

Gemeinde Titz



**Begründung zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Titz
„Landmaschinen und Landtechnik“ Ortschaft Ameln
- Entwurf -**

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Str. 8
41812 Erkelenz

Sachbearbeiter: Marta Jakubiec
Erkelenz, den 03.06.2013

Inhalt

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	3
1.1	Anlass der Planung	3
1.2	Planungsziel	3
2	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation.....	4
2.1	Beschreibung des Plangebiets.....	4
2.2	Regionalplan	5
2.3	Flächennutzungsplan.....	5
2.4	Landschaftsplan/ Schutzgebiete.....	6
2.5	Bebauungsplan - Bestand	6
3	Planinhalt/ Anforderungen an die Planung	7
3.1	Erläuterung des Vorhabens	7
3.2	Erschließung/Verkehr.....	8
3.3	Entwässerung	8
3.4	Altlasten.....	9
3.5	Grünflächen	9
3.6	Auswirkungen der Planung.....	9
4	Begründung der Festsetzungen	10
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung	10
4.3	Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 und § 21 a BauNVO) 11	
4.4	Bauweise	11
4.5	Überbaubare Grundstücksfläche	11
4.6	Abstandsklassen	11
4.7	Verkehrliche Erschließung.....	12
4.8	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a).....	12
4.9	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB 13	
4.10	Maßnahmen zum Schutz der Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	13
4.11	Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 2 und 3 BauO NRW)	13
4.12	Hinweise	14
5	Zusammenfassung	15
6	Umweltverträglichkeit/ Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag	15
7	Kosten	15
8	Durchführungsvertrag	15
9	Vorhaben- und Erschließungsplan.....	16
10	Plandaten.....	16
10.1	Literatur- und Quellenverzeichnis	17

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Anlass der Planung

Die Firma Landtechnik Zimmermann unterhält auf dem Grundstück Gemarkung Titz, Flur 26, Flurstück 305 und 42 eine Werkstatt, Lager, Verkaufs- und Ausstellungsräume. Das Grundstück der Firma wird gewerblich genutzt und ist bebaut mit einer Halle, einem Wohnhaus und Garagen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt nun eine bauliche Erweiterung dieses Betriebes. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Landmaschinen und Landtechnik“ soll daher durch die vorliegende Planung insgesamt neu gefasst werden.

Den Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans bildet die Tatsache, dass die aus betrieblichen Gründen dringend notwendige Erweiterung des Betriebes auf der Grundlage des bisherigen Bebauungsplanes planungsrechtlich nicht mehr möglich ist. Durch den erheblichen Flächenbedarf heutiger landwirtschaftlicher Maschinen sowie durch den zunehmenden Erfolg der Firma sind die vorhandenen Gebäude für den räumlichen Bedarf des Betriebes nicht mehr ausreichend.

1.2 Planungsziel

Da eine Auslagerung einzelner Betriebsteile an andere Standorte zu unverhältnismäßigen, funktionalen und letztlich wirtschaftlichen Erschwernissen führen würde, hat die Aufstellung des Bebauungsplanes das Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Standortsicherung und für eine künftige Erweiterung des bestehenden Betriebes (Landmaschinen und Landtechnik) zu schaffen sowie einer Sicherung und Entwicklung der örtlichen gewerblichen Wirtschaft zu dienen. Der Ursprungsplan wird mit der vorliegenden Planung aufgehoben und insgesamt ersetzt.

Folgende Planungsziele werden dabei angestrebt:

- Bedarfsgerechte Entwicklung des Betriebes am bestehenden Standort
- Integration des Vorhabens in die umgebende Landschaft durch Festsetzung über Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Angemessene Anbindung des Vorhabens unter Beachtung der umgebenden Nutzungen

Das städtebauliche Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglicht die planungsrechtliche Zulassung eines bestimmten Vorhabens, das mit einer Durchführungsverpflichtung und Kostenregelungen gebunden ist.

2 Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

2.1 Beschreibung des Plangebiets



Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich der Ortschaft Ameln und umfasst die Grundstücke Gemarkung Titz, Flur 26, Flurstück 22/3 tw., 443 tlw. 305 und 42tw., wobei nur der westliche Bereich (Flurstücke 22/3tw. und 443 tw.) mit der Erweiterungshalle neu bebaut wird. Der räumliche Geltungsbereich des ca. 15.262 m² großen Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung. Zurzeit wird die Plangebietsfläche im westlichen Bereich (Flurstück 22/3) als Streuobstwiese/ Weidefläche genutzt. Das angrenzende Flurstück 443, das ebenfalls teilweise für

Abb.1: Luftbild
Quelle: Tim-online

das Vorhaben in Anspruch genommen wird, wurde ehemals als eine Bahnstrecke genutzt. Dieser Bereich ist nach der ordnungsbehördlichen Verordnung des Kreises Düren zur einstweiligen Sicherstellung geschützter Landschaftsbestandteile (vom 06.06.2012) als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen. Die ehemalige Bahntrasse sollte als Verbindungselement bzw. Biotopverbundfläche in der weiträumig ausgeräumten Landschaft dienen. Die als geschützter Bestandteil ausgewiesene Fläche erfüllt nicht vollständig die Funktion der Vernetzung. Im Landschaftsplan 11 Titz/Jülich Ost ist vorgesehen die Schutzverordnung aufzuheben (Kapitel 2.4, Landschaftsplan). Zurzeit wird der Plangebietsbereich der ehemaligen Bahntrasse von Grünland bzw. Weideland dominiert und ist mit mehreren jüngeren Obstbäumen bepflanzt. Auf dem Flurstück befinden sich zwei Walnussbäume, von denen im östlich gelegenen eine Niströhre für den Steinkauz angebracht wurde. Im östlichen Teil des Plangebietes (Gemarkung Titz, Flur 26, Flurstück 305 und 42) besteht das bisherige Betriebsgebäude. Im südlichen Bereich sowie in den Randbereichen des vorhandenen Betriebsgeländes sind nach dem geltenden Bebauungsplan Nr. 14 Titz Ameln Eingrünungsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung zum bisherigen Stand des B-Plans bereits zum Teil umgesetzt worden. Diese werden teilweise durch die grünordnerischen Festsetzungen im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weiter abgesichert werden. Weiterhin werden notwendige Ausgleichsflächen in Bezug auf den Artenschutz auf angrenzenden Flächen des Plangebietes geplant. Bei den notwendigen Maßnahmen für den Artenschutz geht man von einer Multifunktionalität aus. Durch die Maßnahmen wird auch eine Kompensation für den geplanten Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora/Fauna bereitgestellt.

Das Plangebiet wird von der L 12 (Dürener Straße) im Osten begrenzt. Dieser schließen sich östlich weitere Ackerflächen an. Südlich der Plangebietsfläche sind ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südwestlich befindet sich ein Friedhof. Westlich und nördlich wird das Plangebiet von einem Wirtschaftsweg begrenzt, dem sich Ackerflächen bzw. Grünflächen anschließen; die teilweise mit

Bäumen bestanden sind. Nördlich der bestehenden Halle schließen sich überwiegend Wohnnutzungen bzw. gemischte Bauflächen an.

Die günstige Lage des Plangebietes mit einer Erschließung über die Dürener Straße (L12) und damit mit einer guten Anbindung zur A 44 (über die L 226) aber auch die ländliche Lage zeichnet die Fläche als sehr attraktiven Standort für das Landtechnikgewerbe der Firma Zimmermann aus.

2.2 Regionalplan



Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen weist auch für das Plangebiet „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ aus, wie für die gesamte Ortslage Ameln. Der Verzicht auf eine zeichnerische Darstellung von Ortschaften mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2000 Einwohnern als Siedlungsbereich hat weder ein allgemeines Bauverbot zur Folge noch wird die weitere Entwicklung dieser Ortschaften im Rahmen der Bauleitplanung verhindert.

Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan mit der Lage des Plangebiets.

Quelle: http://www.bezregkoeln.nrw.de/brk_internet/index.html

Vielmehr kann es zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine örtlich bedingte angemessene Entwicklung solcher Ortschaften erforderlich sein, im Flächennutzungsplan entsprechende Bauflächen bzw. Baugebiete darzustellen und daraus Bebauungspläne zu entwickeln (Regionalplan, textliche Darstellung). Die Planung steht den Aussagen des Regionalplans somit nicht entgegen.

2.3 Flächennutzungsplan



Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Titz ist das Gebiet auf dem sich der bestehende Gebäudekomplex der Firma Landtechnik Zimmermann befindet (Gemarkung Titz, Flur 26, Flurstück 42 und 305) überwiegend als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Südlich der gewerblichen Baufläche werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Westlich des bestehenden Betriebes ist der Bereich der ehemaligen Bahntrasse (Gemarkung Titz, Flur 26, Flurstück 443) als ein geschützter Landschaftsbestandteil dargestellt.

Abb.3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Titz

Die Schutzverordnung für den geschützten Landschaftsbestandteil läuft ab, wenn der bereits aufgestellte Landschaftsplan (LP 11) Titz/Jülich Ost beschlossen wird. Die westlichen Flurstücke (Gemarkung Titz, Flur 26, Flurstücke 22/3, 303 und 304) sind als Flächen für Landwirtschaft dargestellt. Entlang der Gewerbefläche verläuft die inner- bzw. überörtliche Hauptverkehrsachse der

Dürener Straße (L 12).

2.4 Landschaftsplan/ Schutzgebiete

Westlich des bestehenden Betriebes ist der Bereich der ehemaligen Bahntrasse (Gemarkung Titz, Flur 26, Flurstück 443) nach der ordnungsbehördlichen Verordnung des Kreises Düren zur einstweiligen Sicherstellung geschützter Landschaftsbestandteile vom 06.06.2012 als ein geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen. Die ehemalige Bahntrasse sollte als Verbindungselement bzw. Biotopverbundfläche in der weiträumig ausgeräumten Landschaft dienen. Die als geschützter Bestandteil ausgewiesene Fläche erfüllt nicht vollständig die Funktion der Vernetzung. Die Schutzverordnung läuft ab, wenn der bereits aufgestellte Landschaftsplan (LP 11) Titz/Jülich Ost beschlossen wird. Im Landschaftsplan (LP 11) Titz/Jülich Ost wird der geschützte Landschaftsbestandteil auf der Fläche der ehemaligen Bahntrasse nicht mehr als geschützter Landschaftsbestandteil dargestellt. Gemäß dem bisherigen Landschaftsplanentwurf ist vorgesehen weiter westlich das Flurstück 22/3, Flur 26, Gemarkung Titz als geschützten Landschaftsbestandteil auszuweisen. Für die geplante Erweiterung der Landmaschinenhalle würde entsprechend der aktuellen Landschaftsplanung ein Teilbereich (ca. 3.200 qm) der geplanten geschützten Landschaftsbestandteile (Flurstücks 22/3, Flur 26, Gemarkung Titz) beansprucht werden. Nach Abstimmungen mit der Unteren Landschaftsbehörde ist vorgesehen, dass nach positivem Abschluss der Bauleitplanung (15. Flächennutzungsplan „Titz-Ameln“, vorhabenbezogener Bebauungsplan Titz „Landmaschinen und Landtechnik“, Ortslage Ameln), die Fläche aus dem geschützten Landschaftsbestandteil im Landschaftsplan herausgenommen wird. Eingriffe gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz werden in diesem Bereich durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege kompensiert.

2.5 Bebauungsplan - Bestand

Die heutigen betrieblichen Nutzungen (Gemarkung Titz, Flur 26, Flurstück 42 und 305) sind im Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplans Nr. 14 in Titz Ameln. Dieser weist für die Fläche entsprechend der heutigen Nutzung ein Gewerbegebiet aus. Im nördlichen, östlichen und westlichen Bereich wird das Verkehrsgebiet des Bebauungsplan Nr. 14 mit 5 m breiten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eingerahmt. Im südlichen Bereich des Plangebietes wurde eine ca. 2.397 m² große Ausgleichsfläche ausgewiesen. Weiterhin gelten folgende Festsetzungen:

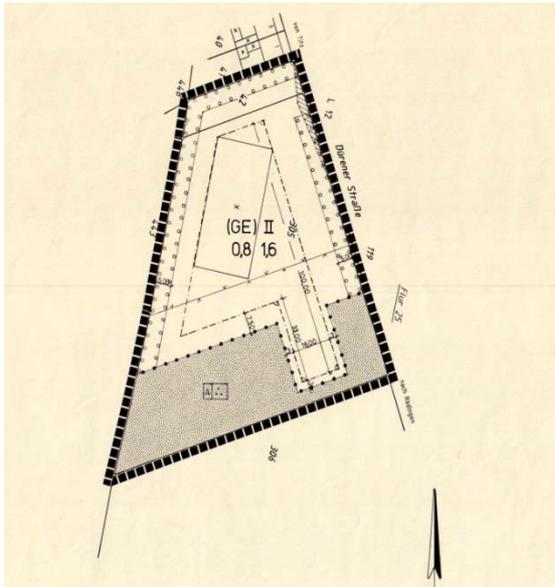


Abb 4.: Bebauungsplan Nr. 14 in Titz Ameln
Quelle: Gemeinde Titz

Grundflächenzahl 0,8

Geschossflächenzahl 1,6

Geschossigkeit II

Die heutigen Nutzungen stimmen im Wesentlichen mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 in Titz Ameln überein. Im südlichen Bereich sowie in den Randbereichen des vorhandenen Betriebsgeländes sind nach dem geltenden Bebauungsplan Nr. 14 Titz Ameln Eingrünungsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung zum bisherigen Stand des Bebauungsplans bereits zum Teil umgesetzt worden und werden durch die grünordnerischen Festsetzungen im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weiter abgesichert. Die im westlichen und nördlichen Bereich festgesetzten 5-m-breiten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind jedoch nicht verwirklicht worden. Diese werden im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen in der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Landmaschinen und Landtechnik“ an anderer Stelle aufgenommen werden.

Die beabsichtigte Erweiterungsmaßnahme westlich des bestehenden Gebäudekomplexes (Gemarkung Titz, Flur 26 Flurstück 22/3 und 443 tw.) liegt außerhalb des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 14 in Titz Ameln und damit im planungsrechtlichen Außenbereich der Ortschaft Ameln.

Durch die Überplanung wird der Bestandsbebauungsplan unwirksam.

3 Planinhalt/ Anforderungen an die Planung

3.1 Erläuterung des Vorhabens

Der ortsansässige Betrieb umfasst den Handel mit Landmaschinen und entsprechendem Zubehör und Ersatzteilen sowie eine Reparaturwerkstatt. Die vorliegende Planung beinhaltet das bestehende Betriebsgebäude mit rd. 2.078 qm und einem neu geplanten Gebäude mit rd. 1.837 qm Grundfläche. Das Hauptgebäude (bestehendes Gebäude) wird weiterhin schwerpunktmäßig als Werkstatt, Lager und Verkaufs- und Ausstellungsraum für landwirtschaftliche Geräte genutzt. Das geplante Gebäude soll zum größten Teil für die Unterstellung von Landmaschinen und Geräten sowie als Lager und Ausstellungsraum dienen. Außerdem sind in kleinerem Umfang Büroräume sowie ein Waschplatz für die Landmaschinen vorgesehen. Zur Eingrünung soll das Plangebiet im nördlichen Bereich in Richtung der Wohnbereiche und im östlichen Bereich in Richtung der öffentlichen Straße mit einer dichten

und 3,0- 5,0 m breiten Bepflanzung eingefasst werden. Im südlichen Bereich sowie in den östlichen Randbereichen des vorhandenen Betriebsgeländes (Gemarkung Titz, Flur 26, Flurstück 305) sind nach dem geltenden Bebauungsplan Nr. 14 Titz Ameln Eingrünungsmaßnahmen in Form von Gehölzflächen im Rahmen der Eingriffsregelung zum bisherigen Stand des B-Plans bereits zum Teil umgesetzt worden und werden durch die grünordnerischen Festsetzungen im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weiter abgesichert. Mit den vorgesehenen Maßnahmen zur Eingrünung kann eine verträgliche Integration des Betriebsgeländes in das Orts- und Landschaftsbild erreicht werden.

3.2 Erschließung/Verkehr

Das Betriebsgelände ist bereits erschlossen. Die Zufahrt erfolgt von der inner- bzw. überörtlichen Hauptverkehrsachse der Dürener Straße (L 12) aus. Diese mündet in nördlicher Richtung auf die vorhandene L 226, welche eine Anbindung zur A 44 und damit auch an die größeren Städte Aachen und Mönchengladbach schafft.

Der innerbetriebliche Verkehr setzt sich aus Liefertätigkeiten aus dem Pkw-Kundenverkehr sowie weiterem Kundenverkehr mit Landmaschinen zusammen. Innerhalb der Gewerbefläche ist im östlichen Bereich eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen für Besucher und Angestellte der Vorhabenträger vorhanden, so dass zusätzliche öffentliche Parkplätze nicht erforderlich sind. Die rückwärtigen Bereiche des Betriebsgeländes mit der neuen Halle können über das Betriebsgelände erreicht werden. Durch das Vorhaben wird kein zusätzlicher Verkehr induziert, da auch keine höhere Anzahl von Fahrzeugen erworben werden. Die Gebäudeerweiterung soll hauptsächlich als eine Abstellhalle für die momentan auf dem Hof stehenden Fahrzeuge (Landmaschinen) genutzt werden, die damit vor der Witterung geschützt werden können. Folglich wird keine Beeinträchtigung der L 12 mit dem Vorhaben einhergehen. Zurzeit ist eine Zufahrt zum Betriebsgelände vorhanden, die weiterhin unverändert beibehalten werden soll.

3.3 Entwässerung

Schmutzwasser

Das Plangebiet wird an die bestehende Kanalisation (Mischwasserkanal) der Gemeinde angeschlossen.

Im Bereich der technischen Anlagen des Betriebsgebäudes (Werkstatt/ Waschanlage) ist bereits heute ein Abscheider vorgeschaltet. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wird für die Betriebserweiterung für die Waschanlage ein Antrag für die Indirekteinleitung von mineralöhlhaltigen Abwässern gemäß § 59 Landeswassergesetz (LWG) an den Kreis Düren zu stellen sein. Die bestehende wasserrechtliche Genehmigung gem. § 59 LWG kann im Rahmen eines Änderungsantrags ggf. angepasst werden.

Niederschlagswasser

Bezüglich der Entsorgung des Niederschlagswassers ist die Vorschrift des § 51a Landeswassergesetz (LWG) zu beachten. Danach ist anfallendes Niederschlagswasser grundsätzlich auf dem Grundstück zu versickern. In den untersuchten Bereichen stehen feinsandige, tonige Schluffböden mit sehr geringer Durchlässigkeit an. Daher soll das anfallende Niederschlagswasser verzögert (über eine Zisterne als Pufferbehälter) in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Eine detaillierte Planung der Entwässerung erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung (Ausbauplanung).

3.4 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet bisher nicht bekannt.

3.5 Grünflächen

Das Plangebiet soll zur Abtrennung und zum verträglichen Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und öffentlichen Straßenräumen sowie zum Ausgleich der für das Bauvorhaben in Anspruch genommenen Grundstücksteile auf den Grundstücken, Gemarkung Titz, Flur 26, Flurstück 303 und 304 begrünt werden. Diese werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die bisher zu Kompensationszwecken ausgewiesene Fläche (Bebauungsplan Nr. 14, Titz A-meln) im südlichen Bereich des bestehenden Betriebes (Gemarkung Titz, Flur 26, Flurstück 305) soll als Gehölzfläche weiterhin erhalten bleiben. Auch der Grünstreifen im östlichen Bereich ist bereits zum Teil mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt und soll weiterhin erhalten und ggf. mit weiteren lebensraumtypischen Sträuchern und Bäumen ergänzt werden. Zusätzlich soll ein weiterer Grünstreifen im nördlichen Bereich mit einheimischen Gehölzen bepflanzt werden. Damit wird ein Sichtschutz in Richtung der angrenzenden Wohnbereiche sowie eine Eingrünung des Plangebietes geboten.

Die Maßnahmen sollen sowohl nach außen wie auch innerhalb des Gebietes ein optisch einheitliches und ansprechendes Bild bieten sowie eine schonende Integration in das Landschaftsbild und in die freie Landschaft ermöglichen.

3.6 Auswirkungen der Planung

Ausgehend von der Lage der geplanten Erweiterung im Außenbereich und den dortigen landwirtschaftlichen Flächen beschränken sich die empfindlichen Nutzungen auf das im nördlichen und westlichen Bereich angrenzende Siedlungsgebiet. Das Plangebiet ist bereits durch gewerbliche Nutzung sowie durch die Landstraße L 12 vorbelastet. Auswirkungen der Planung auf gesunde Wohnverhältnisse bestehen jedoch nicht. Zur Untersuchung des künftigen Lärms, verursacht durch die Realisierung des Vorhabens, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (Schalltechnische Untersuchung, ADU Cologne, März 2013).

Im vorliegenden Fall sind die Immissionsorte aufgrund des typisch dörflich, landwirtschaftlich geprägten Umfeldes zum Gebietstypus des Dorf-, Kern-, Mischgebietes zu zuordnen.

In der Berechnung der Lärmimmissionen, die künftig auftreten werden, wurde eine worst-case Betrachtung vorgenommen. Zudem wurde eine Methode zur Berechnung der künftigen Lärmimmissionen gewählt, die zu einer deutlichen Überschätzung der unter realen Bedingungen messtechnisch nachzuweisenden Beurteilungspegel nach TA-Lärm führt.

Die Berechnung ergab, dass durch den erweiterten Betrieb der Firma Zimmermann Landtechnik an den betrachteten Immissionsorten künftig für die Summe aller Immissionen die geltenden Richtwerte durch die Zusatzbelastung tagsüber unterschritten werden (vgl. Umweltbericht Kapitel 2.3.6 Mensch). Im Nachtzeitraum sowie sonn- und feiertags ruht der Betrieb.

Durch die geplante Maßnahme ist nicht mit einer Veränderung der Lärmimmissionen durch anlagenbezogenen Verkehr im öffentlichen Verkehrsbereich innerhalb eines Radius von 500 m zur Betriebszufahrt auf der Dürener Straße zu rechnen. Daher wird gemäß des Gutachtens eine Berechnung des anlagenbezogenen Lkw- Verkehrs im öffentlichen Verkehrsbereich als nicht notwendig erachtet (ADU Cologne, März 2013, S.27).

Insgesamt werden keine Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und erhöhten Licht- bzw. Schatteneinfall erwartet. Im Hinblick auf eine Kfz- bedingte Luftschad-

stofferhöhung wird angesichts des Standortes für die geplante Erweiterung im bisherigen Außenbereich mit direktem Bezug zur freien Landschaft als nicht erheblich bewertet. Im Verlauf des Verfahrens muss untersucht werden, inwieweit Umweltbelange tangiert sind. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt werden. Die Umweltprüfung wird im Umweltbericht dokumentiert.

4 Begründung der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Den allgemeinen Zielen des Bebauungsplanes entsprechend wird der Geltungsbereich als Gewerbegebiet GE festgesetzt. Die Planung dient demnach der Erhaltung und Erweiterung des Landmaschinenbetriebes für den Handel mit Landmaschinen, Anbaugeräten, Zubehör und Ersatzteilen sowie für deren Reparatur.

Andere gewerbliche Nutzungen einschließlich Fremdwerbung sowie sonstiger Einzelhandel werden ausgeschlossen, da sie dem angestrebten Charakter der Planung und des Gebietes widersprechen (gem. § 8 Abs. 2 BauNVO).

Zur Sicherung und Entwicklung der städtebaulichen Ziele sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften als Unterarten der Gewerbebetriebe aller Art sowie Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen (gem. § 8 Abs. 2 BauNVO).

Ebenso werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wird eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen, falls an Werktagen als auch an Sonn- und Feiertagen ein Bereitschaftsservice für Reparaturen und Ersatzteilen erforderlich ist.

Mit den Regelungen wird ein angemessener Spielraum für das konkrete Vorhaben eröffnet, potenziell konkurrierende Nutzungen werden nicht ermöglicht. Durch die Ausweisung der Plangebietsfläche als Gewerbegebiet wird sichergestellt, dass es sich bei der geplanten Betriebserweiterung um eine nicht erheblich belästigende Nutzung im Sinne des § 8 BauNVO handelt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Gewerbegebiet (GE) wird gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehene Obergrenze der **Grundflächenzahl (GRZ)** mit **0,8** festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 17 Abs. 1 BauNVO).

Die zulässige Grundfläche innerhalb des Gewerbegebietes darf durch die Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze sowie ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von **0,9** überschritten werden. Eine Überschreitung der GRZ bzw. zulässigen Grundfläche ist für Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO, für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für private Verkehrsflächen und Platzbereiche zulässig.

Geschossigkeit

Die Anzahl der **Vollgeschosse** wird auf **maximal 2** festgesetzt (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO). Damit orientiert sich die Festsetzung an dem bestehenden Betriebsgebäude.

Zusätzlich wird eine maximale Firsthöhe von 10,00 m und eine Traufhöhe von 7,00 m bei der Bebauung festgesetzt (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO). Bezugspunkt für die Höhenangabe ist der höchste Punkt der Straßenbegrenzungslinie. Im Hinblick auf die Umgebung soll damit einer zu starken Höhenentwicklung entgegengewirkt sowie eine verträgliche Einbindung des neuen Baukörpers in den vorhandenen Bestand gewährleistet werden.

4.3 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 und § 21 a BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenflächen i.S.d. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.4 Bauweise

Betriebliche Abläufe erfordern eine hohe Flexibilität bei der Ausgestaltung von Gebäuden. Zu diesem Zweck wird eine **abweichende Bauweise** von der **offenen Bauweise** festgesetzt, welche die Errichtung von Gebäuden ohne Beschränkung der Gebäudelänge (auch Gebäude mit über 50 m Länge) ermöglicht § 22 Abs. 4 BauNVO. Die Festsetzung berücksichtigt die im Rahmen der vorliegenden Planung betrieblichen Erfordernisse.

4.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen werden durch Festsetzungen von Baugrenzen nach § 9 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO bestimmt, welche durch die Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Der Zuschnitt der Baugrenzen lässt für die Bauherren einen angemessenen Gestaltungsspielraum bei der späteren Umsetzung des Vorhabens.

4.6 Abstandsklassen

Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit der Abstandsliste des Abstandserlasses (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007) wird festgesetzt, dass Betriebe der Abstandsklassen I bis VI unzulässig sind. Unzulässig sind zudem Betriebe, die in der Abstandsliste nicht aufgeführt sind, die aber hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens einer Abstandsklasse zugeordnet werden können, deren Betriebe als nicht zulässig festgesetzt sind. Zulässig sind dagegen Betriebe, die in der Abstandsliste nicht genannt sind, die aber nach ihrem Emissionsverhalten einer Abstandsklasse zugeordnet werden können, die nach den Festsetzungen nicht als unzulässig festgesetzt ist. Weiterhin sind im Einzelfall Betriebe, die nach ihrem Typ einer bestimmten Abstandsklasse zuzuordnen sind, in Bereichen der nächst niedrigeren Abstandsklasse zulässig, wenn für diese Betriebe durch Gutachten nachgewiesen ist, dass sie hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens den Betrieben dieser nächst niedrigeren Abstandsklasse (geringeres Abstandserfordernis) vergleichbar sind. Nicht zulässig sind Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG mit Betrieben und Anlagen, in denen sicherheitstechnisch bedeutsame Mengen gefährlicher Stoffe der Abstandsklassen I bis IV des Anhangs 1 des Leitfadens KAS 18 der Kommission für Anlagensicherheit vom November 2010 vorhanden sind sowie Betriebsbereiche mit Anlagen und Betrieben mit gefährlichen Stoffen, die ähnliche Stoffeigenschaften und ein vergleichbares Gefahrenpotential aufweisen.

4.7 Verkehrliche Erschließung

Das Baugebiet befindet sich direkt an der Landesstraße L 12 (Dürener Straße), welche die Ortschaft Ameln mit dem Zentralort Titz verbindet und dann auf die vorhandene L 226 in nördlicher Richtung mündet, welche eine Anbindung zur A 44 und damit auch an die größeren Städte Aachen und Mönchengladbach schafft. Innerhalb des Betriebsgeländes ist eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen für Besucher und Angestellte der Firma Landtechnik Zimmermann vorhanden, so dass zusätzliche Parkplätze nicht erforderlich sind.

4.8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)

Zur Strukturanreicherung heimischer Tier- und Pflanzenarten sollen im Plangebiet nur solche Pflanzen angepflanzt werden, die im Planungsraum überwiegend heimisch sind und daher von den heimischen Tierarten als adäquater Lebensraum genutzt werden können (vgl. Pflanzlisten).

Die Flächen FB 1, FB 2 und FB 3 dienen der Eingrünung des Plangebietes zur Umgebung. Diese Anpflanzungen sollen sowohl Sichtschutz sowie auch einen optisch ansprechenden und einheitlichen Abschluss des Plangebietes schaffen.

Auf der Fläche FB 2 ist eine dichte Bepflanzung in Form einer einreihigen Baum/Strauchhecke aus Sträuchern und/oder Bäumen 1. Ordnung mit einer Regelbreite von 3,0 m aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A, B und C anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m versetzt, Mindestqualität 60/100 und die Bäume I. und II. Ordnung in einem Abstand von 8,0-12,0 m versetzt, Mindestqualität Hst., 3xv., StU 16/18 (Bäume I. Ordnung) bzw. STU 12/14 (Bäume II. Ordnung) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen zwischen den Strauch- und Gehölzpflanzungen sind mit einer Raseneinsaart mit einer standortgerechten Wildkräutermischung (z.B. RSM 7.1.2) als Kräuterwiese herzustellen.

In den nachrichtlichen eingetragenen Sichtdreiecken sind nur bis zu 80 cm hohe Strauchbepflanzungen zulässig.

Die Fläche FB 3 ist als kräuterreiche Wiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Saatgut RSM 2.4 Gebrauchsrasen-Kräuterrasen.

Pflanzliste A Laubbäume I. Ordnung		Pflanzliste B Laubbäume II. Ordnung		Pflanzliste C Sträucher	
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Esskastanie	<i>Castanea sativa</i>	Faulbaum	<i>(Rhamnus frangula)</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Hartriegel	<i>(Cornus sanguinea)</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Hasel	<i>Corylus avellana)</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>	Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	Kirschpflaume	<i>Prunus cerasifera</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Walnuss	<i>Juglans</i>	Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>

			<i>regia</i>		
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	Frühe Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
		Wildapfel	<i>Malus communis</i>	Rainweide	<i>Ligustrum vulgare</i>
		Wildbirne	<i>Pyrus pyras-ter</i>	Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
				Salweide	<i>Salix caprea</i>
				Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
				Wasserschneeball	<i>Viburnum opulus</i>
				Weißdorn	<i>Crataegus monogynajoxyacantha</i>
				Schwarze Apfelbeere	<i>Aronia melanocarpa</i>
				Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Um eine qualitativ hochwertige Bepflanzung im Bereich der privaten Grünflächen zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

4.9 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Pflanzfläche FB 1 vorhandenen Gehölzbestände, Obstwiese und die Einzelbäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Bei Abgang einzelner Bäume und Gehölze ist innerhalb der jeweils hierfür festgesetzten Fläche eine gleichartige Ersatzpflanzung vorzunehmen.

4.10 Maßnahmen zum Schutz der Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Errichtung der Betriebserweiterung ist nur in einem Bauzeitenfenster vom 1. September bis 31. Januar außerhalb der Brutzeiten der betroffenen planungsrelevanter Arten zulässig.

Da die Brutvorkommen und allgemein häufige Vogelarten nicht gänzlich ausgeschlossen werden, sollte der Bau der Erweiterung außerhalb der Brutperiode, in einem Zeitrahmen von September bis Anfang Februar erfolgen. Damit können temporäre optische und akustische Störungen minimiert werden.

4.11 Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 2 und 3 BauO NRW)

Werbeanlagen

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht, mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung sowie Booster- und Laserwerbungen sind unzulässig.

Die Festsetzung zu den Werbeanlagen dient insbesondere der Verkehrssicherheit an der Hauptverkehrsachse der Dürener Straße (L 12). Zusätzlich wird durch die Einschränkung gewährleistet, dass das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

4.12 Hinweise

Baugrundverhältnisse

Im gesamten Plangebiet sind ggf. besondere Gründungsmaßnahmen wegen ehemaliger Bergbaue erforderlich. Bei der Errichtung von Gebäuden (Gründung und Statik des Bauwerkes) sind die Bemessungsbeiwerte der Erdbebenzone 3 und der Baugrundklasse S zugrunde zu legen. Die DIN 4149 ist zu beachten.

Das Baugebiet liegt im Einflussbereich des ehemaligen Steinkohlebergbaus und der Sumpfungmaßnahmen der benachbarten Braunkohlentagebaue. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, 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 Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. In der Begründung wird weiterhin ergänzt, dass bei Planungen und Vorhaben die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen Berücksichtigung finden sollten.

Die DIN 4149 kann mit den Planunterlagen zu den Geschäftszeiten im Rathaus der Gemeinde Titz, Landstraße 4, 52445 Titz eingesehen werden.

Bodendenkmale

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.

Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche Ausgleich (CEF-Maßnahme) für den Artenschutz erfolgt mit einer Habitatverbesserung auf insgesamt ca. 0,49 ha Fläche und findet auf den Flurstücken 28, 29, 303, 443 Tfl., Flur 26, Gemarkung Titz Gemeinde Titz statt. Die Flächen 22/3 Tfl., 304 und 302 bleiben als Wei-de/Streuobstwiese erhalten.

Der erforderliche Ausgleich für die Versiegelung (Ökopunktedefizit von ca. 21.172) erfolgt auf den festgesetzten Grünflächen im Plangebiet sowie auf den vorgesehenen Ausgleichsflächen für den Artenschutz (Flurstücken 28, 29, 303, 443 Tfl., Flur 26, Gemarkung Titz Gemeinde Titz), die multifunktional auch als Ausgleichsflächen für den geplanten Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora etc. fungieren.

Der Ausgleich ist durch vertragliche Regelungen i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB i.V.m § 11 BauGB gesichert und wird im Durchführungsvertrag fixiert.

5 Zusammenfassung

Der Vorhabenträger unterhält auf dem Grundstück - Gemarkung Titz, Flur 26, Flurstück 305 und 42 eine Werkstatt, Lager, Verkaufs- und Ausstellungsräume. Das Grundstück der Firma wird gewerblich genutzt und ist bebaut mit einer Halle, einem Wohnhaus und Garagen. Durch den erheblichen Flächenbedarf heutiger landwirtschaftlicher Maschinen sowie durch den zunehmenden Erfolg der Firma sind die vorhandenen Gebäude für den räumlichen Bedarf des Betriebes nicht mehr ausreichend. Da eine Auslagerung einzelner Betriebsteile an andere Standorte zu unverhältnismäßigen funktionellen und letztlich wirtschaftlichen Erschwernissen führen würde, beabsichtigt der Vorhabenträger nun eine bauliche Erweiterung dieses Betriebes auf den westlich angrenzenden Grundstücken (Gemarkung Titz, Flur 26, Flurstücke 22/3 tw. und 443 tw.). Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Standortsicherung und für eine künftige Erweiterung des bestehenden Betriebes zu schaffen sowie eine Sicherung und Entwicklung der örtlichen gewerblichen Wirtschaft zu bewirken, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

6 Umweltverträglichkeit/ Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag

Im weiteren Verfahren wird untersucht, inwieweit Umweltbelange tangiert sind. Es wird ein Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag erstellt, in dem der Eingriff in Natur und Landschaft ermittelt und Vorschläge für geeignete Ausgleichsmaßnahmen gemacht werden.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt werden. Die Umweltprüfung wird in einem Umweltbericht dokumentiert, der Teil der Begründung wird. Der Untersuchungsumfang und die Detailschärfe werden unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der zuständigen Behörden nach Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB weiter konkretisiert werden.

7 Kosten

Zur Tragung der Kosten der Planung hat sich der Vorhabenträger im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages verpflichtet. Er trägt zudem, aufgrund des zu schließenden Durchführungsvertrages, die Kosten der Realisierung des Vorhabens, insbesondere der Erschließung.

8 Durchführungsvertrag

Kernstück eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist - neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan - der Durchführungsvertrag, der zwischen der Gemeinde Titz und dem Vorhabenträger abgeschlossen wird. Der Vertrag bestimmt eine Frist für die Realisierung des Vorhabens. Bei Verstoß gegen die Fristen soll die Gemeinde Titz nach § 12 Abs. 6 BauGB die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben.

Im Durchführungsvertrag soll auch die Übernahme der Planungskosten geregelt werden.

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Erfüllung besonderer Anforderungen an das Vorhaben. So werden hier ggf. die im Umweltbericht genannten Vermeidungsmaßnahmen festgelegt, die nicht Teil des Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans sind.

Des Weiteren werden sich die Vorhabenträger zur Herstellung des erforderlichen Ausgleichs, der im LBP ermittelt wird, verpflichten.

9 Vorhaben- und Erschließungsplan

Zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Vorhaben- und Erschließungsplan. Dieser muss das Vorhaben in seinen städtebaulich wesentlichen Punkten darstellen. Dazu ist er an den eingeschränkten Darstellungskatalog des § 9 BauGB nicht gebunden.

Der zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörende Vorhaben- und Erschließungsplan legt vor allem die Standorte und Anordnung der Anlagen sowie die sonstigen Bodennutzungen im Plangebiet zueinander fest.

10 Plandaten

Größe des Plangebiets	ca.15.262 m ²
Gewerbliche Bauflächen (GE).	ca.15.262 m ²
davon Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und (6) BauGB)	ca. 6.092 m ²
versiegelte Fläche	ca. 8.238 m ²

10.1 Literatur- und Quellenverzeichnis

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414,

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542.

Weitere Quellen

Flächennutzungsplan der Gemeinde Titz,

Bebauungsplan Nr. 14 in Titz Ameln (als Satzung gem. § 10 BauGB am 06.07.1994 von der Gemeinde Titz beschlossen)