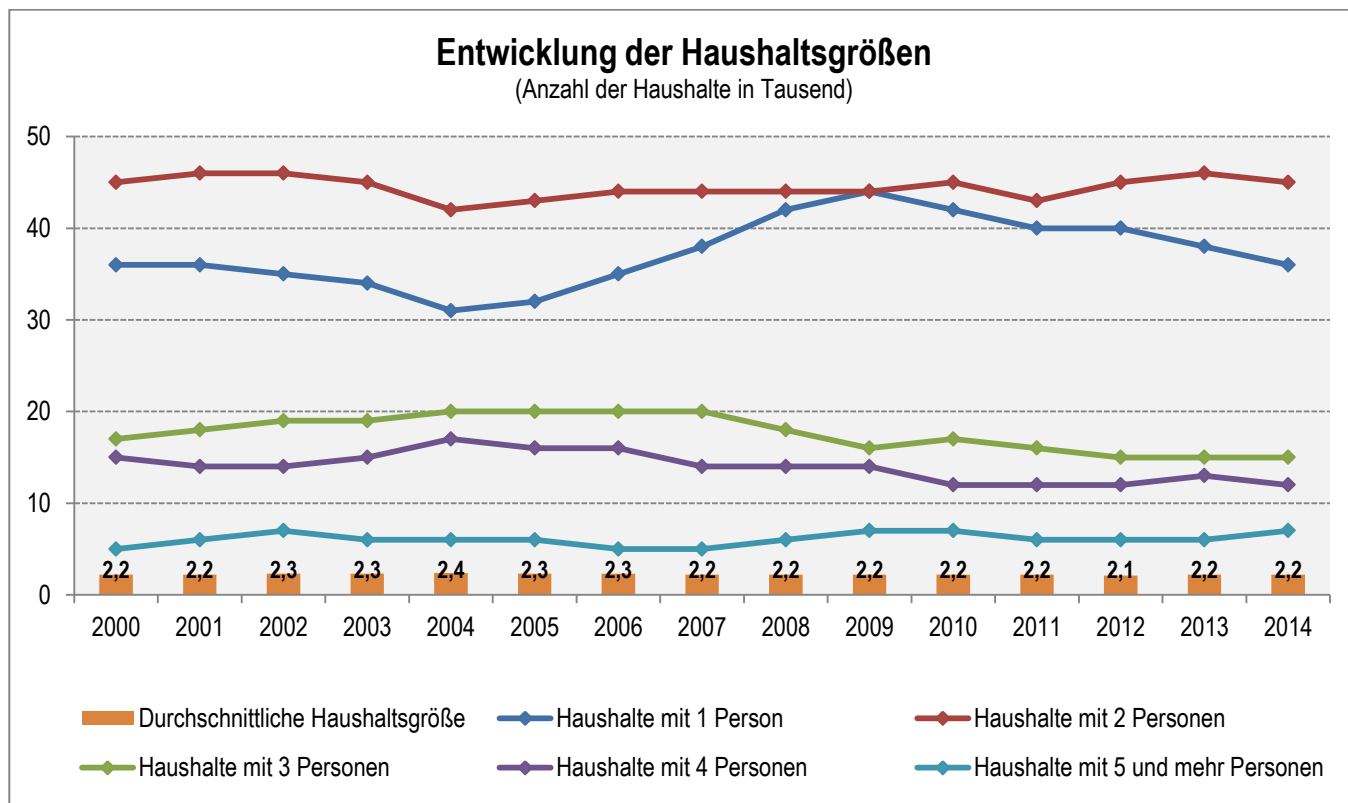


Abbildung 8 Haushaltsgrößen des Kreises Düren; Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Düsseldorf, abgerufen am 31.01.2017

Erhebungen für die Entwicklung der Haushaltsgröße liegen für die Gemeinde Niederzier nicht vor. Gemäß den Erhebungen des Statistischen Landesamtes NRW ist die durchschnittliche Haushaltsgröße für den Kreis Düren seit dem Jahr 2000 relativ stabil bei etwa 2,2 Personen pro Haushalt. Damit liegt die Haushaltsgröße über dem bundesdeutschen Durchschnitt von etwa 2,0 Personen im Jahr 2014.

Dennoch ist davon auszugehen, dass die Haushaltsgrößen auch für den Kreis Düren weiter abnehmen werden. Da hier keine konkreten Vorausberechnungen vorliegen, wird davon ausgegangen, dass die Haushaltsgröße entsprechend dem Bundesdurchschnitt<sup>8</sup> auf rund 1,9 Personen sinken wird.

Aufgrund der Tendenz zu kleineren Haushaltsgrößen wird, trotz eines Rückganges der Bevölkerung ein weiterer Bedarf nach Wohnraum generiert. Es ist jedoch anzumerken, dass mit der Verringerung der Haushaltsgröße auch eine Verringerung des Platzbedarfes einhergeht. Insbesondere ist dieser Umstand vor dem demographischen Wandel zu betrachten: Ältere und alte Menschen geben ihre bisher bewohnten Einfamilienhäuser zugunsten von kleineren, barrierefreien und zentraler gelegenen Wohnungen auf. Häufig entsprechen die aufgegebenen Einfamilienhäuser aufgrund von Sanierungsbedarf oder der technischen Ausstattung nicht den Ansprüchen der Nachfrager, sodass entweder Sanierung, Abbruch oder Neubau an

<sup>8</sup> Statistisches Landesamt: Bevölkerungsentwicklung in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden Nordrhein-Westfalens 2014 bis 2040. Düsseldorf, 14. August 2015.

anderer Stelle infrage kommen. Ein Neubau kommt insbesondere dann infrage, wenn die aufgegebenen Einfamilienhäuser außerhalb des Zentrums liegen und nicht ausreichend mit qualitativ hochwertiger Infrastruktur versorgt werden. In diesem Fall müssten weitere neue Flächen für größere Haushalte ausgewiesen werden.

#### 4.1.4 Prognose der Bevölkerungsentwicklung

Die Entwicklung der Bevölkerung erfolgt einerseits auf der Grundlage der natürlichen Eigenentwicklung, also dem Saldo der Geburten und Sterbefälle. Diesbezüglich kann festgestellt werden, dass in der Gemeinde Niederzier im Durchschnitt ein jährlicher, negativer Saldo von 40 Einwohnern vorliegt, also mehr Einwohner sterben als geboren werden.

Aufgrund der vorhandenen 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 an Jugendlichen auch auf lange Sicht ein stabiler Anteil an Bevölkerung im baufähigen Alter gegeben, sodass von einem gesteigerten, kurzfristigen Bedarf nach zusätzlichem Wohnbauland in den kommenden 15 Jahren auszugehen ist.

Daneben ist davon auszugehen, dass die Gemeinde von Wanderungsbewegungen profitieren wird. Die Gemeinde stellt aufgrund der guten Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz und räumlichen Nähe einen beliebten Wohnort für Menschen dar, die beispielsweise in Aachen, Düsseldorf oder Köln arbeiten. Hier sei insbesondere der große Unterschied in Hinblick auf die Mietpreise genannt. Während ein Quadratmeter Wohnraum laut Mietpreisspiegel in Niederzier zwischen 3,60 - 6,20€ kostet, liegt der Mietzins in Aachen bei 2,50 - 10,50€/m<sup>2</sup>, in Köln bei 6,50 - 12,50€/m<sup>2</sup> und in Düsseldorf sogar bei 8,50 - 13,40€/m<sup>2</sup>. Diese Preisunterschiede dürften einen starken Einfluss auf das Wanderungsverhalten von Haushalten – insbesondere mit niedrigen bis mittleren Einkommen – haben. Dies belegen auch die positiven Wanderungssalden der vergangenen vier Jahre sowie die positive Tendenz des Wanderungssaldos in den letzten drei Jahren. Sie lassen auf eine anhaltende – wenn nicht sogar steigende – Attraktivität der Gemeinde Niederzier für Haushalte von außerhalb schließen.

In dem Zeitraum von 1970 bis 2015 kann für die Gemeinde Niederzier auf Basis der Daten des IT.NRW bis 2005 ein gleichmäßiger Bevölkerungszuwachs von insgesamt 2.533 Einwohnern festgestellt werden (vgl. Tabelle 1). In den Jahren seit 2005 ist, wie auch im Vergleich zu dem Land NRW und dem Kreis Düren, mit einem Bevölkerungsrückgang von insgesamt 356 (IT.NRW) bzw. 134 (Gemeinde Niederzier) Einwohnern eine leicht negative Entwicklung festzustellen. Dieser Rückgang konnte bisher nicht kompensiert werden. Dies wird auch durch die Gemeindemodellrechnung des IT.NRW zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung für kreisangehörige Gemeinden bestätigt, die für die Gemeinde Niederzier von einem kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang ausgeht (vgl. Tabelle 4, Kommunalprofil Niederzier IT NRW Stand 07.10.2016).

Bevölkerung gesamt		Bevölkerungsprognose					
Ort	Stand 01.01.2014	01.01.2025		01.01.2030		01.01.2040	
		Anzahl	(2014 = 100)	Anzahl	(2014 = 100)	Anzahl	(2014 = 100)
Nordrhein- Westfalen	17.638.098	17.796.840	100,9	17.714.529*	100,4*	17.549.907	99,5
Niederzier	13.688	13.457	98,3	13.277*	97,0*	12.918	94,4

Tabelle 4: Bevölkerungsprognose; Quelle: eigene Darstellung nach IT NRW, Kommunalprofil Gemeinde Niederzier, Stand 07.10.2016; \*Zahlen lagen gem. der Quelle nicht vor und wurden linear interpoliert

Die Gemeindemodellrechnung von IT.NRW zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung ermittelt für die Gemeinde Niederzier einen Bevölkerungsrückgang von ca. 5,6 % bis zum Jahre 2040, was interpoliert einem Bevölkerungsrückgang von etwa 3 % bis zum Jahre 2030 entspricht.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren ist davon auszugehen, dass die Gemeinde Niederzier sich in den kommenden 25 Jahren zwar mit einem Bevölkerungsrückgang wird auseinandersetzen müssen, der positive Wanderungssaldo, die Lagegunst und Mietpreise, die erwartete Verkleinerung der Haushalte sowie der leicht überdurchschnittliche Bevölkerungsanteil unter 18 Jahren rechtfertigen jedoch einen Bedarf nach weiteren Wohnbauflächen. Aufgrund der ermittelten Zahlen wird dabei ein jährlicher Rückgang um rund 30 Einwohner zugrunde gelegt, was einem Rückgang bis zum Jahre 2040 von 770 Einwohnern auf etwa 12.918 Einwohnern entspricht.

Ein weiterer kaum prognostizier- und beeinflussbarer Einflussfaktor ist die Unterbringung von Flüchtlingen in Niederzier. Ende 2016 lebten rund 225 Flüchtlinge in der Gemeinde, die weitere Entwicklung der Zahl ist abhängig von zukünftigen politischen Entwicklungen und Entscheidungen. Die Gemeinde hat jedoch bereits drei ergänzende Standorte für die Unterbringung von bis zu 144 Flüchtlingen beschlossen, daraus kann ein erwarteter Anstieg der Bevölkerungszahl abgeleitet werden. Da es sich bei den Unterkünften um temporäre Unterbringungsmöglichkeiten handelt, ist bei Änderung des Aufenthaltsstatus der Flüchtlinge ein weiterer Bedarf an Wohnbauland innerhalb Niederziers durchaus denkbar.

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

## 4.2 Wirtschaftliche Entwicklung

In der Gemeinde Niederzier sind derzeit 3.866 Personen sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Niederzier verzeichnet (Stand 30.06.2014). Mit 3.040 Einpendlern sind nahezu alle in Niederzier sozialversicherungspflichtig beschäftigten Personen nicht am Wohnort beschäftigt. Von den 5.257 am Wohnort Beschäftigten pendeln 4.431 aus Niederzier aus. Daraus ergibt sich ein Pendlersaldo von -1.391 Personen für Niederzier.

Im Jahr 2015 stehen insgesamt 108 Neuanmeldungen von Gewerben bzw. Zuzüge von Gewerben in Niederzier 98 Abmeldungen aufgrund von Geschäftsaufgabe oder Fortzug gegenüber, die Entwicklung ist demnach als leicht positiv zu bewerten.

#### 4.2.1 Gewerbe

Die wirtschaftliche Struktur Niederziers wurde in der Vergangenheit stark durch den Braunkohlebergbau im Tagebau Hambach geprägt. Hierzu zählt nicht nur der Bergbau selbst, sondern auch 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.

Heute forciert Niederzier in mehreren Gewerbegebieten eine differenzierte wirtschaftliche Entwicklung, die neben der Ansiedlung von arbeitsintensiven Industrien und verarbeitendem Gewerbe auch eine Ansiedlung von technologieorientierten Unternehmen sowie Handels- und Dienstleistungsbetrieben zum Ziel hat. Diese Entwicklung soll vor allem in den Gewerbegebieten Rurbenden und Rurbenden/Talbenden stattfinden. Beide liegen verkehrsgünstig zum Autobahnanschluss zur A4 (Köln-Aachen). Bei dem Gewerbegebiet Talbenden-Rurbenden handelt es sich zudem um ein interkommunales Gewerbegebiet in Kooperation mit der Stadt Düren.

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, welche sich an den bereits vorhandenen Gewerbestrukturen orientiert.

Dies ist auch ein Ergebnis des derzeit in Aufstellung befindlichen Gewerbeflächenkonzeptes<sup>9</sup> für den gesamten Kreis Düren in Bezug auf die Gemeinde Niederzier. Suchräume für neue Gewerbe- und Industrieflächen in der Gemeinde Niederzier sind demnach im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes in Oberzier entlang des Forstweges bis zur L264 und in Huchem-Stammeln als Erweiterung des interkommunalen Gewerbegebietes mit der Stadt Düren.

#### 4.2.2 Einzelhandel

Die Gemeinde Niederzier verfügt über kein Einzelhandelskonzept im eigentlichen Sinne<sup>10</sup>, hat jedoch im Jahre 2010 einen zentralen Versorgungsbereich (ZVB) beschlossen. Das hierzu vorgelegte Gutachten erfüllt die Funktion eines Einzelhandelskonzeptes. Demnach kommt der Gemeinde Niederzier entsprechend der Einstufung als Grundzentrum eine grundzentrale Versorgungsfunktion zur Deckung des täglichen Bedarfs zu. Versorgungsschwerpunkt in der Gemeinde bildet die sogenannte „Neue Mitte Niederzier“, die sich im Süden Niederziers, nahe der Grenze zu Oberzier befindet. Neben einem EDEKA Verbrauchermarkt sowie zwei Discountern (PENNY-Markt und Netto Marken-Discount) zur Deckung des täglichen Bedarfs, finden sich hier weiterhin ein dm-Drogerie Markt, zwei Textilhändler (TAKKO und KiK) sowie ein Discounter für Non-Food Artikel (TEDI) zur Versorgung mit Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs der Bevölkerung.

---

<sup>9</sup> Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH: Gewerbeflächenkonzept für den Kreis Düren - Entwurf. Köln, Oktober 2017

<sup>10</sup> Gemeinde Niederzier: „Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches in der Gemeinde Niederzier“ 20.05.2010

Neben der „Neuen Mitte Niederzier“ im Zentrum der Gemeinde finden sich auch im Ortsteil Huchem-Stammeln Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs. Hier befinden sich einerseits bereits bestehende Einzelhandelsgeschäfte, andererseits eröffnet im Dezember 2017 ein neues Fachmarktzentrum. Bei den bestehenden Betrieben handelt es sich um einen Verbrauchermarkt (REWE), einen Discounter (LIDL), einen Getränkemarkt (Trinkgut), einen Tierfachmarkt (Fressnapf), einen Baumarkt (Hornbach), ein Sportgeschäft, eine Drogerie sowie einen Sonderpostenmarkt (Jawoll). Weitere kleinere Betriebe ergänzen das Angebot. In dem neuen Fachmarktzentrum werden ein Verbrauchermarkt (REWE), ein Discounter (ALDI), eine Drogerie (dm) sowie ein Sportfachgeschäft (Intersport Drucks) angesiedelt. Insgesamt entstehen 5.700 m<sup>2</sup> zusätzliche Verkaufsfläche. Die Ansiedlung eines zusätzlichen Fachmarktes ist geplant, dessen Verkaufsfläche und Betreiber sind bisher jedoch nicht bekannt

Mit diesen beiden Standorten kann die Nahversorgungssituation der Gemeinde als ausreichend bis gut bezeichnet werden. Lediglich den kleineren Ortschaften Ellen, Hambach, Krauthausen und Selfhausen könnte eine unzureichende Nahversorgungssituation attestiert werden. Diese ist jedoch auf die fehlende Mantelbevölkerung innerhalb der Ortsteile zurückzuführen, aufgrund derer weitere Einzelhandelsbetriebe vor Ort nicht wirtschaftlich zu betreiben wären.

Zu den Zielen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung der Gemeinde Niederzier führt das Konzept folgende Zielsetzungen aus:

- Etablierung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches in Niederzier/Oberzier („Neue Mitte Niederzier“)
- Beschränkung der Einzelhandelsaktivitäten am Einzelhandelsstandort Huchem-Stammeln auf das aktuell vorhandene Maß

Um diese Ziele weiter verfolgen zu können, weist die Gemeinde Niederzier für die „Neue Mitte Niederzier“ einen zentralen Versorgungsbereich aus. Die Einzelhandelsagglomeration in Huchem-Stammeln dient lediglich der Ergänzung des Standortes „Neue Mitte Niederzier“. Daher soll der Bestand lediglich planerisch gesichert, eine Erweiterung jedoch nicht zugelassen werden.

Es ist davon auszugehen, dass sich die wesentliche Nahversorgungssituation auch in Zukunft auf Niederzier/Oberzier und Huchem-Stammeln konzentrieren wird. Der Fokus weiterer Entwicklungen soll hierbei jedoch auf dem zentralen Versorgungsbereich „Neue Mitte Niederzier“ liegen. Da Huchem-Stammeln nicht den Schutzstatus eines zentralen Versorgungsbereiches genießt, ist eine Weiterentwicklung mit zusätzlichen Einzelhandelsbereichen planerisch nicht gewollt. Dies entspricht auch den Vorgaben des LEP NRW, welcher im Grundsatz die Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf einen zentralörtlich bedeutsamen Allgemeinen Siedlungsbereich (ZASB) ausrichten soll<sup>11</sup>. Der zentralörtliche Siedlungsbereich soll über ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen verfügen und zukunftsfähig sein. Die Festlegung des ZASB erfolgt durch die Bezirksregierung Köln in Abstimmung mit der

---

<sup>11</sup> LEP NRW 2017: Grundsatz 6.2-1



Gemeinde. Für Niederzier sollen die Ortsteile Niederzier/Oberzier im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans als ZASB dargestellt werden. Daher wird die Ausweisung weiterer Sondergebiete in Huchem-Stammeln zukünftig nicht mehr zulässig sein.

Der Bedarf an modernen großflächigen Einzelhandelsbetrieben scheint mit den vorhandenen Angeboten bereits sehr gut gedeckt zu sein. Weitere „Sonderbauflächen“ mit einer Zweckbestimmung „Einzelhandel“ sollen nicht ausgewiesen werden. Da konkrete Vorhaben noch nicht bestehen, wäre eine vorgreifende Kontingentierung der Verkaufsflächen nur schwer bzw. nicht umsetzbar. Zudem könnten für einen Nachweis der Verträglichkeit nur fiktive Zahlen angesetzt werden. Unklar wäre, ob diese Zahlen einem tatsächlich geplanten Vorhaben entsprechen würden.

### **4.3 Entwicklung der Landschaft**

Durch die bergbaulichen Aktivitäten im Tagebau Hambach wird die Niederzier umgebende Landschaft vor allem durch die mit dem Bergbau verbundenen Abgrabungen beherrscht. Dieser liegt in Teilen in wenigen hundert Metern Entfernung zu Siedlungsgebieten. Durch diese anthropogene Nutzung ist die an das Gemeindegebiet angrenzende Landschaft sehr stark überformt. Dies zeigt sich sowohl in den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen außerhalb der besiedelten Bereiche Niederziers, als auch insbesondere im Bereich des Tagebaus Hambach. Im Kontext dieser ausgeräumten Landschaften sind die vorhandenen Landschafts- und Naturschutzgebiete, aber auch die geschützten Landschaftsbestandteile, für die Naherholungsfunktion als bedeutsam anzusehen.

Die natur- und kulturlandschaftlichen Besonderheiten der Gemeinde Niederzier bestehen vor allem aus historischen Bauwerken, Rad- und Wanderwegen durch die Rureifel sowie Natur- und Landschaftsschutzgebieten.

So ist etwa die aus dem über 1000 Jahre alte Rittergut Burg Obbendorf im Ortsteil Hambach sowohl von kulturlandschaftlicher, als auch von touristischer Bedeutung für die Gemeinde, ebenso wie das Schloss Hambach, welches aus dem 13. Jahrhundert stammt. Weiterhin findet sich im Ortsteil Niederzier die römisch-katholische Pfarrkirche St. Cäcilia, die bereits im 12. Jahrhundert Erwähnung findet.

Da Niederzier dem Wanderland Rureifel zugehört, sind insbesondere die Rurauen mit den ihnen zugehörigen Rad- und Wanderwegen, die Feuchtbiotope und Wildgehege auf der Sophienhöhe sowie insgesamt weitere 37 Kilometer Wanderwege hervorzuheben.

Aus diesem Grund verfolgt der Flächennutzungsplan das Ziel, die bestehenden landschaftlichen Qualitäten zu erhalten. Dementsprechend soll die Entwicklung des Gemeindegebietes insbesondere auf diejenigen Ortslagen gelenkt werden, deren Eingrünung lediglich über eine untergeordnete Bedeutung für Landschaft und Naherholung verfügt. Dies bedeutet auch, dass die Siedlungsentwicklung insbesondere und im Sinne der Ziele der Raumordnung auf die Siedlungsschwerpunkte konzentriert wird.

Als Anhaltspunkt, welche Landschaftsbereiche über besondere, natürliche Potentiale verfügen, werden die Kartierungen und Schutzgebietsausweisungen des für das Gemeindegebiet gültigen Landschaftsplans

herangezogen. Dementsprechend werden alle in dem Landschaftsplan festgesetzten Natur- und Landschaftsschutzgebiete in den Flächennutzungsplan übernommen.

#### **4.4 Verkehrliche Entwicklung**

Die absehbare Entwicklung des Gemeindegebietes wird in den kommenden Jahren vor allem durch die Ansiedlungsaktivitäten innerhalb der Gemeinde beeinflusst werden. Bereits heute besteht ein Anschluss der Gemeinde an die Bundesstraßen B 56 (Jülich – Euskirchen) sowie an die Autobahn A 4 (Köln-Aachen). Die Ortskerne dürften aufgrund der guten Erreichbarkeit überörtlicher und überregionaler Verbindungen lediglich in geringem Maße durch den Verkehr belastet sein. Die verkehrliche Erreichbarkeit bewirkt eine hohe Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort, insbesondere für Personen, die in Köln, Aachen oder Düsseldorf arbeiten, aber einen Wohnstandort im ländlichen Raum vorziehen. Neben der guten Anbindung an für den Kraftverkehr, zeichnen sich darüber hinaus insbesondere die Ortschaften Huchem-Stammeln, Selhausen und Krauthausen durch die Anbindung an den Schienenpersonennahverkehr aus. Hier verkehrt die Regionalbahn 21, auch Rurtalbahn genannt, zwischen Düren und Linnich. Die gute verkehrliche Erreichbarkeit erzeugt zusätzlich eine hohe Attraktivität für Gewerbebetriebe.

Insgesamt kann aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung von einer anhaltenden Attraktivität und damit verbundenen positiven Bevölkerungs- und Gewerbeentwicklung ausgegangen werden.

### **5 LEITBILD DES GEMEINDEGEBIETES**

Das Leitbild für das gesamte Gemeindegebiet orientiert sich insbesondere an dem Ziel der flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung, welches bereits durch das Ziel 6.1-1 des Landesentwicklungsplanes vorgegeben wird. Aus diesem Grund soll die Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen auf ein notwendiges Minimum reduziert werden. Vielmehr sieht die Planung vor, die bestehenden Flächenreserven neu zu verteilen und somit deren Nutzbarkeit zu optimieren.

Wie bereits erläutert wurde, ist für das Gemeindegebiet ein absehbarer Bedarf nach zusätzlichem Wohnbauland gegeben (vgl. Kapitel 4.1). Diese Entwicklung erstreckt sich insbesondere auf die Darstellungen von „Wohnbauflächen“ und soll sich vor allem auf die Siedlungsschwerpunkte der Gemeinde – Niederzier, Oberzier, Ellen und Huchem-Stammeln – konzentrieren. Diese sind im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen durch die Darstellung „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) gekennzeichnet. Innerhalb dieser Ortschaften sollen sich die wesentlichen Neuausweisungen von Bauflächen erfolgen, ergänzt durch weitere Ausweisungen in den übrigen Ortschaften zu Zwecken der Eigenentwicklung und der Arrondierung des Siedlungsbereiches. Die Vorgehensweise, sich bei der Neuausweisung von Flächen auf die Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren, entspricht grundsätzlich den Zielen der Raumordnung.

Für die weiteren, kleineren Ortschaften ist es aufgrund des Siedlungsdrucks in der Gemeinde eine Erweiterung der Bauflächen ebenfalls politischer Wille und im Rahmen der Neuaufstellung geplant. Hier soll neben einer Entwicklung aus Eigenbedarf auch das Abfangen weiterer Bedarfe aus umliegenden Kommunen ermöglicht werden.

Die Entwicklung und Neudarstellung von „Gewerblichen Bauflächen“ erfolgt auf der Grundlage von Anfragen, die von Unternehmen mit Ansiedlungswunsch an die Gemeinde herangetragen worden sind. Insgesamt sollen die bestehenden „Gewerblichen Bauflächen“ an ihren Standorten im Gemeindegebiet beibehalten und lediglich in den Ortschaften Niederzier und Huchem-Stammeln ergänzt werden, um dadurch insbesondere den bestehenden Betrieben zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten bieten sowie Ansiedlungswünschen auswärtiger Betriebe gerecht werden zu können.

Mit der Umverteilung von bisher ungenutzten Bauflächen können solche Flächen, für die kein unmittelbarer Entwicklungsbedarf mehr besteht, aufgehoben, wertvolle Landschaftsräume geschont und eine geordnete städtebauliche Entwicklung erzielt werden. Es werden ausschließliche solche Flächen in diesen Tausch eingestellt, die aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnittes für eine weitere Bebauung geeignet wären. Rest- und Kleinstflächen bleiben demnach unberücksichtigt.

In Bezug auf den Natur- und Landschaftsschutz soll sich der künftige Flächennutzungsplan an den für das Gemeindegebiet gültigen Landschaftsplan orientieren. Dieser ist deutlich nach dem bestehenden Flächennutzungsplan in Kraft getreten und gibt den tatsächlich vorhandenen Bestand an wertvollen, natürlichen Strukturen vergleichsweise genau wieder. Aus diesem Grund sollen die Schutzgebietsabgrenzungen, wo möglich, übernommen werden. Dementsprechend wird es im Bereich der Abgrenzungen der bisherigen Bauflächen zu leichten Verschiebungen kommen. Eine Abweichung von den Festsetzungen des Landschaftsplans ist nur im Einzelfall vorgesehen, wenn sich eine Fläche aus tatsächlichen Gründen besonders für die Ausweisung von Bauflächen eignet.

## II ERLÄUTERUNG DER PLANINHALTE

### Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 5 Abs. 1 BauGB)

Gem. § 5 Abs. 2b BauGB besteht die Möglichkeit, Flächennutzungspläne für Teile des Gemeindegebietes aufzustellen. Da die gemeindliche Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet vorbereitet werden soll, wird von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht. Die Darstellung „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ umfasst demnach das gesamte Gemeindegebiet Niederziers.

## 6 SIEDLUNG

### 6.1 Bedarfsermittlungen

#### Wohnen

Auf Grundlage der zuvor ermittelten Bevölkerungsentwicklung soll im Folgenden versucht werden, daraus den zukünftigen Bedarf an Wohnbauflächen abzuleiten. Dazu stehen zwei unterschiedliche methodische Ansätze zur Verfügung, die im Folgenden dargestellt und angewandt werden sollen.

Eine erste Methodik zur Ermittlung von Wohnbauflächenbedarfen bietet der aktuelle Landesentwicklungsplan. Gemäß den Zielen des LEP soll die Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht erfolgen. Dies meint laut den

Ausführungen des LEP einerseits, „ausreichende Flächen für eine entsprechende Entwicklung zur Verfügung zu stellen, andererseits aber die Neudarstellung von Flächen auf das erforderliche Maß zu beschränken“ (Erläuterung zu Ziel 6.1.1 „Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung“). Der LEP gibt auf Grundlage eines Gutachtens vom Institut für Stadtbauwesen und Stadtverkehr der RWTH Aachen eine vereinheitlichte Methode zur Ermittlung der Wohnbauflächenbedarfe für die Regionalplanungsbehörden vor. Diese kann als erste Orientierung auch zur Ermittlung des Flächenbedarfs auf kommunaler Ebene angesetzt werden.

Demnach setzt sich der zukünftige Bedarf an Wohnbauflächen aus drei Komponenten zusammen:

- Dem **Neubedarf**, welcher sich aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung gemäß IT.NRW ergibt
- Dem **Ersatzbedarf** für abgerissene, zusammengelegte oder aus anderen Gründen nicht mehr nutzbare Wohnungen (jährlich 0,2% des Wohnungsbestandes)
- Einer **Fluktuationsreserve** von 1% des Wohnungsbestandes eines ausreichenden Wohnungsangebotes für Um- bzw. Zuzugswillige

Daraus ergibt sich ein Bedarf an neuen Wohneinheiten, welcher auf Grundlage von siedlungsstrukturellen Dichten (für die Gemeinde Niederzier sind folgende vorgegebenen Werte anzusetzen: brutto einschließlich Erschließung 20-35 WE/ha bei Siedlungsdichten unter 1.000 Einw./km<sup>2</sup>) in Flächen umgerechnet wird.

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 der Gemeinde Niederzier bis zum Jahr 2040 um etwa 770 Einwohner schrumpfen wird. Bei einer vorhersehbaren Haushaltsgröße von 1,9 Personen ist bis zum Jahr 2040 von gerundet 405 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. Bei einem Wohnungsbestand von 5854 Wohneinheiten Ende 2015 ergibt sich ein rechnerischer Ersatzbedarf von etwa 293 Wohneinheiten bis zum Jahr 2040. Zwar würde die Verrechnung der beiden Werte einen negativen Bedarf von –112 Wohneinheiten zum Ergebnis haben, der LEP sichert den Gemeinden jedoch einen Grundbedarf in Höhe der Hälfte des Ersatzbedarfes zu. Aufgerundet besteht somit ein Bedarf an rund 147 Wohneinheiten. Legt man die durch die Bezirksregierung Köln für Niederzier vorgegebene siedlungsstrukturelle Dichte von 30 WE je ha zugrunde, so ergibt sich ein Flächenbedarf von **4,9 ha** an zusätzlichen Wohnbauflächen.

Die zuvor vorgestellte Methodik des Entwurfs zum neuen LEP bietet eine erste Orientierung zur Wohnbedarfsermittlung. Da diese Methodik sich jedoch vorrangig an die Regionalplanungsbehörden und damit an die Maßstäblichkeit des Regionalplanes richtet, sollen im Folgenden die tatsächlichen Gegebenheiten in der Kommune bei der Ermittlung der Wohnbedarfsflächen zugrunde gelegt werden.

Hierbei sollen typische Grundstücksgrößen der letzten Jahre bei der Ermittlung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs Berücksichtigung finden. Innerhalb der Gemeinde Niederzier werden typischerweise

Einzel- und Doppelhäuser errichtet. Hiervon abweichende Wohnformen stellen die Ausnahme dar und sind politisch wie auch städtebaulich nicht gewollt. Sie würden sich nicht in das traditionell kleinteilige Siedlungsbild einfügen, sondern dominante Fremdkörper innerhalb von diesem darstellen. Für die geplanten Wohnformen werden durchschnittliche Grundstücksgrößen von etwa 450 - 550 m<sup>2</sup> regelmäßig durch die Gemeinde ausgewiesen. Vergleichbare Grundstücksgrößen sollen auch zukünftig bereitgestellt werden. Unter Berücksichtigung der zusätzlich zu erwartenden Haushalte inklusive des Ersatzbedarfs in Höhe von 147 WE und einer maximalen Grundstücksgröße von 550 m<sup>2</sup> je Haushalt, beträgt der Bedarf nach reinem Wohnbauland demnach etwa **8,09 ha**.

Zusätzlich zu diesem Nettobauland müssen unterschiedliche Zuschläge berücksichtigt werden, um die Errichtung der Anlagen des Gemeinbedarfes zu ermöglichen. Aktuelle Bauvorhaben in dem Gemeindegebiet haben gezeigt, dass zur Errichtung von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie von Einrichtungen wie z.B. Kindertagesstätten oder Spielplätzen ein Zuschlag von etwa 23 % als realistisch zu bewerten ist. Zur Ermittlung dieses durchschnittlichen Erschließungsaufschlages wurden die Flächenbilanzen der letzten realisierten und aktuell in Planung befindlichen Baugebiete („Wohnpark Weiherhof“, „Selhausener Driesch“ und „Erweiterung Neue Mitte“) in dem Gemeindegebiet analysiert und in einen Mittelwert überführt. Berücksichtigt man den Zuschlag, so liegt der Bedarf bei etwa **9,95 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 **12 ha** erhöhen.

Weiterhin zeigen die Entwicklungen der letzten Jahre in der Gemeinde Niederzier, dass eine große Nachfrage nach Baugrundstücken besteht. So liegen derzeit beispielsweise 80 Bewerbungen für die 39 Baugrundstücke der durch den Bebauungsplan B 23 „Wohnpark Weiherhof“ überplanten Fläche in der Ortschaft Oberzier vor. Zuteilungen von Baugrundstücken in den Ortschaften Oberzier und Niederzier erfolgten in den letzten Jahren innerhalb kurzer Zeit. So wurden beispielsweise in Oberzier im Jahr 2013 16 Baugrundstücke innerhalb von 2 Monaten vollständig zugeteilt, in Niederzier im Jahr 2015 weitere 16 Baugrundstücke innerhalb eines halben Jahres. Dabei wurde im Rahmen der Zuteilung der Baugrundstücke in der Regel etwa 75 % an Einwohner aus der Gemeinde vergeben. Dies belegt, dass – trotz rückläufiger Bevölkerungszahlen – ein Bedarf an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet Niederziers besteht. Auch ist der Siedlungsdruck aus den umliegenden Großstädten in der Gemeinde Niederzier zu spüren. Sowohl die Stadt Köln als auch die Stadt Aachen sind in weniger als einer Stunde mit dem Auto und auch mit dem ÖPNV zu erreichen. Diese Städte können ihre eigenen Bedarfe an Wohnbauflächen im Stadtgebiet nicht mehr decken und sind auf die umliegenden Gemeinden wie Niederzier angewiesen, diese Bedarfe mit aufzunehmen.

Ein weiterer, wenn auch kaum kalkulierbarer, Einflussfaktor ist die Entwicklung der Zinssituation. Durch das anhaltende von der Europäischen Zentralbank (EZB) festgelegte Zinstief sind Investitionen, insbesondere in Immobilien als Alternative zum klassischen Sparen, derzeit äußerst beliebt. Daraus lässt sich eine verstärkte Bautätigkeit, und somit auch ein erhöhter Bedarf nach Wohnbauland, ableiten. Dieser ist jedoch aufgrund des Mangels an Daten zur zinsbedingten Investitions- und Bautätigkeit nicht zu beziffern.

## Gewerbe

Ein Bedarf nach zusätzlichen „Gewerblichen Bauflächen“ ist derzeit nicht rechnerisch nachweisbar, da eine Prognose auf der Grundlage bisheriger Entwicklungen mangels statistischer Datengrundlagen nicht möglich ist. Anhand der Anfragen von Unternehmen, die bei der Gemeindeverwaltung sowie der Wirtschaftsförderung eingegangen sind, lässt sich jedoch ein subjektiver Bedarf an weiteren gewerblichen Bauflächen feststellen, der im Rahmen der Neuaufstellung zu Grunde gelegt werden soll.

Zudem befindet sich derzeit ein Gewerbeflächenkonzept<sup>12</sup> für den gesamten Kreis Düren in Aufstellung. Dieses untersucht kreisweit die Gewerbeflächenentwicklung und ermittelt Suchräume für neue Gewerbeflächen in den einzelnen Kreis-Kommunen. Suchräume für neue Gewerbe- und Industrieflächen in der Gemeinde Niederzier sind demnach im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes in Oberzier entlang des Forstweges bis zur L264 und in Huchem-Stammeln als Erweiterung des interkommunalen Gewerbegebietes mit der Stadt Düren.

### **6.2 Wohnbauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 Nm. 1 BauNVO)**

Die Siedlungsflächen, die sowohl im Bestand überwiegend dem Wohnen dienen als auch zukünftig für eine Wohnnutzung vorgesehen sind, werden im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Mit dieser Festlegung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung behält die Gemeinde größere Flexibilität bei der konkreten Ausgestaltung künftiger Baugebiete auf Bebauungsplanebene.

#### **6.2.1 Rücknahme und Anpassungen**

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. Daher erfolgt an diesen Stellen die Rücknahme dieser Wohnbauflächen. Die Rücknahmen und Anpassungen sind im Folgenden kurz aufgeführt:

Größere Anpassungen und Rücknahmen erfolgen in den Ortschaften Ellen und Hambach. Hiervon sind Flächen betroffen, die im derzeitigen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen sind. Aufgrund der ausgebliebenen Bautätigkeit werden hier Flächen zurückgenommen, die an anderer, günstiger gelegener, Stelle als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Auch die erschwerten Bedingungen für eine Bebauung aufgrund der innerhalb der Fläche verlaufenden tektonischen Störzone tragen zu der Entscheidung, die Flächen zurückzunehmen, bei. Im derzeitigen FNP ist der überwiegende Anteil der Flächen als Wohnbauflächen und gemischte Baufläche ausgewiesen.

Darüber hinaus sind im Rahmen der Neuaufstellung des FNP weitere kleine Anpassungen an die Bestandssituation im gesamten Gemeindegebiet erfolgt. Bisherige Flächen, die aufgrund der geringen Größe

---

<sup>12</sup> Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH: Gewerbeflächenkonzept für den Kreis Düren - Entwurf. Köln, Oktober 2017

nicht im Flächennutzungsplan dargestellt werden können, werden im neuen FNP nicht mehr dargestellt und stattdessen der umgebenden Baufläche zugeordnet. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um kleine Grünflächen, die auch innerhalb der Siedlungsflächen allgemein zulässig sind.

### Wohnbauflächen Ellen

- 3,99 ha

Der bisherige Flächennutzungsplan stellt im Nord-Westen der Ortschaft Ellen eine Wohnbaufläche dar. Diese grenzt unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Derzeit wird die Fläche ebenfalls landwirtschaftlich genutzt, aufgrund einer dort verlaufenden tektonischen Störzone wird die Fläche zurückgenommen und an anderer Stelle neu ausgewiesen. Entsprechend ihrer bisherigen – und deutlich geeigneteren – Nutzung wird sie im neuen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Abbildung 9 Abgrenzungen der in Ellen aufgegebenen bisherigen Wohnbaufläche (LW-EL); Quelle: eigene Darstellung nach Land NRW 2018

### **6.2.2 Reserveflächen**

Reserveflächen werden über das Siedlungsflächenmonitoring in allen Kommunen Nordrhein-Westfalens erhoben. Für die Gemeinde Niederzier werden durch die Bezirksregierung Köln Reserveflächen in einer Größenordnung von 50 ha (Stand 2016).

Der Report zum Siedlungsflächenmonitoring der Gemeinde Niederzier gibt an, dass am 17.08.2017 von den von der Bezirksregierung genannten 50 ha Reserveflächen zwischenzeitlich bereits 6,45 ha in Anspruch genommen wurden. Somit sind die Reserveflächen auf eine Größenordnung von 43,55 ha gesunken. Davon fallen etwa 27 ha auf Wohnbauflächen, die weiteren 16 ha sind als Mischbauflächen im derzeitigen Flächennutzungsplan dargestellt. Die knapp 44 ha entsprechen einer Wohnreserve von 3,13 ha pro Einwohner, was leicht unter der Wohnreserve des Kreises Düren liegt (3,32 ha/1000 Einwohner), jedoch mehr als der doppelten Wohnreserve der Bezirksregierung Köln entspricht (1,38 ha/1000 Einwohner).

Für ca. 16,3% dieser Flächen existieren rechtskräftige Bebauungspläne, somit sind Flächen in einer Größenordnung von 7,10 ha bereits überplant. Für weitere 2,5% (entspricht 1,11 ha) ist nicht bekannt, ob ein Bebauungsplan vorliegt oder nicht. Somit sind 81,1% (35,34 ha) der Reserveflächen bisher unbeplant und stehen als tatsächliche Reserve zur Verfügung.

Viele dieser Reserveflächen sind jedoch in der Zwischenzeit bebaut oder anderweitig genutzt worden, weshalb derzeit die Daten des Siedlungsflächenmonitorings durch die Gemeinde aktualisiert werden. Im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans werden diese Daten seitens der Bezirksregierung Köln überprüft und fortgeschrieben, sodass im weiteren Verfahren die angepassten Reserveflächen eingestellt werden können.

### 6.2.3 Neudarstellungen

In dem Rahmen der bisher erfolgten Änderungen des derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplanes Bestandserhebung ist es zum Teil zu erheblichen Anpassungen zwischen den Darstellungen von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen gekommen. Über diese Korrekturen hinaus beabsichtigt die Gemeinde zusätzliche Planungen an Wohnbauflächen vorzunehmen, um so dem absehbaren Bedarf nach Wohnbauland nachkommen zu können. Die nachfolgenden Planungen sind in dem Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vorgesehen. Im Vorentwurf zur Frühzeitigen Beteiligung werden bewusst mehr Wohnbauflächen als nach der vorangegangenen Bedarfsermittlung erforderlichen Flächen ausgewiesen. In der Regel werden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange neue Erkenntnisse erlangt, die zum Ausschluss einzelner Flächen führen werden.

Wohnbauflächen Niederzier + 18,46 ha

Die Ortschaft Niederzier stellt das Zentrum der Gemeinde Niederzier dar und ist im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Aus diesem Grund findet ein erheblicher Anteil der Neudarstellungen von Wohnbauflächen in diesem Ortsteil der Gemeinde statt.

Die erste Fläche (W-NZ 1) hat eine Größe von 2,67 ha und befindet sich im Nordwesten des Ortsteiles und grenzt zu großen Teilen an derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im aktuellen Flächennutzungsplan ist sie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, sie grenzt jedoch bereits im Osten an bestehende Wohnbebauung und im Norden an eine weitere Wohnbauflächen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan an. Die Nähe zur Landesstraße L 12 und der damit gegebene Anschluss an die Bundesstraße B 56n sorgen für eine gute verkehrliche Erschließung. Da die Gemeinde Niederzier zur weiteren Eigenentwicklung auf die Darstellung neuer Wohnbauflächen angewiesen ist, wird sie als zusätzliche Wohnbaufläche dargestellt.





Abbildung 10 Abgrenzung der in Niederzier neu dargestellten Wohnbaufläche W-NZ 1; Quelle: eigene Darstellung nach Land NRW 2018

Die zweite Fläche (W-NZ 2) ist 14,48 ha groß und liegt im Nordosten Niederziers. Sie grenzt überwiegend an gemischte Bauflächen und Flächen für die Landwirtschaft an. Um dem gestiegenen Bedarf an Wohnbauland nachzukommen und eine Arrondierung des Siedlungsraumes hin zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen zu bezwecken, wird die derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche im neuen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Erweiterung an dieser Stelle ist sinnvoll, da sie an den bestehenden Siedlungsbereich anknüpft und in ausreichender Nähe zum Zentrum der Gemeinde liegt. Zwar liegt ein Teil der Fläche im Landschaftsschutzgebiet LSG-5004-0009 „LSG-Hambach-Niederzier-Oberzier“, eine Neudarstellung einer größeren zusammenhängenden Wohnbaufläche wäre jedoch lediglich im Westen Niederziers möglich gewesen und wird dort aufgrund der Umspannanlage verhindert.

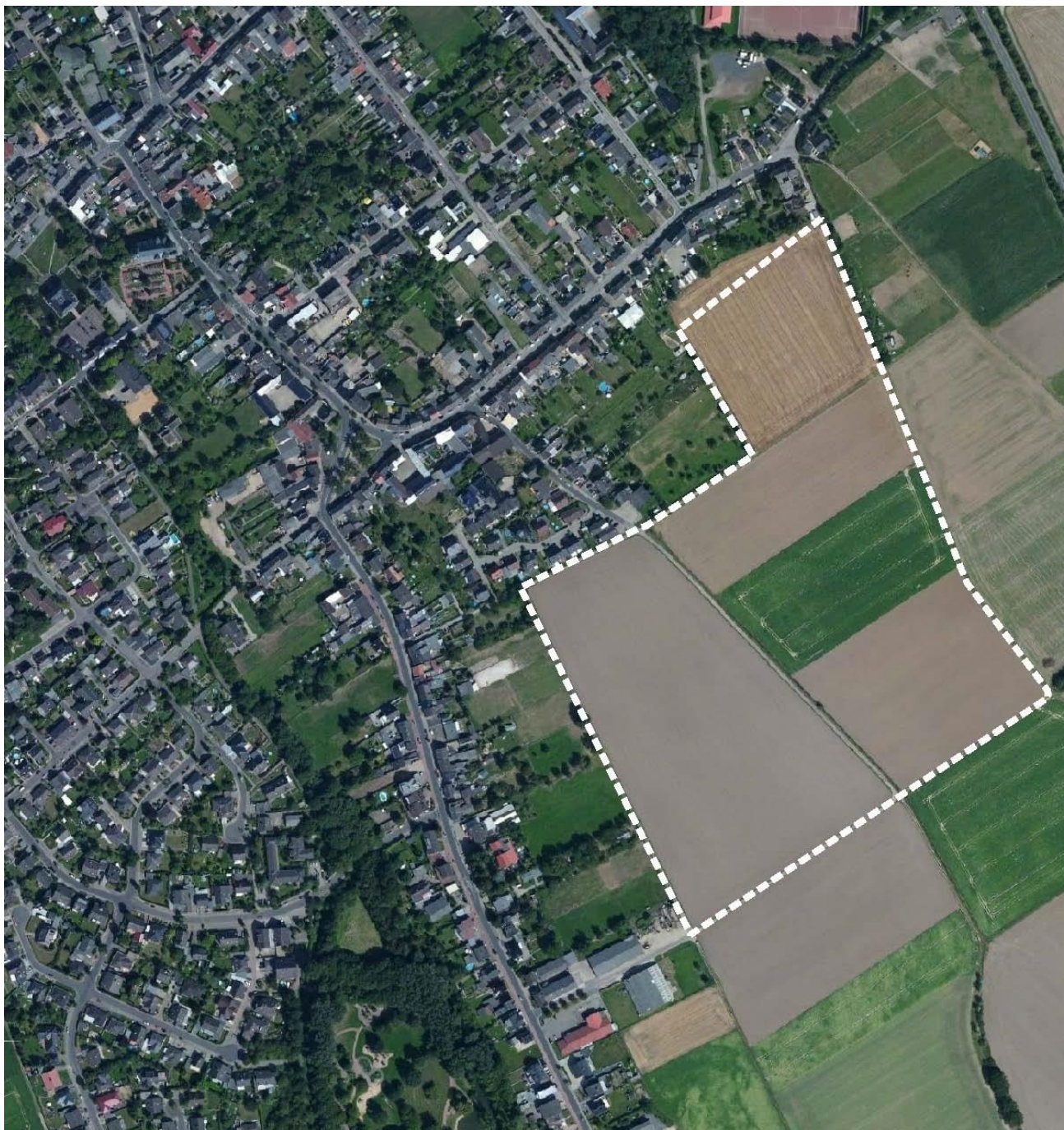


Abbildung 11 Abgrenzung der in Niederzier neu dargestellten Wohnbaufläche W-NZ 2; Quelle: eigene Darstellung nach Land NRW 2018

Die dritte Fläche (W-NZ 3) liegt im Nordwesten Niederziers in unmittelbarer Nähe zur ersten neu dargestellten Wohnbaufläche und vervollständigt gemeinsam mit dieser eine bereits bestehende Wohnbaufläche. Die 1,31 ha große Fläche grenzt an bereits bestehende Wohnbauflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft an. Durch die Neudarstellung wird eine Arrondierung der Wohnbauflächen hin zu den Flächen für die Landwirtschaft vorgenommen.



Abbildung 12 Abgrenzung der in Niederzier neu dargestellten Wohnbaufläche W-NZ 3; Quelle: eigene Darstellung nach Land NRW 2018

Aufgrund der Nähe zum bereits bestehenden Siedlungsraum, der Lage im Allgemeinen Siedlungsbereich und des Bedarfes nach Wohnbauland bieten sich alle drei genannten Flächen für die Neudarstellung als solche an. Durch die Nähe zur Landesstraße L 12 und die damit gegebene Anbindung an die Bundesstraße B 56 sind die neu dargestellten Flächen aufgrund ihrer verkehrlichen Erreichbarkeit besonders als Wohnbauflächen geeignet.

Die Erweiterungsfläche für die Ortschaft Niederzier hat eine Gesamtgröße von 18,46 ha und bietet der Ortschaft somit ein Erweiterungspotenzial von 19,7 %.

#### Wohnbauflächen Oberzier

+ 8,49 ha

Durch das Zusammenwachsen der Ortsteile Oberzier und Niederzier und die Lage im ASB steht auch der Ortsteil Oberzier im Fokus der Entwicklung von Flächen zu Wohnbauzwecken. Um den gestiegenen Bedarf an Wohnbauflächen zu decken, sollen in Oberzier insgesamt fünf neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden.

Die erste Fläche (W-OZ 1) liegt im Südwesten des Ortsteiles, hat eine Größe von 2,53 ha und dient der Erweiterung der Wohnbaufläche, an die sie im Osten angrenzt. Im Süden grenzt eine Mischbaufläche an, die übrigen Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Durch ihre Darstellung wird eine Arrondierung des Siedlungsbereiches hin zu den Flächen für die Landwirtschaft als Verlängerung der Grenze des bereits dargestellten Mischgebietes vorgenommen.



Abbildung 13 Abgrenzung der in Oberzier neu dargestellten Wohnbaufläche W-OZ 1; Quelle: eigene Darstellung nach Land NRW 2018

Die zweite und dritte Fläche (W-OZ 2 und 3) liegen im Süden Oberziers und schließen an bereits dargestellte Wohnbauflächen im Norden sowie eine Grünfläche (Friedhof) im Osten an. Sie sind 1,57 ha (W-OZ 2) und 1,37 ha (W-OZ 3) groß und werden lediglich durch die Ellener Straße getrennt. Im Süden sowie im Westen liegen Flächen für die Landwirtschaft. Durch die neu dargestellten Flächen wird die Bildung einer einheitlichen Zäsur hin zu den Flächen für die Landwirtschaft ermöglicht. Durch die Nähe zur als Hauptverkehrsstraße dargestellten Ellener Straße wird eine gute verkehrliche Anbindung gewährleistet, was für die Darstellung der Flächen als Wohnbaufläche spricht.

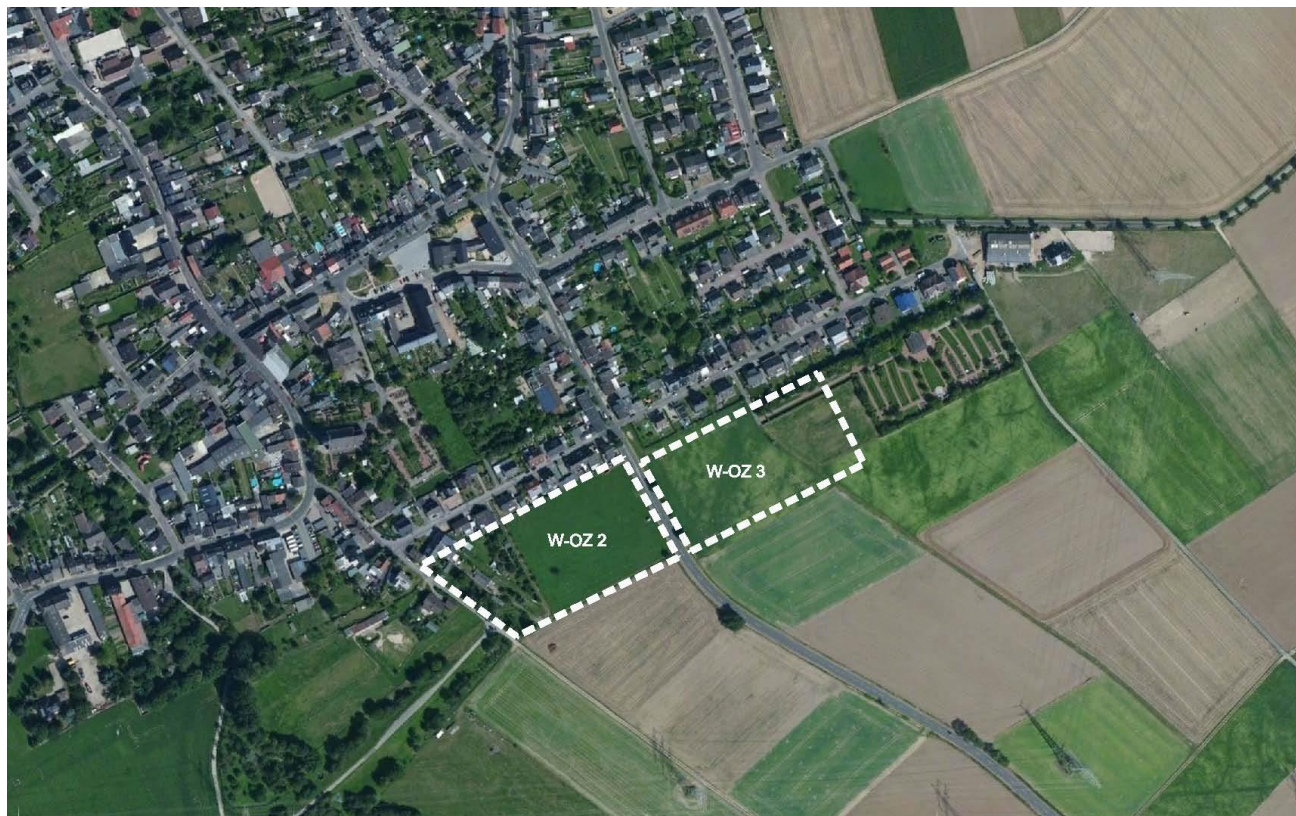


Abbildung 14 Abgrenzung der in Oberzier neu dargestellten Wohnbauflächen W-OZ 2 und 3; Quelle: eigene Darstellung nach Land NRW 2018

Die vierte und die fünfte Fläche (W-OZ 4 und 5) liegen im Osten Oberziers. Die vierte Fläche mit einer Größe von 1,92 ha wurde bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, die fünfte Fläche mit 1,09 ha Fläche als Gewerbliche Baufläche. Auf der Fläche W-OZ 5 erfolgt die Umwandlung aufgrund der Umsiedlung und des Abrisses des sich darauf ursprünglich befindlichen Penny-Marktes. Die Neudarstellung dient der Deckung des gewachsenen Bedarfes an Wohnbauflächen innerhalb Oberziers.

Die Fläche W-OZ 4 liegt zwar innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LSG-5004-0009 „LSG-Hambach-Niederzier-Oberzier“, eine Neudarstellung von Wohnbauflächen an anderer Stelle ist jedoch nicht möglich. Im Westen Oberziers beschränkt die Umspannanlage mit ihren Abstandsflächen das weitere Wachstum Oberziers und im Süden müssen die entsprechenden Abstände zu den dort verlaufenden Freileitungen eingehalten werden.

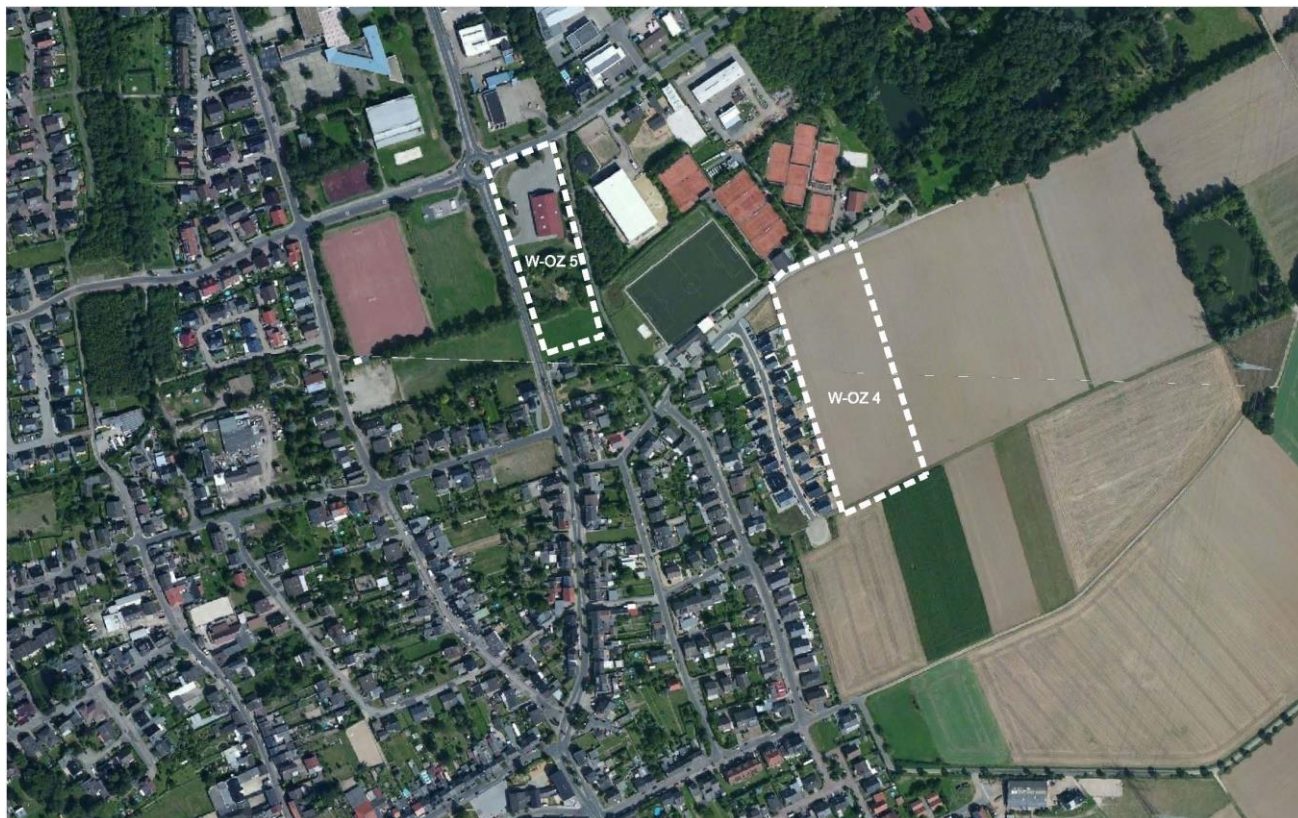


Abbildung 15 Abgrenzung der in Oberzier neu dargestellten Wohnbauflächen W-OZ 4 und 5; Quelle: eigene Darstellung nach Land NRW 2018

Die Erweiterungsflächen für die Ortschaft Oberzier haben eine Gesamtgröße von 8,49 ha und bieten der Ortschaft somit ein Erweiterungspotenzial von 12,1 %. Dies erscheint insbesondere vor dem Hintergrund des Zusammenwachsens der beiden Ortschaften Oberzier und Niederzier und der Lage im Allgemeinen Siedlungsbereich als eine angemessene Erweiterung.

#### Wohnbauflächen Ellen

+ 7,61 ha

In der Ortschaft Ellen werden insgesamt drei neue Wohnbauflächen dargestellt.

Bei der ersten Fläche W-EL 1 handelt es sich um die Ersatzfläche für die aufgrund einer tektonischen Störzone zurückgezogene Fläche im Norden des Ortsteiles. Um den Wegfall der aufgegebenen Fläche zu kompensieren und die Nachfrage nach Wohnbauland weiter befriedigen zu können, wird direkt östlich an die zurückgezogene Fläche angrenzend eine neue Fläche mit einer Größe von 5,61 ha für Wohnbauland dargestellt. Dies wird aufgrund des Wegfalls einer direkt über der Fläche verlaufenden oberirdischen Versorgungsleitung ermöglicht.



Abbildung 16 Abgrenzung der in Ellen ergänzten Wohnbaufläche W-EL 1; Quelle: eigene Darstellung nach Land NRW 2018

Die beiden anderen Flächen liegen im Südosten Ellens und grenzen an Wohnbauflächen und eine Gemeinbedarfsfläche an. Ihre Ausweisung dient der Arrondierung des Siedlungsbereiches hin zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen und gleichzeitig der Deckung des Bedarfs an Flächen zur Eigenentwicklung durch die Gemeinde. Die nördlich gelegene Fläche W-EL 2 ist 0,7 ha groß, die südlich gelegene Fläche W-EL 3 umfasst 1,29 ha.

Zudem rundet die Erweiterung den Ortsteil hin zur Landesstraße L 264 ab, welche eine städtebauliche Zäsur darstellt und damit einen naheliegenden Abschluss bildet. Durch die zusätzlichen Wohnbauflächen stehen dem Ortsteil weitere 7,61 ha Wohnbauland zur Verfügung. Mit der Rücknahme in Höhe von 3,99 ha (vgl. 6.2.1) werden 3,62 ha neue Siedlungsflächen geschaffen, was einer Erweiterung um 7,2 % entspricht. Da die Ortschaft Ellen im Allgemeinen Siedlungsbereich liegt, ist eine Erweiterung in dieser Größenordnung gerechtfertigt.



Abbildung 17 Abgrenzung der in Ellen ergänzten Wohnbauflächen W-EL 2 und 3; Quelle: eigene Darstellung nach Land NRW 2018

### Wohnbauflächen Huchem-Stammeln

+ 13,94 ha

Als einer der Siedlungsschwerpunkte Niederziers ist Huchem-Stammeln mit von den größten Neuausweisungen betroffen. Dafür spricht auch die Darstellung des Ortsteiles als Allgemeiner Siedlungsbereich. Insgesamt werden im neuen Flächennutzungsplan zusätzliche 13,94 ha Wohnbauland in diesem Ortsteil dargestellt. Diese verteilen sich auf insgesamt sieben Teilflächen.

Die ersten beiden Flächen befinden sich im Norden und Nordwesten der Ortschaft. Die erste Fläche (W-HS 1) ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Grünfläche (Sportplatz) dargestellt. Diese Nutzung wird im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in den östlichen Bereich des Ortsteiles verlagert, was gleichzeitig dem vorbeugenden Lärmschutz vor Sportlärm dient. Durch die Darstellung als Wohnbaufläche wird ein größeres Potenzial zur Innenentwicklung auf einer Fläche von 2,3 ha freigesetzt.

Die zweite Fläche (W-HS 2) liegt an der nördlichen Grenze des Siedlungsbereichs, hat eine Größe von 3,85 ha und dient der Arrondierung der Ortschaft hin zu den Flächen für die Landwirtschaft und gleichzeitig als



Potenzialfläche für die Eigenentwicklung von Wohnbauland. Sie grenzt im Süden und Osten an Wohnbauflächen, im Westen an den Langen Graben und eine anschließende Freifläche.

Die Fläche W-HS 2 liegt im Landschaftsschutzgebiet LSG-5004-0003 „LSG-Rurtal südlich der Autobahn A 44“. Dies ist jedoch nicht problematisch, da die angrenzenden bereits dargestellten Wohnbauflächen bereits in diesem Landschaftsschutzgebiet liegen und die neu dargestellten Flächen lediglich der Arrondierung des Siedlungsraumes dienen.



Abbildung 18 Abgrenzung der in Huchem-Stammeln neu dargestellten Wohnbauflächen (W-HS 1 und 2); Quelle: eigene Darstellung nach Land NRW 2018

Die übrigen Flächen (W-HS 3 bis 7) liegen im nordöstlichen Bereich des Siedlungsbereichs Huchem-Stammeln und runden diesen hin zu den Flächen für die Landwirtschaft ab. Die Flächen haben dabei eine Größe von ca. 2,31 ha (W-HS 3), 0,77 ha (W-HS 4), 1,51 ha (W-HS 5), 2,05 ha (W-HS 6) sowie 1,15 ha (W-HS 7). Dabei grenzen sie an bereits bestehende Wohnbauflächen an und ermöglichen so eine direkt an die bestehenden Siedlungsflächen angrenzende Erweiterung. Aufgrund der Nähe zur Oberzierer Straße, welche an die Bundesstraße B 56 anschließt, ist eine günstige Verkehrsanbindung gegeben, welche zur Attraktivität der neu dargestellten Flächen beitragen dürfte.



Abbildungen 19 Abgrenzung der in Huchem-Stammeln ergänzten Wohnbauflächen (W-HS 3 bis 7); Quelle: eigene Darstellung nach Land NRW 2018

Durch die Darstellung neuer Wohnbauflächen wird der Ortschaft Huchem-Stammeln ein Erweiterungspotenzial von 13,94 ha ermöglicht, was einer Vergrößerung der Siedlungsflächen um etwa 16 % entspricht.

#### Wohnbaufläche Hambach

+ 13,33 ha

Um der Ortschaft Hambach Möglichkeiten zur Entwicklung zu bieten, werden im Ortsteil fünf zusätzliche Wohnbauflächen dargestellt. Die erste (W-HB 1) liegt im Norden Hambachs und grenzt im Süden sowie im Osten direkt an bereits bestehende Wohnbauflächen an. Westlich und nördlich sind Flächen für die Landwirtschaft gelegen. Die neu dargestellte Fläche hat eine Größe von rund 0,58 ha und arrondiert mit der bereits dargestellten Fläche für Wohnbauflächen im Osten.

Sie liegt im Landschaftsschutzgebiet LSG-5004-0006 „LSG-Ellebachtal Jülich-Stetternich-Hambach“. In dieses ragen jedoch bereits zum heutigen Zeitpunkt im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen hinein. Da die Fläche W-HB 1 der Arrondierung des Siedlungsbereiches dient, ist ihre Ausweisung daher unproblematisch.



Abbildung 20 Abgrenzung der in Hambach ergänzten Wohnbauflächen (W-HB 1 und 2); Quelle: eigene Darstellung nach Land NRW 2018

Die zweite Fläche (W-HB 2) befindet sich im Nordosten des Ortsteiles und arrondiert eine derzeit bestehende Lücke im Siedlungsbereich hin zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen. Sie liegt nicht im Bereich des Landschaftsschutzgebietes und bietet sich mit einer Größe von 0,84 ha daher zur Darstellung von Wohnbauflächen an.

Die dritte Wohnbaufläche (W-HB 3) liegt im Norden des Ortsteils und bindet die dort vorhandene Splittersiedlung in die Ortschaft mit ein. Die zwischen der Splittersiedlung und der Ortschaft gelegenen Freiflächen können somit einer Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden. Zwar liegen diese Flächen im Landschaftsschutzgebiet, allerdings sind bereits weite Teile der Fläche bebaut und die zusätzlichen Teilflächen bilden eine Arrondierung der vorhandenen Siedlungsstrukturen. Die Fläche hat insgesamt eine Größe von 6,7 ha.

Im Osten der Ortschaft, gegenüber dem Friedhof und an den Kindergarten anschließend, liegt die vierte Wohnbaufläche (W-HB 4). Mit einer Größe von knapp 2 ha bindet sie die beiden angrenzenden Gemeinbedarfsflächen (Jugendheim und Kindergarten) stärker in die Ortschaft ein. Aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung zum Sportplatz bietet sich die Darstellung neuer Flächen an dieser Stelle an.

Die letzte Fläche (W-HB 5) liegt im Südwesten der Ortschaft und schließt an die Bebauung entlang der Dornenweide und der K22 an. Eine Erschließung dieser Flächen ist bereits über einen Wirtschaftsweg von der Dornenweide ausgehend vorgesehen und bietet sich daher mit einer Größe von ca. 3,2 ha für eine wohnbauliche Nutzung in Zukunft an.

Durch die neu dargestellten Flächen wird der Ortschaft Hambach ein Erweiterungspotenzial von ca. 39 % ermöglicht. Damit übersteigen die geplanten Erweiterungen zwar den Eigenbedarf der Ortschaft, jedoch ist es

ausdrücklicher politischer Wille weitere Flächen auszuweisen, um auch zukünftig schnell auf den Siedlungsdruck aus den umliegenden Großstädten reagieren zu können.



Abbildungen 21 Abgrenzung der in Hambach ergänzten Wohnbauflächen (W-HB 3, 4 und 5); Quelle: eigene Darstellung nach Land NRW 2018

#### Wohnbaufläche Krauthausen

+ 10,17 ha

In der Ortschaft Krauthausen soll eine zusätzliche Wohnbaufläche im Norden der Ortschaft geschaffen werden. Direkt an der Grenze zur Stadt Jülich ist eine Splittersiedlung an der Straße Oresfeld vorhanden, die mittels dieser zusätzlichen Wohnbaufläche in die Ortschaft eingegliedert werden kann. Die dazwischen befindlichen Freiflächen können für zukünftige Entwicklungen genutzt werden. Diese Fläche mit einer Größe von 7,86 ha bietet sich besonders an, da eine Erweiterung der Ortschaft an anderer Stelle nur bedingt möglich ist. Im Osten wird die Ortschaft durch die Trasse der Rurtalbahn sowie eine Hochspannungsleitung begrenzt. Im Süden und Westen sind die Siedlungsflächen bereits bis an die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes herangerückt. Eine Erweiterung der Ortschaft ist somit nur nach Norden möglich.

In der Ortschaft Krauthausen soll weiterhin aufgrund eines zu geringen Bedarfes ein Sportplatz aufgegeben werden. Auf der im Südwesten Krauthausens damit frei werdenden Fläche wird im neu aufgestellten Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche dargestellt. Diese grenzt an bereits bestehende Wohnbauflächen an und fügt sich so in den Bestand ein. Hiermit werden in der Ortschaft weitere 2,31 ha Wohnbauland ausgewiesen.

Die Fläche W-KH liegt im Landschaftsschutzgebiet LSG-5004-0003 „LSG-Rurtal südlich der Autobahn A 44“. Ihre Lage in diesem ist jedoch nicht problematisch, da bereits ein Teil der angrenzenden Wohn- und Mischbauflächen in diesem Gebiet liegen und die Fläche der Arrondierung des Siedlungsbereiches dient.

Mit den auf diesem Wege neu ausgewiesenen 10,17 ha Wohnbauland wird der Ortschaft Krauthausen ein Wachstumspotenzial von 47,2 % eröffnet.



Abbildungen 22 Abgrenzung der in Krauthausen ergänzten Wohnbauflächen (W-KH1 und W-KH2); Quelle: eigene Darstellung nach Land NRW 2018

### Wohnbaufläche Selhausen

+ 4,56 ha

Die Siedlungsfläche der Ortschaft Selhausen grenzt in beinahe allen Himmelsrichtungen bereits an Landschaftsschutzgebiete. Lediglich im Norden entlang der Rurtalbahn sowie im Osten bestehen noch Flächenpotenziale, die nicht bzw. nur zu Teilen durch ein Landschaftsschutzgebiet geschützt sind.

Die erste Fläche W-SH 1 befindet sich im Osten Selhausens und schließt an eine bereits bestehende Wohnbaufläche im Westen, an eine Freifläche im Norden und an Flächen für die Landwirtschaft im Süden und Osten an. Eine Erschließung kann über die bestehende Rurstraße erfolgen. Sie hat eine Größe von 3,2 ha und rundet den Ortsteil Richtung Rurtalbahn ab.

Die zweite Fläche W-SH 2 liegt im Norden und rundet die Ortschaft nach dorthin ab. Die Fläche reicht bis an die Grenze des Landschaftsschutzgebietes heran und hat eine Größe von 1,37 ha. Mit der Ausweisung von weiteren 4,56 ha Wohnbauland wird der Ortschaft eine Erweiterung in Höhe von rund 30,56 % ermöglicht. Dafür wird im Westen eine Mischbaufläche aufgegeben, die derzeit im Landschaftsschutzgebiet liegt (vgl. 6.3).



Abbildung 23 Abgrenzung der in Selhausen ergänzten Wohnbauflächen (W-SH 1 und W-SH 2); Quelle: eigene Darstellung nach Land NRW 2018

### 6.3 Gemischte Bauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

Als gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO werden sämtliche Siedlungsflächen dargestellt, die dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (vor allem Dienstleistungs-, Handels- und Handwerksbetriebe), dienen oder die vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen oder die der Unterbringung der Wirtschaftsstellen von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetriebe, dienen. Dabei wird nicht zwischen Kern-, Dorf- oder Mischgebieten unterschieden, da eine Differenzierung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen soll. Somit lässt der Flächennutzungsplan konkretisierenden Planungen eine Flexibilität zur weiteren Ausgestaltung in der örtlichen Situation. Durch die Darstellung von gemischten Bauflächen soll die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung weiterhin möglich bleiben beziehungsweise gesichert werden.

In Niederzier werden im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes keine ergänzenden gemischten Bauflächen dargestellt, da kein Bedarf abgeleitet werden kann. Allerdings werden auf Basis der Bestandsaufnahme eine Reihe von bisher als Gemischte Bauflächen dargestellte Flächen aufgrund ihrer tatsächlichen Nutzung nun als Wohnbauflächen dargestellt.

Gemischte Baufläche Selhausen

- 0,56 ha

Zudem wird in der Ortschaft Selhausen eine gemischte Baufläche zurückgenommen, die zukünftig nicht mehr für eine Bebauung zur Verfügung stehen soll. Diese Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet und wird

entsprechend ihrer bisherigen – und deutlich geeigneteren – Nutzung im neuen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

#### **6.4 Gewerbliche Bauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 Nr. 3, §§ 8-9 BauNVO)**

Die Flächenvorsorge ist eine entscheidende Ausgangsgröße für eine mögliche und notwendige wirtschaftliche Entwicklung der Kommune. Hierzu gehören auch ausreichende und geeignete Standorte für die Ansiedlung, aber auch für eventuell notwendige Umsiedlungen von Gewerbebetrieben im Gemeindegebiet. Wesentliches Ziel im Rahmen der Flächennutzungsplanung ist daher die Bereitstellung ausreichender Gewerbe- und Industriestandorte bis 2030 zur Stärkung der Wirtschaftsstruktur in der Region und Sicherung von Arbeitsplätzen. Daher wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme weder gewerbliche Bauflächen zurückgenommen noch angepasst.

##### **6.4.1 Reserveflächen**

Das Siedlungsflächenmonitoring NRW gibt derzeit eine Reserve an gewerblichen Bauflächen von 26 ha in der Gemeinde Niederzier aus. Teile dieser Reserveflächen in Höhe von 8 ha sind betriebsgebunden und stehen daher einer gemeindlichen Vermarktung nur bedingt zur Verfügung. Zudem sind einige der Reserveflächen im Zuge von Planungen interkommunaler Gewerbegebiete bereits zurückgegeben oder auch bebaut worden, weshalb derzeit die Daten des Siedlungsflächenmonitorings durch die Gemeinde aktualisiert werden.

##### **6.4.2 Neudarstellungen**

Die Neudarstellungen gewerblicher Bauflächen orientieren sich an den bestehenden Gewerbegebieten in der Gemeinde Niederzier und erweitern diese. Bei der Planung der gewerblichen Erweiterungen wurde insbesondere darauf Wert gelegt, dass die gewerblichen Bauflächen über eine gute Verkehrsanbindung verfügen und ein Abstand zu Wohnbauflächen eingehalten wird, sodass keine Immissionskonflikte entstehen.

Gewerbliche Bauflächen Oberzier + 21,34 ha

In Oberzier befindet sich das Gewerbegebiet „Am Forstweg“. Hier sind überwiegend klein- und mittelständische Unternehmen aus dem Handwerks- und Produktionsbereich angesiedelt. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes soll dieses Gewerbegebiet deutlich erweitert werden, um die weitere Ansiedlung von ähnlichen Unternehmen zu ermöglichen.

Die geplanten gewerblichen Bauflächen im Osten der Ortschaft Oberzier (G-OZ 1 und 2) ergänzen das dort gelegene Gewerbegebiet „Am Forstweg“ um etwa 21,34 ha. Die nördliche Fläche (G-OZ 1) hat eine Größe von 16,06 ha, die südliche (G-OZ 2) bemisst sich auf 5,28 ha. Diese Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Neudarstellung als gewerbliche Baufläche entspricht den Zielen der Gemeinde, das Gewerbegebiet zu erweitern und weiterhin klein- und mittelständige Betriebe aus dem Handwerks- und Produktionsbereich anzusiedeln. Eine Ansiedlung derartiger Betriebe in diesem Gewerbegebiet ist sinnvoll, da in den übrigen Gewerbegebieten der Gemeinde bereits

deutlich stärker störende Betriebe ansässig sind und zum Schutz vor Immissionen auch weiterhin in den übrigen Gewerbegebieten mit weniger empfindlichen angrenzenden Nutzungen angesiedelt werden sollen. Daher sollen deren Flächen für störintensive gewerbliche Nutzungen freigehalten werden, weshalb das Gewerbegebiet „Am Forstweg“ als Standort für weniger störende Nutzungen präferiert wird. Zusätzlich stellen die verkehrliche Anbindung durch die Landstraße L 264 im Osten und den Anschluss an die Autobahn A 4 einen weiteren Vorzug des Standortes dar. Aus diesen Gründen soll im Rahmen der Neuaufstellung diese Fläche zukünftig als Gewerbliche Baufläche dargestellt und das bestehende Gewerbegebiet auf diesem Wege erweitert werden.

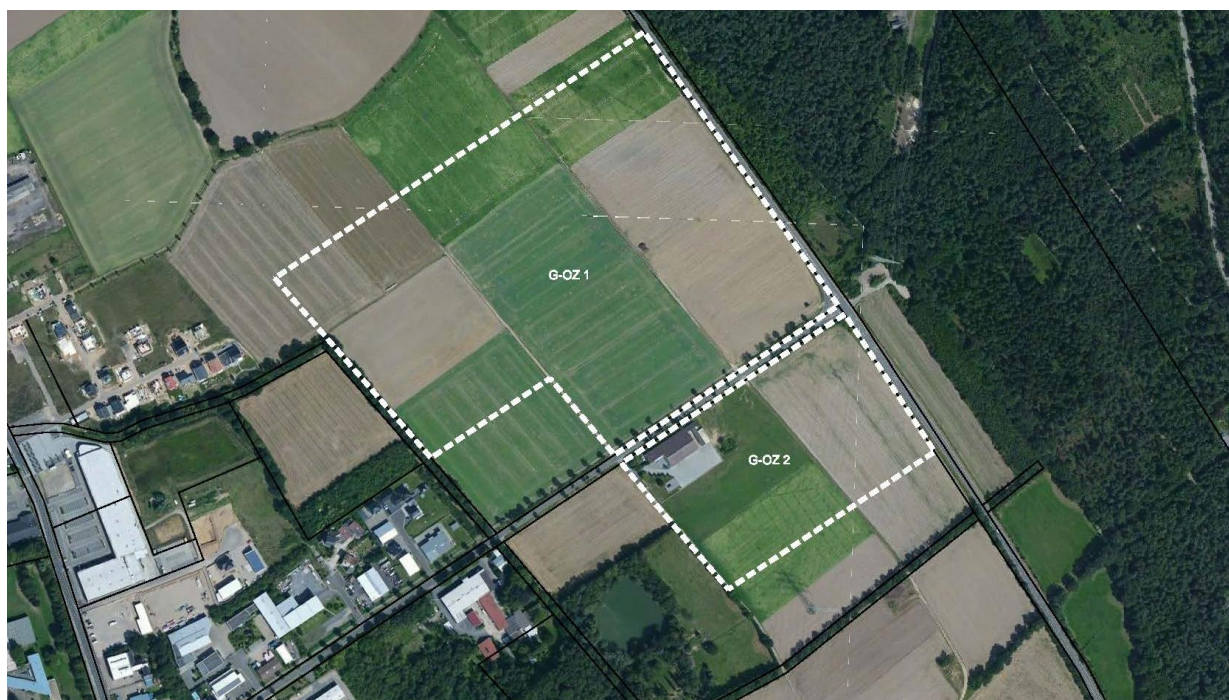


Abbildung 24 Abgrenzung der in Niederzier ergänzten gewerblichen Bauflächen (G-NZ 1 und 2); Quelle: eigene Darstellung nach Land NRW 2018

#### Gewerbliche Baufläche Huchem-Stammeln

+ 10,22 ha

In Huchem-Stammeln befindet sich das Gewerbegebiet Rurbenden im Norden des Ortsteils sowie das interkommunale Gewerbegebiet Rurbenden/Talbenden an der südlichen Grenze Niederziers zu Düren. Beide liegen verkehrsgünstig an der Bundesstraße B 56. Das Gewerbegebiet Rurbenden beherbergt überwiegend verarbeitendes Gewerbe sowie Betriebe aus den Bereichen Handel und Dienstleistungen. Im Gewerbegebiet Rurbenden/Talbenden hingegen finden sich aufgrund seiner Lage auch arbeitsintensive Industrien sowie technologieorientierte Unternehmen. Auch die Ansiedlung von Logistikbetrieben im Zuge der Erweiterung des Gewerbegebietes und des Baus einer neuen Zufahrt zu diesem ist in Zukunft gewünscht und geplant.

Die geplante Neudarstellung gewerblicher Baufläche in der Ortschaft Huchem-Stammeln ergänzt die bestehende gewerbliche Baufläche im Süden der Ortschaft und damit das interkommunale Gewerbegebiet „Rurbenden/Talbenden“, welches gemeinsam mit der Stadt Düren entwickelt wurde. Sie grenzt im Westen an



die bereits dargestellte gewerbliche Baufläche und im Norden und Osten an Flächen für die Landwirtschaft an. Im Süden wird die Fläche begrenzt durch die Dürener Stadtgrenze, entlang derer ebenfalls gewerbliche Bauflächen dargestellt sind. Die neu dargestellten Flächen liegen in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße B 56 und zur Autobahn A 4, woraus eine besonders große Attraktivität der Flächen resultiert. Der Bau einer zusätzlichen Abbiegespur zum Gewerbegebiet wird ebenfalls zur Anziehungskraft beitragen und soll die geplanten Erweiterungen unterstützen. Gleichzeitig ist die Entwicklung von weniger empfindlichen Nutzungen im direkten Umfeld der Autobahn gegenüber der Entwicklung empfindlicher Nutzungen wie beispielsweise Wohnbauflächen vorzuziehen. Die im aktuellen Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen sind bereits zu großen Teilen bebaut oder befinden sich in der direkten Vermarktung, sodass eine Erweiterung auch vor dem Hintergrund vorliegender Anfragen sinnvoll erscheint.



Abbildung 25 Abgrenzung der in Huchem-Stammeln ergänzten gewerblichen Baufläche (G-HS); Quelle: eigene Darstellung nach Land NRW 2018

### 6.5 Sonderbauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

Sonderbauflächen sind Gebiete, die sich von den anderen Baugebieten und Nutzungsarten gemäß Baunutzungsverordnung wesentlich unterscheiden. Nach der Baunutzungsverordnung gibt es für Sondergebiete zwei Kategorien: Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) und sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO), die alle anderen Nutzungen erfassen, die keinem der anderen Baugebietstypen der Baunutzungsverordnung zugeordnet werden können. Sondergebiete, die der Erholung dienen, sind im Gemeindegebiet Niederziers nicht vorhanden.

Der überwiegende Teil der im Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederzier dargestellten Sondergebiete sichern Standorte für den großflächigen Einzelhandel. Standorte für diesen sind grundsätzlich nur in Kerngebieten und in für solche Betriebe ausdrücklich ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Wegen der städtebaulichen Bedeutung von Vorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO werden im Flächennutzungsplan Sonderbauflächen mit der jeweiligen Zweckbestimmung dargestellt.

Im neuen Flächennutzungsplan sollen sowohl die bereits bestehenden Sonderbauflächen, als auch zusätzliche Sonderbauflächen dargestellt werden. Die dargestellten Gebiete werden im Folgenden beschrieben.

### 6.5.1 Bestehende Flächen

#### Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel, Nahversorgung, max. 4.650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und nicht großflächiger Einzelhandel“ (SO1)

Das in der Ortschaft Huchem-Stammeln dargestellte Sondergebiet SO1 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 Niederziers, insbesondere im Bereich der Nahversorgung sowie ergänzend mit Waren des mittel- und langfristigen Bedarfes.

#### Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel, nicht zentrenrelevante und nicht nahversorgungsrelevante Sortimente, max. 1.700m<sup>2</sup>, davon max. 700m<sup>2</sup> Randsortimente“ (SO2)

Das im Nordwesten Huchem-Stammeln gelegene Sondergebiet SO2 diene der planungsrechtlichen Absicherung des großflächigen Fachmarktes „Teppiche Essers“. 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 durch einen REWE-Markt zwischengenutzt, dieser ist jedoch nun im genannten Fachmarktzentrum angesiedelt. Die zukünftige Nutzung des Grundstückes wird derzeit gemeindeintern abgestimmt und ist noch nicht final beschlossen.

#### Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel, Bekleidungsfachmarkt, max. 2.800m<sup>2</sup> VK, max. 5% Randsortimente“ (SO3)

Im Südwesten der Ortschaft Huchem-Stammeln befindet sich das Sondergebiet SO3. Durch die Darstellung dieses Gebietes wird der ansässige Bekleidungsfachmarkt „Textil Krause“ erfasst, welcher das im Gewerbegebiet Rurbenden/Talbenden vorhandene Versorgungsangebot um Angebote aus dem zentrenrelevanten Sortiment Bekleidung erweitert.

#### Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel, Sonderpostenmarkt, max. 4.000m<sup>2</sup> VK, davon max. 750m<sup>2</sup> Nahversorgung und max. 950m<sup>2</sup> zentrenrelevante Sortimente“ (SO4)

Das Sondergebiet SO4 liegt relativ zentral auf der Niederzierer Seite des Gewerbegebietes Talbenden-Rurbenden und sichert den bestehenden „Jawoll“ Sonderpostenmarkt planungsrechtlich. Dieser ergänzt die im Gewerbegebiet vorhandenen Versorgungsangebote um Angebote aus dem nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten sowie nicht-zentrenrelevanten Sortiment.

Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel, Baumarkt, max. 16.800 m<sup>2</sup> VK, davon max. 600m<sup>2</sup> Randsortimente“ (SO5)

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 Niederziers mit baumarktspezifischen Sortimenten versorgen zu können.

Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel, Nahversorgung, max. 1.250m<sup>2</sup> VK“ (SO6)

Das Sondergebiet SO6 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 Niederziers.

Sondergebiet „Stützpunkt für Öffentlichkeitsarbeit im Zusammenhang mit Rekultivierungsmaßnahmen des Tagebaus Hambach. Eine weitergehende Nutzung der Anlage, insbesondere der Scheune und vor allem eine zukünftige Wohnnutzung des Gebäudes oder an anderer Stelle des Geländes ist nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig ist das Zelten und andere Freizeitaktivitäten.“ (SO7)

Das im Norden der Gemeinde gelegene Sondergebiet SO7 grenzt direkt an die Rekultivierungsflächen des Tagebaus Hambach an. Hier soll die Öffentlichkeitsarbeit für die Rekultivierungsmaßnahmen des Tagebau Hambachs erfolgen. Aufgrund der Nähe sowohl zu den rekultivierten Flächen als auch zur Landesstraße L264 bietet sich die dargestellte Fläche hierfür an.

Sonderbauflächen Niederzier/Oberzier

Zwei weitere Sonderbauflächen befinden sich im Bereich der „Neuen Mitte Niederzier“. Bei diesem handelt es sich um den Zentralen Versorgungsbereich Niederziers, auf den sich die Einzelhandelsentwicklungen der Gemeinde konzentrieren sollen. 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 Niederziers sichergestellt werden. Da auch in Zukunft ein Bedarf für die dort verfügbaren Warengruppen absehbar ist, wird die Darstellung in den Flächennutzungsplan übernommen.

## 6.5.2 Neudarstellungen

Neudarstellung Sondergebiet (Touristische Nutzung, Gastronomie) +0,82 ha

Die neu dargestellte Fläche liegt im Norden Niederziers und grenzt direkt an den Tagebau Hambach an. Nach Beendigung des Tagebaus wird die Rekultivierung der Fläche vorgenommen. Der nördliche Teil des Tagebaus wird hierzu als Wald- und Grünfläche angelegt, der südliche Teil mit Wasser verfüllt. Ein Teil dieser Rekultivierungsmaßnahmen ist im Norden des Tagebaus bereits erfolgt. In Hinblick auf die weitere Rekultivierung hat die Gemeinde Niederzier perspektivisch ein Sondergebiet für die Nutzung zu touristischen und gastronomischen Zwecken geplant (SO 10). Dieses grenzt im Norden und Osten an Flächen für Wald und im Süden und Westen an Flächen für die Landwirtschaft an und hat eine Größe von rund 0,82 ha. Durch die direkte Nähe zu den Landesstraße L 12 und L 264 ist eine gute Anbindung an das Verkehrsnetz gewährleistet,

weshalb die Fläche sich für die geplante Nutzung besonders eignet. Durch die vorgenommene Darstellung wird ein erweitertes Nutzungsangebot für den rekultivierten Tagebau sowohl für Bewohner als auch Touristen ermöglicht. Da zum heutigen Zeitpunkt nicht sicher absehbar ist, wie sich die rekultivierten Flächen selbst und auch die angrenzenden Flächen darstellen werden, dient diese Darstellung zunächst der perspektivischen Sicherung für eine touristische Nutzung. Im Rahmen der weiteren Umsetzung der Rekultivierungsmaßnahmen könnten hier noch weitere Anpassungen erforderlich werden.



Abbildung 26 Abgrenzung der in Niederzier ergänzten Sonderbaufläche (SO10); Quelle: eigene Darstellung nach Land NRW 2018

#### Neudarstellung Sondergebiet (Photovoltaik)

+ 4,23 ha

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 Nutzung ist zunächst befristet bis 31.12.2036, da derzeit von einer Beendigung des Tagebaus im Jahre 2030 ausgegangen wird. Nach Beendigung des Kohleabbaus sollen die entstandenen Flächen im Rahmen einer Rekultivierungsmaßnahme mit Wasser verfüllt werden. Dieses Sondergebiet wurde bereits genehmigt und ist lediglich noch nicht im heutigen Flächennutzungsplan dargestellt. Daher bedarf es einer Darstellung im neu aufzustellenden Flächennutzungsplan (SO 8). Durch diese Darstellung wird die Nutzung einer andernfalls für die Dauer des Tagebaus ungenutzten Fläche zu Zwecken der Gewinnung erneuerbaren Energien ermöglicht.



Abbildung 27 Abgrenzung der in Niederzier ergänzten Sonderbaufläche (SO8); Quelle: eigene Darstellung nach Land NRW 2018

#### Neudarstellung Sondergebiet (gemeindlicher Bauhof)

+ 0,65 ha

Der gemeindliche Bauhof ist bereits seit vielen Jahren im Ortsteil Oberzier vorhanden, er ist jedoch bisher nie im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche dargestellt gewesen. Durch aktuell laufende Planungen auch im direkten Umfeld zum gemeindlichen Bauhof ist eine Anpassung der Festsetzungen im nachgelagerten Bebauungsplan erforderlich. Statt als Fläche für den Gemeinbedarf soll der Bauhof unter anderem aufgrund der erforderlichen Kontingentierung zukünftig als sonstiges Sondergebiet festgesetzt werden. Da dieses Bauleitplanverfahren noch nicht abgeschlossen ist, wird das Sondergebiet daher im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans als Neudarstellung aufgeführt (SO 9).

## 6.6 Flächen für Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

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

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

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

### 6.6.2 Feuerwehren

Zum Schutz ihrer Bürger und um Gefahren von Personen und Gegenständen abzuwenden, gibt es in Niederzier eine Freiwillige Feuerwehr, welche sich in zwei Züge und wiederum sechs Gruppen unterteilt<sup>13</sup>. 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.

---

<sup>13</sup>Website Gemeinde Niederzier, Feuerwehr: [http://feuerwehr-niederzier.de/?page\\_id=165](http://feuerwehr-niederzier.de/?page_id=165); abgerufen Stand 08.08.2017

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

Zusätzlich zu den bereits bestehenden Standorten wird eine weitere Fläche im Westen Huchem-Stammeln als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt. Hier ist eine kreisweite Rettungs- und Feuerwehreinrichtung in Kooperation mit dem Kreis Düren geplant. Die neu dargestellte Fläche hat eine Größe von 0,63 ha.

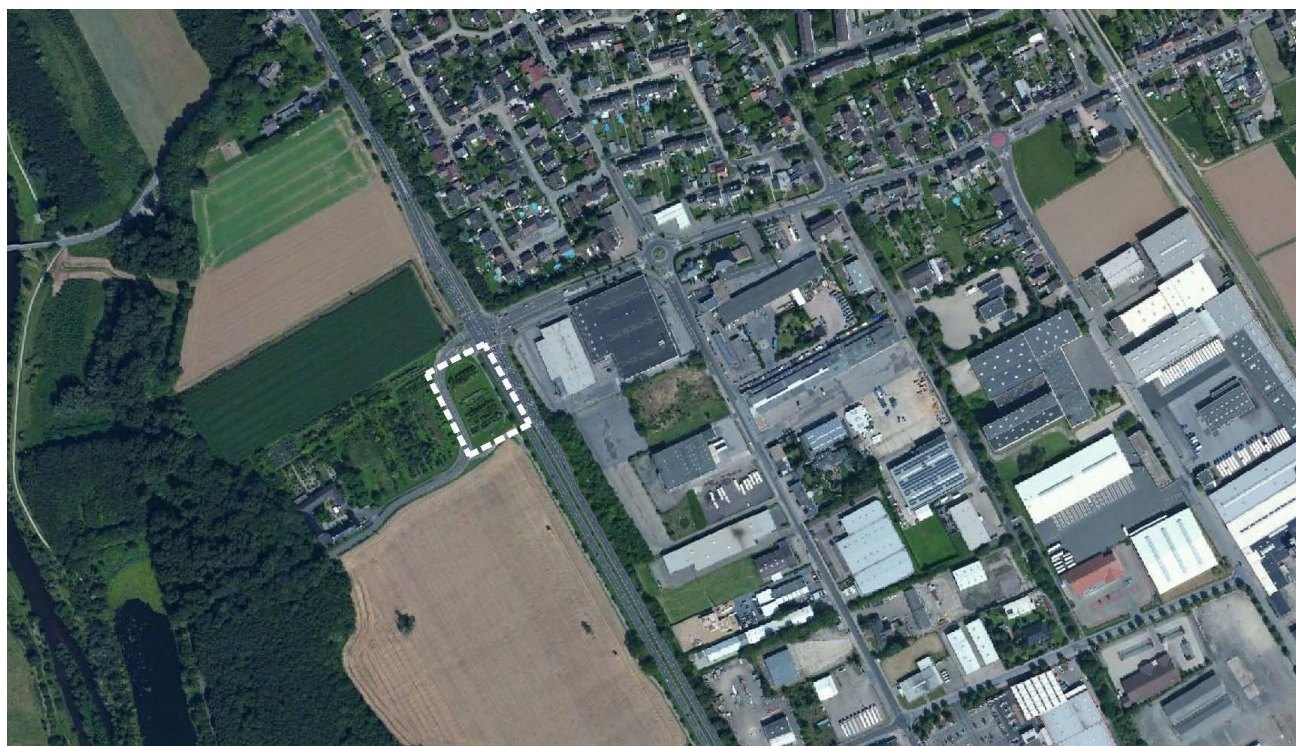


Abbildung 28 Darstellung der in Huchem-Stammeln ergänzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr (GB-HS1); Quelle: eigene Darstellung nach Land NRW 2018

### 6.6.3 Schulen

Die Gemeinde Niederzier verfügt über unterschiedliche Einrichtungen für schulische Zwecke, welche sowohl dem gemeindeeigenen, als auch dem überkommunalen Bedarf dienen. Hierbei handelt es sich sowohl um die Grundschulstandorte in Ellen, Hambach, Huchem-Stammeln und Niederzier sowie 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 4.1.2) und das Einzugsgebiet der Gesamtschule, welches 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.

### 6.6.4 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Im Flächennutzungsplan werden Kindergärten und Jugendheime, für die auch auf Dauer gesehen ein Bedarf besteht und die ebenfalls soziale Ziele und Zwecke verfolgen, durch ein gesondertes Symbol dargestellt. Neben

diesen werden im derzeitigen Flächennutzungsplan keine weiteren „sozialen Einrichtungen“ dargestellt. Eine Abweichung von dieser Systematik ist nicht geplant.

### Kindergärten

Seit dem 1. August 2013 hat jedes Kind ab dem vollendeten ersten Lebensjahr einen Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz. Demnach sind die Kommunen verpflichtet, den jeweiligen Eltern und deren Kindern einen Platz in einer Kindertagesstätte zur Verfügung zu stellen.

*„Im März 2014 besuchten in Deutschland 660.750 Kinder unter drei Jahren eine Kindertageseinrichtung oder eine Tagespflegeperson. Die Betreuungsquote in dieser Altersstufe betrug 32,3 Prozent und war um 3 Prozentpunkte höher als im März 2013 (29,3 Prozent). Im Vergleich zu 2013 stieg die Zahl der betreuten Kinder unter drei Jahren um knapp 65.000 – damit ging der Betreuungsausbau in den 12 Monaten schneller voran als in den Vorjahren.“<sup>14</sup>*

Entsprechend dieser Entwicklung besteht in Deutschland ein sehr hoher Bedarf nach Kindertagesstätten. Der leicht überdurchschnittliche Anteil von Kindern unter 18 Jahren (vgl. Kapitel 4.1.2) lässt auch darauf schließen, dass ein solcher Bedarf in Niederzier gegeben ist.

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 rechtskräftigen Flächennutzungsplan Flächen für den Gemeinbedarf zugewiesen. Daher besteht kein Änderungsbedarf. Die bestehenden Darstellungen werden in den neuen Flächennutzungsplan aufgenommen, um die bestehenden Einrichtungen planerisch zu sichern.

### Jugendheime

Der alte Flächennutzungsplan stellt neben den Kindergärten auch soziale Einrichtungen für die Jugend mit der Zweckbestimmung „Jugendheim“ dar. In Niederzier befinden sich zwei solcher Einrichtungen in der Ortschaft Hambach. Bei der etwas zentraler gelegenen Einrichtung handelt es sich um ein Jugendheim, welches der Kirche und dem Pfarramt der Kirchengemeinde St. Antonius angegliedert ist. Im Flächennutzungsplan ist bisher eine Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Da der Bedarf für diese Jugendeinrichtung weiterhin gegeben ist, wird die Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Jugendheim“ beibehalten. Auch die leicht außerhalb des Siedlungsbereiches gelegene Einrichtung ist ein Jugendheim und wurde bisher nicht im Flächennutzungsplan dargestellt. Sie wird nun als sozialen Zwecken dienende Einrichtung mit der Zweckbestimmung „Jugendheim“ dargestellt.

---

<sup>14</sup> Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend: Fünfter Bericht zur Evaluation des Kinderförderungsgesetzes. Online verfügbar unter: <https://www.bmfsfj.de/bmfsfj/service/publikationen/fuenfter-bericht-zur-evaluation-des-kinderfoerderungsgesetzes--kifoeg-bericht-2015-/86370>; abgerufen am 06.03.2017



### 6.6.5 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 für Kirchen nicht feststellen, da die Zahl der Kirchenmitglieder kontinuierlich abnimmt<sup>15</sup>. Aufgrund der in Niederzier durchweg hohen sozialen, aber auch städtebaulichen Bedeutung der vorhandenen Kirchen sollen diese jedoch insgesamt erhalten werden. 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 Niederziers in dem 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.

### 6.6.6 Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

In Niederzier gibt es in den Ortschaften Niederzier, Oberzier und Huchem-Stammeln gemeindliche Bürger- und Dorfgemeinschaftshäuser. Sie werden um Gemeinschaftshäuser in nicht kommunaler Trägerschaft in den Ortschaften Ellen, Hambach, Krauthausen und Selhausen ergänzt. Diese werden auch im derzeit rechtskräftigen 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.

---

<sup>15</sup> Website Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Eckdaten Kirchliches Leben: <https://www.it.nrw.de/statistik/d/daten/eckdaten/r513kultur10.html>, abgerufen am 06.03.2017

## **7 INFRASTRUKTUR**

### **7.1 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)**

Im Rahmen der Bestandserhebung wurden die Autobahnen und autobahnähnlichen Straßen sowie überörtlichen und örtlichen Gemeindeverbindungsstraßen, die bereits bestehen, in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Über diese nachrichtliche Übernahme hinaus plant die Gemeinde Niederzier keine weiteren Änderungen bzgl. der Darstellung „Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge“.

### **7.2 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Altablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)**

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden alle bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen, wie die gemeindlichen Kläranlagen und das Umspannwerk, einheitlich als „Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Altablagerungen“ dargestellt. Über den Bestand hinausgehende Darstellungen sind nicht geplant und auch absehbar nicht erforderlich.

## **8 FREIRAUM**

### **8.1 Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)**

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“ oder „Sportplatz“ sowie Grünflächen ohne Zweckbestimmung dar. Die wesentlichen Änderungen im neuen Flächennutzungsplan gegenüber dem alten Flächennutzungsplan bestehen in der Rücknahme von je einer Fläche in Oberzier, Huchem-Stammeln, Krauthausen sowie einer Neudarstellung in Huchem-Stammeln.

#### **8.1.1 Parkanlage**

Im neuen Flächennutzungsplan werden zwei Parkanlagen dargestellt. Die größere der beiden, der Ellbachpark, befindet sich im Zentrum Niederziers. Dieser 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 sollen zwingend erhalten bleiben und werden daher im Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellt.

### 8.1.2 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 Friedhöfen 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:

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

### 8.1.3 Dauerkleingärten

Auf Niederzier Gemeindegebiet stellt der aktuell rechtskräftige Flächennutzungsplan eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dar. Diese liegt im Südwesten Hambachs und grenzt größtenteils an Flächen für die Landwirtschaft an. Neben der bisher dargestellten Fläche wird zusätzlich die faktisch bestehende Kleingartenanlage im Westen der Ortschaft Ellen ebenfalls als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ in den neuen Flächennutzungsplan aufgenommen. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird sie im Norden an Flächen für die Landwirtschaft, im Osten und Süden an Wohnbauflächen sowie im Westen an gewerbliche Bauflächen angrenzen.

### 8.1.4 Sportplätze

Aufgrund der vergleichsweise jungen Bevölkerung in Niederzier und der aktiven Vereinskultur vor Ort ist grundsätzlich von einem Bedarf für Sportplätze auszugehen. Allerdings konzentriert sich dieser Bedarf eher auf die Siedlungsschwerpunkte Niederzier und Oberzier, als auf die kleineren Ortschaften Niederziers.

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

- Osten von Hambach,
- Nordosten von Niederzier,
- Nordosten von Oberzier,
- Nordosten von Ellen,
- Nordosten von Huchem-Stammeln.

## **8.2 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)**

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB können im Flächennutzungsplan Wasserflächen, Häfen und für die Wasserwirtschaft vorgesehenen 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 Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Neben ihrer wasserwirtschaftlichen und ökologischen Funktion dienen sie auch zu Naherholungszwecken.

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

Stehende Gewässer werden im Flächennutzungsplan bisher nicht dargestellt. Im Rahmen der Rekultivierungsmaßnahmen des Tagebaus Hambach wird es zu einer teilweisen Verfüllung des Tagebaurestloches mit Wasser kommen. Sobald die genannten Rekultivierungsmaßnahmen abgeschlossen sind, ist das Gewässer in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.

## **8.3 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder Gewinnung von Bodenschätzen (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB)**

Die Gewinnung von Bodenschätzen ist zu unterscheiden in die unterirdische Gewinnung in Form des Bergbaus (unterliegt dem Bergrecht) und die oberirdische 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 9) 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 rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt bisher keine Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen im Gemeindegebiet Niederziers dar. Der bereits umgehende Tagebau Hambach wird im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes nachrichtlich übernommen.

#### **8.4 Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)**

Alle in dem Gemeindegebiet vorhandenen Bestände an landwirtschaftlichen Flächen und Waldflächen wurden als Darstellungen in den Flächennutzungsplan übernommen. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurden Siedlungsflächen der Landwirtschaft zugeführt, um an anderer Stelle neue Siedlungsflächen darstellen zu können. Dies erfolgt in den Ortschaften Oberzier und Ellen. Die Gemeinde Niederzier beabsichtigt darüber hinaus keine Darstellung weiterer Flächen, die einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung unterliegen.

#### **8.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)**

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. Neben den Maßnahmen der Innenentwicklung kann mit dem Instrument der Eingriffsregelung 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 Osten Huchem-Stammelns erfolgt die Neudarstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Diese bisher als gewerbliche Baufläche dargestellte Fläche wird als Freiraumausgleich für das auf Jülicher Stadtgebiet gelegene interkommunale Gewerbegebiet Merscher Höhe im Sinne der landesplanerischen Vorgaben zurückgenommen.

### **9 KENNZEICHNUNGEN (§ 5 ABS. 3 BAUGB)**

#### **9.1 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB)**

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind keine Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind, dargestellt. 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.

## 9.2 Altlasten (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)

Der Kreis Düren als Untere Bodenschutzbehörde erfasst schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen. Er führt über die im Kreisgebiet liegenden altlastverdächtigen Flächen und Altlasten Erstbewertungen durch und führt hierüber ein entsprechendes Kataster. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange – hier namentlich dem Kreis Düren – die Gelegenheit gegeben, sich zu dieser Thematik zu äußern.

## **10 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND VERMERKE**

### **10.1 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

Zwischen Oberzier/Niederzier und Selhausen befindet sich die Umspannanlage Oberzier der Amprion GmbH. Zu dieser führen Hoch- und Höchstspannungsfreileitungen, welche sich im Eigentum der Amprion GmbH, der RWE AG und der Westnetz GmbH befinden. Diese dienen einerseits 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 Oberziers aus das Gebiet der Ortschaft Ellen überquerte. Der Wegfall der Leitung wurde durch den Versorgungsträger gegenüber der Gemeinde bestätigt und ermöglicht die Darstellung einer neuen Wohnbaufläche.

### **10.2 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen**

Zur Sicherung des Tagebaus Hambach wird die sich über das östliche Gemeindegebiet Niederziers erstreckende Fläche für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. In einigen Bereichen des Tagebaus sind bereits Rekultivierungsmaßnahmen genehmigt worden. Die sie betreffenden Festlegungen aus den Rekultivierungsplanungen werden ebenfalls übernommen.

### **10.3 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, welcher seit 24.10.1984 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 Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen.

Dementsprechend werden die bisher in dem 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 solche 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 Landschaftsplanes überlagert werden.

Bei den bereits bebauten, von Schutzgebieten überlagerten Flächen handelt es sich regelmäßig um landwirtschaftliche Höfe und Hallen. Gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 sind Vorhaben im Außenbereich zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung sichergestellt ist, 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 in dem 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 Flächennutzungsplanes zurückgenommen.

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

Gem. § 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 nachfolgenden Landschaftsschutzgebiete fest. Innerhalb von diesen sind gem. § 26 Abs. 2 BNatSchG alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern können oder dem besonderen Schutzzweck zuwider laufen.

- 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 bzw. direkt angrenzend an den 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.

#### **10.4 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 Ellebaches beschränken sich in den Ortschaften auf den Bachlauf, reichen jedoch zum Teil weit in die angrenzenden Freiflächen und werden um ein Hochwasserrückhaltebecken im Norden Oberziers ergänzt. Die genannten Flächen werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Trinkwasserschutzgebiete sind in der Gemeinde Niederzier bisher nicht festgesetzt. Es sind jedoch zwei Trinkwasserschutzgebiete unter anderem im Gemeindegebiet Niederziers geplant. Dabei handelt es sich um die geplanten Trinkwasserschutzgebiete Niederzier-Hambach und Niederzier-Ellen. Diese wurden bereits auf 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 III A grenzt im Westen an die Stadt Jülich an. 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 Ortsteiles Ellen an der Grenze zur Stadt Düren und überschreitet diese. Noch auf Niederzierer Gemeindegebiet liegt die Wasserschutzzone II. Diese sind umgeben von der Wasserschutzzone IIIA, welche ebenfalls in Niederzier liegt und die Gemeindegrenze nach Düren überschreitet.

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

Im Interesse des Hochwasserschutzes sind im Flächennutzungsplan Überschwemmungsgebiete dargestellt. Diese befinden sich entlang der Rur, des Mühlenteiches sowie über die gesamte Länge des Ellebachs in

unterschiedlich großer Ausdehnung. Gegenüber den Darstellungen im derzeit gültigen Flächennutzungsplan werden keine Veränderungen vorgenommen. Weiterhin ist ein Hochwasserrückhaltebecken für den Ellebach im Norden Oberziers dargestellt.

## **11 SACHLICHER TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLAN „KONZENTRATIONSZONEN FÜR DIE WINDENERGIE“**

Die rechtlichen Anforderungen an Standortuntersuchungen für die Ausweisung von Konzentrationszonen für die Windenergie sind in den vergangenen Jahren immer detaillierter und konkreter geworden. Dies liegt zum einen an veränderten Rahmenbedingungen des Gesetzgebers, zum anderen an neuen wissenschaftlichen Erkenntnissen und an der aktuellen Rechtsprechung. Die Standortuntersuchung der Gemeinde Niederzier zur Ausweisung von Konzentrationszonen für Windenergieanlagen wurde im April 2016 aktualisiert. Um ggfs. weiteren geänderten Anforderungen Rechnung zu tragen, wird deshalb die Überarbeitung der bestehenden Standortuntersuchung erforderlich.

Derzeit ist die Überprüfung der Standortuntersuchung noch nicht möglich bzw. nicht sinnvoll, da die für die Windkraft potentiell geeigneten Flächen u.a. von den Abständen zu Siedlungsflächen abhängig sind. Eine belastbare Abgrenzung der Siedlungsflächen liegt jedoch erst nach den Beteiligungen gem. §§ 3 u. 4 BauGB vor.

Aus diesem Grund soll die Ausweisung von Konzentrationszonen für die Windkraft in einem zusätzlichen Verfahren erfolgen und in einem sachlichen Teilflächennutzungsplan fixiert werden. Gegenstand des sachlichen Teilflächennutzungsplanes ist die räumliche Steuerung der nach § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB privilegierten Windkraft in Anwendung des Planvorbehaltes nach § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB.

Ferner wird das gesamte Verfahren durch eine voneinander losgelöste Betrachtung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und zur Ausweisung von Konzentrationszonen für die Windkraft entzerrt und somit transparenter gestaltet.

## **12 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Die planbedingten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen werden im Laufe des Verfahrens ermittelt und werden 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.

### 13 ZUSAMMENFASSUNG UND FLÄCHENBILANZ

Die Zusammenfassung zum Flächennutzungsplan wird im Rahmen des weiteren Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans noch ergänzt bzw. angepasst.

Eine Übersicht über die Verteilung der einzelnen Flächennutzungen gibt die nachfolgende Tabelle. Zur besseren Vergleichbarkeit bei der Gegenüberstellung von neu dargestellten Flächen werden die Bestandsflächen, wie sie bei den Erhebungen der Realnutzungen im Rahmen des Verfahrens aufgenommen wurden, ebenfalls aufgeführt.

Art der baulichen Nutzung	Flächengröße in ha Bestandsaufnahme	Flächengröße in ha Planung	Differenz in ha
Wohnbauflächen	307,76	378,84	+71,09
Gemischte Bauflächen	120,35	119,79	-0,56
Gewerbliche Bauflächen	99,24	129,64	+30,40
Sonderbauflächen/Sondergebiet	11,86	17,57	+5,70
Flächen für den Gemeinbedarf	19,10	20,47	+1,37
Flächen für die Landwirtschaft	2.516,08	2.418,88	-97,2
Flächen für Wald	1.539,51	1.539,37	-0,14
Grünflächen	70,35	63,90	-6,45
Wasserflächen	34,78	34,78	-
Verkehrsflächen	45,34	45,34	-
Bahnanlagen	11,50	11,50	-
Versorgungsflächen	29,12	29,12	-
Tagebau	1.541,07	1.541,07	-
<b>Gesamtfläche Gemeinde</b>	<b>6.346,04</b>	<b>6.346,04<sup>16</sup></b>	<b>-16</b>

<sup>16</sup> Rechnerisch wäre die Gesamtfläche in der Summe um 4,23 ha größer. Dies ist bedingt durch die Überlagerung der Tagebaufläche mit dem Sondergebiet 8 „Photovoltaik“, das Gemeindegebiet hat sich in seiner Größe nicht verändert. Daher wird an dieser Stelle die korrekte Gemeindegebietsgröße wiedergegeben.

## 14 AUSGEWÄHLTE LITERATUR UND RECHTSGRUNDLAGEN

### GESETZE

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S.966)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 1.03.2000, zuletzt geändert durch Gesetze vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 30.07.2017 (BGBl. I S. 2193)
- Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (LNatSchG NRW) in der Fassung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- Landeswassergesetz (LWG) NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.1995 (GV. NRW. S.926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 599)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.1995 (GV. NRW. S.462), zuletzt geändert durch Artikel 27 des Gesetzes vom 25.11.2016 (GV. NRW. S.934)
- Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Bundeswaldgesetz - BWaldG) in der Fassung vom 02.05.1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.01.2017 (BGBl. I S. 75)

### PLÄNE UND ABBILDUNGEN

- Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Januar 2017 (GV. NRW. 2017 S. 207)
- Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Teilabschnitt Region Aachen – 1. Auflage 2003 mit Ergänzungen (Stand: Oktober 2016)
- Land NRW (2018): Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)), zugegriffen am 07.01.2018 über <https://www.tim-online.nrw.de>