

BEGRÜNDUNG
zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Kölner Straße“



Gemeinde Titz – Ortslage Titz

Satzungsbeschluss

Impressum

September 2020

Auftraggeber:

Gemeinde Titz
Landstraße 4
52445 Titz

Verfasser:

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

Sachbearbeiter:
M.Sc. Sebastian Schütt
M.Sc. Jens Döring

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

Inhalt

1	EINLEITUNG	3
1.1	Planungserfordernis	3
1.2	Planungsziel	4
1.3	Beschreibung des Plangebietes	4
1.4	Planverfahren gemäß § 13a BauGB	4
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	6
2.1	Regionalplan	6
2.2	Flächennutzungsplan	6
2.3	Naturschutzfachliche Schutzgebiete	6
2.4	Wasserschutzgebiete	7
3	BISHERIGER PLANINHALT	8
4	PLANÄNDERUNG	8
4.1	Räumlicher Geltungsbereich	8
4.2	Art der baulichen Nutzung	8
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche	8
4.4	Verkehrsflächen	9
5	PLANDATEN	9
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	10
6.1	Umweltprüfung	10
6.2	Immissionsschutz	11
6.3	Ver- und Entsorgung	11
6.4	Ausgleich	11
7	REFERENZLISTE DER QUELLEN	12

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

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

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

Die vorrangige Siedlungsentwicklung durch Nachverdichtung im Allgemeinen sowie die entsprechende Schaffung von Wohnraum im speziellen schlägt sich bereits in der bestehenden Gesetzeslage wieder. So soll laut Bodenschutzklausel (vgl. § 1a BauGB) mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Ergänzend dazu trifft der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in seinem Grundsatz 6.1-6 die Aussage, dass Maßnahmen zur Innenentwicklung wie Nachverdichtungen im bereits beplanten Innenbereich den Entwicklungen im Außenbereich vorgezogen werden sollen (vgl. Landesregierung NRW, 2019).

Die Gemeinde Titz beabsichtigt daher, die Nachverdichtung unter anderem durch die Schließung von Baulücken zu fördern. Gemäß dem Integrierten kommunalen Entwicklungskonzept (IKEK) der Gemeinde Titz aus dem Jahre 2018 lässt sich im Hinblick auf innerörtliche Baulandpotenziale im gesamten Gemeindegebiet eine geringe Anzahl an den zur Verfügung stehenden Baulücken konstatieren. Eine der wenigen, verbliebenden Baulücken befindet sich im Norden der Hei-
nestraße in der Ortslage Titz. Dieser vorgelagert ist eine 24 m breite und damit sehr große Verkehrsfläche, die zumindest überwiegend nicht ausgelastet wird. Durch Einbindung der nicht benötigten Teilbereiche dieser Verkehrsfläche in die angrenzenden Baulücken könnten Möglichkeiten der Nachverdichtung gefördert werden.

Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich. Die vorgenannten Flächen werden vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 „Kölner Straße“ in der Fassung der 2. Änderung erfasst. Dieser sichert die räumliche Abgrenzung der bestehenden Verkehrsflächen durch zeichnerische Festsetzung planungsrechtlich ab.

In diesem Zusammenhang ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Kölner Straße“ erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Absicherung des verfahrensgegenständlichen Vorhabens bei gleichzeitiger Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung. Dafür soll das Flurstück 343 entsprechend vergrößert werden, sodass an dieser Stelle ein größeres Baufenster entstehen kann und somit dem Ziel der Nachverdichtung Rechnung getragen werden kann.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Kölner Straße“ umfasst die Flächen der Gemarkung Titz, Flur 38, Flurstück 343 sowie Teile des Flurstücks 439. Das Plangebiet befindet sich im Osten der Gemeinde Titz und umfasst eine Fläche von ca. 2.300m². Bei der derzeitigen Nutzung handelt es sich um unbebaute Baugrundstücke und Verkehrsflächen. Die umliegende Bebauung besteht größtenteils aus kleinteilig bebauten Wohngebieten. Auf der Gegenüberliegenden Seite der Heinestraße befindet sich eine Seniorenwohnanlage und im Nordosten ein landwirtschaftlicher Hof.



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (rote Linie); Quelle: Eigene Darstellung nach Land NRW (2019) Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), zugegriffen am 15.08.2019 über <https://www.tim-online.nrw.de>

1.4 Planverfahren gemäß § 13a BauGB

Gemäß § 13a BauGB kann die Gemeinde einen Baubauungsplan der Innenentwicklung bei der Änderung von Bebauungsplänen nutzen, wenn die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB erfüllt werden. Er ist insbesondere für die Nachverdichtung ein wichtiges Instrument. Es handelt sich um ein beschleunigtes Verfahren. Das Vorliegen der Zugangsvoraussetzungen wird nachfolgend geprüft.

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

Aufgrund der Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung kann ein Eintreten erheblicher Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden (vgl. Kapitel 7.1). Der relevante Schwellenwert liegt damit bei einer maximal festgesetzten Größe der Grundfläche von 70.000 m².

Der räumliche Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 93.000 m². Innerhalb der festgesetzten Baugebiete wird nahezu vollständig eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 der zum Satzungsbeschluss des bestehenden Bebauungsplanes gültigen Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 darf die Grundflächenzahl um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Somit würde eine im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche von 70.000 selbst in dem Fall, dass der gesamte räumliche Geltungsbereich bei der Berechnung der GRZ anzusetzen wäre, um ca. 14.000 m² und damit deutlich unterschritten. Durch die Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu einer zusätzlich im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche im Umfang von ca. 354 m², sodass auch eine planbedingte Überschreitung des Schwellenwertes ausgeschlossen werden kann.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß Anlage 1 zum UVPG handelt es sich bei Wohn- und Mischgebieten um ein Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen. Diese können eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen, wenn sie im bisherigen Außenbereich realisiert werden sollen und bestimmte Schwellenwerte überschreiten. Da der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung ausschließlich Flächen erfasst, die nicht im bisherigen Außenbereich liegen, kann eine von dem Vorhaben selbst ausgelöste Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ausgeschlossen werden.

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

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Demgegenüber werden von der Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung keine Auswirkungen erwartet, die zu einer Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten führen könnten (vgl. Kapitel 2.3).

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete [...], so weit wie möglich vermieden werden.“ (vgl. § 50 Satz 1 BImSchG) Im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG handelt es sich bei schädlichen Umwelteinwirkungen um Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Im Sinne des Artikel 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU handelt es sich bei schweren Unfällen um Ereignisse, die sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallenden Betrieb ergeben, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebs zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind. Betriebe können entweder der unteren oder der oberen Klasse zugeordnet werden.

Durch das Planvorhaben selbst können aufgrund der Beschränkung hinsichtlich der Wohnnutzungen keine Betriebe errichtet werden, die zu schädlichen Umwelteinwirkungen oder schweren Katastrophen führen. Da sowohl im näheren als auch im weiteren Umfeld des Plangebietes keine Betriebe der unteren oder oberen Klasse oder sonstige emittierende Betriebe bestehen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigung für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft hervorzurufen, ist keine Pflicht zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ersichtlich. Der nächste Störfallbetrieb nach § 3 Abs. 5a BImSchG ist die Firma ADRW NaturPower GmbH & Co. KG, die in ca. 1,3 km Entfernung eine Biogasanlage betreibt. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des für diesen Betriebsbereich zu berücksichtigenden Achtungsabstands nach KAS-18 ohne Detailkenntnisse von 200m. ist die Plangebiet nicht vorhanden. Durch die Planung selbst werden entsprechende Betriebe nicht begründet.

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

- Von der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden. Wahlweise kann die Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB bzw. die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.
- Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen entfällt.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen trifft keine Regelungen zur genauen Verortung oder Abgrenzung der inneren Erschließung einzelner Baugebiete. Diesbezügliche Regelungen bleiben damit den nachgelagerten Planungsinstrumenten überlassen. Vor diesem Hintergrund stehen die Vorgaben des Regionalplans der Planung nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Titz trifft für den östlichen Teil der verfahrensgegenständlichen Flächen die Darstellung „Gemischte Bauflächen“. Die verbleibenden Flächen werden als „Überörtliche oder örtliche Verkehrsstraßen“ dargestellt. Gemäß informeller, schriftlicher Abstimmung mit dem Dezernat 35 der Bezirksregierung Köln vom 04.07.2019 kann die vorliegende Bebauungsplanänderung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

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) Das Plangebiet wird im Landschaftsplan Nr. 11 "Titz/Jülich-Ost" abgebildet, von dessen räumlichem Geltungsbereich jedoch explizit nicht erfasst. Planbedingte Konflikte sind in diesem Zusammenhang 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. Demnach sind Schutzgebiete der vorgenannten Kategorien im Änderungsbereich oder dem unmittelbar angrenzenden Umfeld nicht vorhanden.

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Im weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich Natura-2000-Gebiete. Bei den Nächstgelegenen handelt es sich um das ca. 8 km östlich gelegene FFH-Gebiet „Lindenberger Wald“. Westlich liegt ca. 9 km entfernt das FFH-Gebiet „Kellenberg und Rur zwischen Flossdorf und Broich“. Im Osten ist das nächstgelegene FFH-Gebiet das Schutzgebiet „Knechtstedener Wald mit Chorbusch“. Das Plangebiet befindet sich zwischen den vorgenannten Gebieten, sodass die Lage in einem verbindenden Korridor nicht pauschal ausgeschlossen werden kann.

Allgemein sind Natura-2000-Gebiete insbesondere empfindlich gegenüber direkten Eingriffen oder unmittelbar benachbarten Vorhaben. Daneben besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore zwischen verschiedenen Natura-2000-Gebieten; beispielsweise durch Beeinträchtigung von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen oder durch Umsetzung von Vorhaben mit einer möglichen Barrierewirkung. 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 im Bereich der weniger vorbelasteten, freien Feldflur, 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.

2.4 Wasserschutzgebiete

Zur Beschreibung und Bewertung einer möglichen Betroffenheit von Wasserschutzgebieten wird auf das elektronische wasserwirtschaftliche Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS WEB) des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen. Demnach liegt das Plangebiet im Trinkwasserschutzgebiet Titz in der Schutzzone 3. In der weiteren Schutzzone sind schwerwiegende Beeinträchtigungen, beispielsweise chemischer oder radioaktiver Art zu unterlassen (vgl. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU), 2012). Unter Berücksichtigung der geplanten Wohnnutzung sind Konflikte dieser Art nicht ersichtlich.

3 BISHERIGER PLANINHALT

Der gegenwärtig rechtswirksame Bebauungsplan setzt im räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung zeichnerisch folgendes fest:

- Ein „Mischgebiet MI 1“ als Art der baulichen Nutzung,
- ein Maß der baulichen Nutzung, welches durch maximal II Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 sowie eine Traufhöhe von 6,5m und eine Firsthöhe auf 10,5m definiert wird,
- eine offene Bauweise,
- überbaubare Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen und Baulinien definiert werden,
- Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien,

Die textlichen Festsetzungen sind dem Planwerk zum Bebauungsplan Nr. 18 „Kölner Straße“ zu entnehmen.

4 PLANÄNDERUNG

Der Bebauungsplan Nr.18 trifft für den räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung eine Vielzahl unterschiedlicher Festsetzungen. Im nachfolgenden werden diejenigen Festsetzungen beschrieben, die im Rahmen des vorliegenden Verfahrens geändert werden.

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird der Zuschnitt einer zeichnerisch festgesetzten „Straßenverkehrsfläche“ verändert. In den räumlichen Geltungsbereich fallen somit das Flurstück 343 sowie die westlich angrenzenden Verkehrsflächen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der bestehende Bebauungsplan setzt im räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung als Art der baulichen Nutzung ein „Mischgebiet“ fest. Die in dem Baugebiet zulässige Nutzung wird durch textliche Festsetzungen definiert. Hiervon soll im Rahmen des vorliegenden Verfahrens nicht abgewichen werden. Vielmehr wird lediglich der Zuschnitt des Baugebiets in Richtung Westen erweitert.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Durch die Vergrößerung des Baugebietes auf dem Flurstück 343, vergrößert sich ebenfalls die überbaubare Grundstücksfläche. Diese werden durch Baugrenzen definiert. Sie werden im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes so geändert, dass sie einen Abstand von 3,0 m zu allen „Straßenverkehrsflächen“ einhalten. Dieser Abstand entspricht den Abständen im verbleibenden Bebauungsplangebiet und dient somit der Wahrung einer insgesamt schlüssigen Plankonzeption. Der Zuschnitt der nördlichen, östlichen und südlichen Baugrenzen bleibt von der Planung unberührt.

Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan wird ferner auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet. Da eine Platzsituation nach Verkleinerung der von dem Verfahren betroffenen Verkehrsflächen nicht mehr gegeben sein wird, ist ein besonderes Erfordernis zu Betonung der hieran angrenzenden Raumkanten nicht mehr erkennbar.

4.4 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Entlang der südlichen Grenze des Änderungsbereiches wird zeichnerisch eine 9,0 m lange „Fläche für Garagen, Carports und Stellplätze“ festgesetzt. Diese Länge orientiert sich an den Regelungen des § 6 Abs. 8 BauO NRW, wonach die Gesamtlänge von Garagen – die auf einer einzelnen Nachbargrenze erreicht werden – einen Wert von 9,0 m nicht überschreiten darf. Unter Wahrung dieser Regelung ist regelmäßig davon auszugehen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Durch die zeichnerische Festsetzung einer entsprechend langen Fläche kann zudem planungsrechtlich abgesichert werden, dass sich die ermöglichten Garagenbauten in Richtung der öffentlichen Verkehrsflächen orientieren und Beeinträchtigungen in den rückwärtigen Gartenbereichen der angrenzenden Grundstücke weiterstehend vermieden werden.

4.5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten „Straßenverkehrsflächen“ werden im Rahmen der Planung auf die Flächen reduziert, die zum Erhalt bestehender Schrägparker sowie eines daran angrenzenden Fußweges in einer Breite von ca. 1 m erforderlich sind.

5 PLANDATEN

Unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Festsetzungen ergeben sich die in der nachfolgenden Tabelle zusammengefassten Plandaten.

Plandaten				
Festsetzung	Fläche (ca.)		Max. Versiegelung (ca.)	
	Bestand	Planung	Bestand	Planung
Mischgebiet (GRZ 0,6 + 0,2 für Nebenanlagen)	1.158 m ²	1.601 m ²	926 m ²	1.280 m ²
Straßenverkehrsfläche	1.216 m ²	773 m ²	1.216 m ²	773 m ²
Summe	2.374 m ²	2.374 m ²	2.142 m ²	2.053 m ²

Tabelle 1: Plandaten

Demnach bereitet die Planung eine zusätzlich festgesetzte, versiegelte Fläche im Mischgebiet von ca. 354 m² vor. Unter Berücksichtigung aller Festsetzungen kommt es zu einer Reduzierung der Versiegelung in einem Flächenumfang von ca. 89 m².

6 HINWEISE

1. Verkehrsemissionen

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe klassifizierter Straßen (L 241 und A 44). 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 241 und/oder der A 44. Bei Hochbauten ist mit Lärmreflexionen zu rechnen.

2. Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern "Titz 4" im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

3. Sumpfungsmaßnahmen

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen 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.

4. 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.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Umweltprüfung

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen entfällt.

Eine Überschlägige Umweltprüfung führt zu dem Ergebnis, dass erhebliche, planbedingte Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind. Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung erfasst lediglich Flächen mit geringem Wert für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Es handelt sich um voll ausgebaute Verkehrsflächen sowie bisher brachliegende Baugrundstücke. Beide Biotope werden durch die umliegenden Baugebiete erheblich gestört. Sichtbeziehungen zur freien Landschaft oder eine Bedeutung für die Naherholung sind nicht gegeben.

Durch die Planung kommt es insgesamt zu einer Reduzierung der Versiegelung. Ferner begründet die Planung keine Zulässigkeit von Eingriffen in Bereiche, die gemäß des bestehenden Planungsrechts von jeglichen Eingriffen auszunehmen wären.

7.2 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Belange ergeben sich aus einer nordöstlich gelegenen Hofstelle. Die von der Hofstelle ausgehenden Emissionen wurden im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 ermittelt und durch Festsetzungen von Lärmschutzzonen berücksichtigt. Überschneidungen zwischen diesen Lärmschutzzonen und dem räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes bestehen nicht. Sonstige immissionsträchtige Nutzungen sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Zudem begründet die Planung selbst keine Nutzungen, die unter immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten über das bereits zulässige Maß hinausgehen. Die zulässigen Nutzungen werden im bestehenden Bebauungsplan durch die Festsetzung eines „Mischgebietes“ beschränkt. Hiervon wird im Rahmen der Planung nicht abgewichen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte werden die Belange des Immissionsschutzes durch die Planung insgesamt nicht erkennbar berührt.

7.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes und die Entsorgung des Schmutzwassers wurden bereits im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans sichergestellt. Demnach ist die Ver- und Entsorgung des Plangebietes gesichert.

7.4 Ausgleich

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

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Gemeinde Titz am die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Kölner Straße“ als Satzung beschlossen hat.

8 REFERENZLISTE DER QUELLEN

AKNW. 2009. *Entwicklung der Innenstädte - Positionspapier der AKNW zur Nachverdichtung und Baulückenschließung.* Düsseldorf : AKNW, 2009.

BBSR. 2018. Städtebauliche Nachverdichtung im Klimawandel. [Online] 2018. [Zitat vom: 28. 10 2018.] https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Studien/2012/Nachverdichtung/01_Start.html?docId=430450¬First=true.

Bezirksregierung Köln. 2016a. *Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Textliche Darstellung - Teilabschnitt Region Aachen.* Köln : Bezirksregierung Köln, 2016a.

— **2016b.** *Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Zeichnerische Darstellung - Teilabschnitt Region Aachen.* Köln : Bezirksregierung Köln, 2016b.

— **2019.** TIM-online 2.0. [Online] 2019. [Zitat vom: 22. Juli 2019.] <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/>.

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU). 2012.

Trinkwasserschutzgebiete. [Online] 1. Dezember 2012. [Zitat vom: 15. August 2019.] <https://www.bmu.de/themen/wasser-abfall-boden/binnengewaesser/trinkwasser/trinkwasser-trinkwasserschutzgebiete/>.

Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT NRW). 2019. *Kommunalprofil Titz.* Düsseldorf : Statistisches Landesamt, 2019.

Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW). 2019. *Kommunalprofil Kreis Düren.* Düsseldorf : Statistisches Landesamt, 2019.

Landesregierung NRW. 2016. *Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW).* Düsseldorf : Landesregierung NRW, 2016.

Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MULNV NRW). 2019. Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB). [Online] 02. Juli 2019. [Zitat vom: 19. Juli 2019.] <https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.jsf>.

— **2019.** NRW Umweltdaten vor Ort. [Online] 2019. [Zitat vom: 19. Juli 2019.] <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>.

MKULNV NRW. 2016. „Böden erhalten. Räume erkennen. Entwicklung sichern.“ *Nachhaltige Flächenpolitik in Nordrhein-Westfalen.* Düsseldorf : MKULNV NRW, 2016.