

BEGRÜNDUNG

**Zum Bebauungsplan Nr. 36
„Feuerwehr und Bauhof“**



Gemeinde Titz

Ortslage Titz

Impressum

November 2018

Auftraggeber:

Gemeinde Titz
Landstraße 4
52445 Titz

Verfasser:

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

Sachbearbeiter:

M.Sc. Jan von der Linde

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

Inhalt

1	AUSGANGSSITUATION / PLANUNGSZIEL.....	4
2	LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
3	PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN.....	6
3.1	Regionalplan	6
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Landschaftsplan	7
3.4	Schutzgebiete und schutzwürdige Biotope	8
4	PLANUNGSKONZEPT	9
4.1	Städtebauliches Konzept	9
4.2	Erschließungskonzept	10
4.3	Freiraumkonzept	10
4.4	Ver- und Entsorgungskonzept	11
4.5	Altlasten	12
4.6	Immissionen	12
5	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	13
5.1	Räumlicher Geltungsbereich	13
5.2	Art der baulichen Nutzung	13
5.3	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	13
5.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	14
5.5	Flächen, die von Bebauung und Einfriedungen freizuhalten sind	14
5.6	Verkehrsflächen	15
5.7	Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 44 LWG NRW)	15
5.8	Festsetzungen zum Immissionsschutz Gewerbelärm (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	15
5.9	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
5.10	Gestalterische Festsetzungen	19
6	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	19
7	KENNZEICHNUNGEN	20
8	HINWEISE	20
9	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	22
9.1	Umweltauswirkungen	22

9.2Eingriffsregelung	22
9.3Boden- und Wasserschutz	23
9.4Immissionsschutz	23
9.5Artenschutz	23
9.6Klimaschutz	24
9.7Schutz der Kultur- und Sachgüter	24
9.8Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen	24
10 VERFAHRENSSTAND	24
11 FLÄCHENBILANZ	25
12 ANLAGEN	25
13 QUELLEN	25

1 AUSGANGSSITUATION / PLANUNGSZIEL

Die Gemeinde Titz ist eine Flächengemeinde, deren Siedlungsschwerpunkte sich auf mehrere Ortsteile verteilen. Insgesamt verzeichnet die Gemeinde in letzter Zeit eine erhöhte Dynamik in der Siedlungsentwicklung. Insbesondere die Wohnbaulandnachfrage ist derzeit sehr hoch, nicht nur in Titz selbst, sondern auch in den umliegenden Ortsteilen. Die Gemeinde ist gekennzeichnet durch die recht ruhige ländliche Lage, mit gewachsenen kleinen Orten in alter Kulturlandschaft. Die rund 8.277 Einwohner sind auf 16 Ortslagen verteilt, wobei der Hauptort Titz fast ein Drittel der Einwohner beheimatet. Der Hauptort Titz liegt im Zentrum des Gemeindegebietes und verfügt über eine ausgeprägte soziale, kulturelle und verkehrstechnische Infrastruktur. Gemäß § 22 FSHG NRW in der Fassung von Februar 2013 (mittlerweile § 3 BHKG NRW vom 17.12.2015) hat die Gemeinde Titz einen Brandschutzbedarfsplan für das Gemeindegebiet aufgestellt. Dabei wurden die heutigen Bestandsgelände der Feuerwehren in den Ortschaften Titz, Opherten und Jackerath untersucht und überprüft, ob diese weiterhin ertüchtigungsfähig und erhaltenswert sind. Für die Feuerwehr im Ortsgebiet Titz wurden dabei vor allem die schlechte, innerörtliche Lage und der dadurch entstehende Zeitverlust bemängelt. Durch die Lage im Siedlungsbereich ist die Parkplatzsituation für die Mitarbeiter der Feuerwehr zudem so sehr eingeschränkt, dass sich die Unfallgefahr vor Ort erhöht. Innerhalb der Ortslage Opherten werden die Fahrzeuge in Garagen untergebracht, was nicht mehr der zeitgemäßen Unterbringung der Geräte und Fahrzeuge entspricht. Auch im Ortsteil Jackerath zeichnet sich das Bestandsgebäude durch ein sehr begrenztes Platzangebot aus. Eine Erweiterung ist nicht mehr möglich. Des Weiteren unterhält die Gemeinde Titz zur Betreuung ihrer gemeindlichen Anlagen Bauhöfe in den Ortschaften Titz und Rödingen sowie eine Lagerfläche in Gevelsdorf. Auch hierzu wurde eine Einschätzung des nötigen Kostenaufwandes zur weiteren Erhaltung sowie ggf. nötigen Sanierung und Modernisierung durchgeführt. Der Bauhof in der Ortslage Titz müsste in seinem Bestand vollständig erneuert werden. Auch das bestehende Kanalsystem ist baufällig. Die Standorte Rödingen und Gevelsdorf sind aufgrund ihrer Lage am Siedlungsrand und den dadurch entstehenden großen Distanzen zu den Ortsteilen als unwirtschaftlich anzusehen.

Es besteht demnach erheblicher Handlungsbedarf in Bezug auf die Gebäude sowie die Technik der Bestandsgebäude. Die gegenwärtigen Feuerwehrhäuser entsprechen nicht mehr den Erfordernissen der zeitgemäßen Unterbringung der Feuerwehr, zudem können die geltenden Unfallverhütungsvorschriften nur bedingt eingehalten werden. Die Bauhöfe bzw. Lagerflächen in den Ortsteilen Rödingen und Gevelsdorf werden im Hinblick auf die Erreichbarkeit der umliegenden Ortschaften mit großen Baumaschinen kritisch gesehen, die Standorte stellen sich somit unwirtschaftlich dar. Demnach strebt die Gemeinde Titz den Neubau eines Feuerwehrhauses sowie eines Bauhofes und die zusätzliche Bereitstellung von Gewerbeflächen auf den verfahrensgegenständlichen Flächen an. Durch die zentrale Lage im Gemeindegebiet Titz kann sichergestellt werden, dass trotz der Zusammenlegung der Feuerwehren die Hilfsfrist von 8 Minuten innerhalb des Gemeindegebiets eingehalten werden kann. Zudem wurde in einer wirtschaftlichen Analyse dargelegt, dass die Zusammenlegung der Bauhöfe Titz und Rödingen sowie der Lagerfläche in Gevelsdorf aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoller sei, als die Sanierung bzw. Erweiterung der einzelnen Bauhöfe.

Der Flächenbedarf für diese Nutzungen kann durch Synergieeffekte der Planung an einem neuen Standort optimiert werden. Durch die parallele Nutzung verschiedener Gebäudeteile besteht eine große Schnittmenge für die funktionalen Anforderungen der beiden Gebäudetypen. Die kompakte Bebauung ermöglicht die Umsetzung aller funktionalen Anforderungen entsprechend den benötigten Anforderungen der Feuerwehr sowie der Bauhöfe. Zudem können beispielsweise die Nutzungen Parkplatz, Sanitäranlagen, Verwaltungsgebäude sowie Heizungsanlagen von beiden Gebäudetypen genutzt werden. Es handelt sich bei einem Neubau der Nutzungen demnach um die qualitativ hochwertigste Lösung. Auch in der Wirtschaftlichkeitsberechnung stellt sich dies langfristig gesehen, als die sinnvollste Lösung dar.

Die zusätzliche Ansiedlung neuer Gewerbeflächen kann, je nach Aufgabenfeld des anzusiedelnden Gewerbes, auch die wirtschaftliche Zusammenarbeit zwischen dem Bauhof und dem Betrieb ermöglichen. Innerhalb des Kreises Düren sind die Wirtschaftszweige „verarbeitendes Gewerbe“ sowie „Baugewerbe“ besonders stark. Dementsprechend kommt die Ausweisung der Gewerbeflächen an dieser Stelle der Nachfrage nach entsprechenden Gewerbeflächen nach. Da die Gemeinde Titz bereits im Zuge des interkommunalen Gewerbegebietes mehr „gewerbliche Flächen“ zurücknimmt, als

benötigt (etwa 0,8 ha), sollen an dieser Stelle ca. 0,40 ha neue gewerbliche Flächen ausgewiesen werden. Diese sind im Zuge der Umsetzung des interkommunalen Gewerbegebietes im positiven Flächensaldo der Gemeinde Titz enthalten. Durch die Ausweisung der Flächen kann die Möglichkeit geschaffen werden, nicht erheblich belastendes Gewerbe in den Ortsteil zu integrieren und die durch das Sondergebiet entstehenden Synergieeffekte zwischen dem Bauhof und entsprechend anzusiedelnden neuen Gewerbebetrieben auszunutzen.

Die geplanten Nutzungen sind nach derzeitigem Planungsrecht nicht zulässig, sodass die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wird.

In diesem Zusammenhang besteht ein Planungsbedarf gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage für den Bau der Feuerwehr und des Bauhofes sowie einer kleinteiligen Gewerbenutzung geschaffen werden. Das wesentliche Ziel der Planung besteht in einer Optimierung der vorhandenen Infrastruktur, sodass durch die Zusammenlegung von Feuerwehr und Bauhöfen Kosten für die Unterhaltung und Modernisierung langfristig reduziert werden können.

Aufgrund der Lage im städtebaulichen Zusammenhang Ortslage Titz kann die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 13a BauGB ist das beschleunigte Verfahren dann anwendbar, wenn das Vorhaben der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Erfasst werden insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile. Das Gesetz zielt insbesondere auf innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche brach gefallene Flächen oder Flächen, die aus anderen Gründen einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen. Ebenfalls ist § 13a BauGB für eine nach § 34 BauGB nicht mögliche Hinterlandbebauung anwendbar¹. Durch die vorliegende Planung kann somit den Grundsätzen 6.1-6 Vorrang der Innenentwicklung und 6.1-8 Wiedernutzbarmachung von Brachflächen des LEP NRW gefolgt werden.

Weitere Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB sind, dass die Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² umfasst, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das Plangebiet erfüllt die Zugangskriterien, die § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB definiert. Zudem hat das Plangebiet lediglich eine Gesamtgröße von ca. 13.061 m², sodass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unter 20.000 m² liegt. Der Bebauungsplan begründet zudem kein Vorhaben, das der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf, sodass das Zugangskriterium gemäß § 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB auch erfüllt ist. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes), die ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ausschließen würden, bestehen nicht.

2 LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen der Gemarkung Titz, Flur 41, Flurstücke 2 sowie 4 bis 7 und 10. Zusätzlich werden die direkt angrenzenden Teile der Verkehrsflächen auf der Gemarkung Titz, Flur 41, Flurstücke 397 tlw. und 399 tlw. in den Geltungsbereich einbezogen. Insgesamt handelt es sich dabei um eine Fläche von ca. 13.061 qm. Die Flächen werden derzeit hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt und befinden sich am nördlichen Ortseingang/ Ausgang des Hauptortes Titz. Das Flurstück 6 wurde bereits in der Vergangenheit bebaut. Dort befand sich der Bahnhof der ehemaligen Bahntrasse zwischen Titz und Ameln, jedoch ist das Gebäude aufgrund der Nutzungsaufgabe zurückgebaut worden und die Fläche brachgefallen. Im Frühjahr 2018 wurden ebenfalls die Gehölzstrukturen, die auf der Fläche vor-

¹ (VGH Mannheim, ZfBR 2015, 278; OVG Saarlouis, NVwZ-RR 2013, 15; einschränkend Gierke, KK, Rn. 44; Robl, aaO, S. 114)

handen waren entfernt. Erschlossen werden die Flächen durch einen Wirtschaftsweg im Süden, der auf die Landstraße (L241) führt.



Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes - Ortslage Titz (Quelle: Eigene Darstellung nach Land NRW 2018).

3 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen, weist für das Gebiet „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) aus. Da in diesem Bereich durch bereits vorhandene bauliche Nutzungen erste Siedlungsansätze bestehen und die nordöstlich angrenzenden Grünflächen als natürliche Zäsur anzusehen sind, entspricht die Planung grundsätzlich den Zielen der Regionalplanung und steht diesen nicht entgegen. Die Festlegung 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 entwickeln².

3.2 Flächennutzungsplan

Im Rahmen der 16. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Titz wurden die Flächen im östlichen Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und öffentliche Verwaltung dargestellt. Der nördliche und westliche Bereich des Plangebietes wurde als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Rahmen der 16. Flächennutzungsplanänderung wurde die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB bis einschließlich 23.04.2018 durchgeführt. Im Verfahren wurden keine erheblichen Bedenken von der Öffentlichkeit und den Behörden geäußert, sodass der Feststellungsbeschluss und die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung für den Herbst 2018 vorgesehen sind. Folglich steht das Vorhaben in keinem Widerspruch zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Titz.

² Bezirksregierung Köln – Bezirksplanungsbehörde (Hrsg.): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Textliche Darstellung, 1. Auflage 2003 mit Ergänzungen, Köln 2013, Seite 45

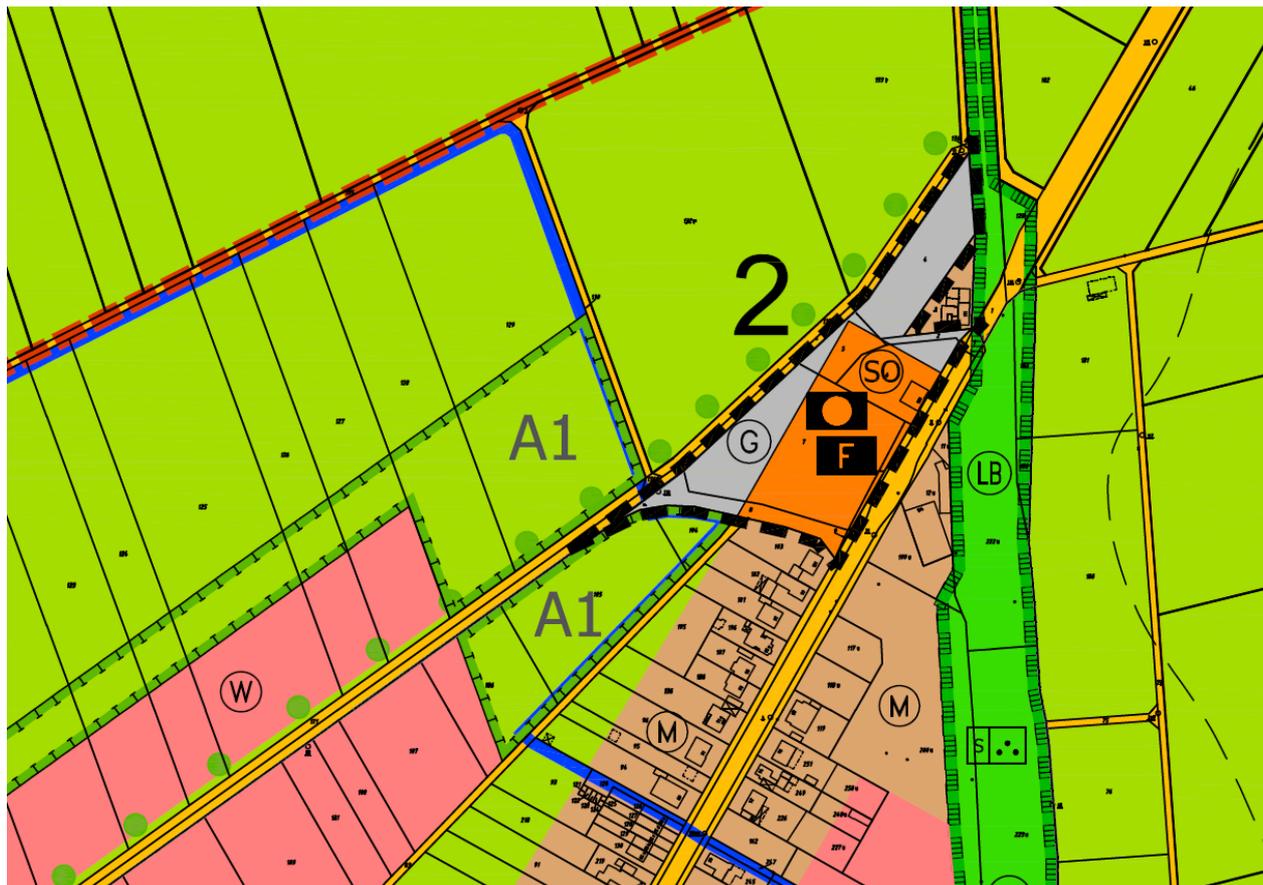


Abbildung 2: Ausschnitt aus 16. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Titz (Quelle: VDH Projektmanagement GmbH 2018).

3.3 Landschaftsplan

Im Osten wird das Plangebiet auf ca. 30 m Breite zwar im Landschaftsplan 11 „Titz/Jülich Ost“ erfasst, jedoch werden für diesen Bereich keine Festsetzungen getroffen. Weiterhin stellt der für das Plangebiet gültige Landschaftsplan des Kreises Düren die Flächen teilweise mit dem Entwicklungsziel 4 „Temporäre Erhaltung der Naturraumpotentiale bis zur Realisierung einer den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechenden Bauleitplanung oder fachplanerischen Festsetzung“ dar. Im Norden und Westen der Fläche wird das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen unter besonderer Berücksichtigung der Lebensraumfunktionen der offenen, unzersiedelten Bördelandschaft und Erhalt der vorhandenen Strukturelemente“ dargestellt. Nordwestlich grenzt der geschützte Landschaftsbestandteil LB 2.4.4-5 „Gewässer- und Grabenstruktur“ an, bei dem es sich um unterschiedliche Gewässer- und Grabenstrukturen im Umfeld einer agrarisch geprägten Landschaft handelt, die teilweise begleitende Gehölzstrukturen aufweisen. Dieser Landschaftsbestandteil umfasst lineare Grabenstrukturen südlich Gevelsdorf, nördlich Titz sowie den Maargaben zwischen Hottorf und Müntz, die von dem vorliegenden Planvorhaben nicht beeinträchtigt werden (vgl. Abb. 3). Die Darstellung des Landschaftsplanes treten gemäß § 20 Abs. 4 LNatSchG mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes zurück, sofern der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren nicht widerspricht. Im Rahmen der Offenlage der 16. Flächennutzungsplanänderung wurden keine Bedenken von der Unteren Natur und Landschaftsschutz Behörde gegen die Planung erhoben. Folglich steht der Landschaftsplan nicht im Widerspruch zu dem geplanten Vorhaben.

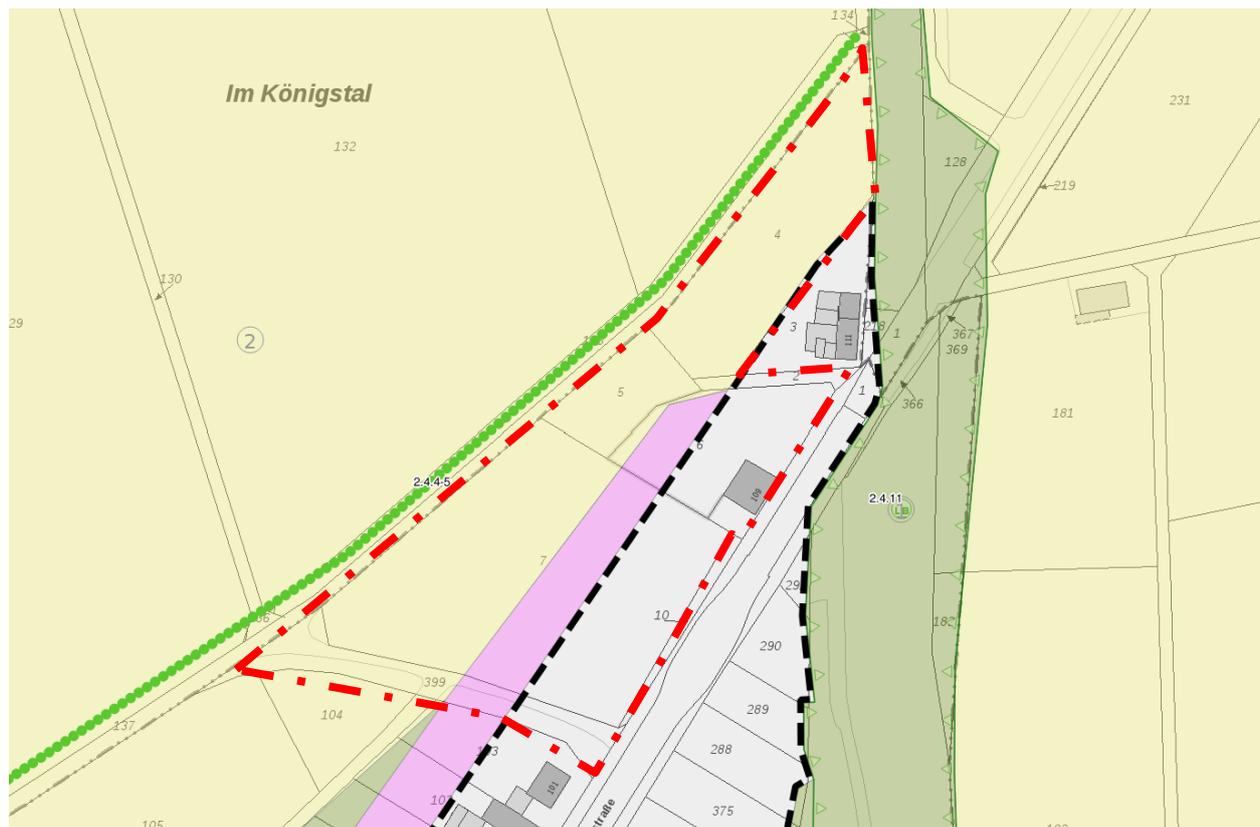


Abbildung 3: Auszug aus dem LP 11 Titz/Jülich-Ost (Quelle: Eigene Darstellung nach Kreisverwaltung Düren 2014).

3.4 Schutzgebiete und schutzwürdige Biotope

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich mehrere Biotope.

Nordöstlich des Ortsteiles befindet sich das Biotop BK-4904-006 „stillgelegte Bahntrasse östlich von Titz zwischen Jackerath und Ameln“. Es handelt sich um den Abschnitt einer stillgelegten Bahntrasse, aus dem der Gleiskörper entfernt worden ist. Auf der gesamten Länge ist die Strecke bewachsen. Der größte Teil ist mit Gebüsch bestockt, ein Teil mit Ruderalflora bedeckt. Westlich von Jackerath befindet sich ein Bahneinschnitt, der vollständig mit Bäumen und Sträuchern zugewachsen ist. In Höhe des mittleren Bereiches dieses Einschnittes befindet sich ein kleines Feldgehölz. Hierin liegt eine Richtfunkanlage. Der Bereich wird von einer noch befahrbaren Brücke über die ehemalige Bahnanlage geteilt. Unterhalb der Brücke gibt es erhebliche Müllablagerungen. Nach Süden hin setzt sich die Strecke mit einem Wechsel von dichtem Gebüsch und offenen Ruderalflächen fort. Nordöstlich von Titz befindet sich ein ehemaliges Bahnhofsgelände. Die Flächen der alten Gleisanlagen sind mit Grasfluren bedeckt, die Böschung ist auf beiden Seiten mit Eichen und einigen Sträuchern bewachsen. Auf den Gleisflächen stocken seit 1996 Hochstauden, randlich kommen neben Eichen auch Kastanien, Linden, Eschen und Pappeln vor. Das Bahnhofsgebäude ist seit 1996 stark verfallen, ein Abriss scheint unmittelbar bevorzustehen. Südlich von Titz ist entlang eines kurzen, verbuschten Teilstückes eine Pappelreihe gepflanzt worden. Der östlich von Titz verlaufende Abschnitt ist insgesamt stark durch die nahen Wohn- und Baugebiete beeinflusst (Müll, Gartenabfälle, Feuerstellen). Nordöstlich der Zuckerfabrik in Ameln erweitert sich die Fläche zu einem Feldgehölz aus Strauchweiden, Birken, Eichen, Pappeln, Robinien, usw. mit dichtem Unterwuchs aus Urtica- und Tanacetumfluren. Müllablagerungen, jagdliche Nutzung und Einrichtungen gibt es im Gebiet. Am Bahndamm befindet sich eine stark überwucherte ehemalige Eisenbahnbrücke, von der nur noch die Pfeiler stehen.

Südlich sowie südwestlich des Plangebietes befindet sich das Biotop BK-4904-036 „Obstwiesenreste in Titz“. Dabei handelt es sich um drei Obstwiesen mit alten Bäumen, die jedoch überwiegend nicht mehr existent sind.

Im Zuge der Planung erfolgen keine Eingriffe in die vorhandenen Biotopstrukturen.

Europäische Vogelschutzgebiete (§ 10 Abs. 6 BNatSchG), Natura 2000 (§ 10 Abs. 8 BNatSchG), Wasserschutzgebiete (§§ 19 und 32 WHG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete (§§ 25 und 26 BNatSchG) oder geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) sind durch die Planung nicht betroffen.

Unmittelbar südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Wasserschutzgebiet der Schutzzone III. Da eine Bebauung außerhalb der Wasserschutzzone vorbereitet wird, steht das Vorhaben nicht im Widerspruch zu dem Wasserschutzgebiet.

4 PLANUNGSKONZEPT

Ziel der Planung ist zunächst die planungsrechtliche Sicherung des Neubaus einer Feuerwache und eines gemeindlichen Baubetriebshofs. Darüber hinaus soll im südwestlichen und nordwestlichen Plangebiet eine kleinteilige Gewerbenutzung auf den verfahrensgegenständlichen Flächen planungsrechtlich gesichert werden. Folglich sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Festsetzung eines Sondergebietes (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und Bauhof die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Gleichmaßen gemäß § 8 BauNVO ein kleinteiliges Gewerbegebiet festgesetzt, um ggf. Synergieeffekte zwischen dem Bauhof und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben ausnutzen und fördern zu können.

Im Rahmen der 18. Regionalplanänderung zum interkommunalen Gewerbegebiet Merscher Höhe in Jülich wurde eine Rücknahme von Gewerblichen Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Titz erforderlich. Zur Umsetzung der regionalplanerischen Vorgaben wurde die 16. Flächennutzungsplanänderung initiiert, bei welcher neben der Rücknahme gewerblicher Bauflächen im Westen des Hauptortes Titz zwei weitere kleinere Änderungen durchgeführt wurden (2. Teilbereich der 16. FNP Änderung umschreibt die verfahrensgegenständlichen Flächen des Bebauungsplanes Nr. 36).

4.1 Städtebauliches Konzept

Geplant ist die Errichtung der Feuerwehr und des Bauhofes auf rund 7.000 m². Zur Erstellung eines städtebaulich hochwertigen Konzeptes hat die Gemeinde Titz einen Architektenwettbewerb durchgeführt. Die Abbildung 4 zeigt die Konzeption des prämierten Entwurfes der Kölner Architekten Lepel & Lepel. Der Siegerentwurf zeichnet sich durch eine hohe Funktionalität und Synergieeffekte zwischen der Feuerwehr und dem Bauhof aus. Darüber hinaus setzt der Entwurf am Titzer Ortseingang eine selbstbewusste und unverwechselbare "Landmarke". Im rückwärtigen Plangebiet können darüber hinaus zwei kleinteilige Gewerbeflächen ermöglicht werden.



Abbildung 4: Städtebauliches Konzept des Siegerentwurfes. Quelle: Lepel & Lepel 2017.

4.2 Erschließungskonzept

Ausgehend von der Landstraße wird das Plangebiet über zwei 5,50 m breite Zufahrten erschlossen, die jeweils in einer Wendeanlage enden. Dabei sieht das Erschließungskonzept vor, dass über die nördliche Zufahrt der Eingangsverkehr der Feuerwehr bzw. größerer Fahrzeuge erfolgt. Durch eine gebietsinterne Ringerschließung des Sondergebietes soll die südliche Verkehrsfläche als Ausfahrt für die Feuerwehrfahrzeuge fungieren, um so einen Begegnungsverkehr der Rettungsfahrzeuge umgehen zu können und einen optimalen Verkehrsfluss im Einsatzfall gewährleisten zu können.

Das nördliche Gewerbegebiet wird ebenfalls über die nördliche Zufahrt erschlossen, während die südliche Gewerbezone über den Ausbau des vorhandenen Wirtschaftsweges (Flurstück 399) erschlossen wird. Durch dieses Erschließungskonzept können bereits vorhandene Infrastruktureinrichtungen durch eine Ertüchtigung optimiert und ausgenutzt werden. Insgesamt erfüllt die geplante Verkehrsführung die Anforderungen an eine angemessene und nach den Richtlinien konforme Erschließung des Plangebietes. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung von Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich eine fußläufige Anbindung des Plangebietes gewährleistet.

4.3 Freiraumkonzept

An der Nordwestlichen Plangebietsgrenze wird im Bebauungsplan ein mindestens 1 m breiter Pflanzbereich zur Abgrenzung des Plangebietes hin zur freien Feldflur festgesetzt. Neben einem optisch einheitlichen Erscheinungsbild schafft dieser Pflanzstreifen, welcher gemäß der textlichen Festsetzungen als heimische Schnithecke auszubilden ist, eine aktive Fluchtmöglichkeit für (Halb-)Offenlandarten (insbesondere Rebhuhn), da auf dem nordwestlich angrenzenden Weg zahlreiche Spaziergänger mit ihren Hunden verkehren. Weiterhin wird aufgrund der allgemeinen Rückgänge bei gehölzbrütenden Arten eine ca. 480 m² große Grünfläche im Norden des Plangebietes festgesetzt, die gemäß den textlichen Festsetzungen flächendeckend vorzugsweise mit dornbewährten Sträuchern anzulegen ist und den Erhaltungszustand lokaler Populationen gehölzbrütender Arten unterstützt.

Ferner sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, sodass insgesamt ein Grünflächenanteil von mindestens 20 % im Plangebiet entsteht. Nach dem durchgeführten Architektenwettbewerb zur Errichtung der Feuerwehr und des Bauhofes wurde das Landschaftsarchitekturbüro GTL Michael Triebswetter mit der Freiraumplanung sowie der Straßen- und Entwässerungsplanung beauftragt. Dessen Planungen zu Folge wird entlang der Landstraße ein ca. 5 m breiter Grünstreifen angelegt und als Böschung ausgebildet. Da das geplante Geländenniveau der Feuerwehr ca. 1 m unterhalb der angrenzenden Landstraße liegt, kann die optisch visuelle

Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in Kombination mit der Eingrünung deutlich reduziert werden. Ferner werden ca. 9 hochstämmige einheimische Laubbäume innerhalb des Sondergebietes geplant. Diese werden jedoch im Bebauungsplan nicht explizit festgesetzt um eine gewisse Flexibilität bei der Ausführungsplanung zu gewährleisten.

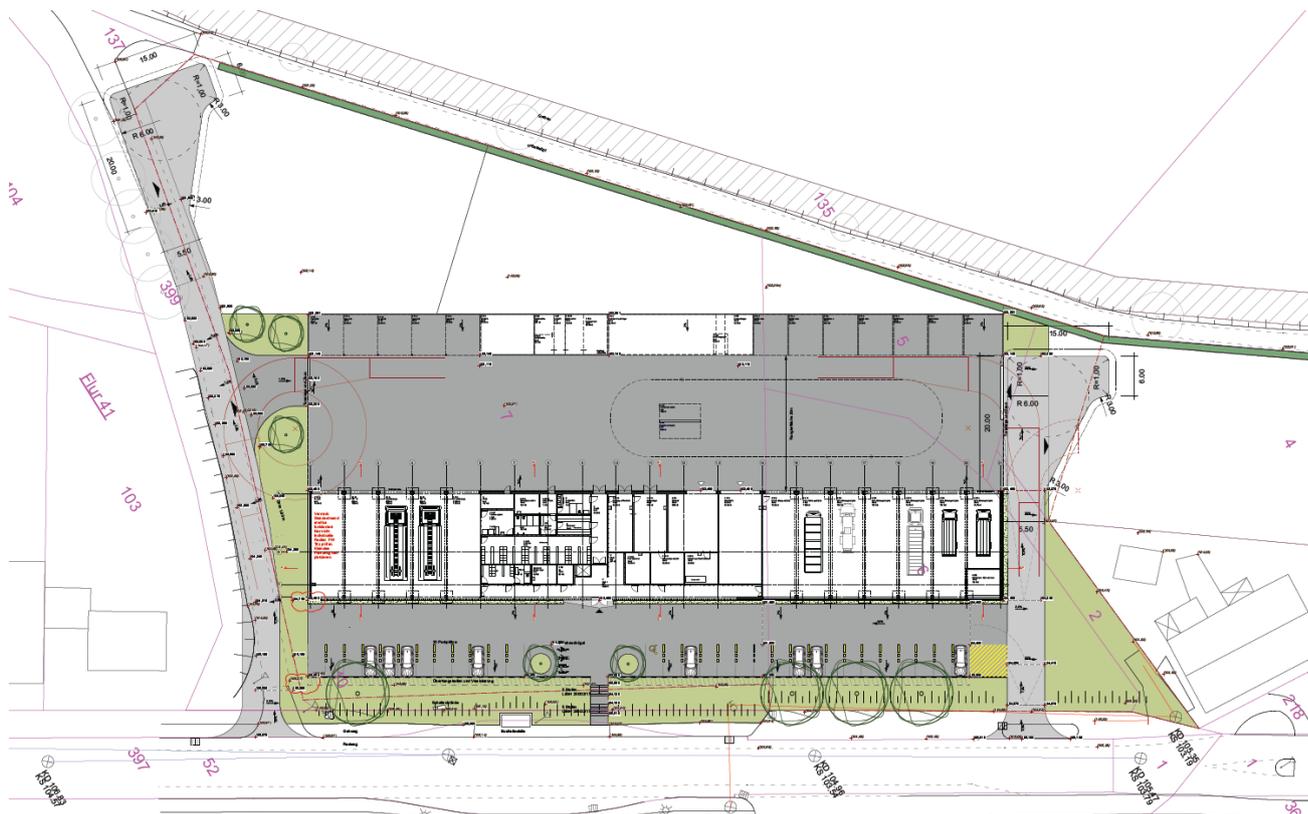


Abbildung 5: Freiraumentwurfplanung Neubau Feuerwehr und Baubetriebshof Titz. Quelle: GTL Michael Triebswetter 2018.

4.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Gem. § 44 Landeswassergesetz NW besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich eine Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist. Des Weiteren hat das Land Nordrhein-Westfalen mit Datum vom 26.05.2004 die Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung im Trennverfahren (Trennerlass) überarbeitet. Im Trennerlass wird geregelt, von welchen Flächen (belastete / unbelastete) Niederschlagswasser vor der Einleitung in ein Gewässer behandelt werden muss.

Gemäß dem Entwässerungskonzept des Büros GTL wird vorgesehen, dass das Regenwasser der befestigten Erschließungsstraßen, Parkplätze, Hofflächen und der Dachflächen über Rinnen und Abläufe gesammelt und über Sedimentationsanlagen in ein Regenrückhaltebecken übergeben wird. Das Wasser aus dem Regenrückhaltebecken wird gedrosselt über ein redundantes Pumpwerk in den Graben 'Im Königstal' gepumpt. Der Drosselablauf in den Graben 'Im Königstal' beträgt, gemäß der im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB geäußerten Forderung des Wasserverbandes Eifel-Rur 6,2 l/s. Eine weitere Vorbehandlung des Oberflächen- und Dachwassers, als die Sedimentation im Regenrückhaltebecken und im Pumpenschacht ist nicht vorgesehen. Der Graben 'Im Königstal' leitet in die Kläranlage ein.³

³ GTL Michael Triebswetter, Entwässerungskonzept zum BV Neubau Feuerwehr- und Bauhofstandort Titz. Kassel, 18.06.2018 sowie ergänzendes Schreiben vom 10.08.2018 und überarbeitetes Entwässerungskonzept vom 23.10.2018

4.5 Altlasten

Ein konkreter Altlastenverdacht besteht derzeit nicht. Bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche kann eine Vorbelastung durch Düngemittel oder Biozide nicht ausgeschlossen werden.

4.6 Immissionen

Das Plangebiet ist bereits heute insbesondere durch Verkehrs- und Lärmemissionen vorbelastet. Durch die Ausweisung von zwei kleinteiligen Gewerbearealen sowie des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und Bauhof werden zukünftig weitere Emissionen an den angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen zu erwarten sein. Durch die Feuerwehr sind insbesondere während der Notfalleinsätze Schalleistungspegel von bis zu 140 dB(A) zu erwarten. Diese werden jedoch nach Abschnitt 7.1 „Ausnahmeregelung für Notsituationen“ TA Lärm nicht bewertet, da zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes erforderlich ist, dürfen die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 (der TA Lärm) überschritten werden. Ein betrieblicher Notstand ist ein ungewöhnliches, nicht voraussehbares, vom Willen des Betreibers unabhängiges und plötzlich eintretendes Ereignis, das die Gefahr eines unverhältnismäßigen Schadens mit sich bringt. Dennoch wurden die weiteren zu erwartenden Geräusche aus der geplanten Nutzung der Feuerwehr und des Bauhofes in einem ersten Schritt schalltechnisch untersucht. Die Berechnungen haben ergeben, dass die resultierenden Geräuschimmissionen aus dem zu untersuchenden Vorhaben die Immissionswerte im Tag- und Nachtzeitraum, um mindestens 2 dB(A) unterschreiten.

Infolgedessen wurden analog der DIN 45691 die zwei Gewerbeareale kontingentiert, sodass zwischen den geplanten Vorhaben im Sonder- und Gewerbegebiet sowie den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen keine immissionsrechtlichen Konflikte entstehen. Für geräuschintensivere Gewerbebetriebe stehen innerhalb der Gemeinde Titz diverse Flächenpotentiale zur Verfügung, die nicht anhand der DIN 45691 mit Lärmemissionskontingenten gegliedert werden. Innerhalb der Ortslage Ameln weist der Bebauungsplan 17 sowohl Gewerbliche als auch Industrielle Bauflächen aus und innerhalb der Ortslage Rödingen stehen weitere Gewerbegebiete zur Verfügung. Ferner besteht die Möglichkeit die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Gewerbliche Baufläche westlich der Ortslage Titz, unmittelbar an der BAB 44 über ein förmliches Bebauungsplanverfahren einer emissionsintensiveren Gewerbenutzung zugänglich zu machen, sodass grundsätzlich gewerbliche Nutzungen mit unterschiedlichen Geräuschemissionen innerhalb der Ortslage Titz realisierbar sind.

Da aus der schalltechnischen Untersuchung für das Planvorhaben weitere Festsetzungen für das Plangebiet entstehen, wird an dieser Stelle auf das Kapitel 5.8 in der Begründung verwiesen, in welcher die notwendigen Festsetzungen detailliert erläutert werden. Weiterhin erfolgt eine detaillierte Beschreibung und Bewertung in dem entsprechenden Fachgutachten⁴.

Durch die vorliegende Planung kommt es zu einer Verkehrserhöhung auf der angrenzenden Landstraße, die im Wesentlichen durch die zwei Gewerbegebiete und den Bauhof begründet wird. Im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung ist belegt worden, dass aus verkehrstechnischer Sicht keine Einschränkungen durch das geplante Vorhaben bestehen. Die Leistungsfähigkeit beider geplanter Anbindungen weisen hohe Reserven auf, sodass eine Erhöhung des Quell- und Zielverkehrs durch die Errichtung der Sonder- und Gewerbegebiete aus verkehrstechnischer Sicht realisierbar ist⁵.

⁴ M. Mück, Büro für Schallschutz, Umweltmessungen, Umweltkonzepte: Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen im Rahmen eines Bebauungsplanes Feuerwehr und Bauhof in Titz. Herzogenrath, 14.06.2018.

⁵ Geiger & Hamburgier GmbH: Verkehrstechnische Untersuchung, Anbindung eines Sonder- und Gewerbegebietes an die Landstraße (L 241) Gemeinde Titz. Herne, 08.06.2018.

5 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

5.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Feuerwehr und Bauhof umfasst die Grundstücke der Gemarkung Titz, Flur 41, Flurstücke 2 sowie 4 bis 7 und 10. Zusätzlich werden die direkt angrenzenden Straßenflächen auf der Gemarkung Titz, Flur 41, Flurstücke 397 tlw. und 399 tlw. in den Geltungsbereich einbezogen. Insgesamt handelt es sich dabei um eine Fläche mit ca. 13.061 qm. Es wurden all diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, die sich im Eigentum der Gemeinde Titz bzw. der Gemeindeentwicklungsgesellschaft befinden und langfristig für die geplante Nutzung beansprucht werden sollen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird teilweise als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und Bauhof gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen, da die Zusammenlegung der Feuerwehren der Ortslagen Titz, Opherten und Jackerath sowie der Bauhofstandorte Titz und Rödingen sowie eine Lagerfläche in Gevelsdorf geplant ist und somit insbesondere eine funktionelle Zusammenfassung auf einander bezogene Anlagen in Verbindung mit der geplanten baulich-technischen Gestaltung die Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO begründen und wesentlich von den Baugebieten der §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheiden.

Ferner werden auf den restlichen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwei kleinteilige Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO sowie die ausnahmsweise Zulässigkeit gem. § 8 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes werden, da sich diese Nutzungen nicht in die geplante Nutzungsstruktur einfügen würden:

1.1 In den Sondergebieten SO1 und SO2 mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und Bauhof ist die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen und Nutzungen zulässig, die dem Brandschutz, dem Rettungswesen, dem Katastrophenschutz und dem gemeindlichen Bauhof dienen oder diesen Nutzungen räumlich und funktional zugeordnet werden können. Hierzu zählen insbesondere Fahrzeughallen, Technik-, Geräte- und sonstige Lagerräume, Umkleiden mit Duschen und Schwarz-Weiß-Bereichen, Schulungs-, Büro- und Seminarräume, Sozialräume sowie Lagerflächen, Stellplätze und Aufstellflächen.

1.2 In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind die allgemein zulässigen Nutzungen i.S.v. § 8 Abs. 2 Nr. 3 bis Nr. 4 BauNVO nicht zulässig.

1.3 In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

5.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Baugrenzen und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt, die in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung enthalten sind. Das geplante Vorhaben soll durch die Zusammenlegung der Feuerwehren und Bauhöfe eine Optimierung dieser Einrichtungen erzeugen und besonders durch Synergieeffekte Kosten reduzieren, da Verwaltungs-, Lager- und Sanitärräume gleichermaßen genutzt werden könnten. Dies erfordert somit eine maximale Grundstücksausnutzung im Sondergebiet, sodass die für Sondergebiete übliche GRZ von 0,8 und

eine geschlossene Bauweise festgesetzt werden. Die Höhe baulicher Anlagen wird gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO durch die Festsetzung von Maximalhöhen begrenzt, um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Grundsätzlich sind Gebäudehöhen von 8,00 m geplant. Davon wird im Bereich des SO 2 abgewichen, da für den Betrieb der Feuerwehr ein Übungsturm, welcher auch zum Trocknen der Druckschläuche nach einem Einsatz dient, erforderlich ist.

Die Bebauungsstruktur der Gewerbegebiete soll sich an den getroffenen Festsetzungen des Sondergebietes orientieren, um eine gleichmäßige Bebauungsstruktur in diesem Bereich zu fördern. Der obere Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen wird definiert als der höchste Punkt des Daches. Dies ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika. Die unteren Bezugspunkte für die festgesetzten Gebäudehöhen sind in den Baufenstern in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt und entsprechen dem geplanten Straßenausbau.

- 2.1 Der obere Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen wird definiert als der höchste Punkt des Daches. Dies ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika.*
- 2.2 Im SO1 sowie GE1 und GE2 wird eine maximale Firsthöhe von 8,00 m über den angegebenen unteren Bezugspunkten festgesetzt.*
- 2.3 Im SO2 wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 17,50 m über dem angegebenen unteren Bezugspunkt festgesetzt.*
- 2.4 Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen in dem SO1 sowie in den GE1 und GE2 dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Teile notwendiger technischer Anlagen (bspw. Schornsteine, Belüftungsanlagen, Luftauslässe, Rauch- und Wärmeabzug, Treppenaufgänge) sowie durch Anlagen zur regenerativen Energie um maximal 2 m überschritten werden.*

5.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig, um die Flächenanspruchnahme zu reduzieren. Um eine größtmögliche Flexibilität bei der Ausführungsplanung zu gewährleisten, wird von der Festsetzung von Stellplätzen und Nebenanlagen abgesehen. Die gewählte Baufenstergröße bietet jedoch ausreichend Möglichkeiten zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze und Nebenanlagen.

- 3.3 Innerhalb der Sondergebiete SO1 und SO2 sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*
- 3.4 Innerhalb der Gewerbegebiete GE1 und GE2 sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

5.5 Flächen, die von Bebauung und Einfriedungen freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Entlang der Wendeanlagen sind die gekennzeichneten Flächen von baulichen Anlagen und Einfriedungen freizuhalten, da diese Flächen als Überhänge für den Straßenverkehr freigehalten werden sollen, um ordnungsgemäße Wendemanöver gewährleisten zu können.

- 4. Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten freizuhaltenden Flächen, sind bauliche Anlagen und Einfriedungen unzulässig.*

5.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Plangebiet wird über zwei 5,5 m breite Zufahrten an die Landstraße angebunden, die jeweils in einer Wendeanlage enden. Die nördliche Zufahrt dient neben der Erschließung der nördlichen Gewerbeparzelle besonders als Einfahrt für den Bauhof und die Feuerwehr. Die südliche Zufahrt dient neben der Erschließung der südwestlichen Gewerbeparzelle insbesondere der Ausfahrt der Feuerwehr, sodass im Einsatz kein Begegnungsverkehr der Einsatzfahrzeuge verursacht wird. Insgesamt erfüllt die geplante Verkehrsführung die Anforderungen an eine angemessene und nach den Richtlinien konforme Erschließung des Plangebietes. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung von Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich eine fußläufige Anbindung des Plangebietes gewährleistet.

5.7 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 44 LWG NRW)

Zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Dieses wird im Westen des Plangebietes angeordnet und dient der Rückhaltung des Niederschlagswassers, welches in dem gesamten Plangebiet anfallen wird. Gemäß dem Entwässerungskonzept des beauftragten Landschaftsarchitekten wird vorgesehen, „das anfallende Regenwasser von Dach-, Verkehrs- und Freifläche zu sammeln und über eine Sedimentationsanlage dem Rückhaltebecken zuzuführen. Aus dem Regenrückhaltebecken wird das Wasser über eine Drossel in den unbefestigten Graben (Vorfluter) an der westlichen Grundstücksgrenze eingeleitet. Das Regenwasser der Stellplätze vor dem Gebäude, wird direkt über eine belebte obere Bodenzone in einer Schotterrigole versickert.“⁶ Aufgrund der geplanten Nutzung trifft der Bebauungsplan die zeichnerische Festsetzung „Flächen für Entsorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Abwasser“.

5.8 Festsetzungen zum Immissionsschutz Gewerbelärm (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Um die konfliktfreie Nutzung des geplanten Vorhabens planungsrechtlich ermöglichen zu können und gleichermaßen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gerecht zu werden, wurde durch die Schalltechnische Untersuchung ein immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP) gem. DIN 45691 auf den GE Flächen erarbeitet, der als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen wurde. Durch diese Festsetzung kann sichergestellt werden, dass im GE1 Betriebe zulässig sind, die das Emissionskontingent LEK in dB(A) von 74,3 tags und 58,3 nachts sowie im GE2 Betriebe zulässig sind, die das Emissionskontingent LEK in dB(A) von 66,4 tags und 50,9 nachts einhalten. Gleichzeitig dient die Festsetzung einer gerechten Verteilung der Emissionen, sodass kein einzelner Betrieb das gesamte Kontingent für sich beanspruchen kann. Da im Rahmen der Planaufstellung kein konkretes Vorhaben in den Gewerbegebieten bekannt ist, kann durch die Emissionskontingentierung sichergestellt werden, dass auf der Genehmigungsebene anhand der Rechenmethode, die die DIN 45691-2006) impliziert, quadratmeterbezogen zurückgerechnet werden kann, dass die Immissionsrichtwerte an den umgebenden schutzwürdigen Nutzungen eingehalten werden können. Vorliegend wurden gemäß DIN 45691 die Teilflächen mit Zusatzkontingenten anhand der Richtungssektoren vergeben, um Unterschiede in der baulichen Nutzung sowie Abstände auszugleichen, da es sonst zu einer deutlichen Unterschreitung der Planwerte und somit einer ungewollten städtebaulichen Härte kommen kann. Die Emissionskontingente $LEK_{i,j}$ sind auf 1 m² bezogene in ganzen Dezibel anzugebende Schallleistungspegel, die so festzulegen sind, dass an keinem der untersuchten Immissionsorte IO_j der Planwert $L_{P,i,j}$ durch die energetische Summe der Immissionskontingente $L_{IK,i,j}$ aller Teilflächen i überschritten wird, d.h. dass

⁶ GTL Michael Triebswetter, Entwässerungskonzept zum BV Neubau Feuerwehr- und Bauhofstandort Titz. Kassel, 18.06.2018

$$10 \log \sum_i 10^{0,1(L_{EK,i} - \Delta L_{i,j})} \leq L_{PI,j}$$

Die Differenz $\Delta L_{i,j} = L_{EK,i} - L_{IK,i,j}$ ergibt sich alleine aus der geometrischen Dämpfung zu

$$\Delta L_{i,j} = 10 \log(4\pi s_{i,j}^2 / S_i).$$

Dabei wird der Flächeninhalt S_i in m^2 und der Abstand $s_{i,j}$ vom Immissionsort zum Schwerpunkt der Fläche in m eingesetzt. Es ist dabei vorausgesetzt, dass die größte Ausdehnung der Fläche kleiner als der halbe Abstand ist. Andernfalls sind die Flächen in geeignete Teilflächen aufzuteilen, so dass für jede Teilfläche die Bedingung erfüllt ist. Dies wird durch das Rechenprogramm CadnaA programmgesteuert durchgeführt. Der Planwert $L_{PI,,j}$ wird dabei bestimmt aus dem Immissionsrichtwert LG_j für den Immissionsort j , energetisch gemindert um die Vorbelastung $L_{vor,j}$ aus gewerblichen Quellen außerhalb des Plangebietes,

$$L_{PI,,j} = 10 \log(10^{0,1 LG_j} - 10^{0,1 L_{vor,j}}).$$

Für die Emittenten der gewerblichen Vorbelastung, für die keine Emissionskontingente planerisch festgesetzt sind, werden die Immissionsanteile für die Vorbelastung unter Berücksichtigung aller Dämpfungsterme im Rahmen der Modellierung gemäß der DIN-ISO 9613-2 mit Hilfe des Rechenprogramms CadnaA explizit ermittelt. Für die Emittenten der gewerblichen Vorbelastung, für die bereits Emissionskontingente analog der DIN 45691 planerisch festgesetzt sind, werden die Immissionsanteile für die Vorbelastung unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Dämpfung ermittelt. Eine Vorbelastung des Gebietes durch weitere immissionsrelevante Gewerbebetriebe in der Umgebung des Plangebietes besteht nicht.

Da relevante Immissionsorte auch außerhalb des Plangebietes liegen und Festsetzungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht festgesetzt werden können, wird in der folgenden Tabelle auf die Immissionsorte aus der schalltechnischen Untersuchung verwiesen⁷.

Bezeichnung	Straße und Hausnummer	Fassade	UTM Koordinaten		Richtwerte in dB(A)	
			x	y	tags	nachts
IO 1	Landstraße 101, Nordfassade, 1.OG	Nord	32319930.28	5654312.83	60	45
IO 2	Landstraße 101, Westfassade, 1.OG	West	32319923.80	5654311.59	60	45
IO 3	Landstraße 111, Südfassade, 1.OG	Süd	32320010.78	5654436.94	60	45
IO 4	Landstraße 111, Westfassade, 1.OG	West	32320008.15	5654446.0	60	45

Tabelle 1: Bezeichnung und Lage der maßgeblichen Immissionsorte. Quelle: Schalltechnische Untersuchung zu Lärmemissionen und -immissionen, M. Mück, Juni 2018.

Auf Genehmigungsebene kann somit die Nachvollziehbarkeit der Immissionsorte sowie die Methodik zur Berechnung unter Berücksichtigung der DIN 45691-2006 gewährleistet werden. Durch diese Festsetzung kann eine gewerbliche Nutzung der Fläche gewährleistet werden, ohne in Summe im Bereich der angrenzenden Bebauung außerhalb und innerhalb des Plangebietes an den Baugrenzen Immissionskonflikte auszulösen. Somit kann verhindert werden, dass ein einzelner Gewerbebetrieb die Lärmkontingente für sich beansprucht. Durch eine quadratmeterbezogene Kontingentierung wird die gerechte Verteilung von Emissionen gewährleistet. Folgende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

In den Flächen GE 1 und GE 2 des Planungsgebietes sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in Tabelle 1 angegebenen Emissionskontingente weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten. Hierbei ist die konkrete plangegebene Vorbelastung durch das Sondergebiet „Feuerwehr und Bauhof“ zu berücksichtigen.

⁷ M. Mück, Büro für Schallschutz, Umweltmessungen, Umweltkonzepte: Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen im Rahmen eines Bebauungsplanes Feuerwehr und Bauhof in Titz. Herzogenrath, 14.06.2018.

sichtigen, welche mittels einer lärmtechnischen Prognose dieser Untersuchung ermittelt wurde (Berichtsnummer 20180514-1).

Tabelle 1: Emissionskontingente tags und nachts

Fläche	Flächengröße in m ²	Emissionskontingente LEK in dB(A)	
		tags	Nachts
GE1	1250	74,3	58,3
GE2	1808	66,4	50,9

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung, Dez. 2006). Für die dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente.

Tabelle 2: Zusatzkontingente in dB für die Richtungssektoren im GE1

Bezugspunkt C/D X=32319890,22 Y=5654346,43	Zusatzkontingente in dB(A)	
	tags	Nachts
Richtungssektor		
C: 281°/31°	4	4
D: 31°/281°	0	0

Tabelle 3: Zusatzkontingente in dB für die Richtungssektoren im GE2

Bezugspunkt A/B X= 32319983,54 Y=5654431,96	Zusatzkontingente in dB(A)	
	tags	Nachts
Richtungssektor		
A: 320°/40°	10	10
B: 40°/320°	0	0

Abschließend werden die als Vorbelastung ermittelten Lärmquellen aus den Gewerblichen Nutzungen sowie dem Straßenverkehr gemäß DIN 4109 in Lärmpegelbereiche zusammengefasst (Rechenweg vgl. Kapitel 12 der schalltechnischen Untersuchung). Für das gesamte Plangebiet wird anhand des maßgeblichen Außenlärmpegels der Lärmpegelbereich IV festgesetzt. Gemäß DIN 4109 Pkt. 5 werden "für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden "maßgeblichen Außenlärmpegel" zuzuordnen sind. „Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen - bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen - sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten". Bezüglich des Schalldämmmaßes wird zwischen drei Nutzungsarten differenziert wobei vorliegend nur Büroräume und ähnliches in Betracht kommen (aus DIN 4109 – Januar 2018). Entsprechend der folgenden Festsetzungen aus der Schalltechnischen Untersuchung kann die Einhaltung der Immissionsrichtwerte Büro und Ruheräume ebenfalls sichergestellt werden:

Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereiche: Gemäß DIN 4109 Pkt. 5 werden für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm der Lärmpegelbereich IV festgelegt, denen die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel zugeordnet sind. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen, die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.

Tabelle 4: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 – Januar 2018

Lärmpegelbereich	Baugebiet	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Raumarten
			Büroräume ¹ und ähnliches erf. R' _{wres} des Außenbauteils in dB
IV	GE1, GE2, SO1, SO2	66 bis 70	35

¹ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Von den festgesetzten Lärmpegelbereichen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Geräuschbelastung niedriger ausfällt, als durch den Lärmpegel definiert.

5.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb des Plangebietes werden im Sinne einer ansprechenden Freiraumgestaltung öffentliche und private Grünflächen festgesetzt, die ebenfalls zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen fungieren. In Richtung Nordwesten grenzt das Plangebiet an die freie Feldflur. Dort bestehen gemäß der Artenschutzprüfung potentiell geeignete Habitatstrukturen für Offenlandvögel. Um die Beeinträchtigung der Offenlandvögel auszuschließen wird gemäß der Artenschutzprüfung eine 1,0 m breite heimische Schnitthecke entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze festgesetzt. Neben der artenschutzrechtlichen Funktion dient dies weiterhin einer deutlich sichtbaren und optisch ansprechenden Abgrenzung hin zur freien Feldflur. Im Norden des Plangebietes wird weiterhin eine Grünfläche festgesetzt, die im Sinne des Vorsorgeprinzips für potentielle Vorkommen von gehölzbrütenden Arten entwickelt wird. Im Osten der Fläche wird eine weitere Grünfläche festgesetzt, die mit Ausnahme einer erforderlichen Wegefläche als Dauergrünfläche zu entwickeln ist. Darüber hinaus sind die nicht überbauten Grundstücksflächen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen flächendeckend mit einer standortgerechten Gras-/Kräutereinsaat zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten.

- 5.1 Auf den Grünflächen FB1 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens 1,0 m breite geschnittene Hecke aus einheimischen Gehölzen (Pflanzabstand 0,5 m, versetzt, Mindestqualität 60/100) gemäß der nicht abschließenden Pflanzliste A anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.*
- 5.2 Auf den Grünflächen FB2 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dichte Bepflanzung in Form von Sträuchern (Pflanzabstand 1,5 m, versetzt, Mindestqualität 60/100) gemäß der nicht abschließenden Pflanzliste B anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.*
- 5.3 Auf den Grünflächen FB3 ist flächendeckend eine standortgerechte Gras-/Kräutereinsaat vorzunehmen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Ausnahme einer erforderlichen Wegefläche zu den Nebenanlagen des Flurstücks Nummer 3 ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig.*
- 5.4 Die nicht überbauten Grundstücksflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind flächendeckend mit einer standortgerechten Gras-/Kräutereinsaat anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.*

Pflanzliste A: Sträucher FB1		Pflanzliste B: Sträucher FB2	
Schwarze Apfelbeere	<i>Aronia melanocarpa</i>	Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Feuerdorn	<i>Pyracantha coccinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Heckenrose	<i>Rosa corymbifera</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>	Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>
Kirschpflaume	<i>Prunus cerasifera</i>		
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>		
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>		
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>		
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>		
Salweide	<i>Salix caprea</i>		
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>		
Wasserschneeball	<i>Viburnum opulus</i>		

Tabelle 5: Pflanzlisten A und B

5.10 Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

Um die Zweckbestimmung des Sondergebietes zu ermöglichen aber dennoch ein gestalterisch einheitliches Erscheinungsbild des gesamten Plangebietes zu schaffen, werden nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

- 6.1 Im Plangebiet sind Flachdächer mit einer Neigung von maximal 10° zulässig.
- 6.2 Im SO2 ist zusätzlich die Errichtung eines Feuerwehrturms zulässig, bei welchem die maximal zulässige Dachneigung ausnahmsweise überschritten werden darf.
- 6.3 Innerhalb der nachrichtlich als Sichtdreieck übernommenen Bereiche dürfen bauliche Anlagen, Einfriedungen und Bepflanzungen eine maximale Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen beschränken sich auf minimale und grundsätzliche Vorgaben ohne die Baufreiheit im Wesentlichen einzuschränken. Sie dienen lediglich zur Garantie einer grundsätzlich geordneten und optisch anspruchsvollen Verwirklichung der baulichen Planungen.

6 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Mit Stellungnahme vom 11.01.2017 im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur 16. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Titz wurde von Seiten des Landesbetriebs Straßenbau NRW vorgetragen, dass die Sichtfelder im Bereich der geplanten Anbindung an die Landstraße entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen -RASt- Abschnitt 6.3.9.3 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen von Bewuchs und Baukörpern freizuhalten sind. Zur Bestimmung der relevanten Sichtfelder wurde die Anbindung an die Landstraße untersucht.

Da die Landstraße gegenüber der Planstraße übergeordnet ist, müssen Fahrzeuge jedenfalls anhalten, bevor sie von der Planstraße auf die Landstraße abbiegen. Somit ist eine Eintragung der Haltesicht nicht erforderlich. Da Überquerungsstellen im Bereich der geplanten Straßenanbindung nicht vorhanden sind, ist auch die Eintragung diesbezüglicher Sichtfelder nicht erforderlich.

Somit ist vorliegend ausschließlich die Anfahrtssicht relevant. Als Anfahrtssicht wird gemäß RAS 06 die Sicht bezeichnet, die ein Kraftfahrer vor dem Einordnen in den Verkehr einer übergeordneten Straße haben muss. Hierbei zu berücksichtigen ist ein Abstand von 3,0 m zwischen dem Auge des wartenden Kraftfahrers und dem Fahrbahnrand der übergeordneten Straße. Auf der übergeordneten Landstraße ist ferner eine Fahrtgeschwindigkeit von 50 km/h einzuhalten, sodass gemäß RAS 06 eine Schenkellänge des Sichtdreiecks von 70 m zu beachten ist. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben wurde das Sichtdreieck für die Anfahrtssicht gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Eine planungsrechtliche Absicherung freier Sichtverhältnisse im Bereich der Sichtdreiecke erfolgt durch eine diesbezügliche, textliche Festsetzung (vgl. Kapitel 5.10).

7 KENNZEICHNUNGEN

Humose Böden

Innerhalb des gesamten Plangebietes befinden sich Böden, die humoses Bodenmaterial enthalten.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 "Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 "Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen", und der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

8 HINWEISE

Anlagen der Außenwerbung

Gemäß des § 28 StrWG NRW dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten Anlagen der Außenwerbung bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden (Werbeverbotszone). Der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedürfen Werbeanlagen außerhalb der Ortsdurchfahrten innerhalb der Anbaubeschränkungszone (§ 28 Abs. 1 i.V.m. § 25 StrWG). Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Evtl. Beleuchtung ist zur Landesstraße hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet oder anderweitig abgelenkt werden.

Archäologische Bodenfunde

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Artenschutz

Zur Vermeidung von Tötungen von Jungtieren oder einer Zerstörung von Gelegen gemäß §44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG müssen etwaige Gehölzarbeiten außerhalb der Brutzeit zwischen Ende Oktober und Ende Februar durchge-

führt werden. Soweit möglich sind die Gehölze in jedem Falle zu erhalten. Sollte die Baufeldfreimachung erst nach Ende Februar erfolgen sind die Rodungsarbeiten unter ökologischer Baubegleitung durchzuführen. Sollte im Rahmen dessen, ein Besatz festgestellt werden, ist mit der Fach-, Genehmigungsbehörde das weitere Vorgehen abzustimmen. Nach Beginn der Gehölzarbeiten sind diese zügig und kontinuierlich fortzuführen, um einen erneuten Besatz zu verhindern. Es ist ferner darauf zu achten, dass der Gehölzschnitt möglichst unmittelbar abgefahren und nicht über das Datum „Ende Februar“ hinaus auf der Baustelle gelagert wird.

Baugrund und Tektonik

Das Plangebiet wird im Süden und Norden von Nordwesten nach Südosten von Störungen gequert, die dem System Lövenicher Sprungs angehören. Der Baugrund ist objektbezogen zu bewerten.

Bergwerksfelder

Das Plangebiet liegt über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Titz 4“ und „Mündt 2“ im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

Emissionskontingente

Die durch die schalltechnische Untersuchung des Büros für Schallschutz, Umweltmessungen, Umweltkonzepte Michael Mück, Herzogenrath, Berichtsnummer 20180514-1, vom 14.06.2018 ermittelten Emissionskontingente für die Gewerbegebietsflächen GE1 und GE2 sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Einzelvorhaben durch Gutachten nachzuweisen.

Erdbebengefährdung

Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen.

Die Gemarkung Titz der Gemeinde Titz ist nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland – Nordrhein-Westfalen, 1:350000 (Karte zu DIN 4149)“ der Erdbebenzone 3 in geologischer Untergrundklasse T zuzuordnen.

Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf hat eine Teilfläche auf die Existenz von Kampfmitteln untersucht. Kampfmittel wurden nicht geborgen. Die Flurstücke 2, 6 und 10 der Gemarkung Titz, Flur 41 wurden nicht untersucht. Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher kann diese Mitteilung nicht als Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gewertet werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Erfolgen zukünftig Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. beachten Sie bitte das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite der Bez. Düsseldorf http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/_Merkblatt_f__r_Baugrundeingriffe.pdf.

Sümpfungsmaßnahmen

Das Plangebiet ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand: 01.10.2015 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides – Az.: 61.42.63 – 2000-1 -) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen

betroffen. Für die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B; 8, 7, 6D, 6B, 2 – 5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwideranstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwideranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Bei zukünftigen Planungen sowie zu Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen bezüglich bergbaulicher Einwirkungen wird empfohlen, eine Anfrage an die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim, zu stellen.

Verkehrsemissionen

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe einer klassifizierten Straßen (L 241). Eine Belastung durch Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) ist daher möglich. Gegenüber der Straßenbauverwaltung bestehen weder jetzt noch künftig rechtliche Ansprüche auf aktive und/oder passive Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen der L 241. Bei Hochbauten ist mit Lärmreflexionen zu rechnen. Notwendige Schutzmaßnahmen gehen allein zu Lasten der Kommune/ der Vorhabenträger und nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung.

Einsichtnahme von Vorschriften

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

9 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

9.1 Umweltauswirkungen

Da ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, ist § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend anzuwenden. Folglich kann im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit soll vorliegend Gebrauch gemacht werden.

9.2 Eingriffsregelung

Gemäß §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die durch das Verfahren begründeten Eingriffe, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche unter einem Schwellenwert von 20.000 m² liegt. Diese Zugangsvoraussetzung wird vorliegend erfüllt. Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 13.061 m² können bei einer gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO maximal möglichen GRZ von 0,8 und der Verkehrsflächen maximal 9.500 m² versiegelt werden. Der Schwellenwert von 20.000 m² wird deutlich unterschritten, sodass von einer Ermittlung und Regelung weiterer Kompensationsmaßnahmen vorliegend abgesehen wird.

9.3 Boden- und Wasserschutz

Gemäß § 31 Abs. 4 Landeswassergesetz NRW ist ein Gewässerrandstreifen von 5 m Breite einzuhalten, in welchem die Errichtung von baulichen Anlagen nicht zulässig ist. Dieser Abstand zu dem im Westen des Plangebietes befindlichen Graben „Im Königstal“ wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, da zwischen dem Graben und dem Plangebiet ein 4 m breiter Wirtschaftsweg verläuft und innerhalb des Plangebietes ein Abstand von 3 m zur westlichen Plangebietsgrenze berücksichtigt wird. Zusätzlich sind gemäß Elwasweb.nrw.de entlang des Grabens keine Überschwemmungsgebiete vorhanden.

9.4 Immissionsschutz

Durch die vorliegende Planung wird es zu einer Verkehrserhöhung auf der angrenzenden Landstraße führen, die im Wesentlichen durch die zwei Gewerbegebiete und den Bauhof begründet wird. Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung ist belegt worden, dass aus verkehrstechnischer Sicht keine Einschränkungen durch das geplante Vorhaben bestehen, da die Leistungsfähigkeit beider Anbindungen hohe Reserven aufweisen.

Ferner wurde durch die vorliegende schalltechnische Untersuchung und die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen gewährleistet, dass neben dem Betrieb der Feuerwehr und des Bauhofes zwei Teilflächen des Plangebietes gewerblich genutzt werden können ohne in Summe im Bereich der angrenzenden Bebauung außerhalb des Plangebietes Immissionskonflikte auszulösen.

9.5 Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe I und Stufe II erarbeitet. Für die planungsrelevanten Arten Mäusebussard, Feldlerche, Kiebitz, Schwarzkehlchen, Bluthänfling, Klappergrasmücke und Rebhuhn wurden vertiefte Art-für-Art Betrachtungen durchgeführt. Im Rahmen dieser Erhebung wurde das Eingriffsgebiet an insgesamt fünf Tagen gutachterlich untersucht. Die vertiefte Artenschutzprüfung der Stufe II kommt zu dem Ergebnis, dass das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch die Berücksichtigung der nachfolgenden, vorsorglichen Maßnahmen ausgeschlossen werden kann:

- M 1: Baufeldfreimachung

Zur Vermeidung von Tötungen von Jungtieren oder einer Zerstörung von Gelegen gemäß §44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG müssen etwaige Gehölzarbeiten außerhalb der Brutzeit zwischen Ende Oktober und Ende Februar durchgeführt werden. Soweit möglich sind die Gehölze in jedem Falle zu erhalten.

Sollte die Baufeldfreimachung erst nach Ende Februar erfolgen sind die Rodungsarbeiten unter ökologischer Baubegleitung durchzuführen. Sollte im Rahmen dessen, ein Besatz festgestellt werden, ist mit der Fach-, Genehmigungsbehörde das weitere Vorgehen abzustimmen.

Nach Beginn der Gehölzarbeiten sind diese zügig und kontinuierlich fortzuführen, um einen erneuten Besatz zu verhindern. Es ist ferner darauf zu achten, dass der Gehölzschnitt möglichst unmittelbar abgefahren und nicht über das Datum „Ende Februar“ hinaus auf der Baustelle gelagert wird.

- M 2 Bepflanzung:

Aufgrund der allgemeinen Rückgänge bei den gehölzbrütenden Arten erfolgt im Zuge des Vorsorgeprinzips die Festsetzung einer adäquaten Bepflanzung für min. 90% der im Plan als FB2 ausgewiesenen Fläche mit Gruppen niedriger Büsche – vorzugsweise dornbewährte Sträucher⁸.

9.6 Klimaschutz

Das Schutzgut Luft und Klima ist allgemein empfindlich gegenüber einer Versiegelung und Überbauung sowie gegenüber einer Beeinträchtigung vorhandener Vegetation. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der verfahrensgegenständlichen und westlich angrenzenden Flächen und der vorhandenen Verkehrswege im Osten ist das Plangebiet bereits als vorbelastet zu bewerten. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und Grünflächen mit Pflanzfestsetzungen können stellenweise lokale kleinklimatische Zusammenhänge gefördert werden. Dennoch ist durch die kleinteilige Gewerbenutzung und den Bauhof eine Beeinträchtigung der klimatischen Wirkungsgefüge möglich. Es liegen jedoch keine Anhaltspunkte vor, dass diese über die bereits vorhandenen Belastungen durch die Landwirtschaft und den Verkehr hinausgehen.

9.7 Schutz der Kultur- und Sachgüter

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur 16. Flächennutzungsplanänderung wurde durch das LVR Amt für Bodendenkmalpflege mitgeteilt, dass östlich des Plangebietes, im Bereich der L 241 eine römische Straße von Jülich nach Mersch verläuft. Entlang dieser römischen Straßen befanden sich oftmals Gräber oder Grabfelder. Jedoch sind aus der Umgebung des Plangebietes keine römischen Siedlungen bekannt. Aufgrund der anthropogenen Überformung und der landwirtschaftliche Bearbeitung der Fläche sind die natürlichen Böden des Plangebietes bereits stark verändert. Folglich ist mit unvorbelasteten Bodendenkmälern nicht zu rechnen.

9.8 Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen

Durch die Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB besteht hier eine Begründungs- und Abwägungspflicht.

Aufgrund der geplanten Nutzungen als „Sondergebiet“ sowie „Gewerbegebiet“ ist eine Anbindung an bereits bestehende Ortsstrukturen anzustreben. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird in Titz den ortsteilspezifischen Bedarfen für die Erneuerung eines Feuerwehrhauses mit entsprechenden Gewerbestrukturen entsprochen. Zudem grenzt das Plangebiet an den bestehenden Ortsteil an, sodass die vorhandene Infrastruktur durch die Planung gestärkt wird. Die Flächen sind zudem bereits voll erschlossen, weshalb die vorhandene Infrastruktur durch das Vorhaben voraussichtlich nur geringfügig ertüchtigt werden muss. Das Plangebiet fügt sich somit optimal in die vorhandene Erschließung ein. Unbebaute Flächen, die keiner landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen und den vorgenannten Flächenansprüchen genügen, sind innerhalb der Ortslage Titz nicht vorhanden. Somit ist die Inanspruchnahme bisheriger landwirtschaftliche Flächen zur Erfüllung der Planungsziele unumgänglich. Weiterhin wurden im Rahmen der 16. Flächennutzungsplanänderung ca. 13 ha gewerbliche Bauflächen zurückgenommen und zukünftig als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

10 VERFAHRENSSTAND

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Feuerwehr und Bauhof“ wurde vom Rat der Gemeinde Titz am 05.07.2018 gefasst. Gleichzeitig wurde die Offenlage gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

⁸ D. Liebert, Büro für Freiraumplanung, B-Plan Feuerwehr und Bauhof, Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I und II, Alsdorf. 07.06.2018.

11 FLÄCHENBILANZ**Planung.....ca. 13.061 m²**

Sonderbauflächen	ca. 6.981 m ²
Gewerbliche Bauflächen	ca. 3.057 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1.092 m ²
Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung Fußgängerbereich	ca. 302 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 601 m ²
Öffentliche Grünflächen.....	ca. 237 m ²
Private Grünflächen	ca. 791 m ²

12 ANLAGEN

- D. Liebert, Büro für Freiraumplanung: B-Plan „Feuerwehr und Bauhof“ - Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I und II, Alsdorf, 07.06.2018.
- Geiger & Hamburgier GmbH: Verkehrstechnische Untersuchung, Anbindung eines Sonder- und Gewerbegebietes an die Landstraße (L 241) Gemeinde Titz. Herne, 08.06.2018.
- M.M Mück Büro für Schallschutz, Umweltmessungen, Umweltkonzepte: Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und –immissionen im Rahmen eines Bebauungsplanes Feuerwehr und Bauhof in Titz. Herzogenrath, 14.06.2018.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Gemeinde Titz am den Bebauungsplan „Feuerwehr und Bauhof“ als Satzung beschlossen hat.

13 QUELLEN

Land NRW 2018: Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), zugegriffen am 16.08.2018 über <https://www.tim-online.nrw.de>

Kreisverwaltung Düren 2014: Landschaftsplan Nr. 11 „Titz/Jülich Ost“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.09.2014

Gemeinde Titz: Flächennutzungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom

VDH Projektmanagement GmbH 20118: Entwurf der 16. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Titz. Erkelenz.

GTL Michael Triebeswetter 2018: Entwurfsplanung Freianlagen. Neubau Feuerwehr und Baubetriebshof Titz. Stand: 07.05.2018