

angeheftet  
02.04.2024  
abgenommen  
am.....

## **Bekanntmachung der Landgemeinde Titz**

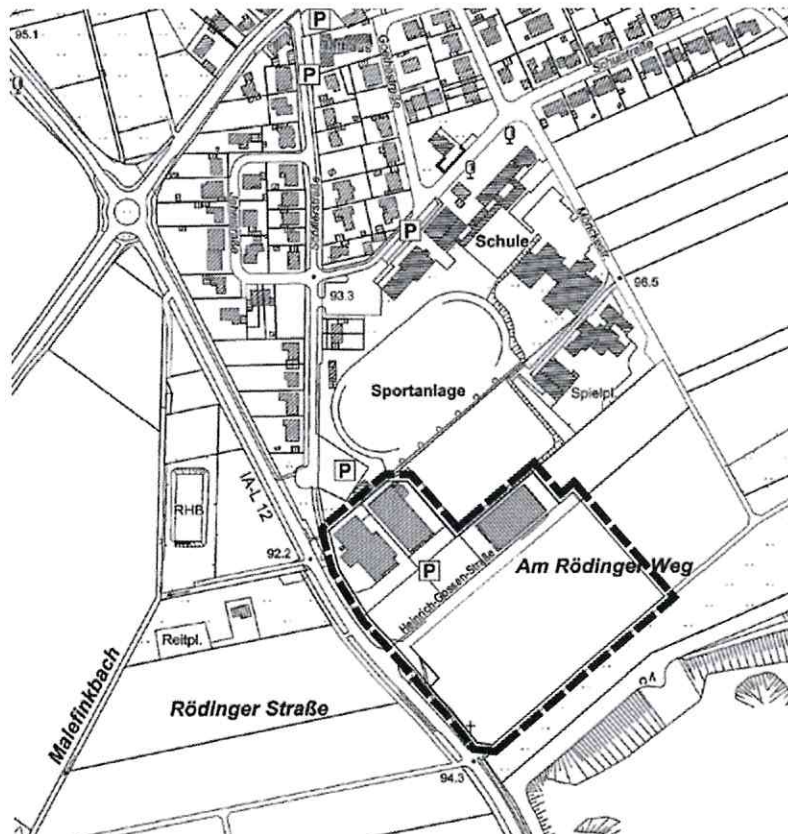
### **Erneute Offenlage des Bebauungsplans Titz Nr. 37 – PRIMUS-Quartier „Nahversorgung“, Ortslage Titz, gelegen im Bereich Heinrich-Gossen- Straße**

Der Rat der Landgemeinde Titz hat in seiner Sitzung am 21.03.2024 folgende Beschlüsse gefasst:

- a) Auf die als Anlage beigefügten Anregungen mit Stellungnahmen der Verwaltung und Beschlussempfehlungen (Abwägungsprotokoll) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird verwiesen.
- b) Auf die als Anlage beigefügten Anregungen mit Stellungnahmen der Verwaltung und Beschlussempfehlungen (Abwägungsprotokoll) im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird verwiesen.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplans Titz Nr. 37, Ortslage Titz, PRIMUS-Quartier „Nahversorgung“, ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Weiterhin beschließt der Rat die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Die vorstehenden Beschlüsse werden hiermit gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung öffentlich bekannt gemacht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Titz Nr. 37 – PRIMUS Quartier „Nahversorgung“, der Bestandteil der oben genannten Beschlüsse ist, wird im nachstehenden Planausschnitt dargestellt.



Quelle: Planungsbüro Ursula Lanzerath, Euskirchen (ohne Maßstab)



Quelle: Planungsbüro Ursula Lanzerath, Euskirchen (ohne Maßstab)

**Ziel und Zweck** des Bebauungsplans Titz Nr. 37 - PRIMUS-Quartier „Nahversorgung“ ist es, Teile des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Titz planungsrechtlich zu realisieren und städtebaulich sinnvolle Erweiterungen und Umstrukturierungen des Nahversorgungszentrums zu ermöglichen.

Die Versorgungssituation in der Landgemeinde Titz wird gegenwärtig fast ausschließlich über den Nahversorgungsstandort im südlichen Teil des Ortes Titz nördlich der Heinrich-Gossen-Straße abgedeckt. Dieser Standort versorgt das Gemeindegebiet mit den klassischen Sortimenten der Nahversorgung. Im Gemeindegebiet ist dies der einzige Standort mit großflächigem Einzelhandel. Am Standort befinden sich ein Discounter (ca. 950 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK)), ein Vollsortimenter mit einem integrierten Bäcker (ca. 900 m<sup>2</sup> VK) und ein Getränkemarkt (ca. 900 m<sup>2</sup> VK). Im Gemeindegebiet befinden sich darüber hinaus keine vergleichbaren Angebote; lediglich im zweiten Siedlungsschwerpunkt Rödingen hat sich ein (nicht großflächiger) Verbrauchermarkt angesiedelt, der allerdings lediglich die unmittelbare Nachbarschaft abdeckt und insofern das zentrale Angebot bestenfalls ergänzt. Es bestehen daher Defizite in den Branchen Lebensmittel, hier insbesondere auch Frischeprodukte und Drogeriewaren.

In Ergänzung zu dem Standort Heinrich-Gossen-Straße wird demzufolge unter anderem der Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters mit bis zu 1.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK), eines Drogeriemarkts mit bis zu 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) und des Lebensmitteldiscounters mit bis zu 1.350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) angestrebt. Der vorhandene Einzelhandelsfachmarkt (SO 1) soll mit anderen Sortimenten belegt werden und das Gebäude des bisherigen Vollsortimenters zurückgebaut werden.

Der historische Ortskern von Titz im Bereich Linnicher Straße ist kleinteilig sowie dörflich strukturiert und weist aufgrund der hohen Bebauungsdichte und der Kleinteiligkeit der Gebäude und Grundstücke keine Eignung für bedarfsgerechte Versorgungsstrukturen auf. Es sind nur noch wenige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe (u.a. Bäckerei, Post, Kreditinstitute, Friseur, Schuhreparatur, Raumausstattung, Gaststätten) vorhanden. Das Einzelhandelskonzept der Landgemeinde Titz aus dem Jahr 2018 weist daher als geplanten zentralen Versorgungsbereich den südlichen Ortskern von Titz aus. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Schillerstraße und der Mörikestraße zwischen der Landstraße sowie dem etablierten Nahversorgungszentrum und umfasst auch die südlich angrenzende Entwicklungsfläche an der Heinrich-Gossen-Straße. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen nach den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts und entsprechend der landesplanerischen Ziele grundsätzlich nur innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs im Ortsteil Titz möglich sein.

Durch die oben beschriebene Erweiterung des Nahversorgungsstandorts besteht die Notwendigkeit, die Nutzungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches neu zu strukturieren, städtebaulich neu zu ordnen und den Nahversorgungsstandort in die Ortslage Titz zu integrieren.

Im Rahmen der Offenlage zum Bebauungsplan Titz Nr. 37 – PRIMUS-Quartier „Nahversorgung“, Ortslage Titz, sind Stellungnahmen eingegangen, die u. a. die Erstellung eines Sicherheitsaudits erforderlich gemacht haben. Hieraus resultierend wurde der Verkehrsknotenpunkt, Heinrich-Gossen-Straße/L 12, der u. a. die Erweiterung des Nahversorgungszentrums andient, überplant.

Die Planunterlagen für die erneute Offenlage des Bebauungsplanes Titz Nr. 37 – PRIMUS-Quartier „Nahversorgung“, Ortslage Titz, gelegen im Bereich Heinrich-Gossen-Straße bestehen aus:

- Bereichsgrenzenplan
- Planzeichnung
- Begründung
- Textliche Festsetzungen
- Umweltbericht
- Artenschutzrechtliche Prüfung
- Auswirkungsanalyse
- Schallgutachten
- Verkehrsstudie
- Bestandsaudit Knoten L12
- Lageplan Planung Abbiegespur mit Erläuterungsbericht
- Erlaubnisbescheid Einleitung
- Abwägungstabelle aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- Abwägungstabelle aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

<b>Art der Information</b>		<b>Quellen</b>
Mensch und Gesundheit	Lärmimmissionen und -emissionen, (Gewerbelärm / Verkehrslärm / Freizeitlärm) klimatische Veränderungen, verkehrsbedingte und visuelle Beeinträchtigungen, Stör- und Unfallrisiko, Abfälle	Begründung, Umweltbericht
Pflanzen und Tiere	Artengruppen, Baufeldfreimachung, tierfreundliche Leuchtstoffe, Pflanzgebote und Pflegehinweise für die Grünflächen, Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung, Kompensationsmaßnahmen	Artenschutzprüfung, Begründung, Umweltbericht
Fläche	Versiegelung / Flächenverbrauch	Umweltbericht, Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
Boden	Bodentyp, Bodenfunktionen, schutzwürdige Böden, Erdbebengefährdung, Baugrund, südlich angrenzender Kiesabbau und Bodenaushubverkipfung, hohe Bodenwertzahlen, Schutz des Mutterbodens, geologische Störung südwestlich des Plangebietes (Sprung von Titz), Kiesabbau und Bodenaushubverkipfung sowie Inertstoffdeponie südlich des Plangebietes	Umweltbericht, Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
Wasser	Grundwasser, Sumpfungsmaßnahmen durch Braunkohlenbergbau, Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete / Hochwasserschutz, Zone III des Schutzgebietes für die Trinkwassergewinnung Titz, Wasserversorgung, Niederschlagswasserbeseitigung	Begründung, Umweltbericht, Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Orts- und Landschaftsbild	Empfindlichkeit des Landschaftsbildes, Änderung des Landschaftsbildes, Begrünungsmaßnahmen	Umweltbericht
Luft und Klima	Makroklima / Mikroklima, Klimatope, Lufthygiene, Begrünungsmaßnahmen	Umweltbericht
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Bodendenkmalpflege, vorhandener Gebäude- und Leitungsbestand (Wasserleitung)	Begründung, Umweltbericht, Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Vermeidung von Kontamination mit Schadstoffen, Verwertung von Abfällen und ordnungsgemäße Entsorgung gemäß den rechtlichen Vorgaben, Entwässerung	Umweltbericht
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Bodenversiegelung / Grundwasserneubildung / Landschaft/ Mensch / Klima / Pflanzen und Tiere / Kulturgüter / Immissionen.	Umweltbericht

Der Entwurf des Bebauungsplanes Titz Nr. 37, PRIMUS-Quartier Nahversorgung, Ortslage Titz, gelegen im Bereich Heinrich-Gossen-Straße, mit der Begründung inkl. Umweltbericht und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen aus den bisherigen Beteiligungen werden, zur Beteiligung, erneut für die Öffentlichkeit in der Zeit vom

**9. April 2024 bis einschließlich 13. Mai 2024**

auf der folgenden Internetseite veröffentlicht:

[www.o-sp.de/titz/verfahren](http://www.o-sp.de/titz/verfahren)

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet liegen die o.g. Unterlagen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist bei der Landgemeinde Titz, Wilhelm-Lieven-Platz 1, 52445 Titz, Zimmer 5, öffentlich aus und können während der Besuchs- und Öffnungszeiten und zwar von montags bis donnerstags jeweils von 7.30 Uhr bis 13.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr, donnerstags zusätzlich bis 18.00 Uhr sowie freitags von 7:30 Uhr bis 12:30 Uhr von Jedermann eingesehen werden.

Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden ([bauleitplanung@titz.de](mailto:bauleitplanung@titz.de)), können bei Bedarf aber auch auf anderem Wege (z.B. schriftlich per Post an Landgemeinde Titz, Wilhelm-Lieven-Platz 1, 52445 Titz) eingereicht werden. Ebenfalls kann eine Stellungnahme persönlich bei der Landgemeinde Titz zur Niederschrift vorgebracht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 a Abs. 5 BauGB nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Landgemeinde Titz deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplanes nicht von Bedeutung ist. Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-

Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

### **Übereinstimmungserklärung gemäß § 2 Abs. 3 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht**

Die o.g. Beschlüsse zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange für den Bebauungsplan Titz Nr. 37, Ortslage Titz, wurden durch den Rat der Landgemeinde Titz am 21. März 2024 ordnungsgemäß gefasst.

Ich bestätige hiermit gemäß § 2 Abs. 3 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung) vom 26.08.1999 – in der derzeit gültigen Fassung, dass der Wortlaut der Beschlüsse mit den Beschlüssen des Rates der Landgemeinde Titz vom 21. März 2024 übereinstimmt und dass verfahrensgemäß die Bestimmungen des § 2 Abs. 1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung beachtet worden sind.

Titz, 2. April 2024

In Vertretung

  
Annika Schmitz  
Beigeordnete

### **Bekanntmachungsanordnung**

Die o.g. Beschlüsse wurden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung öffentlich bekannt gemacht.

Gemäß § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der derzeit gültigen Fassung wird auf folgende Rechtsfolgen hingewiesen:

Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes kann gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf von sechs Monaten seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde Titz vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Titz, 2. April 2024

In Vertretung

  
Annika Schmitz  
Beigeordnete