

Gemeinde Titz
Kreis Düren
Regierungspräsident Köln

8. Änderung des Bebauungsplans Titz Nr. 17
Ortslage Ameln

Begründung
-Entwurf-

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz

Sachbearbeiter:

Dipl.-Ing. Marta Jakubiec
Erkelenz, 17.11.2014

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeines	2
1.1	Plangebiet	2
1.2	Vorhandenes Planungsrecht – vorangegangenes Verfahren	3
2	Anlass, Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung	4
2.1	Inhalt der Planänderung	4
2.2	Verfahrensschritte	5
3	Umweltauswirkungen der Bebauungsplanänderung	5

1 ALLGEMEINES

1.1 Plangebiet

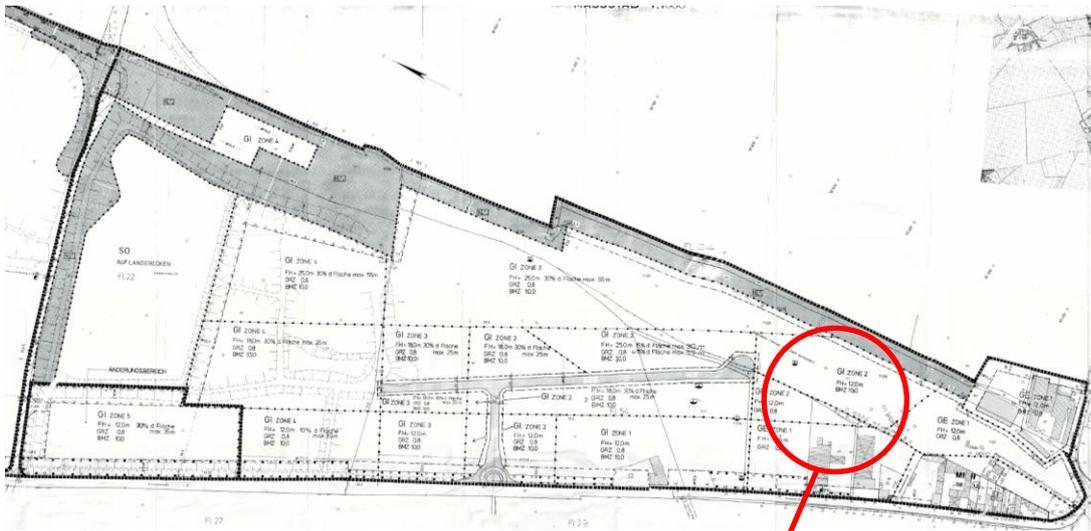


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Titz 17 mit Kennzeichnung der 8. Änderung
Quelle: Gemeinde Titz

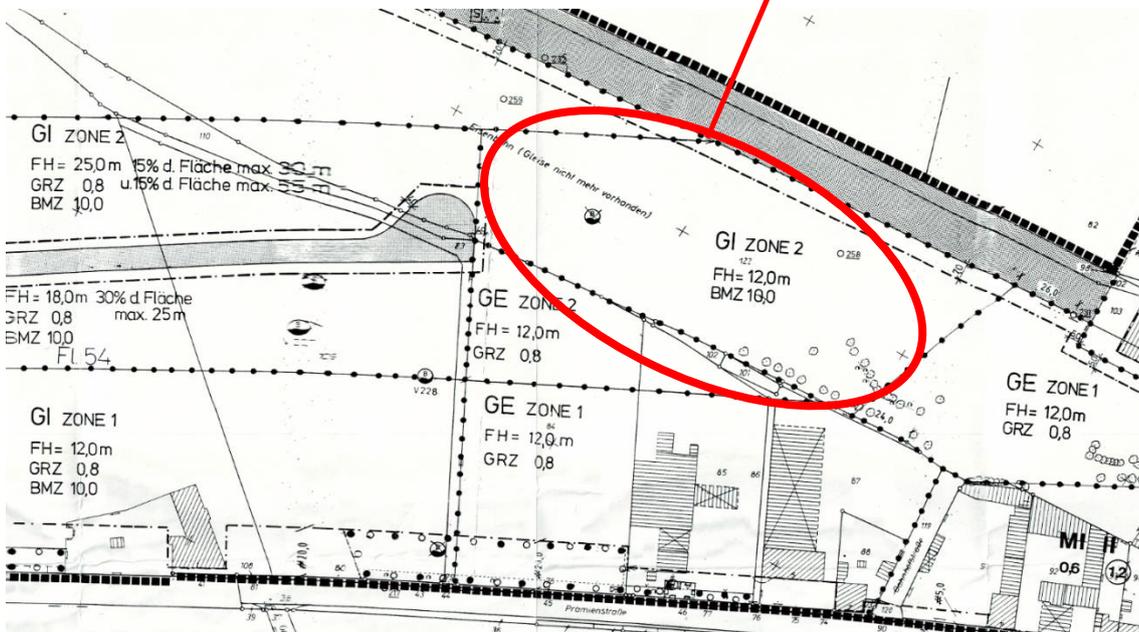


Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans Titz 17 mit Kennzeichnung der 8. Änderung
Quelle: Gemeinde Titz

Der Bebauungsplan „Titz 17“ aus dem Jahre 1993 (04.12.1993) weist in dem Bereich Gemarkung Titz, Flur 54, Flurstück 186 ein Industriegebiet aus mit einer Firsthöhe (FH) von 12,0 m und einer Baumassenzahl¹ von 10,0 . Eingegrenzt wird das Plangebiet im Osten durch eine festgesetzte sonstige Grünfläche (zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern). Im Süden und Westen sind Gewerbegebiete und im Süden und Südosten sind Industriegebiete festgesetzt. Das Plangebiet wird von der nördlich vorhandenen Stichstraße „Am Weiher“ erschlossen, die in einem Wendehammer endet.

1.2

Vorhandenes Planungsrecht – vorangegangenes Verfahren

Im derzeitigen Bebauungsplan „Titz 17“ ist im Norden ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Auflandebecke“ ausgewiesen, das der ehemaligen Zuckerfabrik als Polderfläche diente. Ansonsten wird das Gelände des Bebauungsplans als Industriegebiet (GI) und Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Unmittelbar angrenzend an die Prämienstraße im südlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 17 ist entsprechend der hier vorhandenen Bebauung Mischgebiet (MI) festgesetzt. Darüber hinaus wird das Gewerbegebiet von einer Grünfläche eingefasst und Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Unter Berücksichtigung benachbarter Wohnbebauung, insbesondere an der Prämienstraße in Ameln, wurde das Gewerbegebiet (GE) und Industriegebiet (GI) auf der Grundlage des Abstandserlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW vom 21.03.1990 in Bezug auf die zulässige Nutzung so gegliedert, dass unzumutbare und unzulässige Immissionen in den schutzwürdigen Bereichen vermieden werden. Der Änderungsbereich ist als Industriegebiet mit einer Firsthöhe (FH)² von 12,0 m und einer Baumassenzahl von 10,0 ausgewiesen. Die an den Änderungsbereich angrenzenden Industriegebiete im nördlichen Bereich sind mit einer Firsthöhe von 25,0 m ausgewiesen. In den südlich und westlich angrenzenden Gewerbegebieten sind Firsthöhen von 12,0 m zulässig. Auffällig ist die Staffelung der Gebäudehöhen im Bebauungsplan Nr. 17, die vorsieht dass insbesondere in Richtung der Wohnbebauung (westlich der

¹ BMZ- gibt an wie viel m³ Baumasse je m² Fläche eines Baugrundstückes zulässig sind.

² Definition der Firsthöhe: Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossfuß-boden und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante.

Prämienstraße) niedrigere Firsthöhen (von 12m) festgesetzt sind. Im Hinblick auf die Umgebung kann damit einer zu starken Höhenentwicklung entgegengewirkt werden.

Zuletzt wurde der Bebauungsplan im Jahre 2011 geändert. Ziel der 7. Änderung des Bebauungsplans war, eine bessere Ausnutzbarkeit eines Baufeldes zu erreichen. Ursprünglich war am Ende der Erschließungsstrasse „Am Weiher“ eine Wendemöglichkeit geplant, die sich nach Osten erstreckt hatte. Dadurch wurde das angrenzende Baufeld an dieser Stelle eingeschränkt, so dass ein geplantes Bauvorhaben nicht verwirklicht werden konnte.

Die Festsetzung der Verkehrsfläche wurde in der 7. Änderung dahingehend geändert, dass die Wendemöglichkeit nach Westen gespiegelt wurde und somit im östlichen Bereich ein größeres Baufeld entstehen konnte.

2

ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

In dem Bereich Gemarkung Titz, Flur 54, Flurstück 186 ist ein Kistenlager des benachbarten Frischgemüsehändlers (HG Frischgemüse GmbH) vorgesehen. Der Bauherr plant sowohl die vorhandene Kühl- und Lagerhalle zu erweitern als auch ein Kistenlager zu bauen. Die geplante Erweiterung der Kühlhalle ist in Übereinstimmung mit dem derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan „Titz 17“ möglich. Für den Bereich des Kistenlagers ist bisher nur eine Firsthöhe (FH) von 12,0 m und einer Baumassenzahl von 10,0 ausgewiesen. Für die geplante Nutzung des Kistenlagers wird jedoch eine Traufhöhe von ca. 13,0 m und eine Firsthöhe von ca. 16,0 m über OKFFB (Oberkante Fertigfußboden) vorgesehen, wobei der Fußboden ca. 50 cm über der angrenzenden öffentlichen Straße liegen muss. Daher wird die Festsetzung der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Titz 17“ im Bereich des geplanten Kistenlagerplatzes geändert. Ziel der Änderung ist es, im Südosten des Plangebietes in der GI Zone 2, Gemarkung Titz, Flur 54, Flurstück 186 die festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe anzupassen. Für den Bereich soll eine Firsthöhe von 16,50 m festgesetzt werden. Bezugspunkt für die Höhenangabe ist der höchste Punkt der Straßenbegrenzungslinie.

Die beabsichtigte Änderung bezieht sich ausschließlich auf die festgesetzte Firsthöhe (z.Zt. 12,0 m). Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden beibehalten.

2.1

Inhalt der Planänderung

Die textliche, gestalterische Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) zur Firsthöhe wird von ursprünglich festgesetzten 12,0 m auf 16,50 m geändert.

In den textlichen Festsetzungen wird dazu ergänzt, dass der Bezugspunkt für die Höhenangabe der höchste Punkt der Straßenbegrenzungslinie ist.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 17 bleiben von der 8. Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

2.2

Hinweise zum Bebauungsplan

Im Bebauungsplan werden folgende Hinweise ergänzt:

„Der Planungsbereich ist nach den hier vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: Oktober 2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - Az.: 61.42.63 -2000-1) von durch Sumpfungmaßnahmen 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 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 für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.“

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Rheinland“ der Winterschall Holding GmbH.

Diese Erlaubnis gewährt das befristete Aufsuchen des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoff“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen.

2.3

Verfahrensschritte

Das Verfahren wird nach § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt. Voraussetzungen dafür sind, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, weil das Leitziel der Gemeinde durch die Änderung weiterhin bestehen bleibt. Der Plan entspricht der Planungsgrundlage des Bebauungsplans Nr. 17 Ortslage Ameln in fast allen Punkten. Die Art der baulichen Nutzung im Änderungsbereich bleibt gemäß § 9 BauNVO als Industriegebiet erhalten. Die Baumassenzahl bleibt von der Änderung unberührt. Sowohl die planerische Grundkonzeption sowie der Gebietscharakter und auch nachbarschaftliche Interessen sind nicht von der Änderung im Plangebiet betroffen. Somit kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden. Von einem Umweltbericht kann abgesehen werden (§ 13 Abs. 3 BauGB).

3

UMWELTAUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Da ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, muss kein Umweltbericht erstellt werden. Dennoch sind die Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und gerecht abzuwägen. Durch die Höhenänderung werden keine Flächen zusätzlich versiegelt. Das Plangebiet stellt sich als Ausbuchtung des im Osten festgesetzten Grünstreifens. Weiter im Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Im Norden und Süden bzw. Südwesten des Änderungsbereiches befinden sich unterschiedliche gewerbliche Betriebe (Biogasanlage,

Agrarhandel, Containerlagerung, Bauhof, Bauunternehmen etc.). Die betrieblichen Anlagen des Gewerbe- bzw. Industriegebietes sind für die Plangebietsumgebung bereits prägend. Für die angrenzenden Gewerbebetriebe im nördlichen Bereich z.B. ist eine Firsthöhe von 25,0 m zulässig. Aufgrund der Vorbelastung und der Lage des Plangebietes im Randbereich eines bestehenden Gewerbebetriebes ist trotz der nun geplanten höheren Firsthöhe nicht mit einer nennenswerten Beeinträchtigung des vorhandenen Landschaftsbildes und des Naherholungspotenzials zu rechnen.

Zusammenfassung

Durch die Planung entstehen keine schädlichen Umweltauswirkungen. Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 bezüglich der Überbaubarkeit des Grundstückes beibehalten werden, besteht auch kein neuer Eingriff. Der Eingriff war bereits vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zulässig. Daher ist kein Ausgleich notwendig.