

BEGRÜNDUNG

**Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20
„Titz-Jackerath“**



Gemeinde Titz – Ortslage Jackerath

IMPRESSUM

September 2020

Entwurf zur Offenlage

Auftraggeber:

Gemeinde Titz
Landstraße 4
52445 Titz

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 – 97 31 80
F 02431 – 97 31 820
E info@vdh.com
W www.vdh.com



i.A. M.Sc. Sebastian Schütt



i.A. M.Sc. Jens Döring

Projektnummer: 19-135

INHALT

1	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungserfordernis.....	1
1.2	Planungsziel.....	2
1.3	Beschreibung des Plangebietes.....	2
1.4	Planverfahren gemäß § 13a BauGB.....	3
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	6
2.1	Übergeordnete Planvorgaben.....	6
2.2	Bisheriger Planinhalt.....	6
3	PLANINHALT	7
3.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	7
3.2	Art der baulichen Nutzung.....	7
3.3	Maß der baulichen Nutzung.....	7
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	8
3.5	Verkehrsflächen.....	8
3.6	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	8
4	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	8
4.1	Umweltauswirkungen.....	8
4.2	Ausgleich.....	9
4.3	Nachbarschaftliche Belange	9
5	RECHTSGRUNDLAGEN.....	9

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Derzeit besteht in der Gemeinde Titz eine Nachfrage nach Wohnbauland, die insbesondere auf den Bedarf der örtlichen Wohnbevölkerung zurückzuführen ist. Neben Anfragen aus der Wohnbevölkerung selbst weist auch die Bevölkerungsstatistik der Gemeinde auf einen Bedarf nach Wohnbauland hin. Insgesamt stieg die Einwohnerzahl des Gemeindegebietes von 7.432 Einwohnern im Jahr 1987 auf 8.329 Einwohnern im Jahr 2017, wodurch ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum zu erkennen ist (vgl. Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), 2019b). Innerhalb des Untersuchungszeitraumes lässt sich ein Anstieg von 12,1% verzeichnen, der eine Anzahl von 897 Personen entspricht. Damit liegt die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Titz im Durchschnitt des Kreises Düren mit rund 12,2% (vgl. Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), 2019a). Aufgrund einer stabil steigenden Geburtenrate und einem positiven Wanderungssaldo in der Gemeinde ist davon auszugehen, dass der vorgenannte Trend bezüglich eines Anstiegs der Bevölkerungszahlen anhalten wird (vgl. ebd., 2019b).

Bei der Schaffung von Wohnraum kommt den Möglichkeiten einer Nachverdichtung eine besondere Bedeutung zu, da sie gegenüber der Erschließung von zusätzlichem Bauland unterschiedliche Vorteile bieten. Besonders hervorzuheben sind die ökologischen Vorteile, da durch Nachverdichtungen keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme unvorbelasteter Böden erfolgt (vgl. MKULNV NRW, 2016). Hierdurch können Eingriffe in unterschiedliche Schutzgüter wirksam vermieden oder gemindert werden. Somit spielt die Nachverdichtung auch vor dem Hintergrund des Klimawandels eine große Rolle (vgl. BBSR, 2018). Doch auch aus ökonomischer Sicht sind Nachverdichtungsmaßnahmen sinnvoll, da hierdurch bereits bestehende Infrastrukturen genutzt werden können (vgl. AKNW, 2009).

Die Vorrangige Siedlungsentwicklung durch Nachverdichtung im Allgemeinen sowie die entsprechende Schaffung von Wohnraum im speziellen schlägt sich bereits in der bestehenden Gesetzeslage wieder. So soll laut Bodenschutzklausel (vgl. § 1a BauGB) mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Ergänzend dazu trifft der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in seinem Grundsatz 6.1-6 die Aussage, dass Maßnahmen zur Innenentwicklung wie Nachverdichtungen im bereits beplanten Innenbereich den Entwicklungen im Außenbereich vorgezogen werden sollen (vgl. Landesregierung NRW, 2016).

Die Gemeinde Titz hat daher in der Ortslage Jackerath mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.20 die rechtliche Grundlage für Wohnnutzungen geschaffen. Die Flächen sind jedoch noch größtenteils unbebaut und ein Grundstückseigentümer möchte im zentral-südlichen Bereich betreutes, barrierefreies Wohnen realisieren. Dazu sollen in diesem Bereich zum einen die GRZ angehoben werden, um eine optimale Bebaubarkeit des Grundstückes zu ermöglichen und zum anderen die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf drei erhöht werden. Die Bevölkerungsdaten der Gemeinde Titz zeigen, dass auch dort der demographische Wandel ein aktuelles Thema ist und in den nächsten Jahren der Anteil der Menschen, die älter als 60 Jahre sind deutlich steigen wird (Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT NRW), 2019). Vor diesem Hintergrund ist es vernünftig sich frühzeitig um die Wohnbedürfnisse dieser Menschen zu kümmern. Da eine solche Einrichtung die Anzahl der Wohnungen deutlich erhöht, trägt dieses Vorhaben zur oben genannten Nachverdichtung bei. Im Zuge der planerischen Gleichbehandlung sollen den übrigen Grundstückseigentümern bessere Bebaubarkeiten ihrer Grundstücke ermöglicht werden, ohne die ursprüngliche Plankonzeption aus den Augen zu verlieren. Im Norden sollen Mehrfamilienhäuser zulässig gemacht werden, was ebenfalls dem Ziel der

Nachverdichtung dienlich ist. Im Westen und Osten des betreuten Wohnens soll eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht werden, um zu verhindern, dass die drei Vollgeschosse des betreuten Wohnens die angrenzenden Wohngebiete zu sehr beeinträchtigen.

Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich. Die vorgenannten Flächen werden vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 in der Fassung der 1. Änderung erfasst. Dieser lässt das geplante Vorhaben bislang nicht zu, weswegen dieser mit der 2. Änderung angepasst werden soll.

In diesem Zusammenhang ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Absicherung des verfahrensgegenständlichen Vorhabens bei gleichzeitiger Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung. Weitere wesentliche Planungsziele stellen die Schaffung von Wohnraum für betreutes, barrierefreies sowie die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse dar.

1.3 Beschreibung des Plangebietes



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (gelbe Linie) (Land NRW, 2020)

Der räumliche Geltungsbereich des Verfahrens befindet sich am südlichen Ortsrand von Jackerath und umfasst die Flächen Gemarkung Titz, Flur 59, Flurstücke 28 bis 31, 40, 44, 53, 54, 55, 56, 69 und Flur 56, Flurstücke 87 bis 90, 655 bis 665. Der östliche Teil des Plangebietes liegt in Flur 50, Flurstücke 72 und 77 tlw. Das Plangebiet umfasst damit eine Fläche von ca. 55.774 m².

Der nördliche Teil des Plangebietes ist derzeit durch eine landwirtschaftliche Hofstelle, eine Baufirma sowie einen Milchbauerbetrieb mit zugehöriger Wohnbebauung genutzt. Östlich der Friedhofstraße befinden sich bereits drei Mehrfamilienhäuser. Der südliche Teil des gesamten Plangebietes wird derzeit durch landwirtschaftlichen Ackerbau genutzt. Das Plangebiet wird von der Friedhofstraße im

Norden, der Jülicher Straße im Westen und von Stockenend im Osten erschlossen. Die benannten Verkehrsflächen stellen überwiegend die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dar.

Im Westen, Nordosten und Südwesten schließen bebaute Wohngebiete an die verfahrensgegenständlichen Flächen an. Im Süden und Osten befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

1.4 Planverfahren gemäß § 13a BauGB

Vorliegend handelt es sich um ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20. Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB kann auch die Änderung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren erfolgen. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist gemäß § 13a Abs. 1 BauGB jedoch an diverse Zugangsvoraussetzungen gebunden. Deren Vorliegen wird nachfolgend überprüft.

- Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kommt nur bei Maßnahmen der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) in Betracht

Für eine Innenentwicklung insbesondere auch in Betracht kommen „[...] innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der in Folge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.“ (Battis/Krautzberger/Löhr/Battis BauGB § 13a Rn. 4). Dies ist vorliegend der Fall, da in einem bestehenden „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf 0,6 erhöht werden soll. Durch die Änderung werden sowohl ein dichteres Nutzungsspektrum als auch ein höherer Grad der Versiegelung ermöglicht. Hierdurch wird eine Nutzung planungsrechtlich abgesichert, die ansonsten an anderer, mit hoher Wahrscheinlichkeit bisher unvorbelasteter Stelle realisiert werden müsste. Im Zuge der planerischen Gleichbehandlung und der Nachverdichtung werden zudem die bisher eingeschossigen Gebäude auf zwei Geschosse erhöht.

- Eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens i.S.d. § 13a BauGB ist im Regelfall nur bis zu einer im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² zulässig. Sofern keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist eine festgesetzte Grundfläche von bis zu 70.000 m² zulässig.

„Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des § 13a Abs. 1 S. 2 BauGB die Fläche maßgeblich, die [nach § 19 Abs. 2 BauNVO] bei der Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird.“

Wird hingegen eine Grundfläche im Bebauungsplan festgesetzt, so ist bei der Bewertung der Frage, ob die zulässige Grundfläche überschritten wird, allein die voraussichtlich versiegelte Fläche in den Baugebieten maßgeblich. Die Versiegelung anderer Flächen, z.B. von Verkehrsflächen, ist in diesem Fall unerheblich. (vgl. BVerwG, Urt. v. 8. 12. 2016 – 4 CN 4.16)

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Verfahrens umfasst eine Fläche von ca. 55.500 m². Erhebliche Umweltauswirkungen, die sich von den Bewertungen der 1. Änderung unterscheiden, sind nicht zu erwarten. Somit werden die vorgenannten Schwellenwerte, unter alleiniger Betrachtung des Änderungsbereiches, in jedem Fall unterschritten.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer

Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß Anlage 1 zum UVPG handelt es sich bei Wohn- und Mischgebieten um ein Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen. Diese können eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen, wenn sie im bisherigen Außenbereich realisiert werden sollen und bestimmte Schwellenwerte überschreiten. Da der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung ausschließlich Flächen erfasst, die nicht im bisherigen Außenbereich liegen, kann eine von dem Vorhaben selbst ausgelöste Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ausgeschlossen werden.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Zur Beurteilung der diesbezüglichen Betroffenheit wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ zurückgegriffen (MULNV NRW, 2020).

Eine Überlagerung mit Natura-2000-Gebieten besteht demnach nicht. Bei den Nächstgelegenen handelt es sich um das ca. 11 km südwestlich gelegene FFH-Gebiet „Lindenberger Wald“. Westlich liegt ca. 13 km entfernt das FFH-Gebiet „Kellenberg und Rur zwischen Flossdorf und Broich“. Im Osten ist das nächstgelegene FFH-Gebiet das Schutzgebiet „Knechtstedener Wald mit Chorbusch“. Das Plangebiet befindet sich zwischen den vorgenannten Gebieten, sodass die Lage in einem verbindenden Korridor nicht pauschal ausgeschlossen werden kann. Zahlreiche weitere FFH-Gebiete befinden sich im direkten Anschluss daran sowie in den östlich gelegenen Niederlanden. *„Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Flächennutzungsplänen darzustellende Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO/§ 5 Abs. 2 BauGB und in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO/ § 9 Abs. 1 BauGB kann bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden.“* (MKULNV NRW, 2016) Damit ist eine direkte Beeinträchtigung der Gebiete selbst nicht zu erwarten. Zudem lässt das Planvorhaben keine Auswirkungen, z.B. eine erhebliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate oder einen erheblichen Schadstoffausstoß erkennen, die zu der Annahme führen würden, dass mit einer mittelbaren Beeinträchtigung zu rechnen bzw. der Regeluntersuchungsabstand zu erhöhen ist.

Eine weitere Empfindlichkeit besteht gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore zwischen Natura 2000-Gebieten; beispielsweise durch Beeinträchtigung von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen oder durch Umsetzung von Vorhaben mit einer möglichen Barrierewirkung. Da sich das Plangebiet zwischen den vorgenannten Gebieten befindet, kann eine Lage in einem verbindenden Korridor nicht pauschal ausgeschlossen werden.

Jedoch ist das Plangebiet weitestgehend in Anspruch genommen und wird durch erhebliche Störwirkungen, z.B. Straßenverkehrslärm und Bauarbeiten geprägt. Vor diesem Hintergrund kann eine Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz ausgeschlossen werden. Zudem bereitet die Planung keine Nutzungen mit Barrierewirkung vor. Damit liegen insgesamt keine Anhaltspunkte für eine planbedingte Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten vor.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.
- „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete [...], so weit wie möglich vermieden werden.“ (vgl. § 50 Satz 1 BImSchG)

Im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG handelt es sich bei schädlichen Umwelteinwirkungen um Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Im Sinne des Artikel 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU handelt es sich bei schweren Unfällen um Ereignisse, die sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallenden Betrieb ergeben, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebs zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind. Betriebe können entweder der unteren oder der oberen Klasse zugeordnet werden. Durch das Planvorhaben selbst können aufgrund der Beschränkung hinsichtlich der Wohnnutzungen keine Betriebe errichtet werden, die zu schädlichen Umwelteinwirkungen oder schweren Katastrophen führen. Da sowohl im näheren als auch im weiteren Umfeld des Plangebietes keine Betriebe der unteren oder oberen Klasse oder sonstige emittierende Betriebe bestehen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigung für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft hervorzurufen, ist keine Pflicht zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ersichtlich.

Die Zugangsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB werden somit vollständig erfüllt. Vom beschleunigten Verfahren soll vorliegend Gebrauch gemacht werden. Demnach stehen die nachfolgenden Verfahrenserleichterungen zur Verfügung:

- Von der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden. Wahlweise kann die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.
- Der Bebauungsplan kann, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.
- Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Planes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach abgesehen; Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen entfällt. Die Betrachtung der wesentlichen Umweltbelange bleibt hiervon unberührt.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Übergeordnete Planvorgaben

Der Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt das Plangebiet – wie auch den gesamten Ortsteil Gangelt – als „Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich“ (ASB) dar. Dieser wird überlagert von der Darstellung „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“. Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die übergeordneten Pläne nicht getroffen, sodass diesbezügliche Konflikte nicht erkennbar sind.

2.2 Bisheriger Planinhalt

Der gegenwärtig rechtswirksame Bebauungsplan setzt im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung zeichnerisch folgendes fest:

- Ein „Dorfgebiet“ MD als Art der baulichen Nutzung und „allgemeine Wohngebiete“ WA1 bis WA4
- ein Maß der baulichen Nutzung im „Dorfgebiet“ MD, welches durch maximal II Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,6
- ein Maß der baulichen Nutzung im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1, welches eine Grundflächenzahl von 0,4, maximal I Vollgeschoss und Einzelhäuser festsetzt
- ein Maß der baulichen Nutzung im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2, welches eine Grundflächenzahl von 0,4, maximal II Vollgeschosse und Einzelhäuser festsetzt
- ein Maß der baulichen Nutzung im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA3, welches eine Grundflächenzahl von 0,4, maximal II Vollgeschosse und Einzelhäuser festsetzt
- ein Maß der baulichen Nutzung im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA4, welches eine Grundflächenzahl von 0,4, maximal II Vollgeschosse und Einzelhäuser festsetzt
- zulässige Zahl der Wohneinheiten auf maximal 6 Wohnungen im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA3 beschränkt
- eine offene Bauweise in den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 bis WA4,
- überbaubare Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen und Baulinien definiert werden,
- Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung mit Straßenbegrenzungslinien,
- Flächen für Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Einfriedungen gemäß den textlichen Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen sind dem Planwerk zum Bebauungsplan Nr. 20 zu entnehmen.

3 PLANINHALT

Der Bebauungsplan Nr. 20 trifft für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung eine Vielzahl unterschiedlicher Festsetzungen. Im nachfolgenden werden diejenigen Festsetzungen beschrieben, die im Rahmen des vorliegenden Verfahrens geändert werden. Eine Änderung der weiteren Festsetzungen ist zur Umsetzung der Planungsziele nicht erforderlich.

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung entspricht dem vollständigen, räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20. Die Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen betreffen einen großen Teil des Bebauungsplans, jedoch wird der komplette Plan mit in die Änderung genommen, um einen aktuellen Gesamtstand des Bebauungsplans zu erhalten.

3.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Rahmen der 2. Änderung wird die Art der baulichen Nutzung in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1-5) nicht verändert. Jedoch werden die Abgrenzungen der unterschiedlichen Allgemeinen Wohngebiete (WA1-5) angepasst. Zudem werden zeichnerische Festsetzungen angepasst. Die genauen Anpassungen sind der Planurkunde zu entnehmen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Grundflächenzahl GRZ wird im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 über das Höchstmaß von 0,4 auf 0,6 erhöht. Dies ist zulässig, wenn städtebauliche Gründe vorliegen. Diese Gründe sind im vorliegenden Fall, dass es einen Bedarf an betreutem, barrierefreiem Wohnen aufgrund des demographischen Wandels gibt. Zudem befindet sich das Grundstück in einer zentralen Lage im Bebauungsplan und bietet sich aus diesem Grund für eine städtebauliche Dominaten mit den III Vollgeschossen an. Ferner fördert es die Nachverdichtung und folgt somit dem Ziel 6.1-6 des LEP NRW. Die bisherige textliche Festsetzung Nr. 2.5 wird aufgehoben und neu gefasst.

2.2 *Die zulässige Grundfläche innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 darf durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze sowie ihre Zufahrten bis zu einer von GRZ 0,5 überschritten werden.*

2.4 *Die zulässige Grundfläche des „Allgemeinen Wohngebietes“ WA1 wird aus städtebaulichen Gründen auf eine GRZ von 0,6 festgesetzt.*

2.5 *Die zulässige Grundfläche innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes“ WA1 darf durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze sowie Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.*

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 werden im Zuge der planerischen Gleichbehandlung die Anzahl der Vollgeschosse auf II erhöht. Dies sorgt zudem dafür, dass innerhalb des Plangebietes die

Abstufungen zwischen den einzelnen Gebieten max. ein Vollgeschoss betragen. Dies verhindert beispielsweise negative Auswirkungen bei der Belichtung von Grundstücken.

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA5 wird bei zweigeschossiger Bauweise eine Firsthöhe von max. 11 m und eine Traufhöhe von max. 8 m festgesetzt. Da dort im Umfeld bereits weitere Mehrfamilienhäuser bestehen, soll somit auch in diesem Bereich eine Mehrfamilienhausbebauung ermöglicht werden. Aus diesem Grund sind dort max. 8 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im WA1 entfällt die Stichstraße zur Erschließung der Fläche, wodurch auf dem Grundstück ein großes Baufenster entsteht, welches zur Realisierung des geplanten Vorhabens geeignet ist. Die genauen Maße sind dem Planwerk zu entnehmen.

Im WA5 werden die Baufenster für eine bessere Bebaubarkeit auf eine Tiefe von 18 m vergrößert. Diese orientieren sich am nördlich gelegenen „Allgemeinen Wohngebiet“ WA3.

3.5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauNVO)

Die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten „Straßenverkehrsflächen“ bleiben im Rahmen der 2. Änderung größtenteils bestehen. Lediglich im Bereich des „Allgemeinen Wohngebietes“ WA1 wird die Stichstraße und der anschließende Fußweg überplant und somit wird die Verkehrsfläche im Plangebiet verringert.

3.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind bislang im ehemaligen „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 unterschiedlich breit. Im östlichen Teil liegt die Breite bei 3 m und im westlichen Teil bei 5 m. Da die Trennung des Grundstückes durch die Stichstraße entfällt, soll die diese Fläche auf ein einheitliches Maß von 5 m festgesetzt werden.

4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

4.1 Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht sowie von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abzusehen. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt unberührt.

4.2 Ausgleich

Ein Ausgleich gem. § 1a Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch) ist bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nicht erforderlich, da diese Maßnahmen bereits bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans festgelegt wurden.

4.3 Nachbarschaftliche Belange

Nachbarschaftliche Belange werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.20 grundsätzlich berührt, da im Zuge der Planung das Maß der baulichen Nutzung verändert wird. Insbesondere die geplante Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes WA1 führt zu Auswirkungen auf nachbarschaftliche Belange, da alle umliegenden Gebäude ein Vollgeschoss weniger bauen dürfen. Die Anwohner dieser Grundstücke könnten sich je nach Anordnung der Fenster oder Außenbauteile wie Balkone beeinträchtigt fühlen, da der Garten vom geplanten Gebäude im WA1 Nachbargebäude aus ggf. besser einsehbar wird. Eine verträgliche Gestaltung ist jedoch im Rahmen der Genehmigungs- und Ausbauplanung grundsätzlich möglich. Die Art der baulichen Nutzung wird durch die Änderung des Bebauungsplans nicht verändert, sodass die zulässigen Immissionen die allgemeingültigen Immissionswerte nicht überschreiten werden.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Gemeinde Titz am die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 als Satzung beschlossen hat.

5 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b)