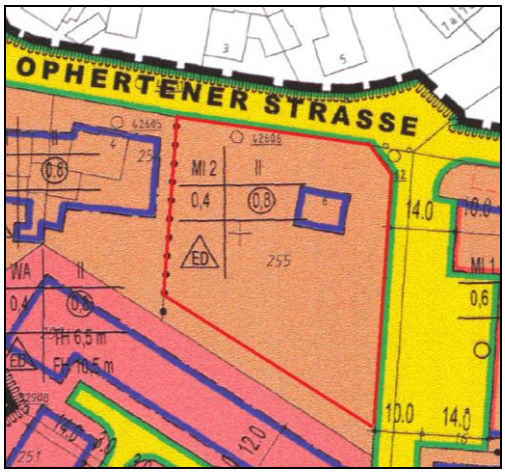
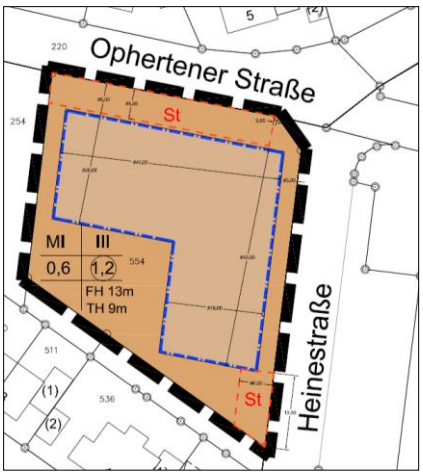
BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. V4 „SILO-GRUNDSTÜCK“





GEMEINDE TITZ – ORTSLAGE TITZ

(ENTWURF)

Inhalt

1 Anlass der Planung 2
2 Planverfahren 2
2.1 Beschleunigtes Verfahren gemäß 13a BauGB 2
2.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB 2
2.3 Ausgleich 3
3 Ziel und Zweck der Planung 3
4 Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation 3
4.1 Beschreibung des Plangebietes 3
4.2 Regionalplan 4
4.3 Flächennutzungsplan 4
4.4 Bebauungsplan 5
4.5 Landschaftsplan 6
5 Planungsalternativen 6
6 Begründung der Festsetzungen 6
6.1 Abgrenzung des Plangebietes 6
6.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 7
6.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17-20 BauNVO) 7
6.3.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO) 7
6.3.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO) 7
6.3.3 Geschossigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO) 7
6.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO) 8
6.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO) 8
6.6 Maßnahmen zum Schutz der Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 9
6.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW) 10
7 Auswirkungen der Planung 10
7.1 Allgemeine Auswirkungen 10
7.2 Umweltauswirkungen 10
7.3 Artenschutz 10
8 Umsetzung der Planung 12
8.1 Erschließung 12
8.2 Durchführungsvertrag 12
9 Kosten 12
10 Plandaten 12
10.1 Flächenbilanz zum Bebauungsplan 12

1 ANLASS DER PLANUNG

Anlass der Planung ist, die derzeit durch ein nicht mehr genutztes Silo bebaute Fläche einer neuen Nutzung zuzuführen. Das Grundstück soll eine der Umgebung angepasste und städtebaulich angemessene Funktion erhalten.

Die Gemeinde Titz ist aufgrund der ruhigen und ländlichen sowie gleichzeitig verkehrsgünstigen Lage durch die Anbindung über die Bundesautobahnen A 61 und A 44 ein beliebter Wohnstandort. Insbesondere der Wohnflächenbedarf für ältere Personen nimmt aufgrund des demographischen Wandels und der damit einhergehenden Zunahme von über 60jährigen zu. Um dem allgemein hohen Bedarf an Wohnungen sowie insbesondere dem erhöhten Bedarf an altersgerechten Wohnungen Rechnung zu tragen, soll das derzeit ungenutzte „Silo-Grundstück" einer altersgerechten, barrierefreien Wohnnutzung zugeführt werden. Ein vergleichbares Wohngebäude existiert derzeit nicht in Titz. Es gibt lediglich zwei Alten- bzw. Pflegeheime. Der Bedarf nach einer seniorengerechten Wohnanlage ist in Titz somit eindeutig vorhanden.

Ergänzt wird die Wohnnutzung durch gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss wie beispielsweise eine Cafeteria sowie durch Kleingewerbe (z.B. Friseur, Bäcker, Metzger), um die Versorgungssituation in Titz auszubauen. Die Versorgung durch Gewerbebetriebe im selben Gebäude ist aufgrund der Mobilitätseinschränkungen von vielen Senioren wichtig. Das Plangebiet soll folglich dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen. Deshalb erfolgt eine Festsetzung als Mischgebiet (MI).

Das Plangebiet eignet sich einerseits wegen der zentralen Lage innerhalb der Ortschaft Titz und die gute Anbindung an die vorhandene Titzer Versorgungslandschaft für die vorgesehene Nutzung. Andererseits kann eine derzeit ungenutzte Fläche wiedernutzbar gemacht werden. Eine Inanspruchnahme von neuen Flächen ist somit nicht erforderlich.

2 PLANVERFAHREN

2.1 Beschleunigtes Verfahren gemäß 13a BauGB

Zur Realisierung der Planung wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt, der den rechtsgültigen Bebauungsplan Titz 18 „Kölner Strasse" für den entsprechenden Teilbereich ändert.

Das beschleunigte Verfahren bietet gegenüber dem Regelverfahren folgende Vorteile. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und Behörden abgesehen werden. Zudem kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und einem Monitoring abgesehen werden.

Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ist gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB an verschiedene Voraussetzungen gebunden. Das Plangebiet erfüllt alle Voraussetzungen. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der die Nachverdichtung des Plangebietes ermöglicht. Die zulässige Grundfläche liegt aufgrund der Plangebietsgröße von lediglich 2.214 qm deutlich unter 20.000 qm. Der Bebauungsplan begründet kein Vorhaben, das der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetztes), die ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB ausschließen würden, bestehen nicht.

2.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. Der

vorhabenbezogene Bebauungsplan ist eine Sonderform des Bebauungsplanes, der bei präzise umrissenen Projekten eines Vorhabenträgers Anwendung findet. Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan, den der Investor mit der Gemeinde abgestimmt hat. Die Gemeinde schließt mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger verpflichtet, die Planung und Erschließung innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen. Der Vertrag trifft zudem Aussagen zur Übernahme der Kosten durch den Vorhabenträger.

2.3 Ausgleich

Im beschleunigten Verfahren gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 qm gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist im vorliegenden Plangebiet folglich nicht erforderlich.

3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Gemeinde beabsichtigt, ein nicht mehr genutztes Silo-Grundstück in der zentralen Ortslage Titz entsprechend den Plänen eines Investors einer gemischten Nutzung zuzuführen. Die Fläche liegt innerhalb des rechtgültigen Bebauungsplanes Titz 18, der diese als Mischgebiet (MI) darstellt. Das Ziel der Planung ist es, seniorengerechte und barrierefreie Wohneinheiten sowie nicht störende Gewerbebetriebe in der Innenortslage Titz zu schaffen.

Durch die L-förmige Bebauung des Grundstücks, die 22 Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten schafft, wird zusätzlicher Wohnraum in zentraler Lage realisiert. Zudem zielt die Planung darauf ab, neue Einrichtungen der Nahversorgung anzusiedeln, die die Versorgungssituation in der Ortschaft Titz stärken. Durch die Planung wird eine funktionale und optische Integration des Grundstückes in die Umgebung gewährleistet. Durch unterschiedliche Wohnungsgrößen (49 bis 77 qm), Wohnungszuschnitte und Zimmeranzahlen (2 bis 3 Zimmer) wird die Planung den Ansprüchen verschiedener potentieller Mieter gerecht. Die Wohneinheiten sollen vorwiegend im Eigentum des Vorhabenträgers verbleiben und vermietet werden. Der Standort zentral in der Ortschaft Titz gewährleistet eine gute Anbindung an die bestehende Titzer Versorgungslandschaft (Apotheke, Ärzte, Banken, Einkaufsmöglichkeiten etc.). Die Integration einer Cafeteria sowie gegebenenfalls zusätzlich die Integration von Kleingewerbe (Friseur, Bäcker, Metzger, ö.Ä.) im Erdgeschoss des Gebäudekomplexes ergänzen die Versorgungssituation in zentraler Lage von Titz. Gewerbliche Nutzungen sollen ausschließlich im Erdgeschoss integriert werden.

Die barrierefreie Gestaltung der Wohneinheiten ermöglicht älteren Bewohnern ein selbstbestimmtes Wohnen. Es handelt sich bei der Planung um altengerechte Wohnungen, die Betreuung der Bewohner mit Pflegediensten ist derzeit nicht angedacht.

Die gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan durch das Gebäude voraussichtlich überbaute Fläche beträgt etwa 978 qm. Im Plangebiet werden voraussichtlich 20 Stellplätze geschaffen. Die unbebauten Flächen des Plangebietes sind ausschließlich private Grünflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 643 qm, die durch den Vorhabenträger gestaltet werden.

4 DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

4.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Titz im Norden des Kreises Düren zentral innerhalb der Ortslage Titz. Es umfasst das Flurstück 554, Flur 39, Gemarkung Titz und hat eine Größe von 2.214 qm. Der Änderungsbereich wird

im Norden durch die Ophertener Straße und im Osten durch die Heinestraße begrenzt. Das Plangebiet grenzt im Süden an Wohnbebauung. Die umliegenden Flächen im Norden, Osten und Westen sind gemischte Bauflächen. Das Plangebiet ist derzeit im Nord-Osten mit einem nicht mehr genutzten Silo bebaut. Der übrige Bereich des Plangebietes ist unbebaut.



Abbildung 1: Luftbildausschnitt des Plangebietes (Quelle: TIM online NRW)

4.2 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen weist für das Plangebiet sowie für die gesamte zentrale Ortslage Titz einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) mit Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“ aus. Die Planung steht den Aussagen des Regionalplanes nicht entgegen.

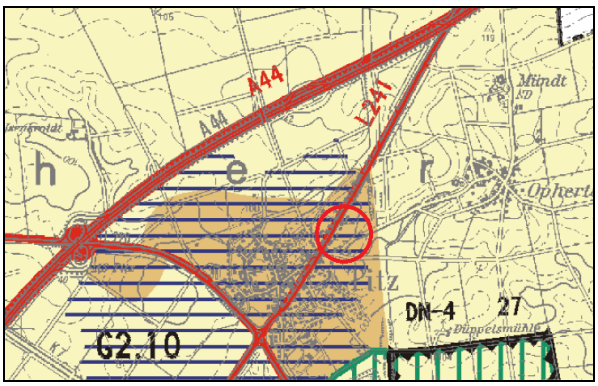


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan

4.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Titz ist das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die südlich angrenzenden Flächen sind Wohnbauflächen (W). Die übrigen angrenzenden Flächen sind gemischte Bauflächen (M). Der Bebauungsplan ist folglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

4.4 Bebauungsplan

In dem seit dem Jahre 2001 rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 18 „Kölner Strasse“ der Gemeinde Titz ist das Plangebiet als Mischgebiet (MI) dargestellt. Die Geschossigkeit ist auf höchstens zwei Geschosse begrenzt. Für die Grundflächenzahl (GRZ) ist ein Höchstmaß von 0,4 und für die Geschossflächenzahl (GFZ) ein Höchstmaß von 0,8 festgesetzt. Es sind lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In der durch Baugrenzen abgegrenzten überbaubaren Grundstücksfläche befindet sich derzeit das nicht mehr genutzte Silo.

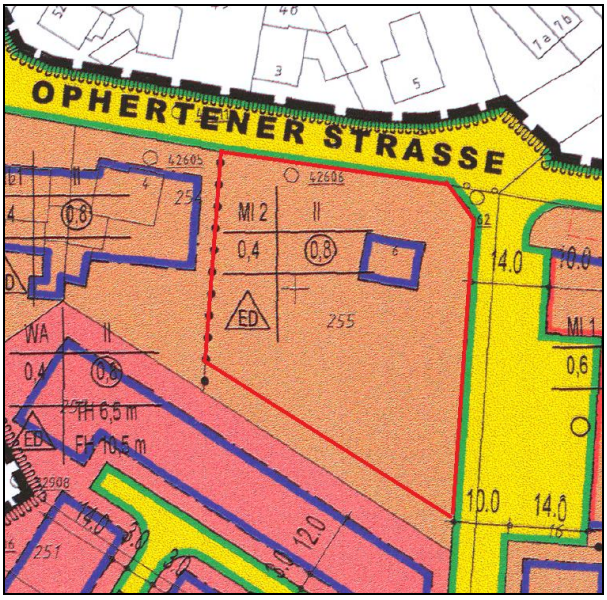


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Titz Nr. 18

Um das geplante Vorhaben zu realisieren, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB erstellt, der den bestehenden Bebauungsplan Titz Nr. 18 im Teilbereich des Plangebietes ändert. Die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) wird beibehalten.

4.5 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan sind keine schützenswerten Bestandteile für den Bereich des Vorhabengebietes ausgewiesen.

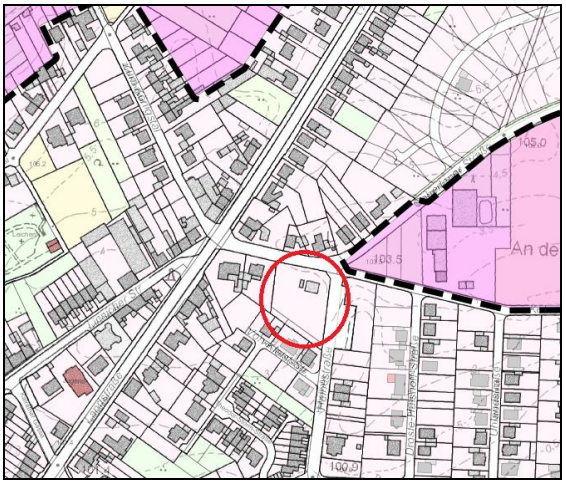


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan

5 PLANUNGSALTERNATIVEN

Das Plangebiet ist aus folgenden Gründen als geeignet zur Entwicklung von altersgerechten Wohnungen mit ergänzenden Gewerbebetrieben anzusehen. Das Vorhaben dient der Innenentwicklung, indem es eine bereits bebaute und derzeit nicht genutzte Fläche wieder nutzbar macht. Es werden durch das Vorhaben somit keine bislang unbebauten Flächen neu versiegelt. Durch die Planung werden die Belange der Natur und Landschaft dementsprechend nicht negativ beeinträchtigt. Zudem eignet sich das Plangebiet im Vergleich zu anderen potentiellen Flächen, da bestehende Straßen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen genutzt werden können. Darüber hinaus wird das Ortsbild durch eine Nutzung, die den umgebenden Grundstücken entspricht, erheblich aufgewertet. Das derzeit auf dem Grundstück vorhandene Silo entspricht nicht der umgebenden Bebauung. Des Weiteren ist die zentrale Lage in der Ortschaft Titz für die geplante Nutzung wichtig, um eine gute Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen zu gewährleisten. Aus zuvor genannten Gründen bieten sich keine Planungsalternativen an.

6 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan ermöglicht die Umsetzung der Planung des Vorhabenträgers und gewährleistet die Integration des Vorhabens in die Umgebung. Er schafft ein homogenes städtebauliches Erscheinungsbild, indem ein unansehnliches Silo-Gebäude durch eine optisch ansprechende Nutzung ersetzt wird. Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen getroffen.

6.1 Abgrenzung des Plangebietes

Die Abgrenzung des Plangebietes orientiert sich an der Planung des Vorhabenträgers. Das Plangebiet umfasst ausschließlich das Grundstück, das durch den Investor einer neuen Nutzung zugeführt werden soll (Flurstück 554 Flur 39 Gemarkung Titz). Diese Abgrenzung gewährleistet einen kleinstmöglichen Änderungsbereich des Bebauungsplanes. Das ursprüngliche Flurstück 255 wurde in die folgenden drei Flurstücke parzelliert: 552, 553 und 554 Flur 39 Gemarkung Titz. Die Flurstücke 552 und 553 sind nicht Bestandteil der vorliegenden Planung. Sie werden zukünftig als Gärten der südlich angrenzenden Wohnhäuser genutzt.

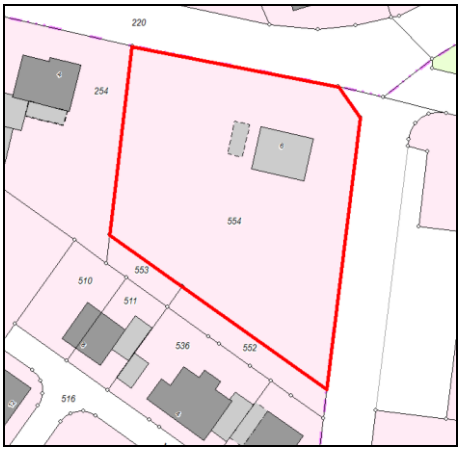


Abbildung 6: Skizze der Abgrenzung des Plangebietes

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

Das Plangebiet wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt, da es dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen soll. Die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes. Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet unzulässig, da sie sich nicht in die Umgebung einfügen würden.

6.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17-20 BauNVO)

6.3.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO)

Der Vorhabenträger plant eine L-förmige Bebauung des Grundstückes. Die Grundflächenzahl wird auf 0,6 und die Geschossflächenzahl auf 1,2 festgesetzt. Ein geringfügiges Überschreiten kann gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden, da der Flächenbedarf des Gebäudes aufgrund der barrierefreien Gestaltung größer als bei gewöhnlichen Wohnungen ist. So müssen beispielsweise Vorkehrungen zum barrierefreien Erreichen der Räume getroffen werden, die mehr Platz erfordern. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird zugelassen, wenn dadurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl entsprechen den zulässigen Obergrenzen in Mischgebieten (MI) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Zudem entsprechen sie den festgesetzten Grundflächen- und Geschossflächenzahlen im östlich angrenzenden Mischgebiet, so dass ein optisches Einfügen in die Umgebung gewährleistet wird.

6.3.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Firsthöhe wird mit einem Höchstmaß von 13 m und die Traufhöhe mit einem Höchstmaß von 9 m festgesetzt. Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist der höchste Punkt der Straßenbegrenzungslinie am Grundstück. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich sowohl niedrige Gebäude mit nur einem Vollgeschoss als auch vergleichsweise hohe Gebäude. Das Gebäude fügt sich somit in die durchmischte Struktur der Umgebung ein. Das derzeit auf dem Plangebiet befindliche Silo ist deutlich höher als die geplante Bebauung.

6.3.3 Geschossigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

Die höchstzulässige Geschosszahl wird auf einen Wert von drei Vollgeschossen festgesetzt. Ein Unterschreiten der höchstzulässigen Geschosszahl ist zulässig. Ein Überschreiten der höchstzulässigen Geschosszahl ist unzulässig. Die Festsetzung von maximal drei Vollgeschossen in Zusammenhang mit der maximalen Firsthöhe von 13 m gewährleistet, dass das neu geplante Gebäude die bestehende Bebauung in der Umgebung nicht unverhältnismäßig

überragt.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Das festgesetzte Baufenster hat eine Tiefe von 18-20 m und orientiert sich am Entwurf des Vorhabenträgers. Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen gewährleistet im Gegensatz zu einer Festsetzung durch Baulinien einen gewissen Gestaltungsspielraum. Die überbaubare Grundstücksfläche ist L-förmig und orientiert sich an den Erschließungsstraßen. Durch diese Form der überbaubaren Grundstücksfläche wird die Lage des Eckgrundstückes betont und der Kreuzungsbereich ansprechend gestaltet. Die Baugrenzen dürfen durch das Hauptgebäude nicht überschritten werden. Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenze durch Anbauten untergeordneter Bauteile (z.B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten) ist bis zu einer Tiefe von maximal drei Metern und einer Breite von maximal 50 % der Gebäudekörperbreite zulässig.

6.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO)

Im Norden des Plangebietes an der Ophertener Straße sowie im Südosten des Plangebietes an der Heinestraße werden Flächen für Stellplätze ausgewiesen, die den Stellplatzbedarf der Bewohner und Besucher decken. Innerhalb der speziell abgegrenzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze, sind nur ebenerdige Stellplätze zulässig. Die Stellplätze liegen unmittelbar an der Erschließungsstraße und sind somit gut zugänglich und einsehbar. Die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf in der Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW sehen für Wohngebäude einen Stellplatzbedarf von einem Stellplatz pro Wohnung vor. Bei der vorliegenden Planung wird von einem Stellplatzbedarf von 0,7 Stellplätzen je Wohnung ausgegangen. Dieser gegenüber den Richtzahlen in der Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW verringerte Stellplatzbedarf ergibt sich dadurch, dass die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr im Plangebiet durch in der näheren Umgebung vorhandene Bushaltestellen umfassend gedeckt ist. Die Haltestelle „Titz Mitte“ befindet sich in fußläufiger Entfernung (ca. 120 m) an der Landstraße (L 241).

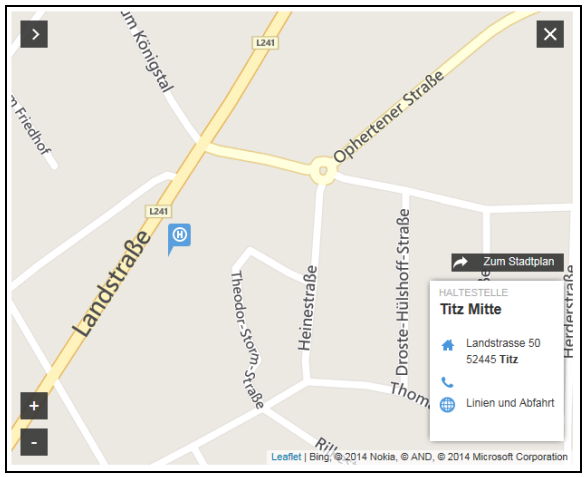


Abbildung 7: Haltestelle Titz Mitte (Quelle: Website Meine Stadt)

Zudem ist eine neue Bushaltestelle im südöstlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 18 „Kölner Strasse“ (etwa 450 m vom Plangebiet entfernt) geplant. Gemäß der VV BauO NRW ist der Stellplatzbedarf bei einer guten Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln um 30 % auf 0,7 zu mindern.

Der Stellplatzbedarf der Gewerbebetriebe im Erdgeschoss wird durch im öffentlichen Straßenraum vorhandene Stellplätze gedeckt. Es wird gemäß der Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW ein Stellplatzbedarf von einem Stellplatz je 30-50 qm Verkaufsfläche ermittelt. Dieser Bedarf kann aufgrund der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ebenfalls um 30 % verringert werden. Es ergibt sich somit ein Bedarf von drei PKW-Stellplätzen, der durch die an der Heinestraße vorhandenen Stellplätze gedeckt wird. Die Nutzung der Stellplätze an der Heinestraße wird vom Vorhabenträger mit der Gemeinde Titz im Rahmen eines langfristigen Gestattungsvertrages vereinbart.

Nebenanlagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO im Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Durch die Planung ist eine Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten möglich. Um einen Tatbestand gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen, werden folgende obligate Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festgesetzt:

„Zeitliche Beschränkung der Abrissarbeiten

Der Abriss bestehender Gebäude ist zum Schutz planungsrelevanter Arten nur bis Ende Februar 2015 zulässig. Sollte ein späterer Abriss erfolgen, ist eine neue artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen."

„Schaffung neuer Fledermausquartiere in einem Dachboden

Das Vorkommen potentieller Wochenstubenquartiere von Fledermäusen im leerstehenden Silo wird im Rahmen einer „worst case" Einschätzung angenommen. Für den Verlust von potentiellen Wochenstubenquartieren ist ein adäquates Ersatzquartier in einem Dachboden in der Umgebung bereitzustellen. Die ca. 1,2 km östlich von Titz gelegene alte Dorfschule in Opherten, die bereits lange leer steht, bietet gute Voraussetzungen für die Anlage von Fledermausquartieren. Um den Dachstuhl als Fledermaus Lebensraum (Winter- und Wochenstubenquartier) zu optimieren, ist eine Kombination folgender Maßnahmen erforderlich:

- Schaffung von Einfluglöchern
- Bereitstellung von künstlichen Spaltenquartieren durch Kästen, Verkleidungen etc.
- Verdunkelung der Fenster

Die Maßnahmen sind bis spätestens Ende März durchzuführen. Ein auf die Artengruppe spezialisierter Fachmann ist bei der Detailplanung hinzuzuziehen."

„Schaffung neuer Fledermausquartiere durch Kästen

Um für die Zwergfledermaus zeitnah Quartiere zu schaffen, sind im direkten Umfeld des Gebäudes (max. 500 m) zehn Flachkästen zu installieren. Die Kästen sind bis spätestens Ende März zu installieren. Eine Installation der Kästen muss in Zusammenarbeit mit einem auf die Artengruppe spezialisierten Fachmann erfolgen."

„Anbringen von Nistkästen für den Haus- und Feldsperling

Der Verlust potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist durch das Anbringen von 20 Nistkästen auszugleichen. Zehn Kästen sind für den Haussperling innerorts anzubringen. Zehn Kästen sind für den Felssperling am Ortsrand neben Feldern, an Streuobstwiesen oder Gärten anzubringen. Eine Installation der Kästen muss in Zusammenarbeit mit einem auf die Artengruppe spezialisierten Fachmann erfolgen.

Die festgesetzten Maßnahmen sind mit einem Monitoring zu begleiten."

Durch diese Maßnahmen werden Ersatzlebensräume für die potentiell durch die Planung betroffenen Vögel und Fledermäuse geschaffen.

6.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

Zur Gewährleistung eines einheitlichen Erscheinungsbildes, werden gestalterische Festsetzungen getroffen. Diese Festsetzungen orientieren sich an der umgebenden Bebauung. Die Hauptgebäude sind mit geneigten Dächern auszuführen. Dachgauben sind bei Hauptgebäuden zulässig. Diese getroffenen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW gewährleisten eine der Umgebung angepasste Gestaltung des Plangebietes und schaffen somit ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Allgemeine Auswirkungen

Der aufzustellende Bebauungsplan wirkt sich auf das Plangebiet sowie auf die umgebenden Gebiete nur unwesentlich aus. Negative Auswirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten. Positive Auswirkungen der Planung sind die Wiedernutzbarmachung eines Grundstückes und die optische Aufwertung des Plangebietes. Zudem werden neuer Wohnraum und weitere Versorgungseinrichtungen in zentraler Lage geschaffen.

7.2 Umweltauswirkungen

Da ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird, wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen. Dennoch werden die Umweltauswirkungen im Planverfahren bewertet. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Die Wiedernutzbarmachung eines bereits erschlossen Grundstücks verdeutlicht, dass bei der vorliegenden Planung bewusst sparsam mit Grund und Boden umgegangen wird und eine Maßnahme der Innenentwicklung einer neuen Flächeninanspruchnahme vorgezogen wird.



Abbildung 8: Fotos des Plangebietes (Quelle: Eigene Aufnahme)

Das Plangebiet weist aufgrund von Lage, Zuschnitt und Ausstattung derzeit keine bedeutende Funktion für die Umwelt auf. Die Vegetation im Plangebiet ist spärlich. Große Teile des Plangebietes sind Schotterflächen ohne Bewuchs oder Rasenflächen. Nicht standortgerechte Hecken der Nachbargrundstücke begrenzen das Plangebiet im Westen und Süden. Die artenschutzrechtlichen Auswirkungen der Planung werden im Folgenden erläutert.

7.3 Artenschutz

Das auf dem Grundstück befindliche Silo wird vor der Umsetzung der Planung abgerissen. Alte Gebäude können grundsätzlich eine Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für Fledermäuse und Vögel darstellen. Um auszuschließen, dass das leerstehende Silo einen Lebensraum für Fledermäuse oder Vögel darstellt, sind entsprechende Untersuchungen erforderlich. Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt (Büro für Freiraumplanung, D. Liebert, Artenschutzrechtliche Prüfung zum geplanten Abriss eines Silos in Titz – Ophertener Straße, November 2014)

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine vegetationslose Schotterfläche. Das Plangebiet wird im Westen und Süden durch nicht standortgerechte Hecken der Nachbargrundstücke begrenzt. Das Dach des Silos wurde bereits vor Jahren abgedeckt. Erhebliche Folgeschäden der eindringenden Feuchtigkeit sind an der Bausubstanz festzustellen. Die Wände und Böden weisen starke Schimmel- und Pilzbildung auf. Im Silo nisten zahlreiche Tauben. Potentielle Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel sind im Silo vorhanden (vgl. Büro für Freiraumplanung, November 2014).

Im Rahmen der vom Büro für Freiraumplanung D. Liebert durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung, wurden folgende potentiell von dem Abriss beeinträchtigte Arten ermittelt:

Fledermäuse:

- Zwergfledermaus
- Braunes Langohr
- Graues Langohr
- Breitflügelfledermaus

Vögel:

- Feldsperling
- Haussperling

Für die potentiell betroffenen Arten wurde im vorliegenden Gutachten ermittelt, inwieweit der geplante Eingriff Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auslösen kann.

Zum Nachweis von potentiellen Fledermaus-Winterquartieren wurden durch den Gutachter drei Ausflugskontrollen und zwei Begehungen des Kellers durchgeführt. Zudem wurden Horchboxen ausgelegt. Sowohl die Begehungen als auch die Ausflugskontrollen ergaben keine Belege für ein Fledermausvorkommen. Die Aufzeichnungen der Horchboxen konnten vereinzelt Rufe der Rauhhaut- und Breitflügelfledermaus sowie der Zwergfledermaus nachweisen. Die durchgeführten Untersuchungen konnten keine Winterquartiere feststellen. Das potentielle Vorkommen von Wochenstuben kann zur aktuellen Jahreszeit nicht untersucht werden. Aufgrund der Struktur der Bausubstanz wird das Vorkommen von Winterquartieren als „worst case“ Prognose angenommen (vgl. Büro für Freiraumplanung, November 2014).

Um eine Beeinträchtigung von Fledermäusen auszuschließen, werden gemäß den Aussagen des Gutachtens vorsorglich Maßnahmen getroffen. Dementsprechend wird in einem alten Schulgebäude in Opherten in einem Dachstuhl ein potentielles Fledermaussommerquartier geschaffen. Zudem werden zehn Fledermausflachkästen angebracht. Diese Maßnahmen sind in Abstimmung mit einem Fachgutachter durchzuführen. Darüber hinaus muss der Abriss des Silos bis Ende Februar 2015 erfolgen. Sollte der Abriss später erfolgen, ist eine erneute artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. Entsprechende textliche Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

In dem Silo könnten sich gemäß der artenschutzrechtlichen Prüfung zudem Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Haus- und Feldsperlingen befinden. Deswegen sind 20 Sperlingskästen anzubringen. Zehn Kästen sollen innerorts und zehn am Ortsrand in der Nähe von Feldern, Obstwiesen oder Gärten angebracht werden. Diese Maßnahme ist in Abstimmung mit einem Fachgutachter durchzuführen. Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die aufgezeigten Maßnahmen sind mit einem zusätzlichen Monitoring zu begleiten.

Durch die genannten Maßnahmen kann eine absichtliche Tötung und Verletzung der Tiere vermieden werden. Eine erhebliche Störung der lokalen Population ist auszuschließen. Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang bleibt bestehen.

Als fakultative Maßnahme ist die Installation eines künstlichen Storchennestes wünschenswert. Das abzureißende Silo wurde am 14.08.2012 von Weißstörchen als Rastplatz genutzt. Da die Art in Nordrhein-Westfalen wieder auf dem Vormarsch ist, wird die Errichtung eines künstlichen Storchennestes vom Gutachter empfohlen. Die Attraktivität des Nestes sollte durch Astmaterial und künstliche weiße Kotspritzerimitate erhöht werden (vgl. Büro für Freiraumplanung, November 2014).

Durch diese Maßnahmen wird den Belangen des Artenschutzes umfassend Rechnung getragen.

8 UMSETZUNG DER PLANUNG

8.1 Erschließung

Das Plangebiet wird von der Heinestraße im Osten und von der Ophertener Straße im Norden erschlossen, die das Gebiet an das überörtliche Straßensystem (L 241) anbindet. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht geplant. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr wird durch Bushaltestellen in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes gedeckt. Der Stellplatzbedarf der Wohnungen wird durch Stellplätze im Norden und Südosten des Plangebietes gedeckt. Der Stellplatzbedarf der gewerblichen Nutzungen wird durch Stellplätze auf der östlich angrenzenden Heinestraße gedeckt. Ein langfristiger Gestattungsvertrag wird zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Titz geschlossen.

8.2 Durchführungsvertrag

Zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Titz wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB geschlossen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich in diesem Vertrag zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer abgestimmten Frist und zur Tragung der Kosten.

9 KOSTEN

Die Kosten für das Planverfahren werden vom Vorhabenträger getragen. Die Übernahme der Kosten wird im Durchführungsvertrag geregelt.

10 PLANDATEN

10.1 Flächenbilanz zum Bebauungsplan

Plangebiet	ca. 2.214 qm
Mischgebiet	ca. 2.214 qm