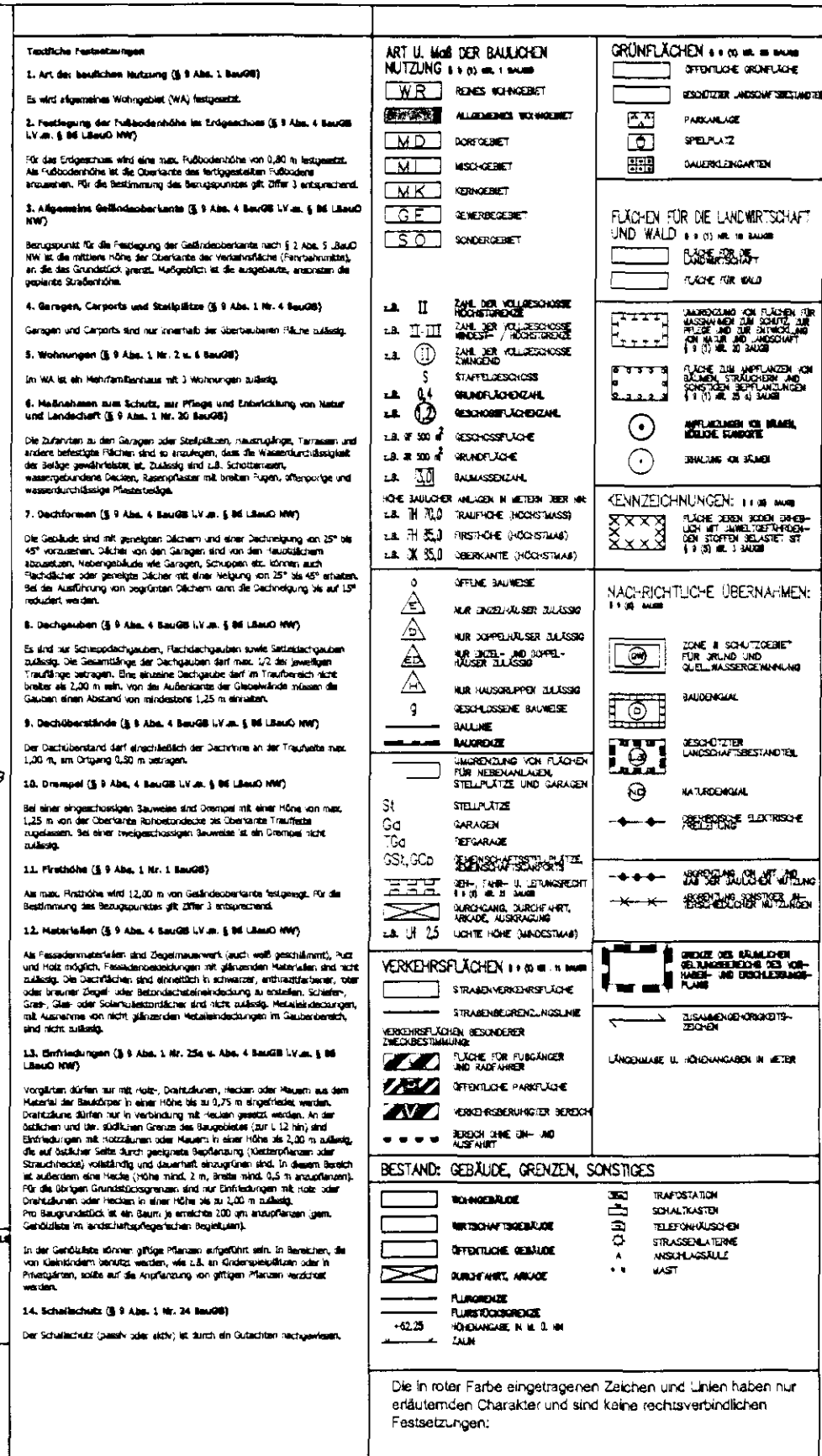




Index :	Änderungen :	Datum :	Gez.:
Plan-Nr.: PM-B-07-05-00-00	Maßstab: ohne Maßstab	Datum: 13.02.07	
Bearbeiter: christ	Zeichner: christ	Geprüft:	



VDH PROJEKTMANAGEMENT
 Heinz-Nixdorf-Str. 18,
 41179 Mönchengladbach
 Telefon: 02161 - 35299 0

**Gemeinde Titz
Kreis Düren
Regierungspräsident Köln**

**3. Änderung des Bebauungsplans Titz 27
Ortslage Rödingen**

Begründung

Verfasser:

**VDH Projektmanagement GmbH
Heinz-Nixdorf-Straße 18
41179 Mönchengladbach**

Mönchengladbach, 13. Februar 2007

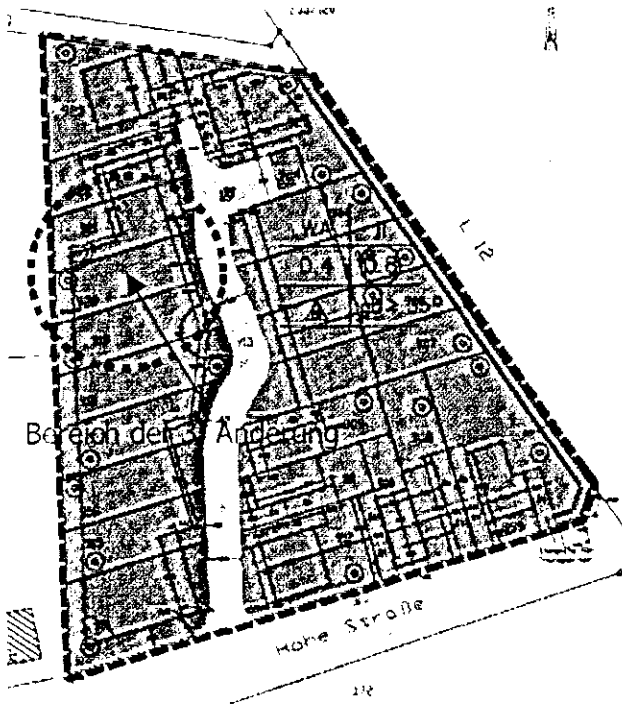
Inhaltverzeichnis

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

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



Für den Bebauungsplan Titz 27 in der Gemarkung Rödingen am östlichen Rand des Siedlungsgebietes des Ortsteils Titz-Rödingen wurde im Jahre 2005 die 2. Änderung vorgenommen. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes betraf die überbaubare Grundstücksfläche in Form der festgesetzten Baugrenzen, die Bauweise sowie gestalterische Festsetzungen.

Die geplante 3. Änderung betrifft die Flurstücke 919-921 im nordwestlichen Bereich des bestehenden Bebauungsplans. Es handelt sich um eine Fläche von ca. 665 qm.

Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Titz 27, ohne Maßstab

Quelle: VDH Projektmanagement GmbH

1.2 Vorhandenes Planungsrecht

Im derzeitigen Bebauungsplan ist die Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Es sind zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit einer Dachneigung von 35° zulässig. Die GRZ beträgt 0,4 und die GFZ 0,8. Die Wohnungen sind im gesamten Gebiet auf 2 Wohnungen bei Einzelhäusern und 4 Wohnungen bei Doppelhäusern begrenzt.

1.3 Planungsanlass

Familie Hangl beabsichtigt auf den Flurstücken 919-921 ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen zu errichten. Hierbei sollen zwei behindertengerechte Wohnungen im Erdgeschoss, d.h. schwellenfrei, gestaltet werden. Die dritte Wohnung im 1. Ober- und Dachgeschoss mit u.a. Sozialräumen dient als betreutes Wohnen für Kinder. Die 0-12 jährigen Kinder stammen aus sozial schwierigen Verhältnissen, die zur Zeit nicht bei der eigenen Familie verbleiben können. Es handelt sich um max. 8 Kinder, die eine Betreuung mit max. 4 Erziehern und Sozialpädagogen erfahren werden.

2 Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

Es soll ermöglicht werden, dass ein Wohnhaus mit den genannten sozialen Hintergründen errichtet werden kann. Die dort wohnenden sozial benachteiligten Kinder werden in ihrer Entwicklung Unterstützung erfahren und gefördert. Im Erdgeschoss wird behinderten Menschen durch ein schwellenfreies Wohnen der Alltag erleichtert.

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplan Titz 27 ist es, in dem Änderungsbereich die Anzahl der Wohnungen pro Wohnhaus auf 3 Wohnungen zu erhöhen und ein Mehrfamilienhaus zu zulassen. Zudem wird die GRZ auf 0,5 erhöht, um vorsorglich den Rahmen für das Mehrfamilienhaus weiter zu fassen. Das geplante Gebäude befindet sich innerhalb des festgesetzten Baufensters, so dass hier keine Änderungen erfolgen.

Der neue Geltungsbereich wird durch eine „Abgrenzung sonstiger Festsetzungen“ vom übrigen Bebauungsplan getrennt. Nur in diesem Bereich soll ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen errichtet werden können.

Insofern besteht hier die Erforderlichkeit, durch eine Planung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die städtebaulicher Ordnung im Rahmen der Bauleitplanung zu sichern und die geplante Nutzung rechtlich zu ermöglichen.

3 Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Nachteilige Auswirkungen im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht zu erwarten. Auswirkungen auf den Umweltschutz sind durch die geplante Änderung aufgrund des geringen Ausmaßes ebenfalls nicht zu erwarten. Auf insgesamt drei Grundstücken, auf denen ansonsten drei Einzelhäuser zulässig wären, wird ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten errichtet. Auch wird das Gebäude die Höhen anderer Gebäude nicht überschreiten, so dass es sich gestalterisch in die Umgebung einpasst.

Trotz des längeren Gebäudes sind keine Beeinträchtigungen der lufthygienischen und klimatischen Verhältnisse zu befürchten.

Das Vorhaben hat insbesondere positive Auswirkungen hinsichtlich sozialer Belange. Diese Einrichtung spielt eine große Rolle für ansonsten benachteiligte Kinder, deren Zukunft gefährdet ist. Die Bewohner erhalten Hilfe durch Fachpersonal, welche die Entwicklung der jungen Menschen mit pädagogischen Angeboten fördern und Defizite ausgleichen. Die Kinder werden auf ihrem Weg ins Erwachsenenleben begleitet.

Zudem werden neue Arbeitsplätze für Erzieher und Sozialpädagogen geschaffen, so dass das Projekt auch in wirtschaftlicher Hinsicht positive Auswirkungen haben wird.