



Landgemeinde Titz

Bebauungsplan Nr. 37 – Ortslage Titz „PRIMUS-Quartier – Nahversorgung“

gelegen im Bereich Heinrich-Gossen-Straße

Teil 1

Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche
Auswirkungen des Bauleitplanes

Verfahrensstand:

Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Änderungen gegenüber der öffentlichen Auslegung sind hervorgehoben.

Inhalt

1.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	1
1.1	Plangeltungsbereich	1
1.2	Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	1
2.	Planvorgaben	3
2.1	Regionalplan	3
2.2	Flächennutzungsplan	3
2.3	Landschaftsplan	4
2.4	Einzelhandel	5
2.4.1	Ziele der Landes- und Regionalplanung	5
2.4.2	Einzelhandelskonzept der Landgemeinde Titz	6
3.0	Städtebauliches Konzept	9
4.0	Begründung der Planinhalte	10
4.1	Art der baulichen Nutzung	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung	10
4.2.1	Grundflächenzahl	10
4.2.2	Zahl der Vollgeschosse	11
4.2.3	Höhe der baulichen Anlagen	11
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen	12
4.4	Stellplätze und Nebenanlagen, Ein- und Ausfahrten	12
4.5	Öffentliche Verkehrsflächen	12
4.6	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (Pflanzgebote)	12
5.0	Erschließung	13
5.1	Verkehrliche Erschließung	13
5.2	Ver- und Entsorgung	14
5.2.1	Versorgung	14
5.2.2	Niederschlagswasser- und Abwasserentsorgung	14
6.0	Standortalternativen	16
7.0	Auswirkungen der Planung	16
7.1	Verträglichkeit	16
7.2	Verkehr	16
7.3	Schallschutz	17
7.3.1	Verkehrslärm	17
7.3.2	Gewerbelärm	18
7.4	Umweltbericht / Umweltbelange	18
7.4.1	Artenschutz	18
7.4.2	Eingriffs- / Ausgleichsbewertung	19
7.5.3	Umweltbericht	19
8.0	Rechtsgrundlagen	20
9.0	Kennzeichnungen und Hinweise	20
9.1	Erdbebenzone	20
9.2	Braunkohlenbergbau	21
9.3	Wasserschutzgebiet	21
9.4	Kampfmittelbeseitigung	21
9.5	Bodendenkmalpflege	21
9.6	Werbeanlagen	21
9.7	Artenschutz	21

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

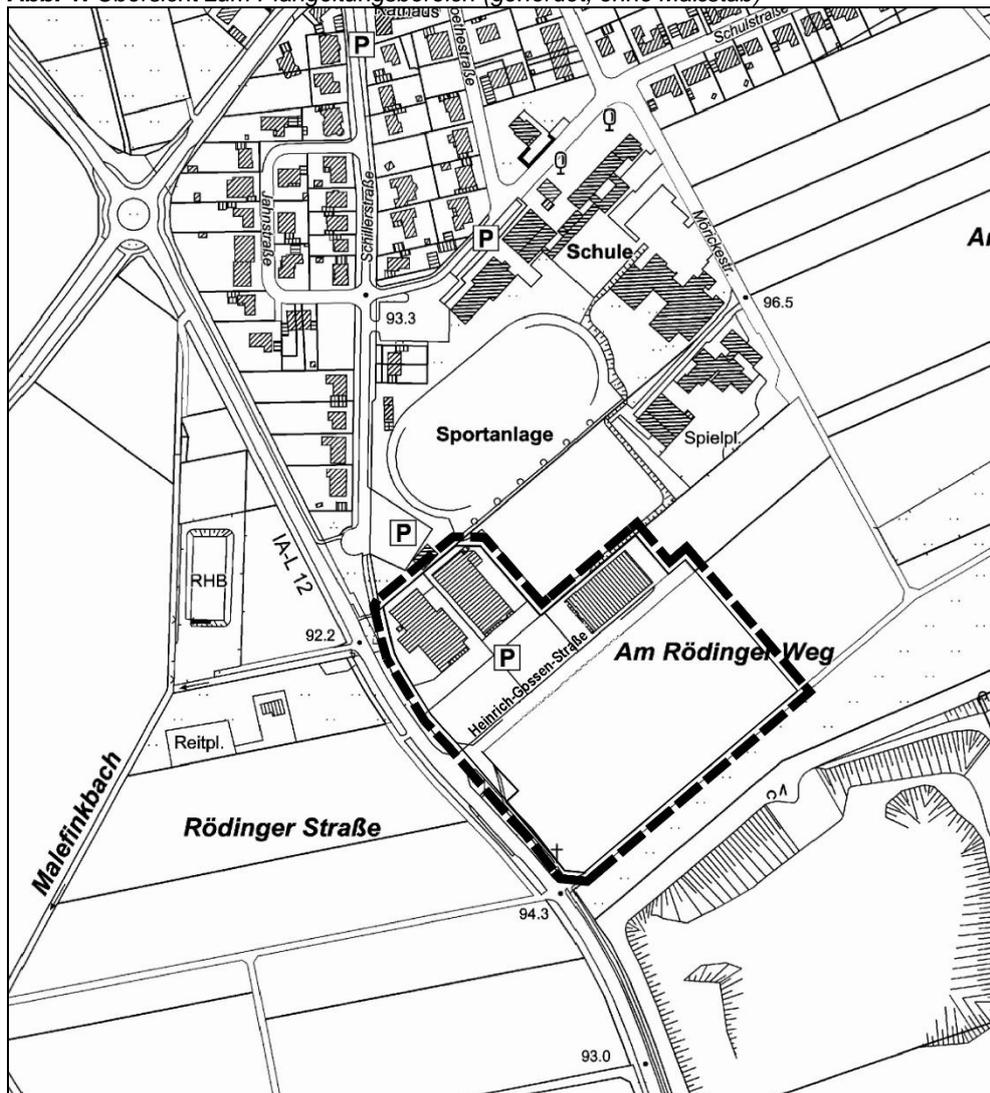
1.1 Plangeltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Ortslage Titz, östlich der Landstraße L 12 und südlich der Heinrich-Gossen-Straße.

Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Titz, Flur 38, Flurstück Nr. 445, 444, 443, 532, 446, 531 (Heinrich-Gossen-Straße) 447 und 448 teilweise sowie Flur 39, Flurstück Nr. 522 und 523 und 524 mit einer Größe von rd. 3,8 ha.

Die Abgrenzung ist der nachstehenden Übersichtskarte sowie der Planzeichnung zu entnehmen.

Abb. 1: Übersicht zum Plangeltungsbereich (genordet, ohne Maßstab)



Kartengrundlage: Land NRW (2020) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

1.2 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Die Landgemeinde Titz ist dem Kreis Düren zugeordnet und umfasst insgesamt 16 Ortsteile. Die Orte verteilen sich auf einer Fläche von rd. 68,52 km². Damit gehört die Landgemeinde zu den flächenmäßig großen, in Relation zur Bevölkerungszahl, Gemeinden im Land Nordrhein-Westfalen.

Die Landgemeinde Titz ist im Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) als Grundzentrum dargestellt. In der Nachbarschaft der Landgemeinde Titz befinden sich die Mittelzentren Jülich, Erkelenz (Kreis Heinsberg), Bedburg sowie die Grundzentren Linnich, Jüchen, Elsdorf (Rhein-

Erft-Kreis) und Niederzier. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Mönchengladbach, Düsseldorf, Köln und Aachen.

Die Versorgungssituation in der Landgemeinde Titz wird gegenwärtig fast ausschließlich über den Nahversorgungsstandort im südlichen Teil des Ortes Titz nördlich der Heinrich-Gossen-Straße abgedeckt. Dieser Standort versorgt das Gemeindegebiet mit den klassischen Sortimenten der Nahversorgung. Im Gemeindegebiet ist dies der einzige Standort mit großflächigem Einzelhandel. Am Standort befinden sich ein Discounter (ca. 950 m² Verkaufsfläche (VK)), ein Vollsortimenter mit einem integriertem Bäcker (ca. 900 m² VK) und ein Getränkemarkt (ca. 900 m² VK).

Im Gemeindegebiet befinden sich darüber hinaus keine vergleichbaren Angebote. Es bestehen daher Defizite in den Branchen Lebensmittel, hier insbesondere auch Frischeprodukte und Drogeriewaren.

In Ergänzung zu dem Standort Heinrich-Gossen-Straße wird demzufolge der Neubau eines Vollsortimenters mit bis zu 1.700 m² Verkaufsfläche (VK), eines Drogeriemarktes mit bis zu 700 m² Verkaufsfläche (VK) und des Discounters mit bis zu 1.350 m² Verkaufsfläche (VK) sowie kleineren Fachmärkten angestrebt. Die vorhandenen Märkte sollen mit anderen Sortimenten belegt werden. Das Gebäude bisherigen Vollsortimenters wird zurückgebaut. Dort soll ein Festplatz / Quartiersplatz entstehen.

Der historische Ortskern von Titz im Bereich Linnicher Straße ist kleinteilig und dörflich strukturiert und weist aufgrund der hohen Bebauungsdichte und der Kleinteiligkeit der Gebäude und Grundstücke keine Eignung für bedarfsgerechte Versorgungsstrukturen auf. Es sind nur noch wenige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe (u. a. Bäckerei, Post, Kreditinstitute, Friseur, Schuhreparatur, Raumausstattung, Gaststätten) vorhanden.

Das Einzelhandelskonzept der Landgemeinde Titz aus dem Jahr 2018 weist als geplanten zentralen Versorgungsbereich den südlichen Ortskern von Titz aus. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Schillerstraße und der Mörickestraße zwischen der Landstraße und dem etablierten Nahversorgungszentrum und umfasst auch die südlich angrenzende Entwicklungsfläche an der Heinrich-Gossen-Straße.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen nach den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes und entsprechend den landesplanerischen Zielen grundsätzlich nur innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs im Ortsteil Titz möglich sein.

Die planungsrechtliche Grundlage für die angestrebte Entwicklung soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplans **geschaffen werden. Mit der 19. Änderung des Flächennutzungsplans wurde bereits die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.**

Auf Ebene des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Sondergebietes für groß- und kleinflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO **geplant.**

Durch die oben beschriebene Erweiterung des Nahversorgungsstandortes besteht die Notwendigkeit, die Nutzungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches neu zu strukturieren, städtebaulich neu zu ordnen und den Nahversorgungsstandort in die Ortslage Titz zu integrieren. Im Zuge dieser Neuordnung sollen die bestehenden zwei Sportplätze durch einen neuen, für alle Sportarten nutzbaren, Sportplatz im südöstlichen Bereich des Plangebietes ersetzt werden. Auf den dann freiwerdenden Flächen sowie zwischen dem Kindergarten und dem neuen Sportplatz ist ein gemischt genutztes Quartier zur Unterbringung von Wohn- und gewerblichen Nutzungen vorgesehen (PRIMUS-Quartier). Für diese Entwicklungen wird ein gesonderter Bebauungsplan aufgestellt.

Die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst den gesamten Entwicklungsbereich des PRIMUS-Quartiers.

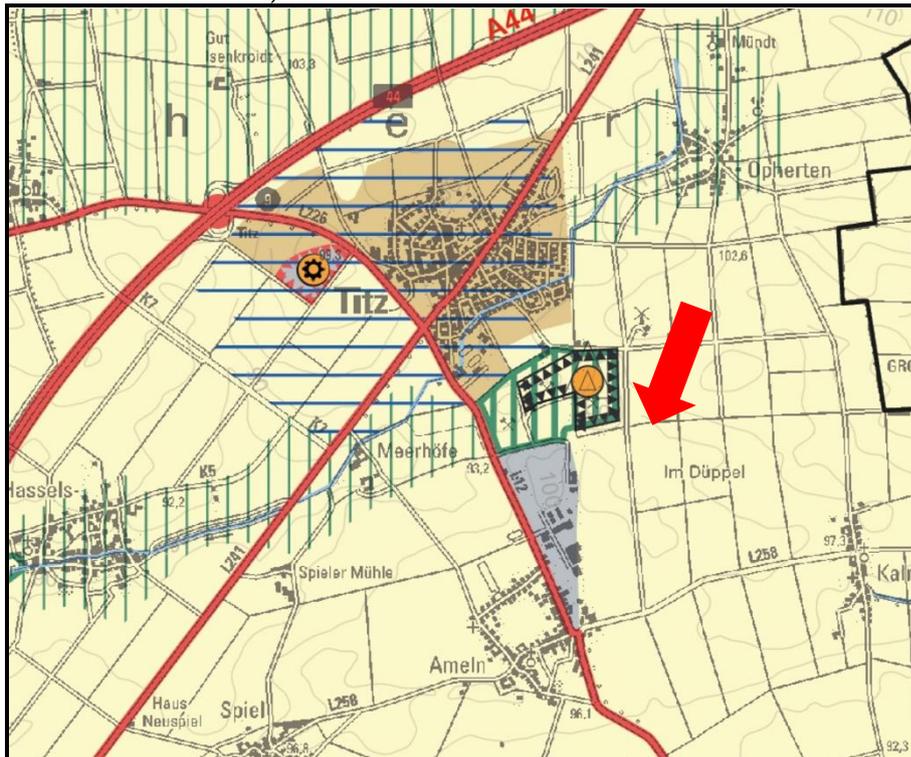
2. Planvorgaben

2.1 Regionalplan

Im **Regionalplan** - Teilabschnitt Region Aachen - ist der Plangeltungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Überlagert wird diese Darstellung von Grundwasser- und Gewässerschutz.

Südlich angrenzend ist „Freiraum- und Agrarbereich“ mit der Überlagerung „Schutz der Natur“ dargestellt.

Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Teilabschnitt Region-Aachen, Bezirksregierung Köln (genordet, ohne Maßstab)

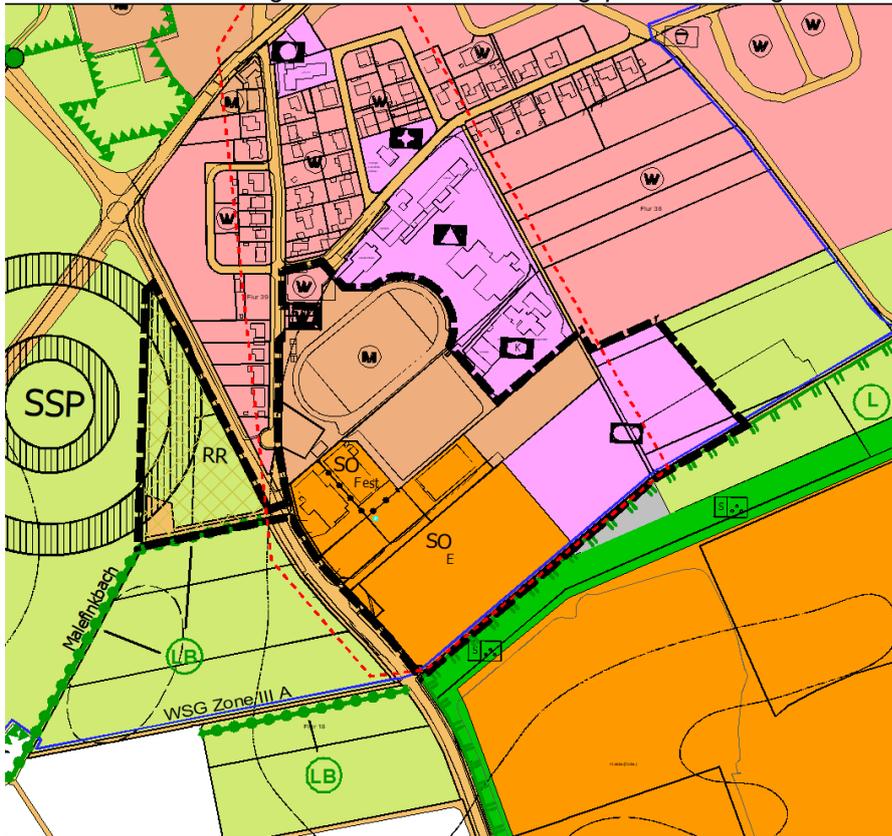


Quelle: Bezirksregierung Köln

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) **mit seiner 19. Änderung** stellt die Flächen im Geltungsbereich des Plangebietes als gewerbliche Baufläche dar. Das bestehende Nahversorgungszentrum ist als Sondergebiet dargestellt.

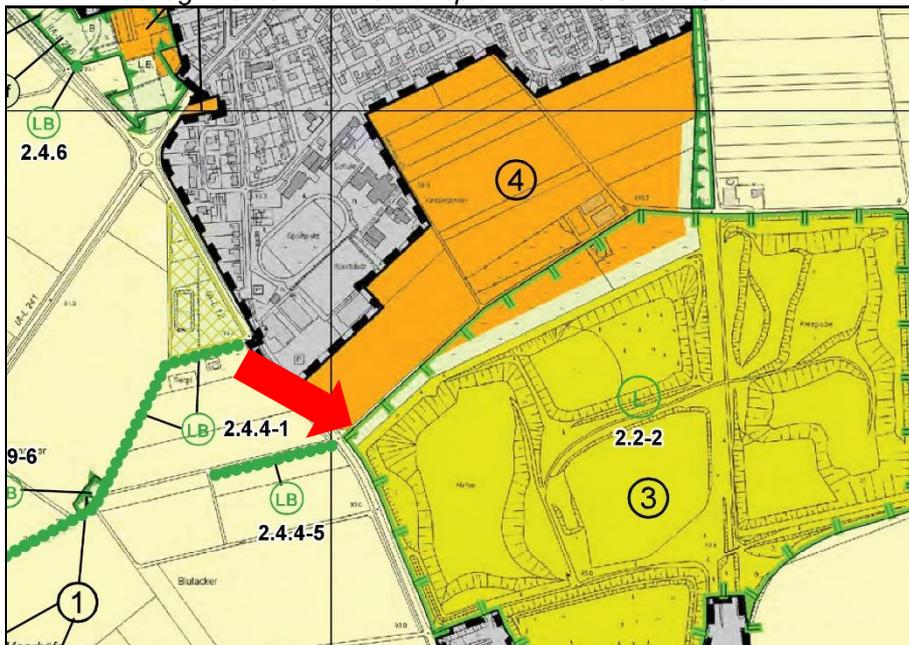
Entlang des bestehenden Wirtschaftsweges im Süden verläuft die Abgrenzung des Wasserschutzgebietes Titz Zone III (Trinkwasserschutzgebiet). Das Wasserschutzgebiet trat am 01.02.1977 in Kraft. Die zugehörige Wasserschutzgebietsverordnung Titz wurde im Amtsblatt Nr.1 für den Regierungsbezirk Köln 10.01.1977 veröffentlicht.

Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Landgemeinde Titz mit der 19. Änderung

Quelle: Landgemeinde Titz

2.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes 11 Titz / Jülich-Ost (2014). Für den Bereich ist das Entwicklungsziel 4 „Temporäre Erhaltung der Naturraumpotentiale bis zur Realisierung einer den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechenden Bauleitplanung oder fachplanerischen Festsetzung“ festgesetzt.

Abb. 4: Auszug aus dem Landschaftsplan 11 Titz / Jülich-Ost

Quelle: Kreis Düren

Das Entwicklungsziel 4 bezieht sich auf Bereiche, für die durch den Regionalplan, den Flächennutzungsplan oder Fachplanungen bereits bauliche Nutzungen geplant und mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung abgestimmt, z.Zt. aber noch nicht realisiert sind. Mit diesem Entwicklungsziel werden Flächen belegt, die zwar auf Grund ihrer Zuordnung zum planungsrechtlichen Außenbereich des § 35 BauGB im Geltungsbereich des Landschaftsplans liegen, aber in Folge von verbindlichen Planungsvorgaben für landschaftsfremde Nutzungen vorgesehen sind und nach deren Realisierung nicht mehr dem Geltungsbereich des Landschaftsplans zuzuordnen sind. Dies sind in der Regel Flächen, für die im Gebietsentwicklungsplan bzw. in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes Gewerbe- und Siedlungsbereiche vorgesehen sind.

2.4 Einzelhandel

2.4.1 Ziele der Landes- und Regionalplanung

Die Ziele der Landes- und Regionalplanung werden im Landesentwicklungsplan (LEP NRW 2017) und im Regionalplan formuliert.

Die maßgeblichen rechtlichen Instrumente zur Steuerung des Einzelhandels sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen definiert diese Ziele und Grundsätze, welche im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens in der Abwägung beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen. Das geplante PRIMUS-Quartier Nahversorgung ist im Hinblick auf die relevanten Ziele der Landesplanung wie folgt zu bewerten:

6.5-1. Ziel: Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden

Das bestehende Nahversorgungszentrum in Titz sowie die geplante Erweiterung befinden sich im Regionalplan Teilabschnitt Region Aachen (2003) innerhalb des ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB).

6.5-2. Ziel: Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- *in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,*

dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- *die Sortimente gemäß Anlage 1 und*
- *weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- *eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Einhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist und*

- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet ist im Einzelhandelskonzept der Landgemeinde Titz aus dem Jahr 2018 (Entwurf) dem geplanten zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Es handelt sich um die einzige größere Entwicklungsfläche in der Ortslage von Titz, die zur Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums geeignet ist. Dies resultiert daraus, dass die bauliche Struktur in der historischen Ortsmitte von Titz weitgehend durch eine verdichtete, kleinteilige Wohnbebauung geprägt ist, so dass sich hier nur wenige und relativ kleine Laden- und Gewerbeflächen im Erdgeschoss ergeben.

Der zentrale Versorgungsbereich Titz soll gesamtgemeindliche Versorgungsfunktionen übernehmen. Die projektierten Einzelhandelsbetriebe entsprechen dieser Funktion, da sie den weit überwiegenden Umsatzanteil mit Kunden aus der Landgemeinde Titz erzielen (ca. 80 – 90 %).

Das projektierte PRIMUS-Quartier wird somit wesentlich zur Sicherung einer bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung in der Landgemeinde Titz beitragen, ohne erhebliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland zu generieren.

Damit ist die geplante Dimensionierung des Nahversorgungszentrums aus versorgungsstruktureller Sicht so zu bewerten, dass dieses überwiegend der Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung dient und sich ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen dem Umsatz der geplanten Einzelhandelsbetriebe und der Nachfragepotenzialbasis im zugeordneten Versorgungsbereich (Landgemeinde Titz) einstellen wird.

Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente regelt die Titzer Liste.

6.5-3. Ziel Beeinträchtungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Im Rahmen der im Rahmen des Verfahrens erstellten Auswirkungsanalyse (s. Kap. 2.4.4) konnte nachgewiesen werden, dass von dem Planvorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit ausgehen werden.

Auch durch die bestehenden Einzelhandelsbetriebe in der Ortsmitte von Titz wurde die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche im Umfeld nicht bereits gefährdet, sodass sich hieraus keine schädlichen Auswirkungen infolge der projektierten Erweiterung ergeben können.

Die Ziele der Landes- und Regionalplanung werden demnach mit der vorliegenden Planung gewahrt.

2.4.2 Einzelhandelskonzept der Landgemeinde Titz

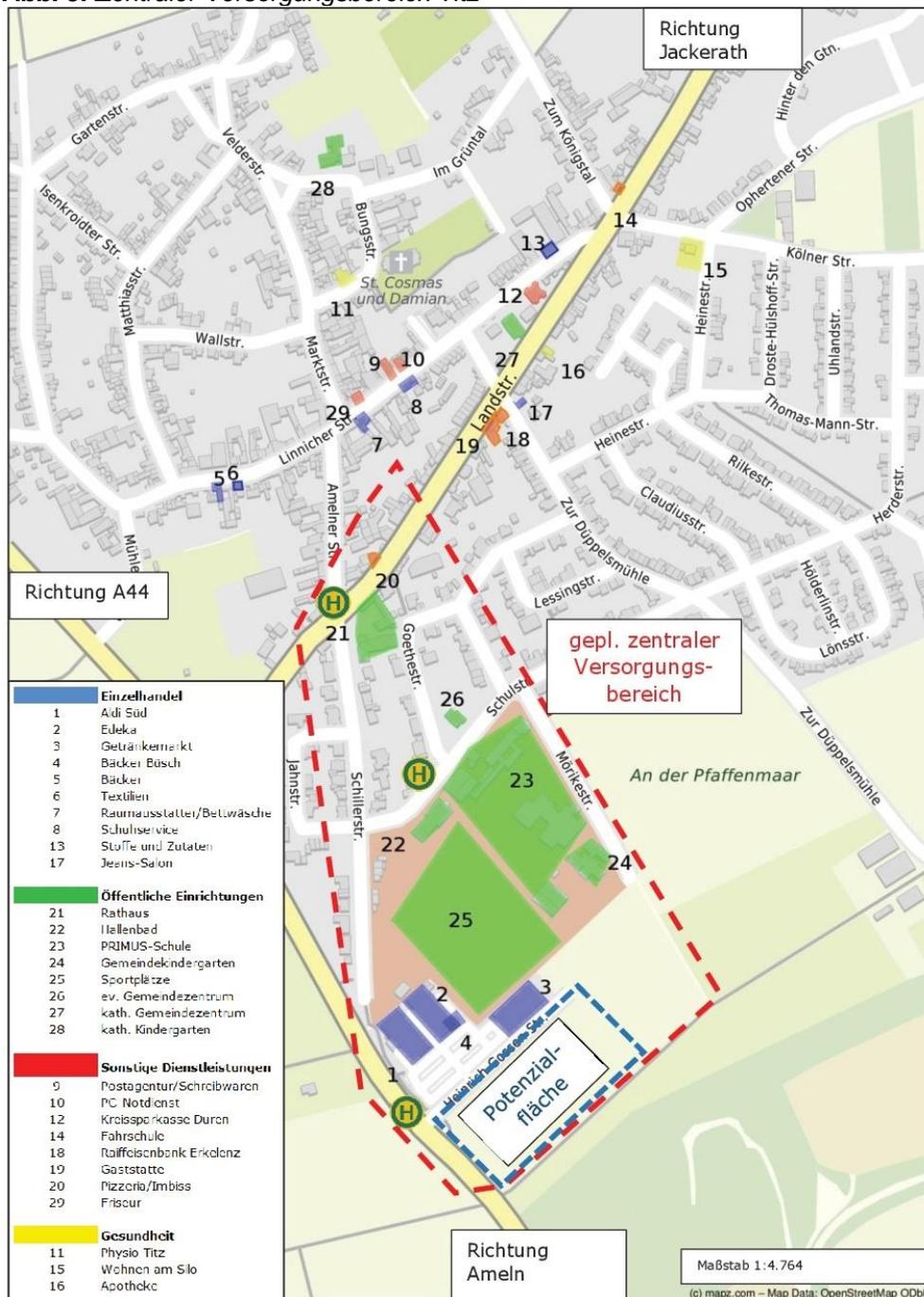
Anfang 2018 wurde durch die Landgemeinde Titz ein Einzelhandelskonzept erstellt, in dem die Entwicklungsziele für den Einzelhandel festgelegt wurden. Das Konzept wurde unter Beachtung des Prüfschemas Einzelhandel der Bezirksregierung Köln erstellt.

Das Einzelhandelskonzept wurde vom Rat der Landgemeinde Titz am 01.03.2018 beschlossen und ist bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist dem im Einzelhandelskonzept 2018 abgegrenzten geplanten zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Schillerstraße und der Mörickestraße zwischen der Landstraße und dem etablierten Nahversorgungszentrum und umfasst die südlich angrenzende Entwicklungsfläche an der Heinrich-Gossen-Straße. In dem abgegrenzten Bereich befinden sich die wesentlichen Einzelhandelsangebote sowie die bedeutsamen öffentlichen Einrichtungen (Rathaus, Schul- und Sportzentrum, Gemeindekindergarten, Hallenbad, evangelisches Gemeindezentrum).

Der zentrale Versorgungsbereich Titz soll gesamtgemeindliche Versorgungsfunktionen übernehmen.

Abb. 5: Zentraler Versorgungsbereich Titz



Quelle: Einzelhandelskonzept der Gemeinde Titz (2018)

Im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes wurde die auch eine Sortimentsliste nach Vorgabe des Landesentwicklungsplanes (LEP NRW) für die Landgemeinde Titz definiert. Die Nahversorgung soll im Wesentlichen durch die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel sichergestellt werden.

Mit Beschluss des Rates der Landgemeinde Titz am 01.03.2018 wurde das Einzelhandelskonzept der Landgemeinde Titz gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als sonstige städtebauliche Planung beschlossen. Das Einzelhandelskonzept der Landgemeinde mit Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und der Sortimentsliste wurde mit Schreiben vom 09.02.2022 durch die Bezirksregierung Köln testiert.

Titzer Liste

Im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes wurde eine Sortimentsliste nach Vorgabe des Landesentwicklungsplanes (LEP NRW) für die Landgemeinde Titz definiert.

Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel

Zentrenrelevante Sortimente

- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren,
- Bücher,
- Bekleidung, Wäsche,
- Schuhe, Lederwaren,
- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel,
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik,
- Spielwaren,
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte),
- Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten),
- Uhren, Schmuck.

Die Nahversorgung soll im Wesentlichen durch die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel sichergestellt werden.

Im definierten zentralen Versorgungsbereich in Titz sind die Angebote in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel konzentriert. Alle sonstigen nicht aufgeführten Sortimente werden für die Landgemeinde Titz als nicht zentrenrelevant bewertet.

Auswirkungsanalyse Primus-Quartier Nahversorgung

Um negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung in Titz oder in den Nachbarkommunen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausschließen zu können und die Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung zu prüfen, wurde im Rahmen des Verfahrens eine Auswirkungsanalyse (Auswirkungsanalyse Erweiterung des Einzelhandels im „PRIMUS-Quartier Nahversorgung“ in Titz, BBE Handelsberatung GmbH, Stand: März/ April 2021) erstellt, welche im Juni 2022 aktualisiert wurde.

Gemäß der Planung wurden in der Auswirkungsanalyse nahversorgungsrelevante Kernsortimente mit einer Verkaufsfläche von 4.700 m² und eine Gesamtverkaufsfläche von 6.300 m² geprüft.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die geplanten Lebensmittel- und sonstigen Fachmärkte ca. 80 – 90 % des zu erwartenden Umsatzes mit Kunden aus der Landgemeinde Titz erzielen werden. Damit übernehmen die projektierten Einzelhandelsbetriebe vornehmlich Versorgungsfunktion für die Bevölkerung im Gemeindegebiet von Titz und entfalten nur eine sehr begrenzte übergemeindliche Ausstrahlungskraft.

Da die Landgemeinde Titz derzeit über keine bedarfsgerechte Versorgungsausstattung verfügt und starke Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen sind, beziehen sich die zu erwartenden Umsatzumverteilungen vor allem auf Anbieter derselben Betriebstypen. Dabei werden insbesondere die Versorgungsstrukturen in den Nachbarstädten Bedburg, Jülich, Linnich, Elsdorf und Erkelenz von Wettbewerbseffekten betroffen sein.

Im Fazit ist festzuhalten, dass durch die Realisierung der geplanten Einzelhandelsbetriebe die Versorgungsqualität in der Landgemeinde Titz verbessert und eine höhere Kaufkraftbindung erreicht werden kann. Darüber hinaus werden durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes und ergänzender Fachmärkte in Titz neue Betriebstypen realisiert, die eine bedarfsgerechte

Ergänzung für die Versorgung der Titzer Bevölkerung darstellen, ohne schutzwürdige Versorgungsstrukturen anderenorts zu gefährden.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der Zentren und der wohnungsnahen Versorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO können ausgeschlossen werden. In diesem Fall ist auch von Bedeutung, dass es sich um eine an der zu versorgenden Bevölkerung ausgerichtete Weiterentwicklung der wohnungsnahen Versorgungsstrukturen der Landgemeinde Titz handelt. Des Weiteren werden für die betroffenen anderen Versorgungsstandorte keine so hohen Umsatzverluste eintreten, dass zentrale Versorgungsbereiche bzw. schutzwürdige Nahversorgungsstandorte ihrem Versorgungsauftrag nicht mehr gerecht werden könnten.

3.0 Städtebauliches Konzept

Südlich der Heinrich-Gossen-Straße sollen in Ergänzung zu dem bestehenden Fachmarktzentrum errichtet bzw. das gesamte Fachmarktzentrum neu geordnet werden:

Der derzeitige Stand des Nutzungskonzeptes sieht Folgendes vor:

- Erhalt des Getränkemarktes: 900 m² Verkaufsfläche (VK)
- Verlagerung und Neubau Vollsortimenters (heute 950 m² VK) in den südlichen Abschnitt: bis maximal 1.700 m² VK inkl. Vorkassenzone
- Verlagerung und Neubau des Discountmarktes (heute 950 m² VK) in den südlichen Abschnitt: bis maximal 1.350 m² VK
- Neubau eines Drogeriemarktes: bis zu 700 m² VK
- Neubau von Bekleidungsfachmärkten: bis zu 600 m² VKF insgesamt
- Nachnutzung des heutigen Discounters durch einen Nonfood-Discounter oder einen Fachmarkt mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Einrichtungsbedarf, Möbel, Bau- und Heimwerkerbedarf, Baustoffe, Gartenbedarf o.ä.)
- Neubau einer Tankstelle **für E-Mobilität**
- Einrichtung von Dienstleistungseinrichtungen (z.B. Finanzdienstleistungen, Reisebüro o.ä.)
- Rückbau des vorhandenen Vollsortimenters und Anlage eines Fest- bzw. Quartiersplatzes

Abb. 6: Bebauungs- und Nutzungskonzept



Quelle: Architekturbüro Schiefke, Wassenberg (09.2021), geordnet, ohne Maßstab

Die Erschließung der Einzelhandelseinrichtungen erfolgt über die Heinrich-Gossen-Straße. Die Stellplatzanlagen sind beidseitig der Heinrich-Gossen-Straße, den Einzelhandelsgebäuden vorgelagert - angeordnet. Die geplante Tankstelle ist im Eckbereich L 12 / Heinrich-Gossen-Straße vorgesehen.

Der Geh- und Radweg in Verlängerung der Schillerstraße bis zu Heinrich-Gossen-Straße, der parallel zur L 12 verläuft, soll bestehen bleiben.

4.0 Begründung der Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem vorrangigen Ziel des Bebauungsplanes Nr. 37 – Ortslage Titz soll sowohl für den vorhandenen als auch für den geplanten Einzelhandel als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet für groß- und kleinflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „**SO Fachmarktzentrum Heinrich-Gossen-Straße**“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden.

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von klein- und großflächigen Fachmärkten sowie von Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben, einer Tankstelle sowie eines Fest-/Quartierplatzes.

Das Sondergebiet wird gegliedert in 8 Teilbereiche (SO 1 bis SO 8) mit einer Nutzungsfestsetzung (Festplatz) bzw. Sortimentsfestsetzung und Verkaufsflächenbegrenzung. Diese orientieren sich an den Zielen der Landesplanung, den konkreten Ansiedlungswünschen und den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH.

Die Verkaufsflächenunter- und obergrenzen in den Teilbereichen SO 1 und SO 3 bis SO 7 werden bezogen auf die jeweiligen Vorhaben festgesetzt und stellen sicher, dass im jeweiligen SO-Gebiet nur der geplante Vorhabentyp (hier: großflächige Einzelhandelsbetriebe) realisiert werden können. Damit wird gewährleistet, dass durch die Ansiedlungsvorhaben keine raumordnerisch relevanten Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

In den Gebieten werden untergeordnet weitere Nutzungen zugelassen, die den Hauptbetrieb ergänzen. Dies können sein: Schank- und Speisewirtschaften bzw. Café, Finanzdienstleistungen (z.B. Poststelle oder Geldautomat), Reisebüro, sonstige Dienstleistungen und nicht störende Handwerksbetriebe (z.B. Friseur, Schlüsseldienst). Diese Nutzungen in Ergänzung zur geplanten Einzelhandelsnutzung dient der Abrundung des Angebotspektrums und berücksichtigt marktübliche Angebotsformen und Kombinationen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet (SO) – Fachmarktzentrum Heinrich-Gossen-Straße - wird das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der Zahl der zulässigen Vollgeschosse einer maximalen Gebäudehöhe geregelt.

4.2.1 Grundflächenzahl

Für die Sondergebiete wird eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,8 festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist an den notwendigen Flächendimensionen für großflächigen Einzelhandel orientiert. Gleichzeitig entspricht dieser Versiegelungsgrad den Obergrenzen des § 17 BauNVO (Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung).

Allerdings wird durch textliche Festsetzung Nr. 2.2 eine Überschreitung der in der Planschablone eingetragenen Grundflächenzahl durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen. Die Hauptbaukörper (sogenannte GRZ 1) können aufgrund der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eine GRZ von 0,5 erreichen.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche indes auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des

§ 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bestimmt, dass durch die Grundflächen derartiger Anlagen die zulässige GRZ bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Im Bebauungsplan können hiervon jedoch abweichende Bestimmungen getroffen werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

Von dieser Möglichkeit wird dahingehend Gebrauch gemacht, als der Bebauungsplan im Sondergebiet eine Überschreitung der GRZ bis zu 0,9 und damit zugleich eine Überschreitung der Kappungsgrenze von einer GRZ von 0,8 zulässt. Dies ist insofern vertretbar, da die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO genannten Anlagen sich nicht nachteilig auf die von Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung typischerweise berührten Belange der Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohn- und Arbeitsstätten auswirken.

Die Festsetzung findet ihre städtebauliche Rechtfertigung im Kern letztlich darin, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortiment, insbesondere wenn sie - wie hier – vorwiegend der Nahversorgung dienen, typischerweise auf eine hohe Anzahl an Stellplätzen und großzügig befestigte Anlieferbereiche angewiesen sind, um dauerhaft wirtschaftlich betrieben werden zu können. Hinzu kommen die bauordnungsrechtlich notwendigen Flächen für die Feuerwehr, die in aller Regel ebenfalls einer speziellen Befestigung bedürfen und den Bedarf an Flächen im Sinne von § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO daher zusätzlich erhöhen. Ohne die Festsetzung nach § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO lässt sich das mit dem Bebauungsplan verfolgte städtebauliche Ziel, den bestehenden Nahversorgungsstandort auszubauen, den zentralen Versorgungsbereich zu stärken und damit die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung zu ergänzen und dauerhaft zu sichern in der vorgelegten Form nicht erreichen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 37 – Ortslage Titz soll für das Sondergebiet eine möglichst optimale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen ermöglicht werden.

Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass die zusätzlich ermöglichte Bodenversiegelung durch innerhalb des Plangebiets vorgesehene Begrünungsmaßnahmen (z.B. Bäume innerhalb der Stellplatzanlage, Randeingrünung) sowie darüber hinaus auch durch die externen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können.

4.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet wird eine bis zu zweigeschossige Bebauung zugelassen. Im Einzelhandel werden in der Regel eingeschossige Bauten realisiert. Eine zweite Ebene dient ggfs. für technische Anlagen, Büros oder Personalräume. Um diese Möglichkeit zu eröffnen und auch ggfs. Dienstleistungseinrichtungen in einer zweiten Ebene unter zu bringen, werden insgesamt Gebäude mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß zugelassen.

4.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Bebauungsplan neben der zulässigen Geschossigkeit durch Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 Abs. 1 BauNVO in Normalhöhen null bestimmt. Das Normalhöhen null (NHN) ist in Deutschland die aktuelle Bezeichnung der Bezugsfläche für das Nullniveau bei Angabe von Höhen über dem Meeresspiegel.

Für die neuen Gebäude südlich der Heinrich-Gossen-Straße (SO 4 bis SO 8) wird eine maximale Höhe rd. 10 m über Gelände festgesetzt, die entspricht Höhen von 103,5 m NHN im SO 8 bis 106,0 mNHN im Gebiet SO 4.

Die gewählten Höhen orientieren sich an der Hochbauplanung mit einem Gestaltungsspielraum und sind damit zur Umsetzung der Planungsziele geeignet. Gleichzeitig wirkt er einer planbedingten, optischen Überprägung der bestehenden Ortsrandlage entgegen.

Zum Betrieb von Einzelhandelsnutzungen ist es regelmäßig erforderlich, dass die Gebäudehöhe durch technische Aufbauten überschritten werden kann. Hierzu gehören zum Beispiel Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Aufbauten. Um die Vollziehbarkeit der Planung zu ermöglichen, wird eine entsprechende Überschreitung von 1,2 m durch textliche Festsetzung ermöglicht.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung wird die durch Hauptanlagen überbaubare Grundstücksfläche definiert. Die sogenannten Baufenster orientieren sich an dem Gestaltungsentwurf (Architekturbüro Schiefke). Innerhalb der Baufelder wird ein geringfügiger Gestaltungsspielraum für die Anordnung der jeweiligen Gebäude belassen.

4.4 Stellplätze und Nebenanlagen, Ein- und Ausfahrten

Der Betrieb von Einzelhandelsnutzungen erfordert regelmäßig vergleichsweise große Stellplatzanlagen und Nebenanlagen (z.B. Einkaufswagenboxen und Werbeanlagen). Um den städtebaulich prägenden Bereich des Ortseingangs bzw. Ortsrandes nicht durch diese Anlagen zu überprägen, sollen sie auf die Flächen beschränkt werden, die zur Erfüllung der Planungsziele hierfür erforderlich sind. Vor diesem Hintergrund und in Orientierung an das Plankonzept werden daher innerhalb des Plangebietes „Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen“ zeichnerisch festgesetzt.

4.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Verkehrsfläche der Heinrich-Gossen-Straße wird entsprechend der vorhandenen und auch zukünftigen Nutzung als „Öffentliche Verkehrsfläche“, **mit einen Querschnitt von 8,5 m**, festgesetzt.

Der Rad- und Fußweg ausgehend von der Schillerstraße bis zur Heinrich-Gossen-Straße, der über gemeindeeigene Grundstücke verläuft, wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg festgesetzt.

4.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (Pflanzgebote)

Um eine optimale landschaftsökologische und -ästhetische Ausgestaltung der Plangebiets- und der Kompensationsfläche zu erreichen, sind bei der Gestaltung und Entwicklung einige Grundsätze zu beachten:

Landschaftsökologie

Die landschaftsökologische Planung geht von folgenden Gesichtspunkten aus:

- Schutz bestehender vorhandener Gartenlandstrukturen
- Aufwertung ökologisch minderwertiger Strukturen durch geeignete Maßnahmen
- Schaffung ökologisch hochwertiger Struktursysteme als Lebensraum für Tiere und Pflanzen

Landschaftsästhetik

An die ästhetischen Aspekte der Planung werden folgende Forderungen gestellt:

- Einfügung der Baukörper in das Ortsbild durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen

Gestaltungsgrundsätze Vegetation

Auch bei der Vegetation sind verschiedene Grundsätze zu beachten, um eine ökologisch hochwertige Pflanzung zu erhalten:

- Wahl der Arten entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation
- Standortgerechte Pflege

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Grundsätze werden innerhalb und des Plangebiets folgende grünordnerischen Maßnahmen festgesetzt:

- Anpflanzung und Erhalt vorhandener Hecken- und Baumstrukturen -Maßnahme M 1
- Pflanzung einer 3,0 m breiten, freiwachsenden Gehölzhecke zur Eingrünung unter Einbeziehung der vorhandenen Gehölze wie Ahorn, Robinie, Hasel und Esche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB - Maßnahme M 2
- Erhaltung vorhandene Lorbeerhecke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB - Maßnahme M 3

- Pflanzung einer 3,0 m breiten, freiwachsenden Gehölzhecke zur Eingrünung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB - Maßnahme M 4
- Anpflanzen von Straßenbäumen und einreihigen Schnitthecken (Parkplatz-begrünung) – Maßnahme M 5
- Anpflanzung von Buchenhecken – Maßnahme M 6
- Aufstellung mobiles Grün – Maßnahme M 7

Die getroffenen Festsetzungen innerhalb des Gebietes tragen zur landschaftsökologischen und -ästhetische Ausgestaltung des Plangebietes bei und reduzieren den erforderlichen externen Ausgleich.

Ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs im Bereich des Bebauungsplangebiets ist laut landschaftspflegerischem Begleitplan (Planungsgruppe Scheller) nicht möglich, so dass eine externe Ersatzmaßnahme notwendig wird. Insgesamt wurde ein Defizit von 10.823 Biotopwertpunkten ermittelt.

Bei einem mittleren ökologischen Wert von 6 (Entwicklung einer Obstwiese oder Aufforstungs- und ökologisch anzureichernden Fläche) einer Kompensationsfläche von 2.706 m² auf z.B. vorherigem Ackerland (Wert 2), d.h. einer Aufwertung von 4 Stufen bei einer Standard-Ausgleichsfläche. Die Sicherung des externen Ausgleichs wird vertraglich geregelt.

5.0 Erschließung

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Nahversorgungszentrums erfolgt weiterhin über die Heinrich-Gossen-Straße ausgehend von der L 12.

Die fußläufige Erschließung wird über neue Fußwegeverbindungen innerhalb des neuen Quartiers als auch über die Vernetzung mit den bestehenden Fuß- und Radwegen gewährleistet. Die ÖPNV-Anbindung erfolgt die bestehende Bushaltestellen (Linien 284, 270 und 287) an der Heinrich-Gossen-Straße. Damit sind die Ortsteile in Nord-Süd-Richtung, in Nord-Südwest-Richtung sowie Ost-West-Richtung angebunden.

In einem Bestandsaudit (Büro für Sicherheitsaudits Milde, 26.11.2022) wurde festgestellt, dass der vorhandene Querschnitt der L 12 (Knoten L 12 / Heinrich-Gossen-Straße) nicht mehr dem aktuellen Regelwerk gemäß RAL entspricht.

Es wurde eine Vorentwurfsplanung (MR Ingenieurgesellschaft mbH, 12.2023) erstellt. Die bereits bestehende Erschließung weist zwar eine Linksabbiegerspur auf, insgesamt entspricht der Querschnitt als auch der Aufbau aber nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik. Rad- und Fußwege sowie die Bushaltestellen wurden ebenfalls gemäß aktuellem Regelwerk in der Planung betrachtet.

Um den neuen Anforderungen gerecht zu werden, soll die vorhandene Landstraße in direkter Zufahrt auf die Einmündung begradigt werden. Die vorhandenen Radian werden maximal reduziert, um größtmögliche Erkennbarkeit sicherzustellen. Eine deutliche Erhöhung der Sichtstrecken erhöht die Reaktionszeit und reduziert die Unfallhäufigkeit und -schwere. Im Bereich der L 12 soll eine Querungshilfe für Fußgänger ergänzt werden. Die Heinrich-Gossen-Straße bleibt in ihrer bisherigen Linienführung bestehen, lediglich eine gesicherte Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer sollen ergänzt und die Radian entsprechend der Schleppkurven für Lastzüge optimiert werden.

Die erforderlichen baulichen Maßnahmen erfordern keine Flächen im Plangeltungsbe- reich.

5.2 Ver- und Entsorgung

5.2.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Elektrizität, Trinkwasser und Kommunikationsinfrastruktur ist über Anschlüsse an die bestehenden Leitungsnetze der jeweiligen Versorgungsträger gewährleistet.

5.2.2 Niederschlagswasser- und Abwasserentsorgung

Das gesamtgemeindliche Entwässerungskonzept (GEP) für Titz befindet sich derzeit in Bearbeitung (Ingenieurbüro Achten und Jansen GmbH). Die Berechnungen des Bestandsnetzes sind weitgehend abgeschlossen, so dass eine hydraulische Aussage zur Auslastung der Kanäle in der *Schulstraße* und der *Mörickestraße* getroffen werden kann. Über diese Kanäle soll das gesamte geplante Primus-Quartier entwässert werden.

Die erstellte Entwässerungsstudie hat verschiedene Varianten untersucht:

- Mischsystem mit Staukanal
- Trennsystem mit Staukanal
- Trennsystem mit Oberflächenentwässerung
- Trennsystem mit dezentraler Niederschlagsentwässerung
- Trennsystem mit Einleitung in ein offenes Regenrückhaltebecken
- Trennsystem mit Einleitung in ein Versickerungsbecken

Aufgrund der vorhandenen Topografie und der Überlastung des Mischwasser-Kanals in der Schulstraße ist nur eine retendierende Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Baugebiet, auch mit der Einleitung in den Malefinkbach, möglich.

Zur Ableitung des Niederschlagswassers wird z. Zt. geprüft, ob eine zusätzliche Retentionsfläche westlich der L 12 errichtet werden kann. Zusätzlich sollen das bestehende Regenrückhaltebecken und ein Teilabschnitt des Malefinkbaches renaturiert werden.

Das im Sondergebiet anfallende Niederschlagswasser wird im Gebiet gesammelt und gedrosselt in den Kanal zum Malefinkbach eingeleitet. In Abhängigkeit des Belastungsgrades der anfallenden Oberflächenwässer ist eine Vorbehandlung notwendig.

Es liegt bereits eine Einleitgenehmigung (Kreis Düren, September 2022) vor. Danach soll die vorhandene Einleitstelle der vorhandenen Einzelhandelsgebäude in den Malefinkbach erweitert werden.

Die Niederschläge auf allen versiegelten Flächen werden vor der Einleitung in den Malefinkbach in einem unterirdischen Rigolensystem gesammelt und gedrosselt in den Vorfluter eingeleitet.

Bei einem Berechnungsregen $R_{1,15} = 100 \text{ l/sek} \times \text{ha}$, einer versiegelten Gesamtfläche von 19.411 m^2 und einer versiegelten abflusswirksamen Fläche nach Abflussbeiwertumrechnung von $0,75$ - entspricht 14.575 m^2 - darf Niederschlagswasser bis zu einer Höchstmenge von $145,75 \text{ l/s}$ gedrosselt auf $7,5 \text{ l/s}$ in den Malefinkbach eingeleitet werden.

Die im Gebiet anfallenden Schmutzwässer werden in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet.

5.2.3 Hochwasserschutz

Der weltweite Anstieg der Durchschnittstemperaturen (0,8 Grad Celsius in den letzten 100 Jahren) als Folge der global anhaltenden Emission von Treibhausgasen führt zu einer spürbaren Änderung des weltweiten Klimageschehens mit unterschiedlichen Auswirkungen in den verschiedenen Klimazonen. Dabei werden die verschiedenen Regionen Deutschlands, auch aufgrund ihrer natürlichen Gegebenheiten, jeweils unterschiedlich betroffen sein. Tatsächlich lassen sich in Deutschland bereits heute verschiedene Klimaveränderungen beobachten, die

nach gegenwärtigem Kenntnisstand auf den Klimawandel zurückzuführen sind, wie beispielsweise die Erhöhung der Durchschnittstemperatur in Deutschland um mindestens 1 Grad Celsius oder die Zunahme von extremen Hitze- und Niederschlagsereignissen.

Eine Studie der internationalen Forschergruppe des World Weather Attribution (WWA 2021) zeigt auf, dass der Klimawandel die Wahrscheinlichkeit extremer Regenfälle und damit von Hochwasserkatastrophen erhöhen wird. Laut dieser Studie werden die Starkregenfälle zwischen 3 und 19 % heftiger ausfallen und die Wahrscheinlichkeit, dass solche extremen Wetterereignisse eintreten, sich um das 1,2- bis 9-fache erhöhen.

Dem Schutz vor Hochwasser und Überschwemmungen kommt folglich eine immer größere Bedeutung zu. Die maßgeblichen Vorschriften hierzu finden sich im Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Mit der „Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz“ (BRPHV) vom 19.08.2021 wurde ein bundesweiter Raumordnungsplan aufgestellt. Die dort enthaltenen Ziele und Grundsätze sind im Rahmen von Bauleitplanverfahren zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Nach dem WHG galten bislang bereits in Überschwemmungsgebieten und Hochwasserrisikogebieten baubeschränkende Regelungen zum Schutz vor Hochwasser.

Der Raumordnungsplan enthält zu beachtende Ziele und im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigenden Grundsätze. Hier ist insbesondere der Grundsatz enthalten, dass in festgesetzten Überschwemmungsgebieten Siedlungen entsprechend den Regelungen der §§ 78, 78a WHG nicht erweitert oder neu geplant werden sollen.

Der Raumordnungsplan ist komplementär zum Regelungsregime des Fachrechts, dem WHG, konzipiert. Daher erfolgt zum einen für die festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete sowie die Risikogebiete außerhalb der Überschwemmungsgebiete im Sinne des WHG eine Bezugnahme auf die Regelungen des WHG, soweit diese abschließend sind. Diese Regelungen bleiben also unberührt.

In der Bauleitplanung sind nach WHG die Belange des Hochwasserschutzes in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Ortsteils Titz.

Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist der Malefinkbach. Dieser verläuft unterirdisch in der Schulstraße und dann östlich der Schillerstraße im Bereich der heutigen Sportplätze weiter in Richtung Süden. Auf Höhe des Regenrückhaltebeckens westlich der L 12 quert der Malefinkbach die Landstraße und verläuft weiter Richtung Süden.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, noch sind Ausweisungen für den Geltungsbereich in den Risiko- oder Gefahrenkarten nach der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) enthalten. In dem Kommunensteckbrief der Hochwasserrisikomanagementplanung in NRW (Stand Dezember 2021) zeigt die Karte das Risikogewässer und die Ausdehnung der Überflutung für das extreme Hochwasserereignis (HQextrem) für den Finkelbach im Ortsteil Rödigen im südlichen Gemeindegebiet von Titz. Das Überflutungsgebiet Finkelbach ist ca. 5 km (Luftlinie) vom Geltungsbereich der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes entfernt.

Starkregenhinweiskarten/Starkregenkarten liefern ergänzend zu den deutschlandweit verfügbaren Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten im Rahmen der EU-Hochwasserrahmenrichtlinie wertvolle Informationen auf lokaler Ebene über die mögliche Überflutungsgefahr durch Starkregenereignisse außerhalb von Fließgewässern bei Gebäuden, Unterführungen sowie der allgemeinen und kritischen Infrastruktur. In der Starkregenkarte für NRW werden Überschwemmungsbereiche innerhalb der Gärten der Bebauung der Schillerstraße, in Teilbereichen der heutigen Sportplätze und des bestehenden Einzelhandels sowie südlich der Heinrich-Gossen-Straße entlang der L 12 dargestellt. Diese Bereiche sind überwiegend mit geringeren Wasserhöhen von 0,1 bis 0,5 m und in Teilen bis 1,0 m dargestellt.

In der in Kapitel 7.1.2 Entwässerungsstudie zum PRIMUS-Quartier (Ingenieurbüro Achten und Jansen GmbH, Stand Mai 2021) wurde bereits berücksichtigt, dass im Fall des HQextrem die Überlastung des Systems ersichtlich ist und zusätzliches Niederschlagswasser nicht in das System gelangen darf. Im Rahmen der Studie wurde der Wert der spezifischen natürlichen

Abflussspende HQ100 pnat von 3,34 l/s*ha gewählt, welcher erfahrungsgemäß keine Verschlechterung der Abflusssituation im Plangebiet bewirkt. Das daraus resultierende erforderliche Rückhaltevolumen wird im Falle der Bebauung des geplanten PRIMUS-Quartier von der Gemeinde Titz errichtet.

6.0 Standortalternativen

Der Standort dient der Nahversorgung innerhalb der Landgemeinde. In Titz gibt es keine anderen potenziellen Standorte für (großflächigen) Einzelhandel, die die Kriterien der Landesplanung und Raumordnung erfüllen.

Vorliegend ist dies nach derzeitigem Kenntnisstand gegeben:

- Das Gebiet liegt in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) gemäß den Darstellungen der Landesplanung (Regionalplan).
- Das Planvorhaben ist mit den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes vereinbar, da es sich um eine Weiterentwicklung innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Titz handelt.
- Der Planstandort stellt für das Gemeindegebiet den wichtigsten Versorgungsstandort mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dar.
- Die Erschließung ist gesichert. Im Zusammenhang mit dem vorhandenen Einzelhandel nördlich der Heinrich-Gossen-Straße kann die Nahversorgung ohne größere Fahrbeziehungen gebündelt werden. Ebenso ist die fußläufige Erreichbarkeit sichergestellt.

7.0 Auswirkungen der Planung

7.1 Verträglichkeit

Im Rahmen einer Auswirkungsanalyse (BBE Handelsberatung GmbH, Köln) konnte die Tragfähigkeit des geplanten Vorhabens aufgezeigt werden.

Im Fazit der Auswirkungsanalyse wird festgestellt, dass die projektierten Einzelhandelsbetriebe des PRIMUS-Quartiers der Versorgung in der Landgemeinde Titz dienen werden. Aufgrund der Größe des Vorhabens und der Wettbewerbssituation sind städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung auszuschließen. Die geplante Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsbezogenen Einzelhandelsbetrieben, ggf. ergänzt um einen Fachmarkt aus den nicht-zentrenrelevanten Angebotsbereichen Einrichtungs-, Bau oder Gartenbedarf im zentralen Versorgungsbereich Titz ist mit den landesplanerischen Zielsetzungen vereinbar.

7.2 Verkehr

Es wurde eine verkehrstechnische Machbarkeitsstudie zur Anbindung des PRIMUS-Geländes an die Landstraße (-L 241) und die Prämienstraße (L 12) wurde durch die Gemeinde beauftragt (Ing.-Büro Dipl.-Ing. J. Geiger & Ing. K. Hamburgier GmbH, "Verkehrstechnische Machbarkeitsstudie Anbindung des PRIMUS-Geländes an die Landstraße (L 241) und die Prämienstraße (L 12)).

Für die Einzelhandelsentwicklung wurde zusammenfassend ermittelt:

Die Verkehrsbelastung der L 12 in diesem Bereich ist mit rd. 6.000 Kfz/24 h im Querschnitt (beide Richtungen zusammen) relativ gering. Rd. 1.600 Kfz fahren das Einkaufszentrum heute am Tag an.

In dem Nahversorgungszentrum ist ergänzend zum Angebot im Bestand auch der Bau einer Tankstelle geplant. Sie soll von der Heinrich-Gossen-Straße angefahren werden. Bei den Tankstellen-Kunden wird es sich am ehesten um Nutzer handeln, die sich auf dem Weg von bzw. zur Autobahn befinden. Auch der Einkauf in den vorhandenen Läden wird häufig zum

Tanken genutzt werden. Die Neuinduzierung von Verkehr durch die Tankstelle ist daher gering. Es überwiegt der Mitnahmeeffekt.

(Anmerkung: Das Gebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes Titz. Die Verbotstatbestände der WSG-VO Titz sind in § 3 Abs. 2 für die Schutzzone III geregelt. Verboten ist das unterirdische Lagern von Heizöl, Treibstoffen oder sonstigen wassergefährdenden Stoffen (§3 Abs. 2 Nr. 9.), sowie das Lagern (oberirdisch oder in Kellern) von Heizöl, Treibstoffen. Die Errichtung der konservativen Tankstelle scheidet daher aus. Aktuell geplant ist Errichtung einer Tankstelle für E-Mobilität.)

Insgesamt wird das gesamte mittlere Kundenaufkommen des Nahversorgungszentrums (einschließlich Tankstelle) an einem normalen Werktag auf 3.800 Kunden geschätzt. Während der Spitzenstunde am Nachmittag sind es dementsprechend rd. 500 Kunden. Aufgrund des hohen Verbundeffekts ist aber nur mit einem eher geringen Zuwachs an Kundenfahrzeugen zu rechnen. Insgesamt werden rd. 1.700 Fahrzeuge prognostiziert. Davon treten je rd. 220 als Quell- und Zielverkehr während der Nachmittagsspitze auf.

Die weiteren Entwicklungsplanungen (PRIMUS-Quartier) schließen sich an das Nahversorgungszentrum an. Folgendes ist geplant:

Die bestehenden Sportplätze werden durch einen neuen Kunstrasenplatz mit Tribüne und einem Vereinsheim ersetzt. Es sind zudem 224 neue Wohneinheiten in zwei Wohngebieten geplant.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung erfolgte eine Überprüfung der verkehrlichen Anbindung der Gebiete an die Landstraße (L 241) und die Prämienstraße (L 12) nach Umsetzung der geplanten neuen Nutzungen. Ferner wurde eine geänderte Verkehrsführung zugrunde gelegt, welche die heutige Sackgasse Heinrich-Gossen-Straße bis zur Mörickestraße verlängert. Es soll eine neue Schul-Planstraße mit Stellplätzen angelegt werden und mit der Heinrich-Gossen-Straße verbunden werden. Dadurch ergeben sich neue Verkehrsbeziehungen, die durch Verkehrsumlegungen zu berücksichtigen sind.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass die Anbindung der neuen Einzelhandels- und Wohnnutzungen unter verkehrstechnischen Aspekten realisierbar ist. Die Leistungsfähigkeit beider Anbindungen weist hohe Reserven auf. Eine Erhöhung des Quell- und Zielverkehrs durch z.B. andere Fachmärkte, die sich alternativ statt der aktuell zur Diskussion stehenden Textil- und Non-Food-Discounter ansiedeln könnten, ist ebenso abgedeckt wie eine stärkere Zunahme des übergeordneten Verkehrs.

7.3 Schallschutz

Durch die vorhandenen örtlichen Gegebenheiten wirken auf das Plangebiet und dessen Umfeld Verkehrslärm- und **Gewerbelärm**immissionen sowie Sport- und Freizeitlärmimmissionen ein. Weiterhin wird sich durch die Erweiterungsabsichten im Sondergebiet die Immissionsituation im Umfeld des Plangebietes – im Bereich der schutzwürdigen Nutzungen – verändern.

Um die Auswirkungen der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen hinsichtlich des Gewerbe- und des Freizeitlärms zu ermitteln und zu bewerten, wurde im Rahmen der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes **in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38**, eine schalltechnische Untersuchung (Peutz Consult, 06.09.2022) erstellt.

Des Weiteren wurden in dieser Untersuchung die Auswirkungen der Planung auf das Umfeld betrachtet und bewertet.

7.3.1 Verkehrslärm

Innerhalb des Plangebietes sind folgende Einzelhandelsnutzungen/ Gewerbenutzungen vorgesehen bzw. sind bereits jetzt schon vorhanden:

- ALDI (Bestand / Planung)
- Edeka (Bestand / Planung)
- Getränkemarkt (Bestand)

- Drogeriemarkt (Planung)
- Bekleidungsfachmarkt (Planung)
- Centershop (Planung) im bisherigen ALDI-Markt
- Tankstelle (Planung)

Gemäß Verkehrsgutachten ist in der Summe der Gewerbenutzungen in Bestand und Planung innerhalb des Tageszeitraumes (06:00 – 22:00 Uhr) mit 1.661 Kunden-Pkw zu rechnen. Diese werden gleich verteilt auf die geplanten Parkplatzflächen verteilt angesetzt. Zum Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) erfolgen keine Pkw-Parkbewegungen.

Für den Lieferverkehr wird von 20 Lkw am Tag ausgegangen, je Lkw erfolgen 20 Verladevorgänge. Zum Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) erfolgt kein Lieferverkehr.

Gemäß den Berechnungsergebnissen ergeben sich bei freier Schallausbreitung im Bereich der geplanten Gewerbenutzung Verkehrslärmimmissionen aus Straßenverkehr in Höhe von 55 bis 69 dB(A) tags und von 50 bis 60 dB(A) nachts.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete (GE) von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden ohne schallabschirmende bzw. reflektierende Wirkung der geplanten Bebauung im Tageszeitraum um maximal 4 dB und im Nachtzeitraum um bis zu 5 dB überschritten.

Im Nahbereich der Heinrich-Gossen-Straße liegen die Verkehrslärmimmissionen ebenfalls oberhalb von 62 dB(A), hier sind jedoch lediglich gewerbliche Nutzungen ohne schutzbedürftige Außenwohnbereiche vorgesehen. Im übrigen Plangebiet liegen die Verkehrslärmimmissionen **unter** diesem Schwellenwert.

7.3.2 Gewerbelärm

Südlich des Plangebietes befindet sich ein Beton- und Asphaltmischwerk. Innerhalb des Plangebietes sind neben den bereits vorhandenen Einzelhandelsbetrieben künftig weitere Einzelhandelsnutzungen und eine Tankstelle vorgesehen.

Diese auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärmimmissionen aus den bestehenden und den künftigen Nutzungen wurden in der schalltechnischen Untersuchung gemäß den Vorgaben der TA Lärm in Verbindung mit der DIN ISO 9613-2 ermittelt und bewertet.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden im Plangebiet und den angrenzenden geplanten schutzwürdigen Nutzungen unter den getroffenen Nutzungs- und Emissionsansätzen eingehalten.

7.4 Umweltbericht / Umweltbelange

Die detaillierten Auswirkungen auf die Umwelt werden im Rahmen des gemäß § 2a BauGB erarbeiteten Umweltberichtes (mit integrierter Eingriffsregelung) beschrieben und bewertet (Planungsgruppe Scheller). Dieser wird gesonderter Teil der Begründung. In diesem Zusammenhang wurde eine Artenschutzprüfung erstellt.

7.4.1 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde zur Ermittlung der zu erwartenden artenschutzrechtlichen Konflikte eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung - Stufe I durchgeführt.

Die Lebensraumfunktion für Flora und Fauna wurde artenschutzrechtlich als gering wertvoll, die Wahrscheinlichkeit des Vorkommens seltener / gefährdeter Arten oder Lebensgemeinschaften als gering eingestuft.

Auf der direkt betroffenen Ackerfläche ergaben sich keine Hinweise auf planungsrelevante Feldvogelarten. Vorsorglich soll zur Vermeidung von Tötungstatbeständen (die auch nicht-planungsrelevante Arten betreffen können) die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit stattfinden. Erhebliche Störungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind für keine Art(engruppe) anzunehmen. Außer der Bauzeitenregelung sind daher keine weiteren Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen notwendig.

Abweichungen können zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass sich im Baufeld keine brütenden Vögel befinden. Dies ist vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Kreises Düren abzustimmen.

7.4.2 Eingriffs- / Ausgleichsbewertung

Der mit dem Bebauungsplan voraussichtlich verbundene landschaftsökologische Eingriff wurde nach der Bewertungsverfahren der LANUV (2008) Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung NRW' in NRW bilanziert (Planungsgruppe Scheller).

Bei der Gegenüberstellung der Biotopwerte des Ist-Zustands mit dem des Planungszustands ergibt sich ein Biotopwertdefizit von -17.667 Wertpunkten. Dies entspricht bei einem mittleren ökologischen Wert von 6 (Entwicklung einer Obstwiese oder Aufforstungs- und ökologisch anzureichernden Fläche) einer Kompensationsfläche von 4.419,25 m² auf vorherigem Ackerland (Wert 2), d.h. einer Aufwertung von 4 Stufen bei einer Standard-Ausgleichsfläche.

Ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs im Bereich des Bebauungsplangebiets ist laut landschaftspflegerischem Begleitplan nicht möglich, so dass eine externe Ersatzmaßnahme notwendig wird.

Der entsprechende Nachweis erfolgt laut Vertragsvereinbarung der Landgemeinde Titz (vertreten durch die Pro Baugrund UG) mit dem Kreis Düren über das Ökokonto ‚Weiße Wehe‘ Aktenzeichen 310-19-00-003.

7.5.3 Umweltbericht

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 37, Ortslage Titz (Planungsgruppe Scheller) kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Die geplante Entwicklung verursacht keine erheblichen und nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft des unmittelbaren Plangebiets.

Eingriffe und Veränderungen in Natur und Landschaft, wie

- Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen
 - Beeinträchtigung des gesamten Bereichs durch bauliche Verdichtung und zukünftige anthropogene Störeffekte (Sichtbeziehungen)
 - Flächenversiegelung und Störung des Bodengefüges mit entsprechend nachteiligen Auswirkungen auf Klima und Wasserhaushalt
 - Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- werden teilweise im Plangebiet ausgeglichen bzw. ersetzt.

Wesentliche Maßnahmen sind:

- Erhalt der vorhandenen linearen, punktuellen und flächigen Gehölzstrukturen
- Anpflanzung von Einzelbäumen
- Anpflanzung von bodenständigen Gehölzen zur Eingrünung und Integration des Plangebiets
- Bau des Regenüberlaufbeckens unter Sicherung und Erhalt sämtlicher, vorhandener Obstbäume und sonstiger Solitärgehölze, so dass keine artenschutzrelevanten, sich noch zu entwickelnden Strukturen entfernt werden müssen. Offene Wiesen als Nahungshabitat bleiben erhalten.
- Die Oberfläche des vorhandenem RÜB sollte sowohl offene Wiesenflächen für temporäre Wasserbespannung als auch natürliche, dauerbespannte Sumpfbzonen enthalten.
- Renaturierung eines Teilabschnitts des Malefinkbachs gemäß „Blauer Richtlinie“ mit naturnahen, gewässerdynamischen Ufer- und Fließzonen und entsprechenden bodenständigen Vegetationsstrukturen

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung Stufe I wurde nachgewiesen, dass Beeinträchtigungen von Lebensräumen nicht entstehen.

Die Standortwahl stellt unter Umweltgesichtspunkten eine vertretbare Realisierungsmöglichkeit dar. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass aufgrund der bestehenden Situation und der Vorbelastungen im Geltungsbereich sowie unter Berücksichtigung des vorhandenen Planungsrechts voraussichtlich keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen gegenüber dem Planrecht zu erwarten sind.

8.0 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsvorschriften zu Grunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zu Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der zum Zeitpunkt der Offenlage gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zu Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S. 666 ff) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

9.0 Kennzeichnungen und Hinweise

Die textlichen Festsetzungen werden Kennzeichnungen und Hinweise enthalten, die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen sind und bei der Planung zu beachten sind. Sie dienen der Information der zukünftigen Bauherren.

Folgende Kennzeichnungen und Hinweise werden nach derzeitigem Kenntnisstand aufgenommen:

9.1 Erdbebenzone

Die Gemarkung Titz befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geo-logischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nord-rhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 3, Unter-grundklasse T (Übergangsbe-reich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R und S sowie Gebiete mit relativ flach-gründiger Sedimentfüllung).

Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berück-sichtigen.

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regel-setzer 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 ab-gedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berück-sichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998,

- Teil 4 „Silos, Tankbauwerke und Rohrleitungen“ sowie
- 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. Dies gilt insbesondere z.B. für Kaufhäu-ser etc.

9.2 Braunkohlenbergbau

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungs-/Vorhabengebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

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.

9.3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III des Schutzgebietes für die Trinkwassergewinnung Titz. Die ordnungsbehördliche Verordnung vom 28.12.1976 ist zu beachten.

9.4 Kampfmittelbeseitigung

Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd- /Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

9.5 Bodendenkmalpflege

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: **02425/9917-160**, 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.

9.6 Werbeanlagen

Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist der § 25 Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG NRW) zu beachten.

9.7 Artenschutz

Zum Schutz brütender Vögel sind das Abschieben von Oberboden, die Beseitigung von Vegetationsstrukturen sowie der Abbruch von Gebäuden nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig, also nicht zwischen dem 01.03. und 30.09. eines Jahres. Abweichungen können zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass sich im Baufeld keine brütenden Vögel befinden. Dies ist vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Kreises Düren abzustimmen.

Titz, im März 2024