



Übersicht Maßstab 1: 10 000

ART U. Maß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) NR. 1, 14 BAUBG

- WR REINES WOHNGEbiet
- WA ALLGEMEINES WOHNGEbiet
- MD DORFGEBiet
- ML MISCHGEbiet
- MK KERNGEbiet
- GE GEWERBEGEbiet
- SO SONDERGEbiet

FLÄCHEN FÜR VER- U. ENTSORGUNGSANLAGEN § 9 (1) NR. 12, 14 BAUBG

- FLÄCHE FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN
- TRAFOSTATION
- NIEDERSCHLAGSWASSER-VERSICHERUNG

GRÜNFLÄCHEN § 9 (1) NR. 23 BAUBG

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- PARKANLAGE
- SPIELPLATZ
- DAUERKLEINGARTEN

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD § 9 (1) NR. 18 BAUBG

- FLÄCHE FÜR DIF
- FLÄCHE FÜR WALD

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSIVBAUEN ZUM SCHUTZ DER FLÄCHE UND ZUR ENTSORGUNG § 9 (1) NR. 20 BAUBG

FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BAUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) NR. 25 a) BAUBG

FLÄCHE MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) NR. 25 b) BAUBG

KENNZEICHNUNGEN: § 9 (5) BAUBG

- FLÄCHE ÜBER DEN BODEN ERHEB- LICH MIT UMWELTBEZUGS- DEN STOFFEN BELASTET IST § 9 (5) NR. 3 BAUBG

WASSERFLÄCHEN:

- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN: § 9 (6) BAUBG

- BAUDENKMAL
- GESCHÜTZTER LANDSCHAFTSBE- STANDTEIL
- NATURDENKMAL
- ÜBERGEBENE ELEKTRISCHE FREILEITUNG
- ABGRENZUNG VON ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
- ABGRENZUNG SONSTIGER NUTZUNGS- PLÄNE
- ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES VOR- HABEN- UND ERSCHEINUNGS- PLANS
- ZUSAMMENGEHÖRIGKEITS- ZEICHEN
- LÄNGENMAß U. HÖHENANGABEN IN METERN

VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) NR. 11 BAUBG

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- STRASSENBEDECKUNGSFLÄCHE
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:
- FLÄCHE FÜR FUßGÄNGER UND RADFAHRER
- ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- VERKEHRSBEREINGETER BEREICH
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

GEHÖLZLISTE

GROßKRONIGE BÄUME (1. GRÖßENKLASSE):

- FELDAHORN
- ROTHAUCHEN
- TRAUBENEICHE
- WINTERLINDE

MITTELKRONIGE BÄUME (2. GRÖßENKLASSE):

- FELDAHORN
- WINTERLINDE
- TRAUBENEICHE
- ERLE
- RODSTÄMMIGE OBSTBAUMARTEN

STRÄUCHER:

- FELDAHORN
- HÄNGLICHE ERLE
- STÄHLICHE HASSEL
- WINTERLINDE
- PFAFFENHUTCHEN
- WINTERLINDE
- HECKENROSE
- SCHLEHE
- HÜLSE

FAULBAUM

- HÜNDENROSE
- SCHNAPPEL
- FELDROSE
- HÜLLER
- WASSERSCHNEEBALL
- WALDGEHÄUPEL
- BRONNEN

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF § 9 (1) NR. 5 BAUBG

- GEMEINDEBEDARFSFLÄCHE
- KINDERGARTEN
- KINDERSTÄTTE

STELLEPLATZ

- GARAGEN, CARPORTS
- TIEFGARAGE
- GEMEINSCHAFTSSTELLEPLATZ
- GEH-, FAHR- U. LEITUNGSRECHT § 9 (1) NR. 21 BAUBG
- DURCHGANG, DURCHFART, ARKADE, AUSKRÄGUNG
- LICHT- HOHE (MINDESTMAß) z.B. LH 2,5

Ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unzulässig, wenn Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

PLANTUMFUND UND BEARBEITUNG:

VON PROJEKTMANAGEMENT

MAKROSTRASSE 2, 41812 ERLANGEN

Telefon: 02431 34347 0

E-Mail: v-m@v-m-online.de

ORT: Erlangen

DATUM: 06.02.2008

ES WIRD BESCHWENDET, DASS DIE FESTLEGUNG DER STADTBÄULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH ENDEUTIG IST.

1. DER RAT DER GEMEINDE TITZ HAT AM BESCHLOSSEN, DIE ERSTE ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DIESER PLANUNG AUFZULEGEN.

TITZ, DEN

DER BÜRGERMEISTER

2. DER RAT DER GEMEINDE TITZ HAT AM BESCHLOSSEN, DIESER PLAN MIT BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 10 BAUBG ÖFFENTLICH AUSZULEGEN.

TITZ, DEN

DER BÜRGERMEISTER

3. DIESER PLAN UND DIE BEGRÜNDUNG HERZU HABEN GEMÄSS § 10 BAUBG NACH ÖFFENTLICHEN BEKANNTMACHUNG AM 12.02.2008 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

TITZ, DEN

DER BÜRGERMEISTER

4. MIT SCHREIBEN VOM 12.02.2008 WURDEN GEM. § 10 BAUBG BEFÖHRT UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELÄNGE AUFGEFÖHRT, BINNEN MONATSFRIST (10.02.2008) STELLUNG ZUNEHMEN.

TITZ, DEN

DER BÜRGERMEISTER

5. DER RAT DER GEMEINDE TITZ HAT DIESEN PLAN ALS SATZUNG U. DIE BEGRÜNDUNG HERZU BESCHLOSSEN, DIESER PLAN MIT BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 10 BAUBG ÖFFENTLICH AUSZULEGEN.

TITZ, DEN

DER BÜRGERMEISTER

6. GEM. § 10 BAUBG IST DIESER VORHABENBEZOGENE BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG A. ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

TITZ, DEN

DER BÜRGERMEISTER

1. ÄNDERUNG DES VEP - NR. V 1

GEMARKUNG TITZ FLUR 39, FLURSTÜCKE 279, TEILWEISE FLUR 38, FLURSTÜCKE 46, 47, TEILWEISE

Index: Änderungen: Datum: Gez:

Vorhabenträger: freigegeben:

1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS NR.: V 1

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS NR.: V 1

z.NR.: PM-E-07-26-F-01-00

BEARBEITET: Christ

MASSTAB: 1 : 500

GEZEICHNET: Brüsten

DATUM: 07.02.2008

GEPRÜFT:

VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH

MAKROSTRASSE 2, 41812 ERLANGEN

Telefon: 02431 34347 0, E-Mail: v-m@v-m-online.de

**Gemeinde Titz
Kreis Düren
Regierungspräsident Köln**

**1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Titz V1
Ortslage Titz**

Begründung

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz

Erkelenz, 12.02.2008

1	Allgemeines	2
1.1	Plangebiet	2
1.2	Vorhandenes Planungsrecht	2
1.3	Planungsanlass	3
2	Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung	4
3	Auswirkungen der Bebauungsplanänderung	4

1 Allgemeines

Die Änderung des Bebauungsplans wird im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundsätze der Planung nicht berührt werden. Ein Umweltbericht ist nicht zu erstellen.

1.1 Plangebiet



Quelle: VDH Projektmanagement GmbH

Für das Gebiet in der Gemarkung Titz innerhalb des Siedlungsgebietes des Ortsteils Titz wurde der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Titz V 1 im Jahre 2001 als Satzung beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden Festsetzungen für das geplante Nahversorgungsgebiet im Plangebiet planungsrechtlich festgeschrieben. Zudem wurde eine angemessene Erschließung zugeführt und die geplanten Vorhaben realisiert.

Die Änderung bezieht sich auf die Festsetzung der maximalen Verkaufsfläche von 1.800 qm im Plangebiet.

1.2 Vorhandenes Planungsrecht

Bei den geplanten Vorhaben handelte es sich um die planungsrechtliche Absicherung der Errichtung eines EDEKA-Marktes als nahversorgenden Frischmarkt und einer ALDI-Filiale als Markendiscouter.

Entsprechend den Planungszielen wurde für die Bauflächen im inneren des Plangebietes Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Innerhalb der Sonderbaufläche ist die Anlage von Parkplätzen zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde durch die Beschränkung der Grundflächenzahl (GRZ) auf die maximal mögliche Bebauung von 1,0 im Plangebiet festgesetzt. Die Bebauung ist in der Örtlichkeit durch Baugrenzen fixiert. Die genaue Anordnung der Gebäude, Fahrwege und Stellplätze ergibt sich aus der dem Durchführungsvertrag beigelegten Ausbauplanung.

Die Verkaufsfläche im Plangebiet wurde mit max. 1.800 qm festgesetzt. Die Verkaufsfläche von Non-Food-Artikeln ist auf 800 qm der Gesamtverkaufsfläche beschränkt.

2. Rechtliche und planerische Vorgaben

Landesentwicklungsprogramm (LEPro)

Die bisherige landesplanerische Kernvorschrift für großflächigen Einzelhandel aus § 24 Abs. 3 LEPro wurde ab dem 5. Juli 2007 durch § 24 a LEPro ersetzt. Dieses Ziel der Raumordnung ist bei der Planung und Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben zu beachten. Demnach dürfen

Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauGB, wie dies bei dieser Planung zutrifft, nur in zentralen Versorgungsbereichen geplant werden.

Der hier vorliegende Standort des Siedlungsschwerpunktes Titz stellt sich aufgrund der räumlichen und funktionalen Struktur des Ortes Titz als zentraler Versorgungsbereich (Hauptzentrum) dar. In diesem Bereich haben sich bereits Einzelhandelsbetriebe angesiedelt und treten dort gebündelt auf. Der Standort ist integriert und verkehrlich sehr gut in das öffentliche Personennahverkehrsnetz angegliedert. Die Anforderungen des § 24 a Abs. 1 und 2 werden durch die vorgesehene Erweiterung erfüllt.

Regionalplan der Bezirksregierung Köln

Im derzeit gültigen Regionalplan sind die Plangebiete überwiegend als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt. In diesen Bereichen sollen Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, wohnungsnahe Freiflächen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie (nicht erheblich störende) gewerbliche Arbeitsstätten angesiedelt werden.

Zusätzlich ist der Teil, der im fachrechtlich ausgewiesenen Trinkwasserschutzbereich liegt, mit der Flächendarstellung „Bereich mit Grundwasser- und Gewässerschuttfunktion“ versehen.

Die Bezirksregierung Köln hat mit Verfügung vom 03.05.2001 bestätigt, dass die 3. Flächennutzungsplanänderung den Zielen der Raumordnung angepasst ist.

Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Titz stellt im Bereich des Plangebietes Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ dar.

Das Gebiet liegt zudem in einem Schutzbereich der Stufe III für Grund- und Quellwassergewinnung.

Westlich entlang des Gebietes verläuft die überörtliche Landesstraße 12.

Fachrechtliche Schutzgebiete

Große Teile der Plangebiete liegen innerhalb der Trinkwasserschutzzone III für die Wassergewinnungsanlage Titz. Im Plangebiet können daher nur äußerliche Veränderungen im Rahmen der Schutzbestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung erfolgen. Eine Kennzeichnung des Plangebietes entsprechend § 5 Abs. 4 BauGB ist erfolgt.

Naturschutzfachlich geschützte Gebiete sind durch die Planänderung nicht betroffen.

1.3 Planungsanlass

In Fortführung bisheriger Rechtsprechung wurde nach einem Urteil des 4. Senats des Bundesverwaltungsgerichts die Schwelle zur Großflächigkeit bei der Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben von 700 qm Verkaufsfläche (vgl. dazu Urteil zuerst vom 22.05.1987, Az. 4 C 19.85) auf 800 qm Verkaufsfläche am 24. November 2005 angehoben.

Entsprechend hat der ALDI-Konzern sein Warenangebot nunmehr angepasst und auf ca. 800 qm Verkaufsfläche ausgelegt.

2 Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

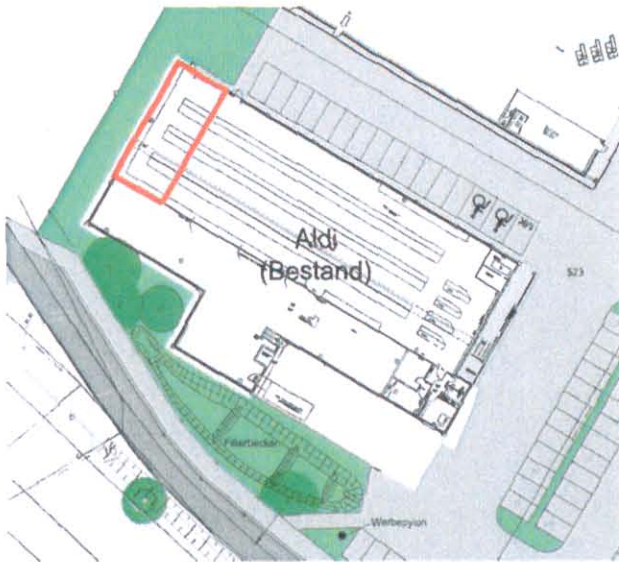


Abb. 2: Darstellung des Erweiterungsbereiches

Quelle: VDH Projektmanagement GmbH

Aus Gründen der Verlässlichkeit und Einheitlichkeit in der Warenpräsentation dem Kunden gegenüber möchte der ALDI-Konzern auch seine Filiale in Titz entsprechend anpassen. Aus baukonstruktiven Gründen ergibt sich hier eine rechnerische Verkaufsfläche einschließlich Windfang von 867,79 qm.

Unter Einbeziehung der Erweiterung ergibt sich eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.897 qm, also eine Überschreitung gegenüber der im Bebauungsplan festgesetzten Verkaufsfläche von ca. 97 qm. Die Überschreitung entspricht etwa 5 % der festgesetzten Verkaufsfläche. Um einen entsprechenden Spielraum im Plangebiet

zu ermöglichen, erfolgt die Begrenzung der Verkaufsfläche auf 1.950 qm.

Ziel der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Titz V 1 ist es, die vorhandenen Festsetzungen im Plangebiet im Wesentlichen beizubehalten, jedoch die Verkaufsfläche von 1.800 qm auf 1.950 qm zu erhöhen.

Die Begrenzung von mindestens 1.000 qm für nahversorgungsrelevante Sortimente wird nicht berührt.

3 Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Der Erweiterung der Verkaufsfläche der ALDI-Filiale erfolgt durch Wegfall einer Zwischenwand innerhalb des Gebäudes. Eine von Außen sichtbare Veränderung der Gebäudestruktur erfolgt demnach nicht.

Nachteilige Auswirkungen im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sowie an Belange des Umweltschutzes sind durch die geplante Änderung demzufolge nicht zu erwarten. Im Hinblick auf die lufthygienischen und klimatischen Verhältnisse werden ebenfalls keine relevanten Beeinträchtigungen zu befürchten sein.

Die Erweiterung der ALDI-Filiale führt aufgrund einer verbesserten und übersichtlicheren Präsentation der Waren zu einer angenehmeren Einkaufsatmosphäre der Kunden.