BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan Nr. 43

„Sportlerheim Rödingen“

Landgemeinde Titz – Ortslage Rödingen

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. Jens Döring

Projektnummer: 20-069

INHALT

1 EINLEITUNG 1

1.1 Planungserfordernis 1
1.2 Planungsziel 1
1.3 Planverfahren 1
1.4 Beschreibung des Plangebietes 2

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 2

2.1 Regionalplan 2
2.2 Flächennutzungsplan 3
2.3 Naturschutzfachliche Schutzgebiete 3
2.4 Wasserschutzgebiete 4

3 PLANUNGSKONZEPT 5

3.1 Nutzungskonzept 5
3.2 Erschließungskonzept 5
3.3 Freiraumkonzept 5
3.4 Ver- und Entsorgungskonzept 5

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN 6

4.1 Räumlicher Geltungsbereich 6
4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise 6
4.3 Überbaubare Grundstücksfläche 7
4.4 Flächen für Sportanlagen 7
4.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen 7
4.6 Verkehrsflächen 8
4.7 Öffentliche Grünflächen 8
4.8 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 9
4.9 Gestalterische Festsetzungen 9

5 HINWEISE 9

6 PLANDATEN 11

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 11

7.1 Umweltprüfung 11
7.2 Ausgleich 11
7.3 Immissionen 11
7.4 Altlasten 12

8 RECHTSGRUNDLAGEN 13

9 REFERENZLISTE DER QUELLEN 13

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Die Gemeinde Titz plant im Ortsteil Rödingen für den vorhandenen Sportplatz ein „Sportlerheim“, in dem die erforderliche Infrastruktur für den Beitrieb eines Sportplatzes untergebracht werden sollen. Hierbei handelt es sich beispielsweise um Umkleidekabinen, Abstell- oder Aufenthaltsräume. Da bisher ein solches Gebäude nicht vorhanden ist, gibt es einen dringenden Bedarf den Sportplatz zeitgemäß und zukunftsfähig aufzustellen und die Attraktivität zu sichern.

Aufgrund seiner Dimensionierung und der geplanten Art der Nutzung handelt es sich um ein Vorhaben, dass nur im Innenbereich oder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes zulässig ist. Aktuell ist das Plangebiet als unbeplanter Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewerten. Insofern ist die Umsetzung des Planvorhabens unter Berücksichtigung der derzeitigen Planungsrechts nicht möglich.

In diesem Zusammenhang ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes 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 eines Sportlerheims durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Ein weiteres Planungsziel besteht darin, dass sich das Sportlerheim nach dem Maß der baulichen Nutzung an den angrenzenden baulichen Strukturen orientiert.

1.3 Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Sportlerheim Rödingen“ soll im Normalverfahren mit frühzeitiger Beteiligung und Offenlage sowie der Erstellung eines Umweltberichtes durchzuführen. Ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB entfällt, da der Zulässigkeitsmaßstab durch die Planung wesentlich verändert würde. Ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB entfällt, da es sich um keine Innenentwicklung handelt.

1.4 Beschreibung des Plangebietes

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

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Rödingen, Flur 9, Flurstücke 996 und 997 (beide tlw.). Er umfasst damit eine Fläche von ca. 1,85 ha. Derzeit wird das Plangebiet als Sportplatz genutzt. Entlang der östlichen und südlichen Grenze des Plangebietsgrenze verlaufen Baumreihen.

Im Umfeld bestehen unterschiedliche Nutzungen. Im Westen schließt die Wohnbebauung der Ortslage Rödingen sowie ein Lebensmittelmarkt an. Im Osten befindet sich, im Anschluss an die Landesstraße 12, die freie Feldflur. Im Norden befinden sich landwirtschaftliche Flächen, die durch die Landesstraße 12 von der freien Feldflur abgegrenzt werden. Im Süden befindet sich der Finkelbach und dahinter ein Gewerbegebiet.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt das Plangebiet als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ (AFAB) dar (Bezirksregierung Köln, 2016a). Grundsätzlich dienen die Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiche gemäß ihrem Namen den Freiraum- und Agrarnutzungen. Hierzu zählen nach der Anlage 1, Teil B zur 3. DVO zum Landesplanungsgesetz (LPlG) unter anderem Grün-, Sport- und Gemeinbedarfsflächen sowie Freizeit- und Erholungsflächen, deren Erscheinungsbild nicht durch Bebauung oder Bodenversiegelung geprägt ist. Erst ab einer Versiegelung von 10% ist von einer baulichen Prägung auszugehen. Dieser Schwellenwert wird vorliegend nicht überschritten. Beim bestehenden Sportplatz handelt es sich um einen Naturrasenplatz, der in die Versiegelung nicht eingerechnet wird. Der Regionalplan steht der Planung somit nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Titz stellt die Flächen des Geltungsbereiches als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz“ dar. Das geplante Vorhaben kann als auch dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, da die Versiegelung bei unter 10 % liegt und unterhalb dieses Wertes von keiner baulichen Prägung auszugehen ist. Dieses Vorgehen ist zudem mit der Bezirksregierung Köln abgestimmt worden.

2.3 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).

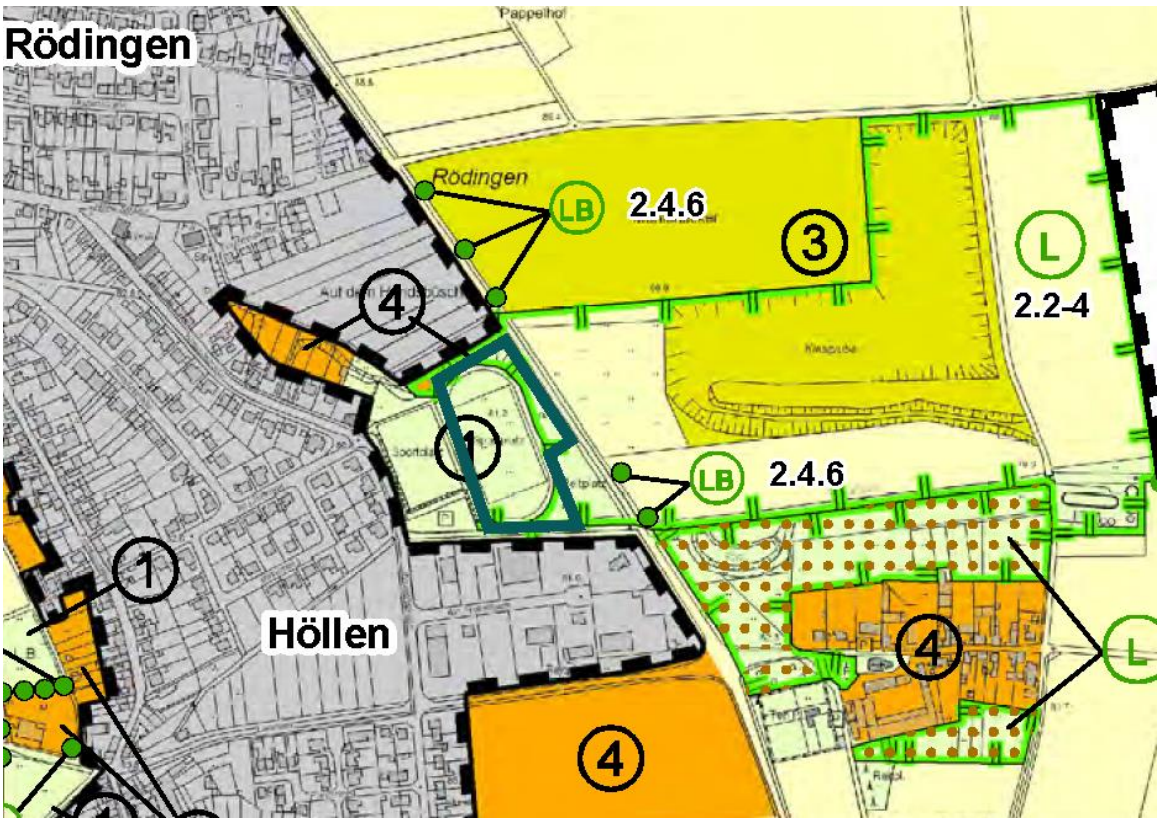

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan 11 „Titz/Jülich-Ost“; Quelle: (Kreis Düren, 2014)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplans 11 „Titz/Jülich-Ost“. Dieser setzt für das Plangebiet das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Landschaftsräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig

ausgestatteten Landschaft“ fest. Zudem werden die Bereiche entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Plangebietsgrenze vom Landschaftsschutzgebiet 2.2-4 überlagert. Gehölzbepflanzungen entlang der Plangebietsgrenzen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes vollständig zu erhalten. Bauliche Anlagen werden durch Baugrenzen auf Flächen beschränkt, auf denen Gehölzbepflanzungen bereits heute nicht vorhanden sind. Insofern sind Konflikte mit den Festsetzungen des Landschaftsplanes nicht erkennbar.

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“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen.

Eine unmittelbare Überlagerung mit solchen Gebieten besteht nicht. Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Bei dem nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Lindenberger Wald“, welches sich ca. 5 km südwestlich 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 in weiterer Entfernung. Die Lage in einem verbindenden Korridor kann nicht pauschal ausgeschlossen werden. Jedoch kann eine Bedeutung als Rastplatz, aufgrund der bereits heute im Plangebiet stattfindenden, anthropogen intensiv geprägten Nutzung ausgeschlossen werden. Vorhaben mit Barrierewirkung werden durch Begrenzungen zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen ausgeschlossen.

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

2.4 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. 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.

3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungskonzept

Geplant ist die Umsetzung eines Konzeptes, welches die Ansprüche der Nutzer des Sportplatzes erfüllt. Zu diesem Zweck soll das Sportlerheim mit Kabinen, den zugehörigen sanitären Anlagen und einem Aufenthaltsraum entstehen. Der Gebäudekörper soll eingeschossig sein und orientiert sich mit einer maximalen Höhe von 7,50 m an den Regelungen des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 40. Zudem soll der Gebäudekörper im Süden des Platzes entstehen, sodass er sich enger an der bestehenden Bebauung orientiert. Ferner werden die die Erschließungsflächen reduziert.

3.2 Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Kroschstraße und über den öffentlichen Parkplatz südlich des Lebensmitteldiscounters. Um den bestehenden Parkplatz nicht durch das Planvorhaben beanspruchen zu müssen und diesbezüglichen, nachbarschaftlichen Konflikten entgegenzuwirken, sollen zwischen dem vorgenannten Parkplatz und dem Plangebiet zusätzliche Stellplätze errichtet werden. Diese werden so vorgesehen, dass eine Zufahrt zum Plangebiet aufrechterhalten wird. Hierdurch ist dieses für Rettungs- oder Wartungsfahrzeuge weiterhin erreichbar.

Ferner soll es Fußwegeverbindungen von den Parkplätzen zum Sportlerheim geben. Diese ziehen sich entlang der der südlichen und westlichen Seite des Platzes und ermöglichen damit Zuschauer die um den Sportplatz herum.

3.3 Freiraumkonzept

Ein Ziel des Freiraumkonzeptes ist es, die Freiflächen zu erhalten. Es erfolgt lediglich eine geringe Versiegelung von weniger als 5 % des Geltungsbereiches. Ebenso werden keine Gehölze entfernt. Die Freiraumsituation wird somit überwiegend nicht verändert.

3.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Zur Beseitigung des zu erwartenden Niederschlagswassers ist eine Einleitung in den Finkelbach geplant. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine Anbindung an den Kanal ebenfalls möglich. Die Entwässerung ist unabhängig von der genauen Vorgehensweise in jedem Fall gesichert.

Die Versorgung des Plangebietes und die Entsorgung des Schmutzwassers sollen über Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz in der Kroschstraße oder über den Kanalsammler östlich des Plangebietes erfolgen. Die endgültige Entscheidung diesbezüglich wird auf der nachgelagerten Ebene

entschieden. Die Entsorgung des Plangebietes ist in jedem Fall gesichert und somit die Vollziehbarkeit der Planung.

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Rödingen, Flur 27, Flurstücke 996 und 997 (beide tlw.). Es wurden diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, die von der bestehenden Sportanlage erfasst werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Die Gebäudehöhe soll sich am Bestand orientieren. Entsprechend soll eine maximale Gebäudehöhe von 7,50 m realisiert werden. Zudem soll eine offene Bauweise mit maximal einem Vollgeschossen zulässig sein. Die getroffenen Festsetzungen tragen zu einem harmonischen Ortsbild bei und orientieren sich am angrenzenden Bebauungsplan Nr. 40.

Für die festgesetzten Höhenbegrenzungen werden im Hinblick auf die Ausbauplanung in der Örtlichkeit eindeutig bestimmbare Bezugspunkte definiert:

1.1 *Die maximale Gebäudehöhe wird auf 7,50 m festgesetzt.*

1.2 *Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH). Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als höchster Punkt der Dacheindeckung. Bei der Ausbildung einer Attika wird die Gebäudehöhe (GH) definiert als der höchste Punkt der Attika.*

1.3 *Der Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen wird innerhalb des Plangebietes auf 80,5 m ü NHN festgesetzt.*

Zugleich dürfen die geplanten Baukörper aus denkmalrechtlichen Gründen ein Maß von 80 cm unter der Geländeoberfläche nicht unterschreiten. Im Rahmen der Arbeiten können ggf. Flächen bestimmt werden, die von keinen Bodendenkmälern erfasst werden. Hier wäre es grundsätzlich möglich, mit baulichen Anlagen tiefer in den Boden einzubinden, als durch die vorgenannten Regelungen definiert. Um bodendenkmalrechtliche Belange zu wahren und zugleich unverhältnismäßigen Einschränkungen entgegenzuwirken, werden die nachfolgenden, textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

1.4 *Die untere Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch die Festsetzung der Gebäudetiefe (GT). Die GT wird definiert als der jeweils tiefste Punkt einer jeweiligen, baulichen Anlage. Fundamente, Leitungen und Kanäle sind als Teil der baulichen Anlage zu verstehen.*

1.5 *Innerhalb der Baugrenzen darf die GT die bestehende Geländehöhe um maximal 80 cm unterschreiten.*

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Das sich hieraus ergebende Baufenster wird eng um den geplanten Baukörper gefasst und weist eine Breite von 21 m und Tiefe von 34 m auf. Es ist damit geeignet dem geplanten Gebäude ausreichend Raum für die geplante Nutzung zu geben, aber gleichzeitig nicht überdimensioniert ist.

Eine Überschreitung der Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch untergeordnete Gebäudeteile um maximal 1 m wird zugelassen, sofern öffentliche Belange und sonstige gesetzliche Bestimmungen nicht entgegenstehen. Öffentliche Belange stehen insbesondere dann entgegen, wenn eine Überschreitung der Baugrenze zu einer Beeinträchtigung geplanter Bepflanzungen oder benachbarter Grundstücke führen könnte. Auf diese Weise können beispielsweise Zugangsrampen/-treppen auch außerhalb des Baufensters errichtet werden, was eine größere Flexibilität bei der Bebauung ermöglicht. Durch eine größere Flexibilität kann den Belangen der Barrierefreiheit Rechnung getragen und ein hinreichender Gestaltungsspielraum gewährleistet werden. Zugleich wird einer Beeinträchtigung anderer Belange, z.B. des Nachbarschutzes durch ein zu nahes Heranrücken des Hauptgebäudes an benachbarte Grundstücke, entgegengewirkt.

2.1 Eine Überschreitung der Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch untergeordnete Gebäudeteile um maximal 1 m wird zugelassen, sofern öffentliche Belange und sonstige gesetzliche Bestimmungen nicht entgegenstehen.

2.2 Nebenanlagen sowie flächenhafte (Teil-)Versiegelungen in Form von (Sport-)Plätzen, Spielfeldern, Zuwegungen und Container zur Unterbringung von Geräten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.4 Flächen für Sportanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

In den Flächen für Sportanlagen ist die Unterbringung des bestehenden Sportplatzes als Hauptanlage vorgesehen. Um die Versickerung von Niederschlagswasser weiterhin zu gewährleisten und zusätzliche negative Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter zu vermeiden, werden ausschließlich Sportplätze aus wasserdurchlässigen Materialien wie beispielsweise Natur- oder Kunstrasen zugelassen.

3. Die Fläche für Sportanlagen dient der planungsrechtlichen Absicherung des Sportplatzes. Die Sportanlagen sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Sportanlagen“ zulässig. In ihr sind die folgenden baulichen Anlagen allgemein zulässig:

- *Sportplätze aus wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien wie beispielsweise Naturrasen.*

4.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Das Plangebiet grenzt direkt an die Uferböschung des Finkelbachs. Von dort aus ist ein mindestens 5 m breiter Uferrandstreifen erforderlich, indem keine baulichen Anlagen zulässig sind. Dieser wird zeichnerisch in der Planurkunde festgesetzt.

4.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Um die Erschließung des Sportlerheims sowie die Zulässigkeit der erforderlichen öffentlichen Stellplätze planungsrechtlich abzusichern, werden innerhalb des Plangebietes „Flächen für Stellplätze“ festgesetzt. Diese befinden sich im Südosten des Plangebietes und dienen der Deckung des mit dem Sportpark verbundenen Stellplatzbedarfes.

4. *Stellplätze sind ausschließlich in den „Flächen für Stellplätze“ zulässig.*

4.7 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport- und Freizeitanlagen“ soll das geplante Sportlerheim verortet werden. Bei öffentlichen Grünflächen handelt es sich um unbebaute, größtenteils begrünte Flächen, die zum Aufenthalt im Freien bestimmt sind. Neben den grundsätzlich zulässigen Grünanlagen sind Sportplätze aus Naturrasen und Spielplätze als Hauptanlagen sowie der Hauptnutzung untergeordnete Nebenanlagen wie beispielsweise Sportumkleidekabinen- und Spielgeräte und Sitzgelegenheiten zulässig. Auf diese Weise können, die im planerischen Konzept vorgesehenen Wegeverbindungen und das Sportlerheim realisiert werden. Um den Anforderungen der Rechtsprechung zu genügen, wird die konkrete Verortung des geplanten Sportplatzes durch eine klarstellende zeichnerische Markierung vorgenommen (vgl. hierzu VGH Mannheim Urt. v. 05.07.21985 – 8 S 2659.84, OVG Münster Urt. v. 31.08.2018 – 10 D 84.11.NE).

5. *Die öffentliche Grünfläche dient der Unterbringung eines Sportplatzes sowie verschiedener freiraumgebundener Freizeitanlagen. In ihr sind die folgenden baulichen Anlagen allgemein zulässig:*

   - *Sportplätze aus Naturrasen als Hauptanlagen,*
   - *Den Hauptanlagen dienende und sie ergänzende Nebenanlagen (z.B. Beleuchtungsanlagen, Sport- und Spielgeräte, Sitzgelegenheiten, Vereins- oder Sportlerheime, Erschließungsanlagen wobei Stellplätze nur in den zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Stellplätze“ zulässig sind).*

4.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Sinne der Eingriffsvermeidung sollen die Bepflanzungen vorrangig erhalten werden. Aufgrund der zu erwartenden und nicht vermeidbaren Eingriffe entsteht ein ökologisches Defizit, das direkt im Plangebiet ausgeglichen werden soll.

6. *Für die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten „zu pflanzenden Bäume“ sind standortgerechte, heimische Gehölzarten aus der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.*

Pflanzliste: Laubbäume	
Feldahorn	*Acer campestre*
Spitzahorn	*Acer platanoides*
Hainbuche	*Carpinus betulus*

Rotbuche	*Fagus sylvatica*
Walnuss	*Juglans regia*
Wildapfel	*Malus communis*
Stieleiche	*Quercus robur*
Vogelkirsche	*Prunus avium*
Wildbirne	*Pyrus pyraster*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Elsbeere *Winterlinde* *Sommerlinde*	*Sorbus torminalis* *Tilia cordata* *Tilia platyphyllos*

Tabelle 1: Pflanzliste

4.9 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Zur Eingriffsminimierung soll der Großteil der bestehenden Gehölze auf den Flächen erhalten werden. Zudem werden Konflikte mit dem Landschaftsplan vermieden und die Eingriffe sind zur Umsetzung des Planvorhabens nicht erforderlich und somit nach dem Eingriffsvermeidungsgebot unzulässig.

7. *Die in der Planurkunde zeichnerisch festgesetzten „Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind die dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. In den „von Bebauung freizuhaltende Flächen“ sind die Bepflanzungen ebenfalls dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.*

4.10 Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

Die gestalterische Freiheit bei der Bebauung wird – im Sinne der planerischen Zurückhaltung – nur in einem Mindestmaß eingeschränkt, das erforderlich ist, um ein harmonisches Ortsbild im Zusammenwirken mit der umliegenden Bebauung zu gewährleisten. Zudem orientiert sich die gestalterische Festsetzung an benachbarten Bebauungsplänen. Aus diesem Grund wird die folgende Festsetzung getroffen:

8. *Im gesamten räumlichen Geltungsbereich sind Dächer mit einer Dachneigung von maximal 30° zulässig.*

5 HINWEISE

Der nachfolgende Hinweis bezieht sich auf die Einsichtnahme von Vorschriften und wird aus Gründen der Rechtssicherheit in den Bebauungsplan aufgenommen.

1. *Einsichtnahme von Vorschriften*

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

2. *Bergbau*

   Das Vorhaben liegt über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern "Horrem 41", im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

3. *Grundwasserverhältnisse*

   Der Bereich des Plangebietes ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand: 01.10.2015 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkungen, des Sammelbescheides - Az. 61.42.63 -2000 - 1) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

4. *Erdbebengefährdung*

   Der Gemäß DIN 4149:2005 befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 3 und der Geologischen Untergrundklasse S zuzuordnen. DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 11NA 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“.

   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.

5. *Mutterboden*

   Der Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

6. *Verkehrsemissionen*

   Das Plangebiet befindet sich in der Nähe klassifizierter Straßen (L 12 und L 213). Eine Belastung durch Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase) ist daher möglich. Gegenüber der Straßenbauverwaltung bestehen weder jetzt noch künftig rechtliche Ansprüche auf aktive und/oder passive Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen der L 12 und/oder der L 213. Bei Hochbauten ist mit Lärmreflexionen zu rechnen.

7. Bodendenkmäler

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

6 PLANDATEN

Räumlicher Geltungsbereich	ca.	18.583 m²
Öffentliche Grünflächen	ca.	18.583 m²
davon Flächen zur Erhaltung	ca.	470 m²
davon Flächen für Sportanlagen	ca.	6.780 m²
davon Flächen für Stellplätze	ca.	137 m²
davon Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	ca.	503 m²
davon Flächen für das Sportlerheim	ca.	714 m²

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Umweltprüfung

Die planbedingten Umweltauswirkungen werden im wurden ermittelt und in einem Umweltbericht als Teil der Begründung beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Abs. 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

7.2 Ausgleich

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 43 werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Im Sinne des § 15 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) i.V.m. § 1a BauGB (Baugesetzbuch) wird der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Im Rahmen der Planung entsteht ein ökologisches Defizit von 1.396 Ökopunkten. Das Defizit wird direkt innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Dazu sollen 5 Bäume gepflanzt werden.

7.3 Immissionen

Aufgrund des bereits bestehenden Sportplatztes und der guten Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz ist von keiner zunehmenden Verkehrsbelastung auszugehen. Durch das geplante Sportlerheim ist ebenfalls nicht von einer Zunahme der Lärmbelastung auszugehen. Der Sportplatz wird im

gleichen Umfang wie bisher genutzt und das Sportlerheim befindet sich ca. 100 m von der nächsten schutzwürdigen Wohnbebauung entfernt. Ferner begründet die Nutzung keine erhöhten Emissionen. Insofern ist von keiner Verschlechterung der derzeitigen Situation auszugehen.

7.4 Altlasten

Es besteht kein Anfangsverdacht für das Vorhandensein von Bodenbelastungen.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Landgemeinde Titz am ..... den Bebauungsplan Nr. 43 „Sportlerheim Rödingen“ als Satzung beschlossen hat.

8 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (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. (2016a). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Zeichnerische Darstellung - Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Kreis Düren. (2014). *Landschaftsplan 11 Titz/Jülich-Ost.* Düren: 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. (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