

BEGRÜNDUNG

**Zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36
„Feuerwehr und Bauhof“**



Landgemeinde Titz – Ortslage Titz

Juni 2021

Entwurf zur Offenlage

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Landgemeinde Titz

Landstraße 4

52445 Titz

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH

Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz

T 02431 – 97 31 80

F 02431 – 97 31 820

E info@vdh.com

W www.vdh.com



i.A. M.Sc. Sebastian Schütt



i.A. M.Sc. Jens Döring

Projektnummer: 20-093

INHALT

1	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungserfordernis	1
1.2	Planungsziel	2
1.3	Beschreibung des Plangebietes	2
1.4	Planverfahren.....	3
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Übergeordnete Planvorgaben	3
2.2	Bisheriger Planinhalt.....	6
3	GEÄNDERTE FESTSETZUNGEN	6
3.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
3.2	Art der baulichen Nutzung.....	7
3.3	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	7
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	7
3.5	Flächen für den Gemeinbedarf	8
4	KENNZEICHNUNGEN.....	8
5	HINWEISE.....	8
6	PLANDATEN.....	9
7	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	10
7.1	Ausgleich.....	10
7.2	Immissionen.....	10
7.3	Artenschutz.....	10
8	RECHTSGRUNDLAGEN.....	12
9	REFERENZLISTE DER QUELLEN	12

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Das Durchschnittsalter in der Landgemeinde Titz liegt unter dem Landesdurchschnitt (HJPplaner, 2018). Insbesondere in den Neubaugebieten finden sich viele junge Menschen, die sich gerade in der Phase der Familiengründung befinden (ebd.). Die Wahl von Titz als Wohnstandort ist auf die besondere Lagegunst und verkehrliche Anbindung zurückzuführen (ebd.). Unter den Familien sind besonders viele mit kleinen Kindern zu finden. Dies zeigt sich u.a. daran, dass die Gruppe der unter 6-Jährigen im Vergleich zum Landesdurchschnitt sowie zu vergleichbaren Kommunen besonders groß ist (IT.NRW – Statistisches Landesamt, 2020). Somit besteht vorliegend ein erhöhter Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen.

Diesbezüglich plant die Gemeinde Titz den Neubau einer Kindertagesstätte am nördlichen Rand des Hauptortes. Die Einrichtung soll eine Erweiterung der bereits bestehenden inklusiven Kita „Steppke“ in der Ortslage Hasselsweiler darstellen, in der sowohl Kinder mit als auch ohne Beeinträchtigungen gemeinsam betreut werden. Um der Bedarfsplanung zukünftiger Kindergartenplätze im Kreis Düren zu entsprechen, soll die Einrichtung 4 Gruppen umfassen. Drei dieser Gruppen sollen der KiBiz Gruppenform I und eine Gruppe der KiBiz Gruppenform II entsprechen. Die Gruppenform I umfasst Kinder im Alter von 2 Jahren bis zur Einschulung, die Gruppenform 2 bietet eine Betreuung für Kinder im Alter von 0–3 Jahren. In der Gruppenform 1 sind pro Gruppe ca. 15 Kinder vorgesehen, bei denen der Anteil an Kindern mit einer Behinderung ungefähr ein Drittel betragen wird. Bei der Gruppenform 2 wird von einer Gruppenstärke von 10 Kindern ausgegangen. Insgesamt sollen in der Kita somit ca. 55 Kinder betreut.

Getragen wird die Kita durch den Verein zur Förderung und Betreuung körperbehinderter Kinder, Jülich e.V.. Da bei einer integrativen Kita nicht nur das übliche Personal wie Erzieher, Koch- und Reinigungskräfte, etc., sondern zusätzliche pädagogische Fachkräfte, Physiotherapeuten, Logopäden und Heilerziehungspfleger benötigt werden, trägt das geplante Vorhaben in besonderem Maße zu einer Schaffung von Arbeitsplätzen bei.

Aus städtebaulichen Gründen bietet sich eine Erschließung der verfahrensgegenständlichen Flächen besonders an. Es besteht eine mittelbare Anbindung über eine kurze Stichstraße an die leistungsfähige L241, durch die auch für Familien aus anderen Ortslagen die Möglichkeit besteht, ihre Kinder an dem inklusiven Betreuungsangebot teilhaben zu lassen. Dadurch, dass jedoch keine direkte Anbindung an die Landstraße besteht, können die damit verbundenen Gefahren für die Kinder durch die Verkehre vermieden werden. Zudem besteht für den Bereich bereits ein Bebauungsplan, Anfragen für eine konkrete Nutzung der Flächen sind jedoch bisher nicht eingegangen. Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens könnten somit bisher untergenutzte Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Ortsrandlage ermöglicht den Kindern zudem einen unmittelbaren Zugang zur freien Natur.

Da jedoch bereits sehr kurzfristig der Bedarf an Betreuungsangeboten gedeckt werden muss, ist bis zur Errichtung der eigentlichen Kindertagesstätte eine temporäre Lösung erforderlich. Die temporäre Einrichtung soll auf Flächen im räumlichen Zusammenhang erfolgen.

Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich. Der Flächennutzungsplan stellt die geplanten Flächen als „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Auch in dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 36 „Feuerwehr und Bauhof“ werden für die

verfahrensgegenständlichen Flächen ein Gewerbegebiet sowie eine private Grünfläche festgesetzt. Innerhalb der Gewerbegebiete werden die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und somit auch Anlagen für soziale Zwecke explizit ausgeschlossen. In diesem Zusammenhang ist die Aufstellung der 22. Flächennutzungsplanänderung „Chaussee 112“ sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Feuerwehr und Bauhof“ erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer inklusiven Kita durch Änderung des Flächennutzungsplanes und Änderung des Bebauungsplanes. Zudem besteht ein Planungsziel in der Schaffung von Möglichkeiten zu Errichtung temporärer Kinderbetreuungsplätze. Weitere wesentliche Planungsziele bestehen in der Ausbildung eines städtebaulich geordneten Landschaftsrandes sowie eines harmonischen Übergangs zu den bestehenden Siedlungs- und Freiraumstrukturen. Ein weiteres Planungsziel ist die Schaffung von Betreuungs- und Arbeitsplätzen.

1.3 Beschreibung des Plangebietes



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (grüne Linie) sowie den geplanten Kinderbetreuungsstandorten (gelbe Linie) (Land NRW, 2020)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen Gemarkung Titz, Flur 41, Flurstücke 435, 436 sowie 440 bis 448. Er umfasst damit insgesamt eine Fläche von ca. 1,36 ha. Die geplante KiTa soll auf den Flächen Gemarkung Titz, Flur 41, Flurstücke 447 und 448 errichtet werden. Dies stellt auch gleichzeitig den zeichnerischen Änderungsbereich der 1. Änderung dar. Dieser umfasst eine Fläche von ca. 0,24 ha. Die temporäre Kinderbetreuungseinrichtung soll im Bereich des Flurstücks 440 umgesetzt werden. Das Luftbild stellt das Plangebiet noch als landwirtschaftlich genutzte Flächen dar, allerdings befindet sich zentral innerhalb der verfahrensgegenständlichen Flächen der kombinierte Bauhof mit Feuerwache derzeit im Bau. Die verbleibenden Flächen innerhalb des Plangebietes werden aktuell

überwiegend von Baustellenfahrzeugen zum Wenden und Befahren sowie zur Lagerung von Bodenaushub u.Ä. genutzt.

Im Umfeld bestehen unterschiedliche Nutzungen. Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Wirtschaftsweg, dahinter schließt die freie Feldflur an. Östlich des Plangebietes befindet sich die ehemalige Bahntrasse zwischen Welldorf und Jackerath, die aufgrund der linearen, ruderalen Gehölzstrukturen mittlerweile als geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt wurde. Im östlichen Bereich befindet sich zudem ein einzelnes Gebäude. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Wirtschaftsweg, dahinter schließen sich Wohnnutzungen an.

1.4 Planverfahren

Die Aufstellung der 22. Flächennutzungsplanänderung „Chaussee 112“ und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Feuerwehr und Bauhof“ sollen zur Verfahrensbeschleunigung im Parallelverfahren erfolgen. Es wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren mit frühzeitiger Beteiligung und Offenlage sowie der Erstellung eines Umweltberichtes durchzuführen. Ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB oder ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a bzw. 13b BauGB entfallen, da die jeweiligen Zugangsvoraussetzungen nicht vorliegen.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Übergeordnete Planvorgaben

REGIONALPLAN



Abbildung 2: Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Aachen mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (grüner Kreis) (Bezirksregierung Köln, 2016b)

Bei der Beurteilung, ob das Plangebiet als im ASB liegend betrachtet werden kann, ist die zeichnerische Darstellung des Regionalplanes im Maßstab 1/50.000 zu berücksichtigen (Bezirksregierung Köln,

2016b). Demnach befindet sich das Plangebiet innerhalb des „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs“ (AFAB). Südlich schließt sich der „Allgemeine Siedlungsbereich“ (ASB) der Ortslage Titz an.

Da in diesem Bereich durch bereits vorhandene bauliche Nutzungen erste Siedlungsansätze bestehen und die nordöstlich angrenzenden Grünflächen als natürliche Zäsur anzusehen sind, entspricht die Planung grundsätzlich den Zielen der Regionalplanung und steht diesen nicht entgegen. Die Festlegung als AFAB hat weder ein allgemeines Bauverbot zur Folge noch wird die weitere Entwicklung der entsprechenden Ortschaften im Rahmen der Bauleitplanung verhindert. Vielmehr kann es zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine örtlich bedingte angemessene Entwicklung dörflich geprägter Ortschaften erforderlich sein, im Flächennutzungsplan entsprechende Bauflächen bzw. Baugebiete darzustellen und daraus Bebauungspläne zu entwickeln.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Titz stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Sonderbauflächen und Gewerblich Bauflächen dar und entspricht somit größtenteils den vorgesehenen Nutzungen. Um den geplanten Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, müssen die Darstellungen für die Bereiche der geplanten Kindertagesstätte zu „Flächen für den Gemeinbedarf“ geändert werden. Um eine kleinteilige, isolierte Darstellung von Gewerblichen Bauflächen zu vermeiden, sollen die übrigen Flächen im Änderungsbereich zukünftig als Gemischte Bauflächen dargestellt werden.

Eine landesplanerische Anfrage gemäß § 34 LPlG zur Überprüfung, ob aus landesplanerischer Sicht Bedenken gegen das geplante Vorhaben bestehen, wurde gestellt. Mit der Verfügung vom 26.04.2021 (Aktenzeichen 32/62.6 – 1.12.14.2021-02) teilt die Bezirksregierung mit, dass keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

NATURSCHUTZFACHLICHE SCHUTZGEBIETE

Naturschutzfachliche Schutzgebiete ergeben sich aus den §§ 21 und 23 bis 36 BNatSchG. Demnach sind der Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung (§ 21 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke oder Nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG), gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) und Natura-2000-Gebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit zu untersuchen.

Form und Verfahren der Unterschutzstellung richten sich nach Landesrecht (vgl. § 22 Abs. 2 BNatSchG). Demnach werden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile in den Landschaftsplänen der Unteren Naturschutzbehörden festgesetzt. (vgl. § 7 LNatSchG)

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes 11 „Titz/Jülich-Ost“. Da für die Flächen jedoch bereits ein Bebauungsplan besteht, ist der Landschaftsplan gem. § 20 Abs. 3 LNatSchG NRW für diesen Bereich außer Kraft getreten, sodass vorliegend keine der vorgenannten Schutzgebiete oder Erhaltungsziele festgesetzt sind.

Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze verläuft der geschützte Landschaftsbestandteil 2.4.4-5 „Fließgewässer/Gräben mit Säumen und Gehölzstrukturen“. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft der geschützte Landschaftsbestandteil LB 2.4.11 „Ehemalige Bahntrasse“. Die geschützten Landschaftsbestandteile befinden sich zwar unmittelbar angrenzend an, jedoch nicht

innerhalb des Plangebietes, sodass eine Beeinträchtigung durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten ist. Demgemäß sind keine planbedingten Konflikte mit den Festsetzungen des Landschaftsplanes ersichtlich, die nicht abschließend auf der nachgelagerten Planungsebene bewältigt werden können.

Zur Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Naturparken oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparken, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ zurückgegriffen (MULNV NRW, 2020a). Eine Überlagerung mit entsprechenden Gebieten besteht demnach nicht.

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Beim nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Lindenberger Wald“, welches sich ca. 9,1 km südlich des Plangebietes befindet. *„Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Flächennutzungsplänen darzustellende Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO/§ 5 Abs. 2 BauGB und in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO/§ 9 Abs. 1 BauGB kann bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden.“* (MKULNV NRW, 2016) Damit ist eine direkte Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Zudem lässt das Planvorhaben keine Auswirkungen, z.B. eine erhebliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate oder einen erheblichen Schadstoffausstoß erwarten, die zur Annahme führen, dass mit einer mittelbaren Beeinträchtigung zu rechnen bzw. der Regeluntersuchungsabstand zu erhöhen ist.

Daneben besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore zwischen verschiedenen Natura-2000-Gebieten; z.B. durch Beeinträchtigung von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen oder durch Vorhaben mit Barrierewirkung. Zahlreiche weitere Natura-2000-Gebiete befinden sich im Bereich der Städte Wassenberg, Wegberg und Niederkrüchten. Das Plangebiet befindet sich zwischen den vorgenannten Gebieten, sodass die Lage in einem verbindenden Korridor nicht pauschal ausgeschlossen werden kann. Aufgrund der eher geringwertigen, ökologischen Ausprägung der im Plangebiet vorhandenen Biotope und anthropogener Störung durch angrenzende Siedlungsnutzungen ist eine Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz jedoch nicht ersichtlich. Denn im Umfeld des Plangebietes, beispielsweise in der Nähe vorhandener Bachtäler, bestehen Ausweichmöglichkeiten, die für ziehende Arten deutlich attraktiver sein sollten. Zudem bereitet die Planung keine Nutzungen vor, die zu möglichen Barrierewirkungen für überfliegende Arten führen. In diesem Zusammenhang sind planbedingte Konflikte nicht ersichtlich.

Zusammenfassend sind Konflikte mit den vorliegend relevanten, naturschutzfachlichen Schutzgebieten nicht ersichtlich.

WASSERSCHUTZGEBIETE

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus den besonderen, wasserwirtschaftlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Demnach sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG), Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer Betroffenheit zu untersuchen. Zur Beschreibung und Bewertung einer möglichen Betroffenheit wird auf das elektronische wasserwirtschaftliche Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW zurückgegriffen (MULNV NRW, 2020b).

Demnach wird das Plangebiet von keinen festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten überlagert. Allerdings befindet sich unmittelbar angrenzend die Zone III des Trinkwasserschutzgebietes „Titz“. Heilquellen sind im linksrheinischen NRW nicht vorhanden und insofern mit abschließender Sicherheit nicht von der Planung betroffen. Hochwasserentstehungsgebiete werden gemäß § 78d Abs. 2 WHG von den Ländern durch Rechtsverordnung festgesetzt. Dies ist in NRW aktuell noch nicht erfolgt.

2.2 Bisheriger Planinhalt

Der gegenwärtig rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 36 „Feuerwache und Bauhof“ setzt für den Bereich der geplanten Kindertagesstätte sowie der Fläche für die temporäre Kinderbetreuungseinrichtung zeichnerisch Folgendes fest:

- Gewerbegebiet als Art der baulichen Nutzung
- Eine Grundflächenzahl von 0,8
- Flachdächer als zulässige Dachform
- eine Firsthöhe von 8,00 m als Höchstmaß
- überbaubare Grundstücksflächen welche durch Baugrenzen definiert werden
- private und öffentliche Grünflächen
- Richtungssektoren
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen die von Bebauung freizuhalten sind
- Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen

Gemäß textlicher Festsetzung werden zudem die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind dem Planwerk zu entnehmen.

3 GEÄNDERTE FESTSETZUNGEN

Im nachfolgenden werden lediglich die geänderten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen näher beschrieben. Um einen umfassenden Überblick über den aktuellen Planstand zu erhalten, werden in der Planurkunde jedoch alle betroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen für den räumlichen Geltungsbereich aufgeführt.

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen Gemarkung Titz, Flur 41, Flurstücke 435, 436 sowie 440 bis 448. Die zeichnerischen Änderungen erfolgen auf den Flächen Gemarkung Titz, Flur 41, Flurstücke 447 und 448. Es wurden diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, die für die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Nutzung erforderlich sind.

3.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Aufgrund des akuten Bedarfs nach Möglichkeiten zur Kinderbetreuung ist eine kurzfristige Bereitstellung an Betreuungsplätzen erforderlich. Um dies zu gewährleisten, sollen Anlagen für soziale Zwecke im Gewerbegebiet künftig zugelassen werden, um die Errichtung einer temporären Kinderbetreuungseinrichtung zu ermöglichen. Diesbezüglich ist die bisherige Festsetzung bezüglich der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im GE so abzuändern, dass die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zugelassen werden können.

1.3 *Im Gewerbegebiet GE sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO nicht zulässig.*

3.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Da sich die geplante Kita am Ortsrand und somit im direkten Übergang zur freien Landschaft befindet, soll ein harmonischer Übergang zwischen Siedlungsstrukturen und Landschaft gewährleistet werden. Aus diesem Grund wird im vorliegenden Fall eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung sorgt für eine aufgelockerten Bebauung, sodass ausreichend Flächen für den Außenbereich verbleiben.

Ergänzend zur Grundfläche wird eine zweigeschossige Bauweise und eine Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen vorgesehen. Um der angrenzenden Bebauung zu entsprechen, wird die bisherige Höhenbegrenzung von 8,0 m nicht verändert. Zudem orientieren sich sowohl die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen als auch die Geschossigkeit an der geplanten Nutzung.

Für die festgesetzten Höhenbegrenzungen werden im Hinblick auf die Ausbauplanung die nachfolgenden in der Örtlichkeit eindeutig bestimmbar Bezugspunkte definiert.

2.1 *Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH).*

2.2 *Die (GH) Gebäudehöhe wird definiert als die Oberkante der Dachhaut.*

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt und halten einen Regelabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen und äußeren Grundstücksgrenzen von 3 m ein. Ein Abstand von 3 m entspricht dem bauordnungsrechtlichen Mindestmaß der Abstandsflächen. Somit können auch in denjenigen Bereichen, die einen Abstand von 3 m unterschreiten, bauliche Hauptanlagen nicht ohne weiteres näher als 3 m an die öffentlichen Verkehrsflächen oder Grundstücksgrenzen heranrücken.

3.5 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Um die vorgesehene inklusive Kita planungsrechtlich abzusichern, ist die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der besonderen Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ erforderlich. Da diese Festsetzung die Nutzungsart hinreichend bestimmt, wird von einer Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung abgesehen. Um dennoch zu definieren, welche Nutzungen innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf zulässig sind, wird die nachfolgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

4. *Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ sind die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen und Nutzungen zulässig, die der Kinderbetreuung dienen und diesen Nutzungen räumlich und funktional zugeordnet werden können. Hierzu zählen insbesondere Gruppen- und Ruheräume, Ess- und Kochbereiche, (Außen-)Spiel- und Therapieflächen sowie Stellplätze.*

4 KENNZEICHNUNGEN

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind sowie Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind sollen im Bebauungsplan gekennzeichnet werden.

Die Böden innerhalb des Plangebietes enthalten humoses Bodenmaterial. Da humose Böden empfindlich gegen Bodendruck sind und mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können, ist für das gesamte Plangebiet eine Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen zu treffen sind, vorzunehmen. Zur Erläuterung der damit verbundenen Restriktionen wird zudem ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kapitel 5).

5 HINWEISE

Aus dem Verfahren zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 36 „Feuerwehr und Bauhof“ sind bereits diverse Hinweise bekannt, welche in das aktuelle Planverfahren überführt wurden. Sofern im Rahmen der Beteiligung weitere Hinweise eingehen, werden diese ebenfalls in die Planunterlagen aufgenommen.

6 PLANDATEN

Da eine Anpassung der Flächen lediglich für den zeichnerischen Änderungsbereich erfolgt, werden die Plandaten lediglich für diesen Bereich explizit aufgelistet und gegenübergestellt. Es ergibt sich der nachfolgend dargestellte Bedarf an Grund und Boden.

Bedarf an Grund und Boden			
Nutzung	Fläche in m² (ca.)		
	Gesamt	Teilfläche	Voraussichtliche Versiegelung

Bestand			
Gewerbegebiet	1.808	-	-
davon versiegelte Fläche (80%)		1.446	1.446
davon unversiegelte versiegelte Fläche (20 %)	-	362	-
davon Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	-	25	-
Grünflächen öffentlich	98	-	-
davon „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (FB1)		98	-
Grünflächen privat	477	-	-
davon „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (FB2)		477	
Summe	2.383	-	1.446

Planung			
Flächen für den Gemeinbedarf	2.285	-	-
davon versiegelte Fläche (40% bzw. 60% mit Nebenflächen)	-	1.371	1.371
davon Gartenfläche	-	914	-
davon Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	-	25	-
Grünflächen öffentlich	98	-	-
davon „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“	-	98	-
Summe	2.383	-	1.371

Tabelle 1: Bedarf an Grund und Boden für den zeichnerischen Änderungsbereich

7 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens in einer Umweltprüfung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

7.1 Ausgleich

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 werden voraussichtlich lediglich geringe zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft begründet. Der zusätzliche Eingriff wird durch die Überplanung der privaten Grünfläche/Maßnahmenfläche hervorgerufen. Das sich ergebende ökologische Defizit von 1758 Ökopunkten wird auf einem Ökokonto der Landgemeinde Titz Gemarkung: Titz, Flur: 044, Flurstück 182 abgegolten.

7.2 Immissionen

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur L241 und zur neu entstehenden kombinierten Feuerwache mit Bauhof sowie der mittelbaren Nähe zur A44, kann es innerhalb des Plangebietes zu Beeinträchtigungen durch Immissionen kommen. Die immissionsschutzrechtlichen Belange wurden fachgutachterlich untersucht (Büro für Schallschutz Umweltmessungen, Umweltkonzepte Michael Mück, 2021). Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte tagsüber und nachts unterschritten werden.

7.3 Artenschutz

Für das Verfahren zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 36 „Feuerwehr und Bauhof“ konnte das Vorkommen mehrerer planungsrelevanter Arten nachgewiesen werden. Bezüglich der vorliegenden 1. Änderung ist davon auszugehen, dass planungsrelevante Tierarten das Plangebiet weiterhin als Habitat nutzen. Zudem wird durch das geplante Vorhaben in eine artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmenfläche eingegriffen, sodass eine erneute Beurteilung der artenschutzrechtlichen Situation notwendig wird. Diesbezüglich wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und die Ergebnisse in die Plankonzeption aufgenommen (Büro für Freiraumplanung D. Liebert, 2021). Es konnten keine Hinweise auf planungsrelevante Hinweise innerhalb des Plangebietes erbracht werden. Lediglich in den nördlich angrenzenden Gehölzen wurde ein Brutvorkommen der Klappergrasmücke nachgewiesen. Die im Rahmen der ersten Änderung überplante Artenschutzmaßnahme kann auf eine ca. 50 m nordöstliche liegende Fläche verlegt werden. Auf die Fläche Gemarkung: Titz, Flur: 044, Flurstück 182.

Zur Vermeidung von Tötungen von Jungtieren oder einer Zerstörung von Gelegen hat die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Ende Februar oder unter ökologischer Begleitung zu erfolgen.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Gemeinde Titz am die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 „Feuerwehr und Bauhof“ als Satzung beschlossen hat.

8 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)

9 REFERENZLISTE DER QUELLEN

- Bezirksregierung Köln. (2016b). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Zeichnerische Darstellung – Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Büro für Freiraumplanung D. Liebert. (2021). *1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 "Feuerwehr und Bauhof" Artenschutzrechtliche Prüfung Plausibilitätskontrolle*. Alsdorf: Büro für Freiraumplanung D. Liebert.
- Büro für Schallschutz Umweltmessungen, Umweltkonzepte Michael Mück. (01. 05 2021). Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 «Feuerwehr und Bauhof in 52445 Titz, Ortsteil: Titz. Herzogenrath.
- HJPplaner. (2018). *Gemeinde Titz – Integriertes kommunales Entwicklungskonzept (IKEK) Titz*. Aachen: HJPplaner.
- IT.NRW – Statistisches Landesamt. (2020). *Kommunalprofil Titz*. Düsseldorf: IT.NRW.
- Kreis Düren. (2014). *Landschaftsplan 11 Titz/Jülich-Ost*. Düren: Untere Landschaftsbehörde des Kreis Düren.
- Land NRW. (2020). *TIM Online 2.0*. Von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0): <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/> abgerufen
- MKULNV NRW. (16. Juni 2016). VV-Habitatschutz. *Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz*. Düsseldorf: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen.

- MULNV NRW. (2020a). *NRW Umweltdaten vor Ort*. Abgerufen am 19. 11 2018 von <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>
- MULNV NRW. (2020b). *Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB)*. Von Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: <https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.jsf#> abgerufen
-