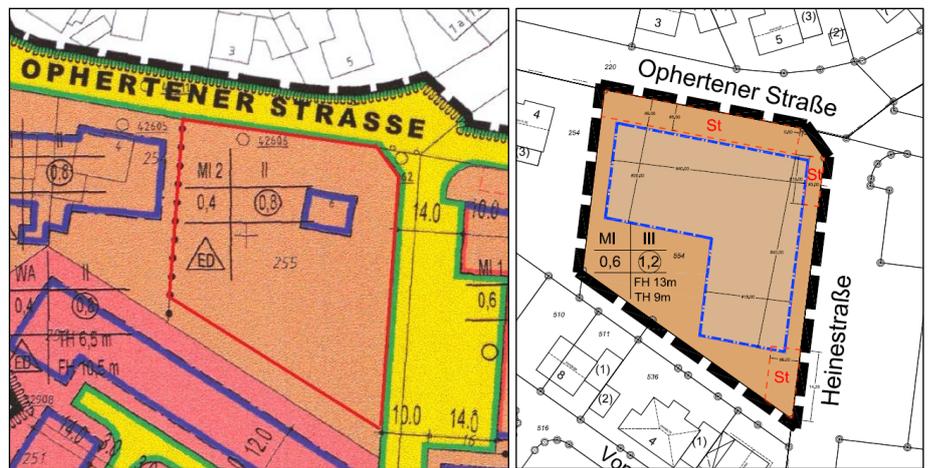


BEGRÜNDUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. V4 „SILO-GRUNDSTÜCK“



GEMEINDE TITZ – ORTSLAGE TITZ

Rot = Änderungen/Ergänzungen nach der Offenlage

Grün = Änderungen/Ergänzungen nach der erneuten Offenlage

Inhalt

1	Anlass der Planung	3
2	Planverfahren	3
2.1	Beschleunigtes Verfahren gemäß 13a BauGB	3
2.2	Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB	3
2.3	Ausgleich	4
3	Ziel und Zweck der Planung	4
4	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	4
4.1	Beschreibung des Plangebietes	4
4.2	Regionalplan	5
4.3	Flächennutzungsplan	5
4.4	Bebauungsplan	6
4.5	Landschaftsplan	7
5	Planungsalternativen	7
6	Begründung der Festsetzungen	7
6.1	Abgrenzung des Plangebietes	7
6.2	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	8
6.3	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17-20 BauNVO)	8
6.3.1	Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO)	8
6.3.2	Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)	8
6.3.3	Geschossigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)	8
6.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)	9
6.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO)	9
6.6	Maßnahmen zum Schutz der Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	12
6.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)	12
6.8	Hinweise	13
6.8.1	Lage im Wasserschutzgebiet	13
6.8.2	Erdbebengefährdung	13
6.8.3	Baugrund	13
6.8.4	Bergwerksfelder	13
6.8.5	Sümpfungsmaßnahmen	13
6.8.6	Kohlenwasserstoffe Erlaubnisfeld Rheinland	13
7	Auswirkungen der Planung	14
7.1	Allgemeine Auswirkungen	14
7.2	Umweltauswirkungen	14

7.3 Artenschutz14

8 Umsetzung der Planung16

8.1 Erschließung16

8.2 Durchführungsvertrag16

8.3 Niederschlagswasserbeseitigung16

9 Kosten16

10 Plandaten16

10.1 Flächenbilanz zum Bebauungsplan16

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.

Die Wohnnutzung soll durch gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss, wie beispielsweise eine Cafeteria oder Kleingewerbe (z.B. Friseur, Bäcker, Metzger) ergänzt werden, 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 Bundesnaturschutzgesetzes), 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 rechtsgültigen Bebauungsplanes Titz 18, der diese als Mischgebiet (MI) darstellt. **Das Ziel der Planung ist es, seniorengerechte und barrierefreie Wohneinheiten sowie eine Cafeteria und gegebenenfalls nicht störende Gewerbebetriebe in der Innenortslage Titz zu schaffen.**

Durch die L-förmige Bebauung des Grundstücks, die voraussichtlich 26 Wohneinheiten schafft, wird zusätzlicher Wohnraum in zentraler Lage realisiert. Zudem zielt die Planung darauf ab, die Versorgungssituation in der Ortschaft Titz zu stärken. Durch die Planung wird eine funktionale und optische Integration des Grundstückes in die Umgebung gewährleistet. Durch unterschiedliche Wohnungsgrößen (ca. 50 bis 80 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 **geplante** 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 **976 qm**. Im Plangebiet werden voraussichtlich **19** Stellplätze geschaffen. Die unbebauten Flächen des Plangebietes sind ausschließlich private Grünflächen mit einer Gesamtfläche von **ca. 717 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.

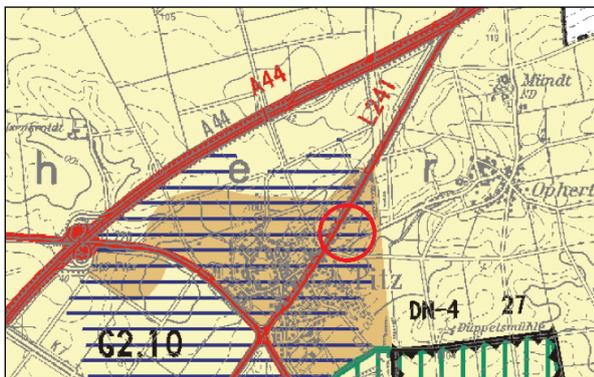


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan

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.

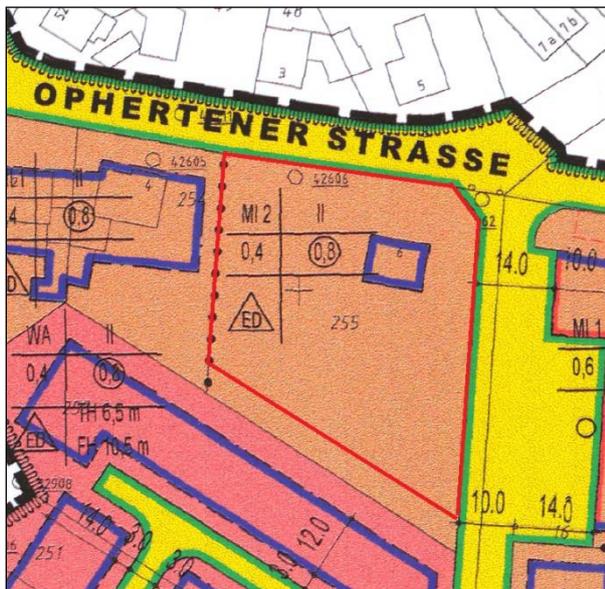


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Titz Nr. 18

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.

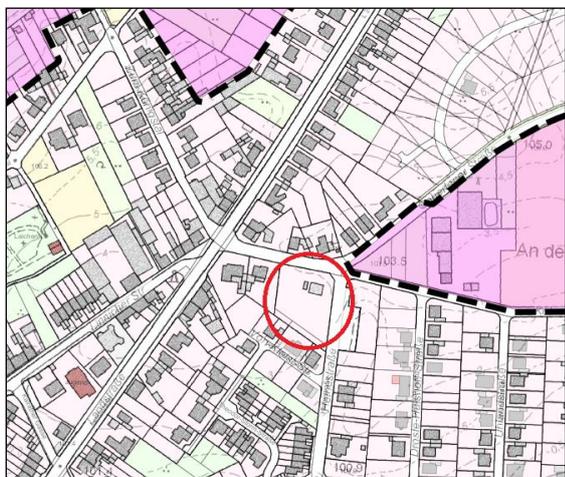


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan

5 PLANUNGSAalternativen

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 un bebauten 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.

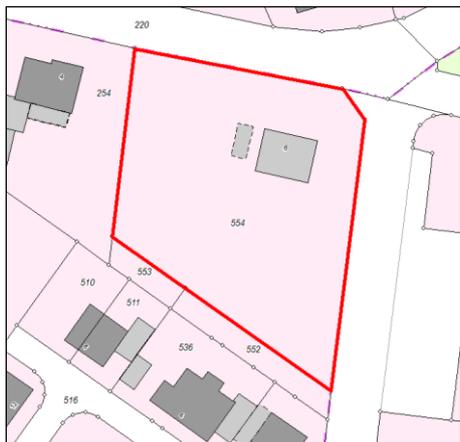


Abbildung 6: Skizze der Abgrenzung des Plangebietes

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)

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

Im Norden des Plangebietes an der Ophertener Straße sowie im Südosten des Plangebietes an der Heinestraße werden Flächen für Stellplätze ausgewiesen. Innerhalb dieser 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.

Gemäß § 51 Abs. 1 BauO NRW sind bei der Errichtung von baulichen Anlagen und anderen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, Stellplätze oder Garagen herzustellen, wenn unter Berücksichtigung der örtlichen Verkehrsverhältnisse und des öffentlichen Personenverkehrs zu erwarten ist, dass der Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeug erfolgt. Die nach § 51 Abs. 1 BauO NRW notwendigen Stellplätze sind auf den jeweiligen Einzelfall bezogen zu ermitteln.

Zur Ermittlung des Stellplatzbedarfes werden die Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW (Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW) herangezogen. Die Geltungsdauer der Verwaltungsvorschrift ist zwar zum 31.12.2005 ausgelaufen, jedoch wird die Verwaltungsvorschrift in der Praxis von den Bauaufsichtsbehörden und den am Bau Beteiligten – jedenfalls als Richtwert im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung (vgl. auch VG Düsseldorf, Urteil vom 19.11.2012 – 25 K 5958/11) - weiterhin für die Ermittlung der notwendigen Stellplätze herangezogen. Die in der VV BauO NRW zu § 51 herangezogenen Richtwerte für den Stellplatzbedarf sind in der Praxis als auf gesicherter Erfahrungsgrundlage beruhende Anhaltspunkte bzw. als sachverständig festgestellte Erfahrungswerte, von erheblicher Bedeutung (vgl. OVG NRW, Beschluss vom 09.03.2007 – 10 B 2675/06; Krebs/Brilla/Kast/Züll/Becker/Keller/Merschmeier, Praxis der Kommunalverwaltung, Kommentar zur BauO NRW, § 51 m.w.N.).

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. Der Stellplatzbedarf für die geplanten Gewerbebetriebe liegt gemäß der Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW bei einem Stellplatz je 30-50 qm Verkaufsfläche. Der Vorhabenträger plant 26 Wohneinheiten und eine gewerblich genutzte Fläche von ca. 170 qm. In Anwendung der Richtzahlen der Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW errechnet sich somit für die vorliegende Planung ein Stellplatzbedarf von gerundet 31 Stellplätzen.

Gemäß 51.11 VV BauO NRW kann der vorgenannte Stellplatzbedarf aufgrund überdurchschnittlich guter öffentlicher Verkehrsanbindung um 30 % reduziert werden. Da es sich bei dem Vorhaben nicht um ein Gebäude handelt, in dem sich ausschließlich Wohnungen befinden, ist diese Reduzierungsmöglichkeit eröffnet.

In Nr. 51.11 VV BauO NRW heißt es zur Reduzierung des Stellplatzbedarfes:

„Dabei ist zunächst zu ermitteln, ob das Bauvorhaben überdurchschnittlich gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden kann; in diesem Fall ist die sich aus der Tabelle ergebende Mindestzahl der notwendigen Stellplätze um bis zu 30 vom Hundert zu mindern.

Ein Bauvorhaben kann z.B. dann überdurchschnittlich gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden, wenn

- es weniger als 400 Meter von einem ÖPNV - Haltepunkt entfernt ist und
- dieser Haltepunkt werktags zwischen 6 und 19 Uhr von mindestens einer Linie des ÖPNV in zeitlichen Abständen von jeweils höchstens zwanzig Minuten angefahren wird.

Eine überdurchschnittlich gute Erreichbarkeit mit Mitteln des ÖPNV kann auch auf andere Gesichtspunkte gestützt werden. In Betracht kommt, dass ein Haltepunkt zwar weiter entfernt oder die Taktfolge ungünstiger ist, das öffentliche Verkehrsmittel jedoch besonders attraktiv ist, etwa weil die Linie gut an den überregionalen Verkehr angebunden ist oder im Vergleich zum örtlichen Kfz-Verkehr einen raschen Transport ermöglicht“

Das Plangebiet liegt zentral in Titz und ist durch eine in der näheren Umgebung vorhandene Bushaltestelle überdurchschnittlich gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Die Haltestelle „Titz Mitte“ befindet sich in fußläufiger Entfernung (ca. 120 m) an der Landstraße (L 241). Die Haltestelle „Titz Mitte“ wird von den Buslinien 270, 284 und 287 angefahren. Die Linie 270 fährt von Jülich über Pattern, Spiel und Hasselsweiler nach Titz. Die Linie 284 fährt von Jülich über Welldorf, Rödingen und Titz nach Jackerath. Somit besteht eine direkte Anbindung an den Bahnhof Jülich. Von hier aus bestehen unter anderem direkte Busverbindungen nach Düren und Aachen. Die Linie 287 verbindet Linnich und Titz. In Linnich besteht eine Anbindung an die Rurtalbahn. Der ÖPNV ist somit besonders attraktiv, weil die Linien gut an den überregionalen Verkehr angebunden sind. Die Haltestelle „Titz Mitte“ wird werktags zwischen 6 und 19 Uhr mehrmals pro Stunde angefahren. Bei Auswertung des heutigen Fahrplans wird die Haltestelle durchschnittlich von mehr als drei Bussen pro Stunde angefahren. Die Reduzierungsvoraussetzungen liegen vor.

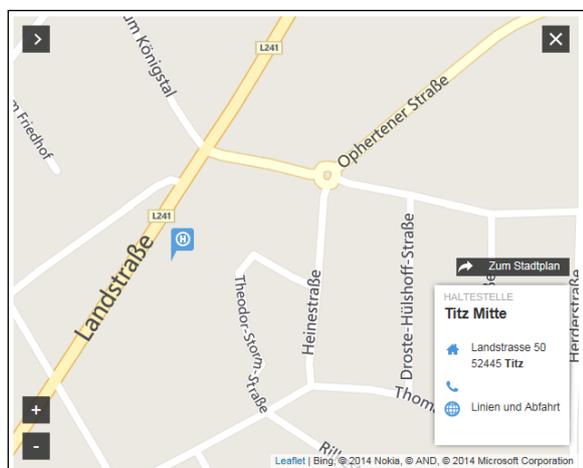


Abbildung 7: Haltestelle Titz Mitte (Quelle: Website Meine Stadt)

Zudem ist eine neue Bushaltestelle im südöstlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 18 „Kölner Strasse“ (etwa 450 m vom Plangebiet entfernt) geplant. Wenn auch etwas weiter als 400 m entfernt gelegen, wird die bereits vorhandene überdurchschnittlich gute Anbindung hierdurch noch verbessert werden.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet zentral in der Ortschaft Titz liegt. Somit sind wichtige Versorgungseinrichtungen wie beispielsweise eine Apotheke, Ärzte, Banken und Einkaufsmöglichkeiten fußläu-

fig erreichbar. Die geplante Integration einer Cafeteria sowie gegebenenfalls zusätzlich die Integration von Kleingewerbe im Erdgeschoss des Gebäudekomplexes ergänzen die Versorgungssituation in zentraler Lage von Titz. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist somit auch ohne PKW umfassend gewährleistet. Umliegende Städte und Gemeinden können zur Deckung des periodischen Bedarfs sehr gut mit dem ÖPNV erreicht werden.

Unter Anwendung der Reduktion um 30 % verbleibt ein Stellplatzbedarf von 23 Stellplätzen. Gemäß 51.11 VV BauO NRW ist des Weiteren die besondere Art oder Nutzung der baulichen Anlage zu berücksichtigen. In Nr. 51.11 VV BauO NRW heißt es hierzu:

„Weiterhin sind besondere örtliche Verkehrsverhältnisse (z.B. Fremdenverkehr, Ausflugsverkehr) oder die besondere Art oder Nutzung der baulichen oder anderen Anlage (z.B. geringe Zahl von Beschäftigten oder Besuchern) zu berücksichtigen. Ein verringertes Stellplatzbedarf kann sich z.B. für Gebäude mit Altenwohnungen ergeben, wenn diese Wohnungen für Personen vom vollendeten 75. Lebensjahr an bestimmt sind.“

Die geplanten Wohnungen richten sich aufgrund der barrierefreien und altengerechten Gestaltung ausdrücklich an Senioren (vgl. Kap. 1). Somit ist davon auszugehen, dass ein Großteil der Wohnungen von Personen, die das 75. Lebensjahr vollendet haben, bewohnt wird, wodurch sich der Stellplatzbedarf weiter reduziert. Innerhalb des Plangebietes können voraussichtlich 19 Stellplätze hergestellt werden. Aufgrund der Besonderheiten des Einzelfalls und unter der Voraussetzung, dass vier oder mehr Wohnungen von Personen über 75 Jahren bewohnt werden, ist davon auszugehen, dass diese Stellplätze zur Deckung des erforderlichen Stellplatzbedarfes ausreichen. Sofern der Vorhabenträger in Zukunft beabsichtigt, die Wohnungen an Personen, die das 75. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, zu vermieten, erhöht sich der Stellplatzbedarf. Die fehlenden Stellplätze können in diesem Fall durch Ablöse von im öffentlichen Straßenraum vorhandenen Stellplätzen (an der Heustraße) nachgewiesen werden. Eine Verpflichtung zur Nutzung von mindestens vier Wohnungen durch Personen, die das 75. Lebensjahr vollendet haben, wird mit dem Vorhabenträger verbindlich im Durchführungsvertrag geregelt.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass sich bei Anwendung der Richtzahlen der Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW grundsätzlich ein Stellplatzbedarf von in Summe 31 Stellplätzen ergibt:

26 Wohneinheiten = 26 Stellplätze

ca. 170 qm Verkaufsfläche = 4,3 Stellplätze → aufgerundet 5 Stellplätze

Dies sind lediglich Richtzahlen, die gemäß der Gegebenheiten des Einzelfalls anzupassen sind. Unter Anwendung der in Nr. 51.11 VV BauO NRW vorgesehenen Reduktion um 30 % aufgrund der guten Anbindung, ergibt sich folgender Stellplatzbedarf:

26 Stellplätze x 0,7 = 18,2 → aufgerundet 19 Stellplätze

5 Stellplätze x 0,7 = 3,5 → aufgerundet 4 Stellplätze

Für Wohnungen, die von Personen ab dem vollendeten 75. Lebensjahr bewohnt werden, verringert sich der Stellplatzbedarf der Wohnungen zusätzlich. Unter der Voraussetzung, dass mindestens vier der Wohnungen von Personen im Alter von über 75 Jahren bewohnt werden, verringert sich der Stellplatzbedarf für die Wohnungen auf 15. Die 19 im Plangebiet vorhandenen Stellplätze reichen somit aus, um den Stellplatzbedarf der Wohnungen und der gewerblichen Nutzungen zu decken.

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 NRW)

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.

6.8 Hinweise

6.8.1 Lage im Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes Titz. Die ordnungsbehördliche Verordnung vom 28.12.1976 ist bei allen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

6.8.2 Erdbebengefährdung

Die Bewertung der Erdbebengefährdung ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Bestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 Bauten in deutschen Erdbebengebieten zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Titz, Gemarkung Titz ist nach der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) folgender Erdbebenzone/geologischer Untergrundklasse zuzuordnen: 3/T.

Die Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und die entsprechenden Bedeutungsbeiwerte sind zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für große Wohnanlagen. Die entsprechende DIN-Vorschrift wird im Rathaus der Gemeinde Titz zur Einsicht bereitgehalten.

6.8.3 Baugrund

Der Baugrund ist vor Beginn der Baumaßnahmen objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

6.8.4 Bergwerksfelder

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Titz 4" im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

6.8.5 Sümpfungmaßnahmen

Das Plangebiet ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: Oktober 2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides – 61.42.63 -2000-1-) von durch Sümpfungmaßnahmen 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 Sümpfungmaßnahmen 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.

6.8.6 Kohlenwasserstoffe Erlaubnisfeld Rheinland

Das gesamte Stadtgebiet - bis auf randliche Bereiche - liegt über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken "Rheinland". Inhaberin der Erlaubnis ist die Winterhall Holding GmbH.

Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes "Kohlenwasserstoffe" innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem "Aufsuchen" versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen

Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, so dass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das "Ob" und "Wie" regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

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 erschlossenen Grundstückes 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 entspre-

chende 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 wird durch Stellplätze im Plangebiet gedeckt (vgl. Kap. 6.5). Für schwerbehinderte Menschen kann, wie durch den Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt angeregt, ein Pkw-Einstellplatz auf dem Grundstück vorgehalten werden.**

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.

8.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung wird im Vergleich zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 „Kölner Strasse“ nicht geändert. Das Niederschlagswasser soll in den vorhandenen Kanal in der Heinestraße eingeleitet werden.

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