

# Inhaltsverzeichnis

## **Bebauungsplan Nr. 40 „Nahversorgung Gemeinde Titz, Ortslage Rödingen“: Gemeinde Titz – Ortslage Rödingen**

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

<b>1</b>	<b>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</b> .....	<b>1</b>
1.1	Mit Schreiben vom 18.10.2018 .....	1
1.1.a	Höhe baulicher Anlagen .....	1
<b>2</b>	<b>Stadt Bedburg</b> .....	<b>1</b>
2.1	Mit Schreiben vom 02.02.2018 .....	1
2.1.a	Keine Bedenken .....	1
<b>3</b>	<b>Deutsche Bahn AG</b> .....	<b>1</b>
3.1	Mit Schreiben vom 31.10.2018 .....	1
3.1.a	Keine Bedenken .....	1
<b>4</b>	<b>Gemeinde Niederzier</b> .....	<b>2</b>
4.1	Mit Schreiben vom 22.10.2018 .....	2
4.1.a	Keine Bedenken .....	2
<b>5</b>	<b>Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen</b> .....	<b>2</b>
5.1	Mit Schreiben vom 22.10.2018 .....	2
5.1.a	Verkehr .....	2
5.1.b	Niederschlagswasser .....	2
<b>6</b>	<b>Landschaftsverband</b> .....	<b>3</b>
6.1	Mit Schreiben vom 24.10.2018 .....	3
6.1.a	Keine Bedenken .....	3
<b>7</b>	<b>Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen</b> .....	<b>3</b>
7.1	Mit Schreiben vom 06.11.2018 .....	3
7.1.a	Keine Bedenken .....	3
<b>8</b>	<b>Bezirksregierung Köln</b> .....	<b>3</b>
8.1	Mit Schreiben vom 29.11.2018 .....	3
8.1.a	Keine Bedenken .....	3
<b>9</b>	<b>BUND Kreisgruppe Düren und NABU Kreisverband Düren</b> .....	<b>4</b>
9.1	Mit Schreiben vom 06.11.2018 .....	4
9.1.a	Landschaftsplanerische Festsetzung .....	4
9.1.b	Immissionsschutz .....	4
<b>10</b>	<b>Erftverband Abteilung Recht</b> .....	<b>4</b>
10.1	Mit Schreiben vom 16.11.2018 .....	4
10.1.a	Grundwasser .....	4
10.1.b	Hochwasser .....	5
<b>11</b>	<b>Geologischer Dienst NRW</b> .....	<b>5</b>
11.1	Mit Schreiben vom 16.11.2018 .....	5

# Inhaltsverzeichnis

<b>12</b>	<b>Regionetz GmbH</b> .....	<b>6</b>
12.1	Mit Schreiben vom 13.11.2018 .....	6
12.1.a	Versorgungsanlagen .....	6
<b>13</b>	<b>Thyssengas</b> .....	<b>7</b>
13.1	Mit Schreiben vom 25.10.2018 .....	7
13.1.a	Keine Bedenken .....	7
<b>14</b>	<b>IHK Aachen</b> .....	<b>7</b>
14.1	Mit Schreiben vom 19.11.2018 .....	7
14.1.a	Keine Bedenken .....	7
<b>15</b>	<b>Westnetz GmbH</b> .....	<b>8</b>
15.1	Mit Schreiben vom 24.10.2018 .....	8
15.1.a	Straßenbeleuchtung .....	8
<b>16</b>	<b>Bezirksregierung Arnsberg</b> .....	<b>8</b>
16.1	Mit Schreiben vom 25.10.2018 .....	8
16.1.a	Bergwerksfeld Horrem 41 .....	8
16.1.b	Sümpfungsmaßnahmen und Grundwasserabsenkung .....	9
<b>17</b>	<b>Wasserverband Eifel-Rur</b> .....	<b>10</b>
17.1	Mit Schreiben vom 23.10.2018 .....	10
17.1.a	Keine Bedenken .....	10
<b>18</b>	<b>LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland</b> .....	<b>10</b>
18.1	Mit Schreiben vom 22.11.2018 .....	10
18.1.a	Meldepflicht .....	10
<b>19</b>	<b>RWE Power AG</b> .....	<b>11</b>
19.1	Mit Schreiben vom 30.10.2018 .....	11
19.1.a	Böden .....	11
<b>20</b>	<b>Kreis Düren</b> .....	<b>12</b>
20.1	Mit Schreiben vom 19.11.2018 .....	12
20.1.a	Beteiligte Ämter .....	12
20.1.b	Wasserwirtschaft .....	13
20.1.c	Immissionsschutz .....	13
20.1.d	Bodenschutz .....	13
20.1.e	Abgrabungen .....	13
20.1.f	Natur und Landschaft .....	14
<b>21</b>	<b>Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit</b> .....	<b>15</b>
21.1	Mit Schreiben vom 14.11.2018 .....	15
21.1.a	Vollmacht .....	15
21.1.b	Sachverhalt .....	15
21.1.c	Abwägung .....	15
21.1.d	Formelle Rechtswidrigkeit, beschleunigtes Verfahren .....	17
21.1.e	Formelle Rechtswidrigkeit, Unterrichtung der Öffentlichkeit .....	18

## Inhaltsverzeichnis

21.1.f	Formelle Rechtswidrigkeit, Offenlage.....	18
21.1.g	Materielle Rechtswidrigkeit, Lärmimmissionen.....	18
21.1.h	Materielle Rechtswidrigkeit, Lichtimmissionen .....	19
21.1.i	Materielle Rechtswidrigkeit, Verkehrsgefährdung .....	20
21.1.j	Materielle Rechtswidrigkeit, Mehrverkehr .....	20
21.1.k	Materielle Rechtswidrigkeit, Baugrund und Bodenverhältnisse .....	21
21.1.l	Materielle Rechtswidrigkeit, Wertminderung .....	22
21.2	Mit Schreiben vom 15.11.2018 .....	24
21.2.a	Verkehrserzeugung.....	24
21.2.b	Dorfcharakter .....	25
21.2.c	Gewerbesteuer .....	25
21.2.d	Dorfcharakter .....	26
21.3	Mit Schreiben vom 18.11.2018 .....	26
21.3.a	Sachverhalt.....	26
21.3.b	Planerfordernis.....	26
21.3.c	Angebotsbebauungsplan – vorhabenbezogener Bebauungsplan .....	28
21.3.d	Beschleunigtes Verfahren, UVP-Pflicht.....	28
21.3.e	Beschleunigtes Verfahren, Innenentwicklung .....	29
21.3.f	Entwicklungsgebot .....	30
21.3.g	Flurstücke .....	30
21.3.h	Abwägungsmangel.....	31
21.3.i	Widersprüche .....	32
21.3.j	Artenschutz .....	32
21.3.k	Immissionen aus dem Betrieb .....	32
21.3.l	Immissionen aus Mehrverkehr .....	33
21.3.m	Zusammenfassung.....	35

**Legende:** Frühzeitige, **Offenlage**, *Hinweise und Festsetzungen*

## Bebauungsplan Nr. 40 „Nahversorgung Gemeinde Titz, Ortslage Rödingen“: Gemeinde Titz – Ortslage Rödingen

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<b>1 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</b>		
<b>1.1 Mit Schreiben vom 18.10.2018</b>		
<b>1.1.a Höhe baulicher Anlagen</b>		
<p>durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.  Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.  Der Planungsbereich liegt im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Geilenkirchen.  Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen -einschl. untergeordneter Gebäudeteile -eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.  Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen -vor Erteilung einer Baugenehmigung- zur Prüfung zuzuleiten.</p>	<p>Die Höhe des geplanten Nahversorgungsmarktes wird auch künftig eine Höhe vom 30 m nicht überschreiten.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
<b>2 Stadt Bedburg</b>		
<b>2.1 Mit Schreiben vom 02.02.2018</b>		
<b>2.1.a Keine Bedenken</b>		
<p>bezugnehmend auf ihr Schreiben vom 12.10.2018, bedanken wir uns für die Beteiligung in diesem Verfahren.  Von Seiten der Stadt Bedburg bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.  Wir wünschen weiterhin viel Erfolg bei der Planung.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

## Bebauungsplan Nr. 40 „Nahversorgung Gemeinde Titz, Ortslage Rödingen“: Gemeinde Titz – Ortslage Rödingen

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<b>3 Deutsche Bahn AG</b>		
<b>3.1 Mit Schreiben vom 31.10.2018</b>		
<b>3.1.a Keine Bedenken</b>		
<p>die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme: Nach Prüfung der uns übermittelten Unterlagen bestehen unsererseits keine Anregungen oder Bedenken. Bei möglichen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	Keine Abwägung erforderlich	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>
<b>4 Gemeinde Niederzier</b>		
<b>4.1 Mit Schreiben von 22.10.2018</b>		
<b>4.1.a Keine Bedenken</b>		
<p>gegen das o.g. Bauleitplanverfahren bestehen seitens der Gemeinde Niederzier keine Bedenken.</p>		<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>
<b>5 Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen</b>		
<b>5.1 Mit Schreiben vom 22.10.2018</b>		
<b>5.1.a Verkehr</b>		
<p>gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen seitens der Straßenbauverwaltung vom Grundsatz her keine Bedenken, sofern keine direkten Zufahrten zur L 12 hergestellt werden, Schleichverkehre über den Wirtschaftsweg zur L 12, Abschnitt 29, km 0,180 unterbunden werden und die Einmündung L 213/ Kroschstraße sicher und leistungsfähig ausgebaut ist um die verkehrlichen Auswirkungen des Bebauungsplangebietes abzuwickeln.</p>	<p>Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt ausschließlich über die Kroschstraße. Eine Unterbindung von Schleichverkehr kann über Bauleitplanung nicht gesteuert werden. Die Einmündung L 213 / Kroschstraße verfügt über eine Leistungsfähigkeit, die den Mehrverkehr aufnehmen kann.</p>	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>

## Bebauungsplan Nr. 40 „Nahversorgung Gemeinde Titz, Ortslage Rödingen“: Gemeinde Titz – Ortslage Rödingen

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<b>5.1.b Niederschlagswasser</b>		
Der Umgang von Niederschlagswasser im Bebauungsplangebiet ist nicht näher beschrieben. Sollte eine Einleitung in den Finkelbach vorgesehen sein, ist dafür Sorge zu tragen, dass der Durchlass unter der L 12 ausreichend dimensioniert ist. Sämtliche diesbezügliche Kosten gehen nicht zu Lasten des Landesbetriebes.	Das Niederschlagswasser wird entweder vor Ort versickert oder dem öffentlichen Kanalsystem zugeführt. Eine Direkt-einleitung in den Finkelbach ist nicht geplant.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>
<b>6 Landschaftsverband</b>		
<b>6.1 Mit Schreiben vom 24.10.2018</b>		
<b>6.1.a Keine Bedenken</b>		
Hiermit möchte ich Sie innerhalb meiner Stellungnahme darüber informieren, dass keine Betroffenheit bezogen auf Liegenschaften des LVR vorliegt und daher keine Bedenken gegen die o. g. Maßnahme bestehen. Diese Stellungnahme gilt nicht für das Rheinische Amt für Denkmalpflege in Pulheim und für das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn.	Keine Abwägung erforderlich	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>
<b>7 Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen</b>		
<b>7.1 Mit Schreiben vom 06.11.2018</b>		
<b>7.1.a Keine Bedenken</b>		
zum o.a. Vorhaben nehmen wir als Fachbehörde wie folgt Stellung: Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen keine Bedenken.	Keine Abwägung erforderlich	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>

## Bebauungsplan Nr. 40 „Nahversorgung Gemeinde Titz, Ortslage Rödingen“: Gemeinde Titz – Ortslage Rödingen

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<b>8 Bezirksregierung Köln</b>		
<b>8.1 Mit Schreiben vom 29.11.2018</b>		
<b>8.1.a Keine Bedenken</b>		
seitens des Verkehrsdezernates der Bezirksregierung Köln bestehen <b>keine Bedenken</b> gegen die o.g. Maßnahme. Daher melde ich Fehlanzeige an.	Keine Abwägung erforderlich	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>
<b>9 BUND Kreisgruppe Düren und NABU Kreisverband Düren</b>		
<b>9.1 Mit Schreiben vom 06.11.2018</b>		
<b>9.1.a Landschaftsplanerische Festsetzung</b>		
zu obiger Planung geben die Naturschutzverbände BUND und NABU folgende Stellungnahme ab. <b>Landschaftsplanerische Festsetzung</b> Für das Anlegen der Wiesenblumenwiese ist regionales Saatgut zu verwenden. Die Anwendung von Bioziden ist zu untersagen.	Die Festsetzung wird entsprechend der Anregung des BUND und NABU ergänzt.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und der Bebauungsplan angepasst.</b>
<b>9.1.b Immissionsschutz</b>		
<b>Immissionsschutz</b> Wir empfehlen hier eine insektenfreundliche Beleuchtung. Ein Beispiel ist die dramatische Dezimierung von Insekten durch die Anlockwirkung der nächtlichen Beleuchtung. Zu beachten ist hier • Kein Licht nach oben zu richten • Flaches Leuchtglass statt gewölbtes Glases zu verwenden • Blendung zu vermeiden • Leuchtkörper ganz ohne blauen Lichtanteil zu verwenden Zu prüfen wäre hier die Errichtungen von Solar und Photovoltaikanlagen. Wir würden diese Maßnahmen begrüßen	Die Beleuchtung des Nahversorgungsmarktes wird bedingt durch Nachbarschutz und zur Energieeinsparung auch die Grundsätze einer insektenfreundlichen Beleuchtung erfüllen.  Eine Solar- oder Photovoltaikanlage ist zurzeit nicht geplant, aber auch nicht ausgeschlossen.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>

## Bebauungsplan Nr. 40 „Nahversorgung Gemeinde Titz, Ortslage Rödingen“: Gemeinde Titz – Ortslage Rödingen

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<b>10 Erftverband Abteilung Recht</b>		
<b>10.1 Mit Schreiben vom 16.11.2018</b>		
<b>10.1.a Grundwasser</b>		
die Grundwasseroberfläche ist im Bereich des Bebauungsplans im oberen Grundwasserstockwerk durch den Braunkohlentagebau abgesenkt. Vor Beginn der Sumpfungsmaßnahmen wurden flurnahe Grundwasserstände gemessen.	Die Grundwasserstände wurden bei der Erstellung eines Geotechnischen Berichtes mit untersucht. Bis zu einer Tiefe von 7 m wurde kein Grundwasser angetroffen. Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>
<b>10.1.b Hochwasser</b>		
Das überplante Gebiet liegt außerhalb des ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes des Finkelbaches. Die Hochwassergefahrkarte des Finkelbaches, herausgegeben von der Bezirksregierung Köln Stand 09/2013, zeigt für das Szenario des extremen Hochwassers „HQ extrem“ Ausuferungen auf das überplante Gebiet. Daher wird seitens unseres Hauses dringend empfohlen bauliche Maßnahmen außerhalb des Bereichs der dargestellten Ausuferungen vorzunehmen und grundsätzlich bauliche Hochwasserschutzanlagen vorzusehen. Bei diesbezüglichen Rückfragen wenden Sie sich bitte an ....., Abteilung G2 - Flussgebietsbewirtschaftung, Tel. -Nr. 02271 /88-.....	Der Nordwestliche Teil des Plangebietes liegt im HQ extrem, das auch mit HQ 500 bezeichnet wird. Ein Hochwasser tritt dort rechnerisch nur alle 500 Jahre auf. In diesem nordwestlichen Bereich sind lediglich Stellplätze, aber keine Hochbauten geplant. Ein baulicher Hochwasserschutz ist daher auch nicht erforderlich. Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>
<b>11 Geologischer Dienst NRW</b>		
<b>11.1 Mit Schreiben vom 16.11.2018</b>		
zu o. g. Verfahren bitte ich den folgenden Hinweis in den Bebauungsplan mit aufzunehmen: <b>Erdbebengefährdung</b> Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist. Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbeben-	Die Hinweise zum Bebauungsplan und die Begründung bzw. der Umweltbericht werden um die Aussagen des Geologischen Dienstes NRW ergänzt.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>

## Bebauungsplan Nr. 40 „Nahversorgung Gemeinde Titz, Ortslage Rödingen“: Gemeinde Titz – Ortslage Rödingen

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p>zonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen. Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadt Titz, Gemarkung Rödingen: 3/S</li> </ul> <p><u>Bemerkung:</u> DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.</p> <p>Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Ich bitte um weitere Beteiligung im laufenden Verfahren.</p>		
<p><b>12 Regionetz GmbH</b></p>		
<p><b>12.1 Mit Schreiben vom 13.11.2018</b></p>		
<p><b>12.1.a Versorgungsanlagen</b></p>		
<p>in den vom Bebauungsplan angrenzenden Grundstücksflächen befinden sich Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH. Diese Anlagen dürfen nicht überbaut und überpflanzt werden. Zu unseren Versorgungsanlagen müssen folgende Regel-Mindestabstände eingehalten werden:</p> <p>Bei Strom- /Signalkabeln: 0,30 m,            110-kV-Kabeln: 1,00 m,            Gasrohrleitungen DN &lt; 300: 0,50 m,            Gasrohrleitungen DN ≥ 300: 0,80 m,</p> <p>Der seitliche Abstand zwischen geplanten Baumstandorten und den Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH sollte - um auf Schutzmaßnahmen generell verzichten zu können - mehr als</p>	<p>Die Stellungnahme betrifft den Planvollzug und ist bei der Umsetzung der Planung zu beachten. Der Bebauungsplan bleibt hiervon unberührt.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

## Bebauungsplan Nr. 40 „Nahversorgung Gemeinde Titz, Ortslage Rödingen“: Gemeinde Titz – Ortslage Rödingen

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p>2,50 m betragen und darf 1,00 m grundsätzlich nicht unterschreiten.            Falls oben angeführte Mindestabstände zu den Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH ausnahmsweise nicht eingehalten werden können, ist eine besondere Abstimmung mit unserer Fachabteilung durchzuführen.            Bei Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist unmittelbar vor der Pflanzung unsere zuständige Fachabteilung zu benachrichtigen, um eventuell notwendige Schutzmaßnahmen durchführen zu können.            Bei Baugruben, deren Sohle unter dem Niveau unserer Versorgungsleitungen liegt, ist zwischen Grabenwand und den Versorgungsleitungen ein ausreichender seitlicher Abstand einzuhalten, so dass eine Gefährdung unserer Anlagen mit Sicherheit ausgeschlossen ist. Es ist besondere Sorgfalt auf den Grabenverbau und die Verfüllung zu legen, um ein Nachsacken des Bodens und hierdurch einen Bruch der Versorgungsleitungen zu vermeiden.            Das Bauverfahren ist so zu wählen, dass die vorhandenen Versorgungsanlagen nicht durch äußere Einwirkungen, z. B. Erschütterungen, Setzungen, Lasten usw., beschädigt werden.            Bei Setzungen werden wir die Versorgungsleitungen auf Kosten des Verursachers regelmäßig überprüfen.            In Leitungsnähe und Kreuzungsbereichen ist Handschachtung erforderlich.            Wir bitten die ausführende Tiefbaufirma vor Baubeginn die aktuellen Planunterlagen bei der Regionetz GmbH einzuholen. (planauskunft@regionetz.de)</p>		
<p><b>13 Thysseogas</b></p>		
<p><b>13.1 Mit Schreiben vom 25.10.2018</b></p>		
<p><b>13.1.a Keine Bedenken</b></p>		
<p>mit Ihrer Nachricht vom 12.10.2018 teilen Sie uns die o. g. Maßnahme/n mit:  <input checked="" type="checkbox"/> Durch die o. g. Maßnahme werden keine von Thysseogas GmbH betreuten Gasfernleitungen betroffen.  <input checked="" type="checkbox"/> Neuverlegungen in diesem Bereich sind von uns zz. nicht vorgesehen.  <input type="checkbox"/> Die uns übersandten Unterlagen senden wir Ihnen wunschgemäß zurück.            Gegen die o. g. Maßnahme bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

## Bebauungsplan Nr. 40 „Nahversorgung Gemeinde Titz, Ortslage Rödingen“: Gemeinde Titz – Ortslage Rödingen

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<b>14 IHK Aachen</b>		
<b>14.1 Mit Schreiben vom 19.11.2018</b>		
<b>14.1.a Keine Bedenken</b>		
da der vorgesehene Planentwurf die Belange der gewerblichen Wirtschaft entweder gar nicht berührt oder - wo es der Fall ist - hinreichend berücksichtigt, bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer Aachen keine Bedenken.	Keine Abwägung erforderlich	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>
<b>15 Westnetz GmbH</b>		
<b>15.1 Mit Schreiben vom 24.10.2018</b>		
<b>15.1.a Straßenbeleuchtung</b>		
diese Stellungnahme betrifft nur das von uns betreute Nieder- und Mittelspannungsnetz bis zur 35-kV-Spannungsebene und ergeht auch im Auftrag und mit Wirkung für die innogy Netze Deutschland GmbH als Eigentümerin des Nieder- und Mittelspannungsnetzes. Wir weisen auf die im Verfahrensgebiet vorhandene Straßenbeleuchtung hin. Zu Ihrer Information haben wir einen Auszug aus unserem Planwerk unserer Stellungnahme beigefügt.	Die Anlagen der Westnetz GmbH im Plangebiet werden, falls erforderlich, ordnungsgemäß von dem Vorhabenträger zurückgebaut.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</b>
<b>16 Bezirksregierung Arnsberg</b>		
<b>16.1 Mit Schreiben vom 25.10.2018</b>		
<b>16.1.a Bergwerksfeld Horrem 41</b>		
zu den bergbaulichen Verhältnissen erhalten Sie folgende Hinweise: Das o.g. Vorhaben liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Hor-	Die Rechteinhaberin wurde als Trägerin öffentlicher Belange im Zuge des laufenden Verfahrens angeschrieben und	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis</b>

## Bebauungsplan Nr. 40 „Nahversorgung Gemeinde Titz, Ortslage Rödingen“: Gemeinde Titz – Ortslage Rödingen

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
rem 41" im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln	hat zu dem Bergwerksfeld nicht geäußert.	<b>genommen und beachtet.</b>
<b>16.1.b Sumpfungmaßnahmen und Grundwasserabsenkung</b>		
<p>Der Vorhabensbereich ist nach den hier vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand: 01.10.2016 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - Äz.: 61.42.63 -20_00-1 -) von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Für die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider &amp; Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2-5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle.  <u>Folgendes sollte berücksichtigt werden.</u></p> <p>Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Vorhabensgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.</p> <p>Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg 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.</p> <p>Ich empfehle Ihnen, diesbezüglich, zu zukünftigen Planungen sowie zu Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen bezüglich bergbaulicher Einwirkungen 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.</p> <p>Gemäß Ihrer beigefügten Verteilerliste ist eine Beteiligung bereits erfolgt.</p>	<p>Für das Vorhaben wurde ein Geotechnischer Bericht mit Hinweisen zur Bauausführung und Bewertung der Ergebnisse erstellt.</p> <p>Bis zu einer Tiefe von 7 m wurde kein Grundwasser ange-troffen. Da die Empfehlungen des Gutachters bei der Bau-ausführung eingehalten werden, sind die Anregungen der Bezirksregierung Arnsberg eingehalten.</p> <p>Vorsichtshalber können die Inhalte der nebenstehenden Stellungnahme noch als Hinweis in den vorhabenbezoge-nen Bebauungsplan aufgenommen werden.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</b></p>

## Bebauungsplan Nr. 40 „Nahversorgung Gemeinde Titz, Ortslage Rödingen“: Gemeinde Titz – Ortslage Rödingen

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<b>17 Wasserverband Eifel-Rur</b>		
<b>17.1 Mit Schreiben vom 23.10.2018</b>		
<b>17.1.a Keine Bedenken</b>		
der betroffene Bereich befindet sich außerhalb des Zuständigkeitsbereiches des Wasserverbandes Eifel - Rur. Daher kann unsererseits keine Stellungnahme abgegeben werden.	Keine Abwägung erforderlich	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>
<b>18 LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland</b>		
<b>18.1 Mit Schreiben vom 22.11.2018</b>		
<b>18.1.a Meldepflicht</b>		
<p>ich bedanke mich für die Übersendung der Planunterlagen im Rahmen der TÖB-Beteiligung zu den o.g. Planungen.</p> <p>Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich.</p> <p>Ich verweise daher auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und bitte Sie, folgenden Hinweis in die Planungsunterlagen aufzunehmen: Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, <b>Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199</b>, 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.</p>	Der Bebauungsplan wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</b>

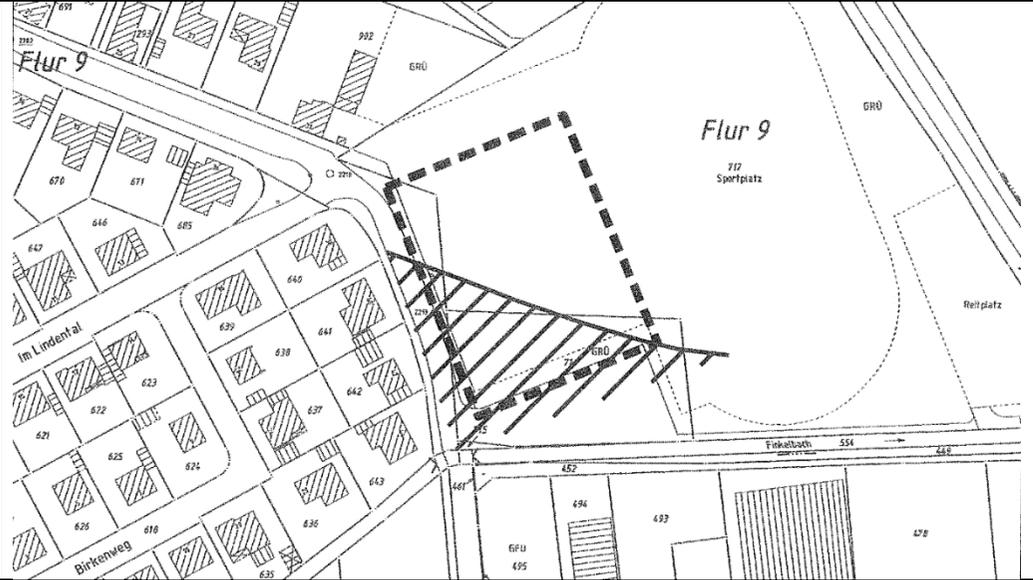
## Bebauungsplan Nr. 40 „Nahversorgung Gemeinde Titz, Ortslage Rödingen“: Gemeinde Titz – Ortslage Rödingen

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<b>19 RWE Power AG</b>		
<b>19.1 Mit Schreiben vom 30.10.2018</b>		
<b>19.1.a Böden</b>		
<p>wir haben Ihre Anfrage geprüft und teilen Ihnen hierzu folgendes mit: Wir weisen darauf hin, dass die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L5104, in einem Teil des Plangebietes, wie in der Anlage „blau“ dargestellt, Böden ausweist, die humoses Bodenmaterial enthalten. <b>Humose Böden</b> 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. Dieser Teil des Plangebietes ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß §9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB durch eine Umgrenzung entsprechend der Nr. 15.11 der Anlage zur Planzeichenverordnung als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. 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“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten. Sofern weitere Belange unserer Gesellschaft von der Maßnahme betroffen werden, erhalten Sie von unserer koordinierenden Abteilung Liegenschaften ein gesondertes Antwortschreiben.</p>	<p>Die angeregte Kennzeichnung wird vorgenommen.</p> <p>Der Bebauungsplan enthält bereits einen Hinweis auf die einschlägigen DIN-Vorschriften.</p>	<p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</i></p>

# Bebauungsplan Nr. 40 „Nahversorgung Gemeinde Titz, Ortslage Rödingen“: Gemeinde Titz – Ortslage Rödingen

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
		
<p><b>20 Kreis Düren</b></p>		
<p><b>20.1 Mit Schreiben vom 19.11.2018</b></p>		
<p><b>20.1.a Beteiligte Ämter</b></p>		
<p>zur o.g. Bauleitplanung wurden folgende Ämter der Kreisverwaltung Düren beteiligt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Kreisentwicklung und Wirtschaftsförderung</li> <li>➤ Umweltamt</li> <li>➤ Tiefbauamt</li> <li>➤ Recht, Bauordnung und Wohnungswesen</li> <li>➤ Brandschutz</li> <li>➤ Gebäudemanagement</li> <li>➤ Straßenverkehrsamt</li> </ul>	<p>Keine Abwägung erforderlich</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

## Bebauungsplan Nr. 40 „Nahversorgung Gemeinde Titz, Ortslage Rödingen“: Gemeinde Titz – Ortslage Rödingen

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<b>20.1.b Wasserwirtschaft</b>		
<p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind folgende Belange zu beachten:  <i>Niederschlagswasserbeseitigung</i>                      In der Begründung wird unter Punkt 2.8 ausgeführt, dass die Niederschlagswasserbeseitigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden soll. Es sollen ggf. geeignete Versickerungs- und Rückhaltesysteme eingeplant werden (vgl. hierzu auch den Hinweis unter Punkt 4.3).                      Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde bisher nicht nachgewiesen. Die Ortslage Rödingen entwässert überwiegend im Mischsystem. Die Fläche des Plangebietes ist im ABK nicht enthalten.                      Somit ist die grundsätzliche Machbarkeit der Entwässerung bisher nicht nachgewiesen.                      Daher bestehen gegen den o.g. Bebauungsplan aus wasserwirtschaftlicher Sicht Bedenken.</p>	<p>Das Niederschlagswasser wird entweder vor Ort versickert oder dem öffentlichen Kanalsystem zugeführt. Für das Vorhaben wurde ein Geotechnischer Bericht erstellt, der ermittelte Wasserdurchlässigkeitsbeiwert liegt bei rund <math>1,5 \times 10^{-6}</math> m/s. Der Boden wird damit als versickerungsfähig eingestuft.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und inhaltlich berücksichtigt.</b></p>
<b>20.1.c Immissionsschutz</b>		
<p>Aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken. Es wird angeregt, Folgendes in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen.                      Für die geplanten Einzelvorhaben "kleinflächiger Einzelhandel und Gastronomie" ist im folgenden Baugenehmigungsverfahren der gutachterliche Nachweis zu erbringen, dass, unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastung, die zulässigen Immissionsrichtwerte für Geräusche an der benachbarten Wohnbebauung eingehalten werden.</p>	<p>Für das Bebauungsplanverfahren wurde ein Schalltechnische Untersuchung erstellt. Im Ergebnis werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten.                      Die Schalltechnische Untersuchung wird Anlage zum Bebauungsplan.                      Ein Hinweis auf das Baugenehmigungsverfahren erübrigt sich daher.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und inhaltlich berücksichtigt.</b></p>
<b>20.1.d Bodenschutz</b>		
<p>Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind keine Belange betroffen.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
<b>20.1.e Abgrabungen</b>		
<p>Aus abgrabungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis</b></p>

## Bebauungsplan Nr. 40 „Nahversorgung Gemeinde Titz, Ortslage Rödingen“: Gemeinde Titz – Ortslage Rödingen

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
		<b>genommen.</b>
<b>20.1.f Natur und Landschaft</b>		
<p>Ich weise drauf hin, dass die von der betroffene Fläche im Landschaftsplan 11 "Titz / Jülich-Ost" mit dem behördenverbindlichen Entwicklungsziel 1 "Erhaltung der Naturraumpotentiale einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen naturnahen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft" liegt. Weiterhin grenzt das Plangebiet, anders als in der Begründung unter Punkt 3.2.2 "Schutzgebietsausweisung" dargelegt, teilweise unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet 2.2-4 "Landschaftsraum Finkelbach östlich Höllen".</p> <p>Aus landschaftspflegerischer Sicht bestehen gegen den o.g. B-Plan nur dann keine Bedenken, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Belange des Naturschutzes entsprechend der Zielsetzung des Landschaftsplanes 11 "Titz I Jülich-Ost" bei der Planung Berücksichtigung finden und</li> <li>- die in der Begründung unter Punkt 3.3 "Fazit und Abwägung" dargelegt die "Beseitigung und Rückschnitt von Gehölzen ausschließlich außerhalb der Vogel-Brutsaison durchgeführt werden" (zulässig in einem Zeitraum vom 1.10 eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres) im B-Plan verbindlich aufgenommen wird.</li> </ul>	<p>Die Aussage zur Lage des Plangebietes, nicht unmittelbar angrenzend, war in der Begründung enthalten, da es Diskrepanzen zwischen den Onlinediensten des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz und des Kreises Düren gibt.</p> <p>Eine Korrektur wurde vorgenommen.</p> <p>Der Umweltbericht wurde um die Lage und die Ziele des Landschaftsschutzgebietes ergänzt.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</b></p>

## Bebauungsplan Nr. 40 „Nahversorgung Gemeinde Titz, Ortslage Rödingen“: Gemeinde Titz – Ortslage Rödingen

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p><b>21 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit</b></p> <p>(Anmerkung: personenbezogene Daten wurden entfernt, beim Abwägungsvorschlag wird stets der Begriff „Einwender“ verwendet, unabhängig von dem Geschlecht des Einwenders, um eine Zuordnung zu einer Person ausschließen zu können)</p>		
<p><b>21.1 Mit Schreiben vom 14.11.2018</b></p>		
<p><b>21.1.a Vollmacht</b></p>		
<p>in vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir an, dass uns</p> <p>1. .... 2. .... 3. .... 4. ....</p> <p>mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt haben. Eine Kopie der auf uns lautenden Vollmachten fügen wir bei.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
<p><b>21.1.b Sachverhalt</b></p>		
<p>Die Gemeinde Titz betreibt das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Nahversorgung Gemeinde Titz, Ortslage Rödingen“. Konkreter Anlass für die Planung ist die Ansiedlung eines kleinflächigen Einzelhandelsmarktes mit Cafe auf einem Grundstück östlich der „Kroschstraße“ im Ortsteil Rödingen. Das Grundstück wird derzeit als Sportplatz (Fußballplatz) benutzt. Unsere Mandanten sind Eigentümer der gegenüberliegenden, westlich der „Kroschstraße“ liegenden Grundstücke „...“ (Flurstücke ... bis ...).</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf wird im Zeitraum vom 18.10.2018 bis zum 19.11.2018 einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB offen gelegt. Namens und in Vollmacht unserer Mandanten nehmen wir zum Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung:</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
<p><b>21.1.c Abwägung</b></p>		
<p>Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zu den abwägungsbeachtlichen privaten Belangen gehören in erster Linie die aus dem</p>	<p>Dieser Teil der Stellungnahme enthält allgemeine Ausführungen zur Abwägung, die der Stadt und den Planern selbstverständlich bekannt sind.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

## Bebauungsplan Nr. 40 „Nahversorgung Gemeinde Titz, Ortslage Rödingen“: Gemeinde Titz – Ortslage Rödingen

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p>Grundeigentum seiner Nutzung resultierenden Interessen. Ebenso beachtlich sind jedoch auch alle anderen Aspekte des Art. 14 GG. So vermittelt das Abwägungsgebot den Anwohnern in der Nachbarschaft des Plangebietes Drittschutz gegenüber planbedingten Beeinträchtigungen.</p> <p><i>Vgl. BVerwG, Urteil vom 21.03.2002 - 4 CN 14/00 -, juris; Beschluss vom 04.02.2010 - 4 BN 68/09 -, juris.</i></p> <p>Zu solchen Beeinträchtigungen gehören zum Beispiel Lärm- und Geruchsmissionen.</p> <p>Führt eine Planänderung dazu, dass Nachbargrundstücke in anderer Weise als bisher genutzt werden dürfen, gehören die Interessen der Nachbarn an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes grundsätzlich zum notwendigen Abwägungsmaterial.</p> <p><i>Vgl. BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995 - 4 NB 17/94 -, juris.</i></p> <p>Das grundsätzlich geltende Gebot der gegenseitigen nachbarlichen Rücksichtnahme, dass seine gesetzliche Ausformulierung zum Beispiel in § 15 Abs. 1 BauNVO gefunden Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zu den abwägungsbeachtlichen privaten Belangen gehören in erster Linie die aus dem Grundeigentum seiner Nutzung resultierenden Interessen. Ebenso beachtlich sind jedoch auch alle anderen Aspekte des Art. 14 GG. So vermittelt das Abwägungsgebot den Anwohnern in der Nachbarschaft des Plangebietes Drittschutz gegenüber planbedingten Beeinträchtigungen.</p> <p><i>Vgl. BVerwG, Urteil vom 21.03.2002 - 4 CN 14/00 -, juris; Beschluss vom 04.02.2010 - 4 BN 68/09 -, juris.</i></p> <p>Zu solchen Beeinträchtigungen gehören zum Beispiel Lärm- und Geruchsmissionen.</p> <p>Führt eine Planänderung dazu, dass Nachbargrundstücke in anderer Weise als bisher genutzt werden dürfen, gehören die Interessen der Nachbarn an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes grundsätzlich zum notwendigen Abwägungsmaterial.</p> <p><i>Vgl. BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995 - 4 NB 17/94 -, juris.</i></p>		

## Bebauungsplan Nr. 40 „Nahversorgung Gemeinde Titz, Ortslage Rödingen“: Gemeinde Titz – Ortslage Rödingen

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
Das grundsätzlich geltende Gebot der gegenseitigen nachbarlichen Rücksichtnahme, dass seine gesetzliche Ausformulierung zum Beispiel in § 15 Abs. 1 BauNVO gefunden		
<b>21.1.d Formelle Rechtswidrigkeit, beschleunigtes Verfahren</b>		
<p>II. Vor diesem Hintergrund stellt sich der Bebauungsplanentwurf in formeller und materieller Hinsicht als rechtswidrig und abwägungsfehlerhaft dar:</p> <p><b>1. Formelle Rechtswidrigkeit</b></p> <p>a) Die Gemeinde Titz wählt zur Aufstellung des Bebauungsplanes das Verfahren nach § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“. Der Begriff der Innenentwicklung erfasst nur solche Bebauungspläne, die Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile festsetzen. Voraussetzung für die Anwendung der Vorschrift ist somit die Qualifikation des Plangrundstückes als Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. Außenbereichsinseln fallen nur dann unter das Innenentwicklungsgesetz, wenn die Flächen noch deutlich baulich vorgeutzt und geprägt sind.</p> <p><i>Vgl. Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB-Kommentar, § 13a Rn. 4.</i></p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Ziffer 1.3 ausgeführt, im vorliegenden Fall sei das Plangebiet von drei Seiten von Bebauung umgeben. Das ist nicht zutreffend. Bebauung findet sich nur in Form des Gewerbegebietes im Süden und in dem Wohngebiet im Westen der „Kroschstraße“. Der Sportplatz im Osten nimmt, worauf in der Begründung richtigerweise hingewiesen wird, am Bebauungszusammenhang nicht teil. Im Norden des Plangebietes befindet sich entgegen der Darstellung der Begründung jedoch im Wesentlichen keine Bebauung. Vielmehr besteht dort nur ein Bebauungsplan für ein Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 23), der jedoch bislang nur teilweise umgesetzt worden ist. Der Rat der Gemeinde Titz hat erst unlängst beschlossen, den Straßenausbau nicht wie ursprünglich vorgesehen durchzuführen, sondern den südlichen, zum Standort des geplanten Netto-Marktes zeigenden Grundstücksbereich offensichtlich unbebaut zu lassen und die Straße nicht weiter auszubauen.</p> <p>Das Plangrundstück ist deshalb nicht als Innenbereich oder Außenbereich im Innenbereich zu qualifizieren, sondern als Außenbereichsgrundstück im Sinne des § 35 BauGB, so dass die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB nicht</p>	<p>Das Bauleitplanverfahren wird vom beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB auf ein Normalverfahren umgestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren teiltfortgeschrieben.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</b></p>

## Bebauungsplan Nr. 40 „Nahversorgung Gemeinde Titz, Ortslage Rödingen“: Gemeinde Titz – Ortslage Rödingen

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p>zulässig ist. Daraus wiederum ergibt sich, dass ein Verzicht auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung ebenso wenig zulässig ist, wie der Verzicht auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan.</p>		
<p><b>21.1.e Formelle Rechtswidrigkeit, Unterrichtung der Öffentlichkeit</b></p>		
<p>b) Doch selbst wenn man die Auffassung vertritt, dass § 13a BauGB vorliegend anwendbar ist, wurde nicht in zutreffender Weise gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB darauf hingewiesen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichten kann und dass sie innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung Stellung nehmen kann, denn faktisch erfolgt die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zeitgleich.</p>	<p>Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte <b>nicht</b> zeitgleich. Die Öffentlichkeit konnte sich bereits eine Woche vor Beginn der Offenlage über die die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichten. Zudem ist dieser Teil der Stellungnahme durch die Umstellung der Verfahrensart hinfällig geworden.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
<p><b>21.1.f Formelle Rechtswidrigkeit, Offenlage</b></p>		
<p>c) Schließlich bestehen Zweifel daran, dass die Bekanntmachung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB rechtzeitig erfolgt ist. Die Bekanntmachung begann an dem Tag, der auf den Aushang in der Bekanntmachungstafel folgt, also am 10.10.2018. Vollzogen ist die Bekanntmachung damit gemäß § 7 Abs. 1 BekanntmVO NRW mit Ablauf des letzten Tages der Aushangfrist und damit am 18.10.2018. An diesem Tag begann bereits die Offenlage. Nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sind Ort und Dauer der Auslage des Bebauungsplanentwurfes jedoch mindestens 1 Woche vor Beginn ortsüblich bekannt zu machen. Diese Wochenfrist scheint hier nicht eingehalten.</p>	<p>Dieser Teil der Stellungnahme ist durch die Umstellung der Verfahrensart hinfällig geworden. Die Offenlage wird bei der Umstellung des Verfahrens als frühzeitige Unterrichtung gewertet, die an keine Fristen gebunden ist.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
<p><b>21.1.g Materielle Rechtswidrigkeit, Lärmimmissionen</b></p>		
<p><b>Materielle Rechtswidrigkeit</b> Der Bebauungsplanentwurf ist auch in mehrfacher Hinsicht abwägungsfehlerhaft, weil er die privaten Belange unserer Mandanten nicht ausreichend berücksichtigt.</p> <p>a) Nach dem Grundsatz der Konfliktbewältigung muss der Plangeber Probleme, die er durch eine bestimmte Planung schafft, auch einer Lösung zuführen. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben.</p>	<p>Für das Bebauungsplanverfahren wurde ein Schalltechnische Untersuchung erstellt. Im Ergebnis werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten. Die Schalltechnische Untersuchung wird Anlage zum Bebauungsplan.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wird inhaltlich berücksichtigt.</b></p>

## Bebauungsplan Nr. 40 „Nahversorgung Gemeinde Titz, Ortslage Rödingen“: Gemeinde Titz – Ortslage Rödingen

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p>Vgl. BVerwG, Beschluss vom 14.07.1994 - 4 MB 25/94 - . juris; Kuschnerus, der sachgerechte Bebauungsplan, Rn. 352.</p> <p>Der Betrieb eines Einzelhandelsmarktes auf dem Plangrundstück wird mit erheblichen Verkehrsimmissionen verbunden sein. Die Frage, ob die an den Grundstücken unserer Mandanten nach der TA Lärm einzuhaltenden Immissionsrichtwerte eines Wohngebietes eingehalten werden, wird jedoch im Planverfahren offen gelassen. Hierzu heißt es unter Ziffer 4.4 der Begründung:</p> <p><i>„Ein Einzelnachweis ist direkt auf das konkrete Vorhaben zum Zeitpunkt der Antragstellung abgestimmt. [ ... ] Für die Ebene der Baugenehmigung lässt sich zudem wesentlich besser auf konkrete Planungen eingehen, als in der Bauleitplanung. Gegebenenfalls sind Einschränkungen bei den Betriebszeiten oder Vorgaben bei der anzuwendenden Technik zu beachten[ ... ].“</i></p> <p>Es ist zwar grundsätzlich zulässig, eine Konfliktverlagerung in das Genehmigungsverfahren vorzunehmen. Dieses gilt aber nur, wenn sichergestellt ist, dass die Konfliktlösung im nachfolgenden Genehmigungsverfahren auch erfolgen kann. Diese Frage ist vorliegend weder untersucht noch beantwortet worden. Darüber hinaus handelt es sich entgegen den Ausführungen in der Planbegründung vorliegend um eine projektbezogene Planung, denn die zukünftige Nutzung des Grundstückes ist einerseits konkret festgeschrieben (kleinflächiger Lebensmittelmarkt mit Cafe), andererseits steht auch schon der Betreiber (Netto) fest. Bei einer solchen Planung muss bereits im Planungsstadium hinreichend abgeschätzt werden, ob sich gerade diese Nutzung am vorgesehenen Standort auch realisieren lässt.</p> <p>Vgl. BVerwG, Beschluss vom 16.03.2010 - 4 BN 66.09 - . juris.</p> <p>Es ist deshalb erforderlich, bereits im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens durch ein Lärmschutzgutachten nachzuweisen, dass die einzuhaltenen Immissionsrichtwerte an den Grundstücken unserer Mandanten auch tatsächlich eingehalten werden.</p>		

## Bebauungsplan Nr. 40 „Nahversorgung Gemeinde Titz, Ortslage Rödingen“: Gemeinde Titz – Ortslage Rödingen

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<b>21.1.h Materielle Rechtswidrigkeit, Lichtimmissionen</b>		
<p>b) Das Gleiche gilt im Hinblick auf die zu erwartenden Lichtimmissionen. Nicht nur die Stellplätze, sondern insbesondere die Ein- und Ausfahrt vom Parkplatz auf die „Kroschstraße“ werden dazu führen, dass auf die Grundstücke und in die Aufenthaltsräume in den Häusern unserer Mandanten, die zur „Kroschstraße“ hin ausgerichtet sind, Lichtimmissionen in erheblichem Umfang einwirken. Zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Lichtimmissionen wird auf den Runderlass des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz des Landes NRW vom 11.12.2014 verwiesen.</p> <p>Die Gefahr unzumutbarer Lichtimmissionen besteht umso mehr, als nach der Begründung des Bebauungsplanes die vorhandene Hecke auf dem Plangrundstück entfernt werden soll.</p> <p>Unseren Mandanten ist es auch nicht möglich, sich gegen Lichtimmissionen durch „architektonische Selbsthilfe“ zum Beispiel durch das Anpflanzen von Hecken oder die Errichtung von Zäunen im Vorgarten zur „Kroschstraße“ zu schützen. Über die Grundstücke unserer Mandanten verläuft eine Kanaltrasse. Unsere Mandanten haben deshalb gegenüber der Gemeinde Titz eine Dienstbarkeit übernommen, mit der sie verpflichtet sind, in einem Schutzstreifen von 1,50 Meter Breite zu beiden Seiten der Leitungsmittellinie keine Bauwerke und auch keine Bäume oder Sträucher zu errichten bzw. zu pflanzen, durch die die Leitung gefährdet werden könnte.</p> <p><b>Es wird deshalb angeregt, diese Hecke an der Westseite des Grundstückes zur „Kroschstraße“ zu erhalten und auch im Bebauungsplan als erhaltenswert festzuschreiben. Des Weiteren sollte die Zufahrt zum Grundstück des Marktes an die südliche Grundstücksgrenze verlegt werden, was wegen des dort bestehenden Parkplatzes auch ohne zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft möglich wäre.</b></p>	<p>Die Hecke zur Straße wird im Bebauungsplan als erhaltend festgesetzt. Die Zufahrt wird nach Süden über den Parkplatz verlegt.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wird inhaltlich berücksichtigt.</b></p>
<b>21.1.i Materielle Rechtswidrigkeit, Verkehrsgefährdung</b>		
<p>c) Eine Verlagerung der Einfahrt zum Markt an die südliche Grundstücksgrenze mit einer Verbindung über den Stichweg zur „Kroschstraße“ hätte auch den Vorteil, das letztendlich ein ungefährlicheres Ein- und Ausfahren zum Parkplatz des Marktes ermöglicht würde und sich insbesondere keine Gefahrensituationen er-</p>	<p>Der Nahversorgungsmarkt ist an eine öffentliche Gemeindestraße angebunden. Die Kroschstraße übernimmt eine Erschließungsfunktion für <b>alle</b> an ihr liegenden Grundstücke. Eine Gefährdung durch Ein- und Ausfahren aus Zu-</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wird inhaltlich be-</b></p>

## Bebauungsplan Nr. 40 „Nahversorgung Gemeinde Titz, Ortslage Rödingen“: Gemeinde Titz – Ortslage Rödingen

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p>geben, wenn gleichzeitig die Grundstücke unserer Mandanten und das Grundstück des Marktes angefahren werden sollen.</p>	<p>fahrten ist nicht vorhanden. Auch wenn es aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht erforderlich wäre, wird die Zufahrt nach Süden über den Parkplatz verlegt.</p>	<p><b>rücksichtig.</b></p>
<p><b>21.1.j Materielle Rechtswidrigkeit, Mehrverkehr</b></p>		
<p>d) Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehr werden unter <i>Ziffer 4.5</i> der Begründung zu gering eingeschätzt. Die Abschätzung rechnet rückwärts, ausgehend von einer Flächenproduktivität eines Netto-Marktes und kommt zu dem Ergebnis, das 1.040 Kunden ausreichend sind, um bei einem Durchschnittsbon von 10,87 € die Flächenproduktivität von 4.250,00 € pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu erreichen. Gleichzeitig wird allerdings ein Durchschnittsbon von ca. 10,90 € als sehr gering angesehen. Dies ist zutreffend und würde dazu führen, dass der Netto-Markt an der untersten Grenze der Wirtschaftlichkeit - wenn sie denn überhaupt erreicht wird - betrieben wird. Dieses wird jedoch nicht Ziel des Betreibers des Lebensmitteleinzelhandelsmarktes sein. Sein Ziel wird vielmehr sein, den Umsatz und damit die Flächenproduktivität zu erhöhen. Dieses kann er im Wesentlichen nur durch mehr Kunden. Steigt jedoch das Kundenaufkommen, so steigt auch das Verkehrsaufkommen zum und vom Parkplatz des geplanten Marktes. Dabei ist es letztendlich unerheblich, ob der Besuch des Einzelhandelsmarkts auf einer Wegekette erfolgt oder nicht.</p> <p>Schließlich ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde Titz den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Höllersfeldchen“ fassen will, mit dem die planungsrechtliche Grundlage für ein weiteres Baugebiet mit annähernd 50 Grundstücken geschaffen werden soll.</p>	<p>Die Stellungnahme kehrt die Aussagen in der Begründung um. Dass der Durchschnittsbon eher niedrig angesetzt ist, bedeutet in der Realität, dass der Durchschnittsbon höher liegt und somit weniger Kunden den Markt frequentieren werden, als bei dem betrachteten Worst-Case-Szenario und nicht umgekehrt.</p> <p>Die Umstellung von einem Angebotsbebauungsplan auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (siehe Abwägungsvorschlag zu 21.3.c) erlaubt es zudem, nun konkrete Zahlen zu hinterlegen. Das Szenario aus der Begründung Stand September 2018 geht von einem durchschnittlichen Lebensmitteldiscounter aus. In der Bildung der Werte gehen daher auch deutlich stärker frequentierte Discounter ein, als der geplante Netto-Markt.</p> <p>Die tatsächlichen Werte für einen neu errichteten Netto-Markt in dieser Lage sind realistisch mit 650 Fahrzeugen pro Tag anzusetzen.</p> <p>Ein Neubaugebiet am westlichen Rand der Ortslage von Titz wird den Anteil an Kunden, die den Markt zu Fuß oder mit dem Fahrrad aufsuchen erhöhen. Das Neubaugebiet wirkt sich daher positiv auf den Anteil nicht motorisierten Einkaufsverkehrs aus.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.</b></p>
<p><b>21.1.k Materielle Rechtswidrigkeit, Baugrund und Bodenverhältnisse</b></p>		
<p>e) In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wird unter Ziffer 3.2.3 darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Plangebietes überwiegend anthropogen überprägte Böden befinden, die in ihrer natürlichen Funktion deutlich eingeschränkt sind. Die Infiltration in den Boden wird durch die Intensivierung der Versiegelung</p>		<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.</b></p>

## Bebauungsplan Nr. 40 „Nahversorgung Gemeinde Titz, Ortslage Rödingen“: Gemeinde Titz – Ortslage Rödingen

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p>zusätzlich behindert. Tatsächlich wurde das Plangebiet und damit das Sportplatzgelände als ehemalige Kiesgrube als Mülldeponie der Gemeinde Tietz genutzt. Das gesamte Gelände im Bereich des Sportplatzes und der gegenüber liegenden Wohnbebauung unserer Mandanten wurde bevor es bebaut wurde aufgeschüttet. Darüber hinaus befindet sich das Gelände im Grundwasserabsenkungsbereich des Tagebaus Hambach. Das ursprünglich 4-6 Meter unter der Erdoberfläche anstehend Grundwasser wurde auf ca. 17 bis 20 Meter abgesenkt. Sowohl das Sportplatzgelände als auch die Grundstücke unserer Mandanten weisen immer wieder lokale Absenkungen auf, die u.a. bereits zu erheblichen Rissbildungen in den Häusern unserer Mandanten geführt haben, insbesondere in Verbindung mit den Hochwassersituationen der vergangenen Jahre. Auch auf dem Sportplatzgelände sind bodenbewegungsbedingte Schäden in der Vergangenheit bekannt, beispielsweise am Rasenplatz und am Zuleitungssammler im südlichen Randbereich der Sportanlage. Ursache für die lokalen Absenkungen könnten anhaltende Sackungstendenzen des Füllmaterials wegen nicht volumenbeständiger Beimengungen sein, aber auch humose Bestandteile im Boden oder Nachfolgewirkungen der bergbaubedingten großflächigen Grundwasserabsenkung. Diese durch Aufschüttungen geschaffenen Bodenstrukturen machen sich zusätzlich negativ bemerkbar, wenn LKW- oder Busverkehr über die „Kroschstraße“ fährt. Es kommt zu Vibrationen in den Häusern unserer Mandanten. Mit den geplanten Bauarbeiten werden sich die damit verbundenen Erschütterungen verstärkt auf die Wohnbebauung übertragen und es besteht die Gefahr, dass die Häuser unserer Mandanten noch weiter beschädigt werden. Darüber hinaus führte der verdichtete Boden des Ascheplatzes in den letzten Jahren immer wieder dazu, dass Regenwasser auf die Kroschstraße abfluss und die Überschwemmungssituationen in der „Kroschstraße“, „Im Lindental“ und im „Birkenweg“ noch verstärkte. Die nachträglichen Hochwasserschutzmaßnahmen seitens der Gemeinde Titz wie zum Beispiel der Einbau vergrößerter Ablaufrinnen an der „Kroschstraße“ oder die Betonkanten auf dem Ascheplatz zeigten nur mäßigen Erfolg. Eine zusätzliche erhebliche Versiegelung des Sportplatzgeländes wird den Wasserzufluss auf die „Kroschstraße“ erhöhen. Damit steigt auch die Gefahr weiterer Überschwemmungen auf den Grundstücken unserer Mandanten einschließlich der damit einhergehenden Schäden an den Gebäuden.</p>	<p>Für das Vorhaben wurde ein Geotechnischer Bericht mit Hinweisen zur Bauausführung und Bewertung der Ergebnisse erstellt.</p> <p>Zusätzlich erfolgt für die Baumaßnahme eine Beweissicherung.</p> <p>Erschütterungen durch Schwerlastverkehr sind üblich und weisen nicht auf eine bestimmte Bodenstruktur hin.</p> <p>Das Niederschlagswasser wird entweder vor Ort versickert oder dem öffentlichen Kanalsystem zugeführt. Der Nachweis, dass der Neubau mit Parkplätzen nicht zu einer Verschärfung des Oberflächenabflusses führt, wird im Baugenehmigungsverfahren erbracht. Die Entwässerungsplanung befindet sich derzeit in der Vorabstimmung mit der zuständigen Behörde. Die Gefahr weiterer Überschwemmungen entsteht daher nicht. Es ist eher davon auszugehen, dass der Neubau mit einer ordnungsgemäßen, geregelten und nach heutigen</p>	

## Bebauungsplan Nr. 40 „Nahversorgung Gemeinde Titz, Ortslage Rödingen“: Gemeinde Titz – Ortslage Rödingen

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p>Nach Ansicht unserer Mandanten ist deshalb der Sportplatz als Baugrund für einen Supermarkt ungeeignet. Insbesondere muss schon durch bauleitplanerische Maßnahmen sichergestellt werden, dass die zusätzlich anfallenden Wassermengen auf dem Supermarkt selbst und dem Parkplatz ordnungsgemäß abgeführt werden können. Hierfür enthält der Bebauungsplan jedoch keine Festsetzung.</p>	<p>technischen Standards geplanten Entwässerung, zu einer Verminderung führt. Eine Festsetzung ist hierzu nicht erforderlich.</p>	
<b>21.1.1 Materielle Rechtswidrigkeit, Wertminderung</b>		
<p>f) Schließlich ist bei der Abwägung auch zu berücksichtigen, dass die zukünftige Nachbarschaft der Einfamilienhäuser unserer Mandanten zu einem Lebensmittel-discounter und dem dazugehörigen Parkplatz insbesondere wegen der damit verbundenen Immissionen zu einer erheblichen Wertminderung der Grundstücke führen wird.</p>	<p>Es ist nicht erkennbar, inwieweit durch die Bauleitplanung ein Wertverlust des Hauses oder des Grundstücks der Einwender entstehen soll. Der Wert eines unbebauten Baugrundstücks oder eines Wohngebäudes richtet sich nach einer Vielzahl von Faktoren. Maßgeblich ist hierbei auch die Lage.</p> <p>Art. 14 Abs. 1 GG schützt das Eigentum vor Eingriffen des Staates, wobei wiederum Satz 2 bestimmt, dass die Inhalte und Schranken des Eigentums durch die Gesetze bestimmt werden. Art. 14 Abs. 1 GG begründet keinen Anspruch, ein Grundstück bzw. eine Immobilie nach Belieben zu nutzen. Zu prüfen ist allerdings, ob das Handeln der Stadt mittelbar zu einer Beeinträchtigung des grundrechtlichen Schutzgutes nach Art. 14 GG führt.</p> <p>Nach der Rechtsprechung des BVerwG (BVerwG, Urteil vom 16. März 2006 – 4 A 1001/04) begründet jedoch nicht jede Wertminderung eines Grundstücks, die durch die Zulassung eines mit Immissionen verbundenen Planvorhabens ausgelöst wird, eine Pflicht zu einem finanziellen Ausgleich i.S.d. Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG (vgl. BVerwG, Urteile vom 29. Januar 1991 - 4 C 51.89 und vom 24. Mai 1996 - 4 A 39.95). Kein Grundeigentümer kann auf einen unveränderten Fortbestand des von ihm zu einem bestimmten Zeitpunkt vorgefundenen Wohnumfeldes vertrauen. Baut er auf die Lagegunst, so nutzt er eine Chance, die nicht die Qualität einer Rechtsposition i.S.d. Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG hat. Aus dem Gewährleistungsgehalt der Eigentumsgarantie lässt sich kein Recht auf bestmögliche Nutzung des Eigen-</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.</b></p>

## Bebauungsplan Nr. 40 „Nahversorgung Gemeinde Titz, Ortslage Rödingen“: Gemeinde Titz – Ortslage Rödingen

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
	<p>tums ableiten. Eine Minderung der Wirtschaftlichkeit ist grundsätzlich ebenso hinzunehmen wie eine Verschlechterung der Verwertungsaussichten (vgl. BVerfG, Beschlüsse vom 4. Februar 1975 - 2 BvL 5/74 -, vom 19. März 1975 - 1 BvL 20/73, vom 6. Oktober 1987 - 1 BvR 1086/82 und vom 26. Juni 2002 - 1 BvR 558/91). Welcher Wertschätzung sich ein Grundstück erfreut, bestimmt sich nicht nach starren unwandelbaren Regeln.</p> <p>Der Verkehrswert wird durch zahlreiche Umstände beeinflusst, die je nach der vorherrschenden Verkehrsauffassung positiv oder negativ zu Buche schlagen. Die Auswirkungen eines Planvorhabens kommen in der Gesamtbilanz lediglich als einer der insoweit maßgeblichen Faktoren zur Geltung. Welches Gewicht der Grundstücksmarkt ihnen beimisst, liegt außerhalb der Einflussssphäre des Planungsträgers (vgl. BVerwG, Urteil vom 27. Oktober 1999 - 11 A 31.98). Im Rahmen der Abwägung gilt es, die Eigentumsbelange zu berücksichtigen. Dass das Planvorhaben zumindest mittelfristig zu erheblicheren Kaufpreisverlusten führt, lässt sich empirisch nicht belegen.</p> <p>Eine ordentliche Wertermittlung fragt als Grundlage stets die bauplanungsrechtliche Einstufung eines Gebietes ab. Diese besagt für das Gebiet der Einwender ein „Allgemeines Wohngebiet“. Zusätzlich wird die Prägung der Umgebungsbebauung herangezogen. Der Nahversorgungsmarkt verändert die Gebietseinstufung der Grundstücke der Einwender nicht. Die Umgebung nach Osten ist durch Sportanlagen, die gleichfalls Emittenten darstellen, und einen der Hauptzufahrten nach Rödingen geprägt. Daher nimmt die städtische Planung keinen Einfluss auf diese wertbestimmenden Faktoren.</p>	

## Bebauungsplan Nr. 40 „Nahversorgung Gemeinde Titz, Ortslage Rödingen“: Gemeinde Titz – Ortslage Rödingen

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p><b>21.2 Mit Schreiben vom 15.11.2018</b></p>		
<p><b>21.2.a Verkehrserzeugung</b></p>		
<p>In der Begründung der Gemeinde für den o.a. Bebauungsplan wird auf die Bedarfsdeckung durch Nahversorgung in der Gemeinde Titz, nicht in speziellen Ortsteilen Bezug genommen. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Warenangebote (Sortiment, Qualität etc.) der unterschiedlichen Discounter wäre eine Konzentration aller Anbieter an einem Ort wünschenswert (wie schon im Ortsteil Titz mit "Aldi" und "Edeka"), um möglichst allen Einkaufsbedürfnissen gerecht werden zu können. Eine Verteilung dieser Anbieter auf unterschiedliche Orte könnte man zwar als Beitrag für eine bessere tatsächliche "Nah"-Versorgung bewerten, dies ist aber im Bebauungsplan weder intendiert, noch sachlich gegeben, denn die Entfernung zum Sportplatz ist für viele Dorfbewohner in Rödingen nicht tatsächlich als "nah" zu bezeichnen. Gerade für ältere Menschen, die zum großen Teil im Dorfkern wohnen, ist der Weg zu Fuß zu weit. Und auch jüngere Menschen werden sich ins Auto setzen ...</p> <p>Fazit: Siedelt sich ein Discounter in Rödingen an, werden in Zukunft (nicht nur von den Rödingen Bürgern) zwei "Zentren" angefahren: Titz und Rödingen. Die gefahrenen Kilometer werden nehmen zu, die Einkaufswege werden unterm Strich länger. Auch vor diesem Hintergrund wäre also die Konzentration aller genannten Discounter in Titz die bessere Wahl.</p>	<p>Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Titz beschreibt eine Unterversorgung der südlichen Ortsteile. Es ist expliziter Wille der Gemeinde die Nahversorgung in diesen Ortsteilen zu stärken bzw. überhaupt herzustellen.</p> <p>Eine zentralere Ansiedlung im Ortskern ist aufgrund der dort sehr dichten Bebauung nicht möglich. Der gewählte Standort ist der zentralste, der in der Ortslage Rödingen geeignet und verfügbar ist.</p> <p>Eine Konzentrierung auf die Ortslage Titz widerspräche dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde und den Grundsätzen der überörtlichen Planungen, die für Rödingen einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) vorsehen.</p> <p>Die Etablierung eines Nahversorgers wird Verkehr zum Einkaufen vermeiden. Das ist die Konzeption von Nahversorgung.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.</b></p>
<p><b>21.2.b Dorfcharakter</b></p>		
<p>Viele Menschen leben ganz bewusst und nicht unter Zwang in einem Dorf wie Rödingen. Sie leben gerne hier, weil es ein Dorf ist, das sich noch viele dörfliche Strukturen bewahrt hat. Der "Charme" eines Dorfes wie Rödingen ist eben sein Dorfcharakter - leider gehören dazu heutzutage aber auch fehlende Einkaufsmöglichkeiten. Die Ursache dieses Problems liegt nicht im ländlichen Raum, sondern in der gewandelten Struktur des Einzelhandels. Wenn vor diesem Hintergrund über mangelnde Einkaufsmöglichkeiten in Rödingen geklagt werden sollte, wird also nicht gleich nach einem Discounter gerufen (sondern vielmehr der Niedergang des kleinen Einzelhandels beklagt)! Erst recht wird nicht nach einem zunehmenden Autoverkehr "hin zu Netto" gerufen!</p> <p>In diesem Kontext tragen private Initiativen zur lokalen Bedarfsdeckung wie z.B. der</p>	<p>Die Ortslage Rödingen wird ihren Charme nicht verlieren. Die Nahversorgungsmöglichkeit wird aber dazu beitragen, dass Bewohner im Ort verbleiben, für die eine Nahversorgung bei der Wohnortwahl wichtig ist.</p> <p>Bauleitplanung und Einzelhandelskonzepte dienen nicht dem Schutz anderer Marktteilnehmer.</p> <p>Für andere Nahversorger oder Gastronomiebetriebe, die über eine intensive Einbindung ins Dorfleben verfügen, kann die Neuansiedlung daher auch keine ernsthafte Gefährdung darstellen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.</b></p>

## Bebauungsplan Nr. 40 „Nahversorgung Gemeinde Titz, Ortslage Rödingen“: Gemeinde Titz – Ortslage Rödingen

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p>Nahversorger "Carlos Eck" und sein Cafe zur Aufwertung des Dorfes und zur Bereicherung des dörflichen Lebens maßgeblich bei. Es wurde von seinem Besitzer mit viel Herzblut, einem hohen Maß an Engagement und auch aus ideellen Gründen aufgebaut und nimmt im Dorf mittlerweile eine hohe soziale Funktion wahr. Ein Discounter-Cafe ist hierzu keine Alternative, denn es bliebe "seelenlos", da es nicht in die dörfliche Struktur eingebunden ist und keine Rücksicht auf lokale Gegebenheiten, Feierlichkeiten, Vereinskultur etc. nehmen wird. Die Gemeinde bedroht mit der Ansiedlung eines Discounters "Carlos Eck" existentiell. Auch andere kleine Nahversorger dürften in ihrer Existenz gefährdet sein.</p>		
<p><b>21.2.c Gewerbesteuer</b></p>		
<p>Die Bereitstellung der Fläche für den Nahversorger hat auch in weiterer Hinsicht Auswirkungen auf das dörfliche Leben: Zumindest ein Teil des Sportplatzes muss verlegt werden. Hier erbitte ich Auskunft von der Gemeinde: Wie hoch werden die geschätzten Gewerbesteuer-Einnahmen durch den Discounter sein? Wie hoch die Kosten für eine adäquate Verlegung des Sportplatzes? Wie lange wird die Verlegung des Sportplatzes dauern und welche Zwischenlösungen sind geplant?</p>	<p>Die Ansiedlung des Nahversorgungsmarktes erfolgt nicht vor dem Hintergrund von Gewerbesteuereinnahmen, sondern zur Umsetzung des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes. Die Nachfragen des Einwenders sind nicht von städtebaulicher Relevanz.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.</b></p>
<p><b>21.2.d Dorfcharakter</b></p>		
<p>Das Sportplatzgelände liegt auf dem so genannten Hundsbüchel. Kulturhistorisch ist dies ein markanter Ort: als Versammlungsort der "Hundert", die in der Tradition eines alten Thingplatzes Recht sprachen (was vermutlich dieser Erhebung auch ihren Namen gab). Auch die Matronensteine wurden an diesem Platz gefunden, ebenso wie der so genannte "Frankenfriedhof". Dieser ist bislang nicht komplett archäologisch und historisch erforscht - man geht davon aus, dass mindestens 30% der Fläche noch nicht erkundet sind. Eine Versiegelung und Bebauung des Geländes würde diese kulturhistorische Stätte optisch und real zerstören.</p>	<p>In den Bebauungsplan wird ein Hinweis auf Bodendenkmäler aufgenommen. Sofern bei den Baumaßnahmen Funde zu Tage treten, entscheidet die zuständigen Denkmal-schutzbehörde über das weitere Vorgehen. Bodendenkmäler werden durch Versiegelung nicht zerstört, sondern bewahrt.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.</b></p>
<p><b>21.3 Mit Schreiben vom 18.11.2018</b></p>		
<p><b>21.3.a Sachverhalt</b></p>		
<p>fristgerecht (bis einschließlich 19.11.2018) nehme ich zu dem im Betreff näher bezeichneten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 Stellung, nachdem ich bereits am 05.11.2018 im Rathaus persönlich vorgesprochen habe.</p>	<p>Entgegen der Annahme des Einwenders handelt es sich bei dem Baugebietstyp, in dem das Grundstück liegt nicht um ein reines Wohngebiet. Die Nähe zu diversen Einrichtungen</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und</b></p>

## Bebauungsplan Nr. 40 „Nahversorgung Gemeinde Titz, Ortslage Rödingen“: Gemeinde Titz – Ortslage Rödingen

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p>Mein Grundstück mit dem Flurstück ..... in Rödingen, nahe Sportplatz, liegt im unbeplanten Innenbereich und in direkter Nähe zu dem geplanten Vorhaben des Investors des geplanten Netto-Marktes (<a href="https://politik-bei-uns.de/paper/5ba30f811d8D2e9186364ef">https://politik-bei-uns.de/paper/5ba30f811d8D2e9186364ef</a> oder <a href="https://www.aachener-nachrichten.de/lokales/iuelich/supermarkt-in-roedingen-soll-kaufkraft-binden-aid-3-3-244863">https://www.aachener-nachrichten.de/lokales/iuelich/supermarkt-in-roedingen-soll-kaufkraft-binden-aid-3-3-244863</a>, zuletzt aufgerufen am 15.11.2018). Die Umgebung der Kroschstrasse ist durch Wohnbebauung (überwiegend Einfamilienhäuser) geprägt. Gegenüber und hinter meinem Grundstück sind Bebauungspläne mit allgemeinen Wohngebieten in Kraft. Der unbeplante Innenbereich ist ein faktisches reines Wohngebiet. Der demnächst schließende Bauhof ist nach höchstrichterlicher Rechtsprechung atypisch und für die nähere Umgebung auch nicht prägend. Die Kroschstrasse ist bis auf den stündlich verkehrenden Busverkehr eine Straße mit sehr niedrigem Verkehrsaufkommen.</p> <p>Dem geplanten Bebauungsplan Nr. 40 und damit auch dem Vorhaben des Investors stehen folgende Gründe entgegen:</p>	<p>(Sportplätze, Bauhof, Feuerwehr) führen zu einer Einstufung als Allgemeines Wohngebiet.</p>	<p><b>zurückgewiesen.</b></p>
<p><b>21.3.b Planerfordernis</b></p>		
<p>1. Der aufgestellte Bebauungsplan Nr. 40 „Nahversorgung Gemeinde Titz, Ortslage Rötlingen“ ist bereits aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich. Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.</p> <p><i>„Was im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB städtebaulich erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen Konzeption der Gemeinde. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind in aller Regel solche Bauleitpläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuchs nicht bestimmt sind § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist ferner verletzt, wenn ein Bebauungsplan, der aus tatsächlichen oder Rechtsgründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehrt, die Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu erfüllen vermag. In dieser Auslegung setzt § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB der Bauleitplanung lediglich eine erste, wenn auch strikt bindende Schranke, die nur grobe und einigermaßen offensichtliche Missgriffe ausschließt.“</i></p> <p>vgl. BVerwG, Urteile vom 27. März 2013 - 4 C 13.11 -, BauR 2013, 1399 = ju-</p>	<p>Die Ansiedlung einer Nahversorgung für die südlichen Ortslagen von Titz entspricht dem beschlossenen Einzelhandelskonzept der Gemeinde. Es ist konkret die Ansiedlung eines Nahversorgers geplant, so dass ein positives Planinteresse besteht. Die Fläche ist verfügbar und ein Vorhabenträger vorhanden. Damit ist die Planung auch sehr kurzfristig vollzugsfähig. Es handelt sich nicht um eine Vorratsplanung.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.</b></p>

## Bebauungsplan Nr. 40 „Nahversorgung Gemeinde Titz, Ortslage Rödingen“: Gemeinde Titz – Ortslage Rödingen

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p>ris Rn. 9, und vom 27. März 2013 - 4 CN 6.11 -, BauR 2013, 1402 = juris Rn. 9, Beschluss vom 11. Mai 1999- 4 BN 15.99 -, BRS 62 Nr. 19 = juris Rn. 4; OVG NRW, Urteil vom 26.06.2018 - 2 D 80/16.NE.</p> <p>Bereits im Aufstellungsbeschluss nebst Veränderungssperre gemäß § 15 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 39 „Ortslage Rötlingen - gelegen im Bereich der Kroschstrasse und der Landwehr" wurde die Ansiedlung eines Nahversorgers beschlossen. Die positive planerische Gesamtkonzeption des Vorhabens (Nahversorger bis 800 qm Verkaufsfläche) liegt auch dem dortigen Beschluss zugrunde, vgl. öffentliche Bekanntmachung vom 26.07.2018 der Gemeinde Titz. Damit sind in Rötlingen zwei Nahversorger mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 qm bauleitplanerische vorgesehen. Ein solches (doppeltes) Bedürfnis sieht das Einzelhandelskonzept nicht vor, das planerische Ermessen ist beschränkt. Hier entsteht der Eindruck, dass zugunsten des Investors und im seinem Interesse Bauleitplanung und damit Realisierung des Vorhabens versucht wird zu erzwingen und dies auf Kosten der Anwohner (Gefälligkeitsplanung). Ein solcher offensichtlicher Missgriff kann bauleitplanerisch nicht gerechtfertigt werden und bauleitplanerisch nicht zulässig sein. Damit ist der Bebauungsplan Nr. 40 nicht erforderlich.</p>	<p>Veränderungssperren finden ihre Rechtsgrundlage in § 14 BauGB und nicht in § 15 BauGB. Die Planung eines Nahversorgers im Bereich zwischen der Straße Landwehr (L 213), der Kroschstraße und dem Landwehrgraben wurde aufgegeben. Es sind daher entgegen der Annahme des Einwenders keine zwei Nahversorger für Rödingen geplant.</p> <p>Die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes für die unterversorgten südlichen Ortslagen von Titz steht in hohem öffentlichem Interesse. Dass dieses öffentliche Interesse mit den Absichten eines Vorhabengrätgers in Einklang steht, widerspricht einer städtebaulich erforderlichen Bauleitplanung nicht.</p>	
<p><b>21.3.c Angebotsbebauungsplan – vorhabenbezogener Bebauungsplan</b></p>		
<p>2. Obiges zeigt sich auch in der Wahl des Verfahrens. Vorliegend wird eine Angebotsbebauung vorgespiegelt, obwohl seit Monaten und auch in der Presse bekannt ist, dass ein konkretes Vorhaben eines Netto-Markt-Investors realisiert werden soll (s.o.). Dass es sich hier um ein konkretes Vorhaben handelt, wird durch die Begründung des Bebauungsplans noch bestätigt. Dort heißt es auf Seite 21 der Begründung, dass ein Netto-Markt realisiert werden soll. Auch in der Sitzungsvorlage 113/2018 (s. Anlage) wurde der Netto-Markt vorgestellt. Bestätigt wird dies im Satz 1 der Nr. 4.4, weshalb es sich um einen Angebotsbebauungsplan handeln sollte, wird nicht dargelegt.</p> <p>Gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans soll nur ein Einkaufszentrum nebst Bäckerei realisiert werden können. Die Baugrenze ist für ein konkretes Vorhaben des Netto-Markt-Investors konkret vorgegeben, Alternativen oder weitere Vorhaben sind nicht möglich. Die mit dem Bebauungsplanverfahren zusammenhängenden Kosten sollten daher nicht der Allgemeinheit, sondern dem Investor im Sinne</p>	<p>Das Bauleitplanverfahren wird von einem Angebotsbebauungsplan auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgestellt. Unabhängig davon sind auch die bisherigen Kosten für den Angebotsbebauungsplan vollumfänglich von dem Errichter des Marktes übernommen worden.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</b></p>

## Bebauungsplan Nr. 40 „Nahversorgung Gemeinde Titz, Ortslage Rödingen“: Gemeinde Titz – Ortslage Rödingen

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p>eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Last fallen. Daher wäre hier ein vorhabenbezogener Bebauungsplan hier einschlägig nebst einem Erschließungs- und Durchführungsvertrag mit dem Investor. Hierin sollte in Anbetracht des immens steigenden Verkehrs auch die kostenmäßige Ertüchtigung der Kroschstrasse geregelt werden. Auch diese Kosten sollten nicht zur Lasten der Allgemeinheit führen.</p>		
<p><b>21.3.d Beschleunigtes Verfahren, UVP-Pflicht</b></p>		
<p>3. Ferner ist die Wahl des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB unzutreffend. Nicht dargelegt ist, dass es keiner Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf. Bei dem Bau eines Einkaufszentrums im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 BauNVO, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 qm bis weniger 5.000 qm erfolgt eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Nr. 18.6.2 der Anlage 1 des UVPG. Eine solche wurde ausweislich der Bebauungsplanbegründung nicht durchgeführt. Inwieweit hier durch die Abtragung des alten Sportplatzbodens Abfälle i.S.d. KrWG oder BBodSchG (ggf. Sanierung) sowie sonstige Umweltverschmutzungen und Belästigungen entstehen oder gerade nicht entstehen, ist nicht dargelegt. Eine wirkungsbezogene und schutzgutbezogene Abwägung ist nicht erfolgt und auch nicht ausgelegt. Die bestehende Nutzung des Gebietes als Sportplatz und seine weitere Erforderlichkeit ist überhaupt nicht abgewogen (Nr. 2.1 der Anlage 3 des UVPG). Daher kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass das Vorhaben eine UVP-Pflicht begründet und damit ein beschleunigtes Vorhaben nach § 13a BauGB gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ausgeschlossen ist.</p> <p>In der Bebauungsplanbegründung heißt es nur in einem Satz(!) auf S. 3 hierzu: „Mit der Bebauungsplanänderung werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).“</p> <p>In diesem Kontext ist auch nicht nachvollziehbar, was mit einer „Bebauungsplanänderung“ hier gemeint sein soll, anzunehmen ist v.m., dass es sich hierbei um ein Blindzitat handelt, welches sich noch an mehreren Stellen in der Begründung wiederfindet, z.B. Ziffer 3.2 S. 14 „Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden.“ Zitat aus dem Bebauungsplan Nr. 39.</p>	<p>Da es sich bei dem Nahversorgungsmarkt um Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m<sup>2</sup>, d.h. nicht-großflächiger Einzelhandel, handelt, ist entgegen der Annahme des Einwenders keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.</p> <p>Die Korrekturen werden vorgenommen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.</b></p>

## Bebauungsplan Nr. 40 „Nahversorgung Gemeinde Titz, Ortslage Rödingen“: Gemeinde Titz – Ortslage Rödingen

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<b>21.3.e Beschleunigtes Verfahren, Innenentwicklung</b>		
<p>Darüber hinaus ist auch nicht überzeugend dargelegt, dass es sich hier um einen Bereich der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, der der Bauleitplanung überhaupt zugänglich ist.</p> <p>Ausweislich der Abbildung 2 der Bebauungsplanbegründung (S. 2), grenzt das Plangebiet nicht wie dort beschrieben von drei Seiten an Wohnbebauung - also Siedlungsbereiche - ran, sondern nur von einer, der gegenüberliegenden westlichen Straßenseite. Nördlich befinden sich noch Sportplatzflächen, die im Außenbereich liegen. Südlich liegt ein Parkplatz, der nach ständiger Rechtsprechung zum Außenbereich gehört und im Osten liegt der Rasensportplatz.</p> <p><i>„Der Begriff der Innenentwicklung i.S.d. § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB bezieht sich aber nur auf die sog. „Außenbereiche im Innenbereich“ (BVerwG Urt. v. 1. 12. 1972- 4 C 6. 71.), also Flächen, die von einer <b>baulichen Nutzung umgeben sind, also innerhalb des Siedlungsbereichs liegen, deren Bebaubarkeit aber sich aus § 34 ergebende Gründe entgegenstehen (so zB BayVerfGH Entsch. v. 13. 7. 2009- Vf 3-VII/09; OVG Berlin 19. 10. 2010-2A 15.09; OVG Saarlouis Urt. v. 4. 10. 2012 - 2 C 305/1; OVG Saarlouis Beschl. v. 11. 10. 2012 - 2 B 276/12; OVG Saarlouis Beschl. v. 11. 10. 2012- 2 B 272/12, m.w.N.“</b></i></p> <p>vgl. EZBK/Krautzberger BauGB § 13a Rn. 27, beck-online.</p> <p>Von einer hier behaupteten Innenentwicklung kann aber aufgrund der Darstellungen des Regionalplans (Agrarbereich und gerade keine Siedlungsstruktur, s. Abbildung 3 auf S. 4) keine Rede sein.</p> <p>Daher geht auch die alleinige Stützung des beschleunigten Verfahrens auf den Ansatz des „Außenbereichs im Innenbereich“ fehl, vgl. S. 2. <i>„Innenbereich i.S.d § 34 BauGB und Innenentwicklung i.S.d. § 13 a BauGB sind in der rechtlichen Anforderung klar voneinander zu unterscheiden (BayVerfGH Entsch. v. 13. 7. 2009- Vf 3-VII/09; OVG Koblenz Urt. v. 12. 1. 2012-1 C 10 546/11; jeweils aaO vor Rn. 1). Erster begründet einen Rechtsanspruch zur baulichen Nutzung, letzterer bezeichnet einen potenziell der Bebauungsplanung zugänglichen Planungsraum.</i></p> <p><i>Gerade weil in den Fällen des § 13 a der Bebauungsplan nicht notwendigerweise aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, kann man die „Innenentwicklung“ auch im weiteren Kontext der „geordneten städtebaulichen Entwicklung“ (vgl. § 13 a Abs. 2</i></p>	<p>Das Bauleitplanverfahren wird vom beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB auf ein Normalverfahren umgestellt.</p>	<p><b><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</i></b></p>

## Bebauungsplan Nr. 40 „Nahversorgung Gemeinde Titz, Ortslage Rödingen“: Gemeinde Titz – Ortslage Rödingen

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p>Nr. 2) als eine faktische, aber planungsähnliche Vorgabe sehen. <b>Wenn „nur“ auf § 34 BauGB abgestellt würde, dann entfielen das § 13 a BauGB immanente gestalterische Element. Denn es würde dann die eigenständige Funktion der Aufgabe der Innenentwicklung neben dem baurechtlichen Innenbereich nicht anerkannt werden</b> (vgl. aber Gierke, in: Kohlhammer-Komm., Rn. 21, 35).“ vgl. EZBK/Krautzberger BauGB § 13a Rn. 24-26, beck-online.</p> <p>Viel mehr entsteht hier der Eindruck, dass man sich aufgrund der Wahl des Verfahrens einer Umweltprüfung, etc. entziehen möchte.</p>		
<p><b>21.3.f Entwicklungsgebot</b></p>		
<p>4. Da eine Aufstellung des Bebauungsplans im Wege des beschleunigten Verfahrens nicht möglich ist, liegt auch ein Verstoß gegen § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB (Entwicklungsgebot) vor, da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.</p>	<p>Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren teilfortgeschrieben.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</b></p>
<p><b>21.3.g Flurstücke</b></p>		
<p>5. Ferner durchschneidet das Bauvorhaben des Investors hier mehrere Grundstücke. Inwieweit ein Vollzug des Bebauungsplans hier überhaupt in Betracht kommt, ist offen und fraglich.</p>	<p>Die benötigte Grundstücksfläche wird vermessen. Es wird ein neues Flurstück gebildet. Der Plan ist somit vollzugsfähig.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
<p><b>21.3.h Abwägungsmangel</b></p>		
<p>6. Ferner liegt ein Abwägungsmangel gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vor. Auf den S. 6ff. werden die dem Bebauungsplan angrenzenden Plangebiete und ein unbeplanter Innenbereich erwähnt. Inhaltlich abgewogen werden nur die angrenzenden Bebauungspläne, sogar einer „nicht von Relevanz“ (vgl. S. 8 unten), jedoch nicht der unmittelbar angrenzende – mich betreffende - unbeplante Innenbereich, der den Zulieferverkehr im rückwertigen Ruhebereich (Garten) unmittelbar ausgesetzt sein soll. Ein solcher Abwägungsausfall führt zur Unwirksamkeit der Planung: „Das Abwägungsgebot ist Ausfluss des <b>Rechtsstaatsprinzips</b> (allg. A., BVerwG Urt. v. 30.4.1969-4 C 6.68; Urt. v. 12.12.1969-4 C 105.66; Urt. v. 5.7.1974 -4 C 50.72; BGH Urt. v. 30.1.1975 -III ZR 18. 72; Urt. v. 28.5.1976 - III ZR 137. 74, aaO vor Rn. 1; Schmidt-Aßmann DÖV 1974, 541). <b>Die Beachtung des Abwägungsgebots ist grundsätzlich Wirksamkeitsvoraussetzung für</b></p>	<p>Der unbeplante Innenbereich unterliegt dem gleichen Schutzstatus, wie die Bebauung in den angrenzenden Bebauungsplänen, die Allgemeine Wohngebiete festsetzen. Eine gesonderte Behandlung des unbeplanten Innenbereiches ist daher nicht erforderlich. Unabhängig davon kann die Begründung um eine Erläuterung hierzu ergänzt werden.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

## Bebauungsplan Nr. 40 „Nahversorgung Gemeinde Titz, Ortslage Rödingen“: Gemeinde Titz – Ortslage Rödingen

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p><b>den Bauleitplan.</b> Als immanenter, verfassungsrechtlich gebotener Bestandteil der Planung setzt das Abwägungsgebot eine Positivierung im Gesetz nicht voraus; es gilt unmittelbar (BVerwG Urt. v. 14.2.1975 - 4 C 21. 74, aaO vor Rn. 1). Dem Abwägungsgebot kommt weiterhin zentrale Aufgabe dadurch zu, dass der Bebauungsplan eine Inhaltsbestimmung des Eigentums i.S.d Art. 14 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 GG trifft und die Abwägung die öffentlichen und privaten Belange mit denen der betroffenen Eigentümer zu einem gerechten Ausgleich zu bringen hat. Die in § 1 Abs. 7 gebotene Abwägung bildet den Kern des eigentlichen Planungsaktes; die wesentlichen rechtlichen Anforderungen an die Planung ergeben sich aus dem Abwägungsgebot. Die Berücksichtigung der vielfältigen von der Planung berührten Belange sowie ihre Bewertung und ihr Ausgleich (sog. Ausgleichsfunktion der Planung) werden durch das Abwägungsgebot gewährleistet."</p> <p>vgl. EZBK/Söfker/Runkel BauGB § 1 Rn. 179-182, beck-online.</p> <p>Dem Vorgenannten ist in Bezug auf meine Rechtsposition und den Eingriff in Art. 14 Abs. 1, Art. 2 Abs. 1 GG in der Form nichts weiter hinzuzufügen. Ich weise hier nur auf folgende nicht abschließend aufgezählte Belange hin, die im Rahmen des Bebauungsplans nicht abgewogen wurden: § 1 Abs. 6 Nr. 1, 3, 5, 7 BauGB.</p>	<p>Die Abwägung aller Belange untereinander erfolgt soweit erforderlich zum Satzungsbeschluss.</p> <p>Die erforderlichen Informationen hierzu werden der Gemeinde durch das Beteiligungsverfahren zugetragen. Da dieses zurzeit noch nicht abgeschlossen ist, konnten die Informationen noch nicht in die Begründung einfließen.</p> <p>Teilweise bedürfen die genannten Belange bedürfen aber auch keiner Abwägung, wenn sie offensichtlich nicht betroffen sind.</p> <p>Die Belange des Naturschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) wurden sehr wohl in der Begründung des Bebauungsplans behandelt. Eine Abwägung war hier aber nicht erforderlich, da die Belange nicht bis nur sehr geringfügig berührt sind.</p> <p>Abwägungsrelevante Informationen werden für den kommenden Verfahrensschritt ergänzt.</p>	
<p><b>21.3.i Widersprüche</b></p>		
<p>7. Ferner weise ich auf die weiteren Widersprüche der Planung hin: Es wird in Nr. 1.6.1, 2 Absatz am Ende behauptet, eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben läge fern. Dies kann in Anbetracht des Bebauungsplanes Nr. 39 der Gemeinde Titz nicht der Wahrheit entsprechen.</p> <p>Ferner handelt es sich um mehrere Grundstücke und nicht um ein Grundstück, vgl.</p>	<p>Die Ansiedlung eines zweiten Einzelhandelsmarktes ist nicht beabsichtigt.</p> <p>Ein Grundstück kann aus mehreren Flurstücken bestehen.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.</b></p>

## Bebauungsplan Nr. 40 „Nahversorgung Gemeinde Titz, Ortslage Rödingen“: Gemeinde Titz – Ortslage Rödingen

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
2.1, S.11.		
<b>21.3.j Artenschutz</b>		
<p>8. Darüber hinaus ist nicht ersichtlich, ob hier die artenschutzrechtlichen Belange ordnungsgemäß abgewogen wurden. Der § 44 BNatSchG wurde jedenfalls weder anhand von Messtischblättern noch durch eine Kartierung geprüft. Die in der Begründung enthaltenen Angaben genügen jedenfalls den Angaben einer Artenschutzprüfung bzw. Artenschutzbetrachtung nicht. Der § 44 BNatSchG ist von Gesetzes wegen zu beachten.</p> <p>Zudem ist bekannt, dass in unmittelbarem Umfeld des Vorhabens Fledermäuse vorhanden sind und daher nicht auszuschließen ist, dass diese dort in der Hecke ein Nahrungshabitat haben.</p>	<p>Artenschutzrechtliche Belange unterliegen nicht der Abwägung, sie sind stete zu beachten. Es erfolgte eine Bestandsaufnahme durch Ortsbegehung.</p> <p>Die Hecke bleibt als potentielles Nahrungshabitat erhalten.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.</b></p>
<b>21.3.k Immissionen aus dem Betrieb</b>		
<p>9. Darüber hinaus wird das Fehlen eines Lärmgutachtens (Immissionsschutzgutachten) und Verkehrsgutachtens bemängelt.</p> <p>a) Immissionen</p> <p>Unter Nr. 4.4 der Bauungsplanbegründung fehlt erneut die Abwägung mit dem unmittelbar angrenzenden Innenbereich (s.o.).</p> <p>Ein Immissionsschutzgutachten fehlt gänzlich. Verwiesen wird zudem auf Nachweise im Baugenehmigungsvorhabens, obwohl jetzt schon durch die verkappte vorhabenbezogene Bauleitplanung konkrete Lärmwerte errechnet und begründet werden müssten. Dies folgt schon durch die Bauungsplanbegründung selbst. Zudem heißt es, dass ein Einzelnachweis direkt auf das konkrete Vorhaben zum Zeitpunkt der Antragstellung „abgestimmt“ sei. Nicht klar und nachvollziehbar ist, was hier „abgestimmt“ wurde?! Ferner sind bereits jetzt schon Einschränkungen in den Betriebszeiten oder Vorgaben bei der anzuwendenden Technik absehbar, die sich aber bei den Festsetzungen oder der Abwägung widerspiegeln. Allgemein bekannt ist, dass gerade nachträglich geforderte Schallschutzmaßnahmen kaum umsetzbar sind oder nur unter hohen finanziellen Ausgaben. Die Missachtung von § 50 BimSchG ist offensichtlich.</p> <p>Ferner sollen die Werte der TA-Lärm unterschritten werden, um anderen Nutzungen Entwicklungspotenzial zu lassen (S. 20). Nicht klar ist, ob es Nutzungen innerhalb oder außerhalb des Plangebietes sein sollen und um welchen Wert hier die Unter-</p>	<p>Der unbeplante Innenbereich unterliegt dem gleichen Schutzstatus, wie die Bebauung in den angrenzenden Bauungsplänen, die Allgemeine Wohngebiete festsetzen. Eine gesonderte Behandlung des unbeplanten Innenbereiches ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Unabhängig davon kann die Begründung um eine Erläuterung hierzu ergänzt werden.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

## Bebauungsplan Nr. 40 „Nahversorgung Gemeinde Titz, Ortslage Rödingen“: Gemeinde Titz – Ortslage Rödingen

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p>schreitung stattfinden soll. Unzutreffend und nur verkürzt wiedergegeben ist zudem die Entscheidung des BVwG vom 07.12.2017 - 4 CN 7.16. Ferner ist auch nach diesem Urteil nicht ausgeschlossen, dass betriebsbezogene Emissionskontingente festgesetzt werden, die bestimmten Betrieben/Anlagen/Flächen konkret zugerechnet werden können (Rn. 15 der Urteilsbegründung). Allein fraglich war in diesem Urteil die Ermächtigungsgrundlage. Zutreffend stellt aber das BvwG fest, dass sich ein solches Problem der Zuordnung nicht stellt, wenn es nur ein Vorhaben ist oder das Vorhaben auf Teilflächen gegliedert wird (hier: Markt mit Bäckerei/Café+ Parkplatz). Auf solche Weise kann auch kein „Windhundrennen“ stattfinden, da bauleitplanerisch Emissionen für die einzelnen Betriebe bzw. Flächen festgesetzt werden.</p> <p>Im Übrigen weise ich auf Folgendes hin: Der Zulieferverkehr soll keinesfalls im rückwärtigen Bereich erfolgen und damit meinen Erholungsbereich (Garten, Schlafräume, etc.) tangieren. Die Zufahrt der Lkw muss zwingend von der Wohnbebauung abgewandten Seite aus erfolgen und werktags nicht vor 7 h stattfinden. Schallschutzmaßnahmen sind ggf. auf Kosten des Investors an Fenstern, etc. durchzuführen. Schon alleine mangels eines Schallschutzgutachtens kann jedoch der Bebauungsplan einer gerichtlichen Prüfung hier nicht Stand halten.</p>	<p>In der Begründung wird lediglich geschrieben, dass eine Kontingentierung weder zielführend noch zulässig wäre. Dies ist auch nach wie vor der Fall, da die Immissionsrichtwerte nachweislich eingehalten werden und es an einer Rechtsgrundlage mangelt.</p> <p>Der Satz mit dem „Windhundrennen“ bezog sich auf das Erfordernis von Emissionskontingenten. Nebenstehende Aussage des Einwenders verschiebt die Reihenfolge des Originalabsatzes in der Begründung, wodurch Missverständnisse entstehen können.</p> <p>Mit der Schalltechnischen Untersuchung ist nachgewiesen, dass durch den Lieferverkehr und Ladetätigkeiten keine Immissionsrichtwertüberschreitungen an den nächstgelegenen Immissionsorten eintreten. Schallschutzmaßnahmen an den Immissionsorten sind nicht erforderlich.</p>	
<p><b>21.3.1 Immissionen aus Mehrverkehr</b></p>		
<p>b) Verkehrslärm In Hinblick darauf, dass lt. dem vorliegenden Bebauungsplan dem konkreten Vorhaben 1.732 Fahrten pro Tag (!) über die Kroschstrasse zugerechnet werden, wird sich auch der Lärm auf mein Wohnhaus drastisch erhöhen. Dabei ist das Café nicht gesondert berechnet (s. S. 20, Nr. 4.5). Letztere Einschätzung erweist sich fehlerhaft in einem Gebiet, wo sonst keine Cafés vorhanden sind. Ein solches Freizeitangebot wird nicht ohne zusätzliche Verkehrsbelastung bleiben, welche hier ausdrücklich nicht berücksichtigt wurde und zu einer noch höheren Prognose der Fahrten geführt hätte. Berücksichtigt werden muss, dass die Kroschstrasse dauerhaft auf Kosten des Investors zu ertüchtigen ist, um den Verkehr statt zu halten und die Kosten nicht auf die Anlieger verteilt werden. „Schon zu § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO aF hatte das BVerwG anerkannt, dass die planbedingte Zunahme des Verkehrslärms zum notwendigen Abwägungsmaterial gehörte</p>	<p>Die Umstellung von einem Angebotsbebauungsplan auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (siehe Abwägungsvorschlag zu 21.3.c) erlaubt es nun, nun konkrete Zahlen zu hinterlegen. Das Szenario aus der Begründung Stand September 2018 geht von einem durchschnittlichen Lebensmitteldiscounter aus. In der Bildung der Werte gehen daher auch deutlich stärker frequentierte Discounter ein, als der geplante Netto-Markt. Die tatsächlichen Werte für einen neu errichteten Netto-Markt in dieser Lage sind realistisch mit 650 Fahrzeugen pro Tag anzusetzen. Diese 650 Fahrzeuge werden nicht reiner Mehrverkehr sein. Vielmehr werden es durch die Lage des Nahversor-</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.</b></p>

## Bebauungsplan Nr. 40 „Nahversorgung Gemeinde Titz, Ortslage Rödingen“: Gemeinde Titz – Ortslage Rödingen

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p><i>und deshalb für die vom Lärm Betroffenen einen Nachteil darstellte (BVerwG Beschl. v. 19.2.1992 - 4 NB 11.91, N.JW 1992, 2844). Das Interesse von Anwohnern an der Vermeidung einer Verkehrszunahme könne selbst dann zum notwendigen Abwägungsmaterial gehören, wenn die Lärmzunahme - bezogen auf einen rechnerisch ermittelten Dauerschallpegel - für das menschliche Ohr kaum wahrnehmbar sei (BVerwG Beschl. v. 18.3.1994 - 4 NB 24.93, NVwZ 1994, 683). Auch zu § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO nF stellt das Interesse des Grundstückseigentümers, von zusätzlichem Verkehrslärm verschont zu bleiben, grundsätzlich einen abwägungserheblichen Belang dar (BVerwG Ur. v. 21.10.1999- 4 CN 1.98, NVwZ 2000, 807; vgl. auch OVG Koblenz Ur. v. 8.9.2004 - 8 C 10 423/04; VGH Kassel Ur. v. 25.9.2006-9 N 844/06).( . . )</i></p> <p><i>Ebenso kann das Interesse außerhalb des Plangebiets ansässiger Anlieger, von der Überlastung eines Weges, der auch der Erschließung ihrer Grundstücke dient, verschont zu bleiben, ein abwägungsrelevantes, schutzwürdiges Privatinteresse bilden (BVerwG Beschl. v. 6.12.2000 - 4 BN 59.00, NVwZ 2001, 431, 432). Denn auch mittelbar planungsbedingte Folgen müssen in den allgemeinen Grenzen im Rahmen des Abwägungsgebots bewältigt werden (BVerwG Ur. v. 16.6.2011 - 4 CN 1.10, BVerwGE 140, 41 Rn. 19 = NVwZ 2012, 185)."</i></p> <p>vgl. EZBK/Külpmann BauGB § 10 Rn. 264-268, beck-online.</p> <p>In dem Zusammenhang wird - nur zum Vergleich - eine Zunahme des Lärms bei <b>ca. 200 Fahrten</b> pro Tag als unbedenklich gesehen, nicht jedoch <b>1.732 Fahrten!</b>, (vgl. VGH Kassel Ur. v. 17.8.2017 - 4 C 2760/16.N - (ZfBR 2017, 77, 78; ebenso VGH Kassel Ur. v. 19.10.2017 - 4 C 2424/15.N, BeckRS 2017, 136862; EZBK/Külpmann BauGB § 10 Rn. 264-268, beck-online.). Inwieweit hier noch die abschließende Begründung des Bebauungsplans mit „<i>Auswirkungen durch den Verkehr als gering einzuordnen</i>“ haltbar ist, ist höchst bedenklich, spiegelt aber auch schlussendlich die obigen Bedenken an die gesamte Bauleitplanung Nr. 40 wieder.</p>	<p>gungsmarktes an einer von zwei Hauptzufahrten nach Rödingen zu einem nicht unerheblichen Maße Fahrzeuge sein, die bereits aktuelle über die Kroschstraße fahren. Zudem vermischt sich der Verkehr des Nahversorgungsmarktes direkt mit dem Verkehr auf der öffentlichen Straße, so dass die TA-Lärm keine Anwendung mehr findet. Die Begründung kann diesbezüglich geändert bzw. ergänzt werden.</p>	
<h3>21.3.m Zusammenfassung</h3>		
<p><b>10.</b> Zusammenfassend bitte ich von der Bauleitplanung Nr. 40 abzusehen und den Bebauungsplan Nr. 39 zu vollziehen. Ein Normenkontrollverfahren wird vorbehalten sowie eine Drittanfechtung der Genehmigung.</p> <p>Ich bitte den Eingang der Stellungnahme kurz zu bestätigen (.....) und mich</p>	<p>Die Gemeinde sollte an der Fortsetzung des Verfahrens für vorliegenden Bebauungsplan festhalten, da es sich um den städtebaulich mehr integrierten Standort handelt.</p> <p>Die Sitzungstermine, auf denen die Abwägung vorgenom-</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen.</b></p>

## Bebauungsplan Nr. 40 „Nahversorgung Gemeinde Titz, Ortslage Rödingen“: Gemeinde Titz – Ortslage Rödingen

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
über alle Vorgänge in diesem Zusammenhang zu informieren und mir hierzu auch künftig Auskunft (§ 4 IFG) zu erteilen. Ich bitte höflich, zu dem Abwägungstermin geladen zu werden.	men wird sind öffentlich und können den Bekanntmachungen entnommen werden. Eine persönliche Information ist nicht erforderlich.	