

angeheftet  
am. 28.01.2022 lli

abgenommen  
am.....

## Bekanntmachung der Landgemeinde Titz

### **Bebauungsplan Titz Nr. 38, Ortslage Titz, gelegen im Bereich der Heinrich-Gossen-Straße, der Schillerstraße und der Schulstraße „PRIMUS-Quartier“**

Der Rat der Landgemeinde Titz hat in seiner Sitzung am 10. Dezember 2020 folgende Beschlüsse einstimmig gefasst:

- a) Für den *Bebauungsplan Titz Nr. 38 – PRIMUS-Quartier (Ortslage Titz, gelegen im Bereich der Heinrich-Gossen-Straße, der Schillerstraße und der Schulstraße)* wird folgende städtebauliche Variante angenommen: V7
- b) Die *Aufstellung des Bauungsplanes Titz Nr. 38 – PRIMUS-Quartier (Ortslage Titz, gelegen im Bereich der Heinrich-Gossen-Straße, der Schillerstraße und der Schulstraße)* wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
- c) Die *frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange für den Bauungsplan Titz Nr. 38 – PRIMUS-Quartier (Ortslage Titz, gelegen im Bereich der Heinrich-Gossen-Straße, der Schillerstraße und der Schulstraße)* wird gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

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

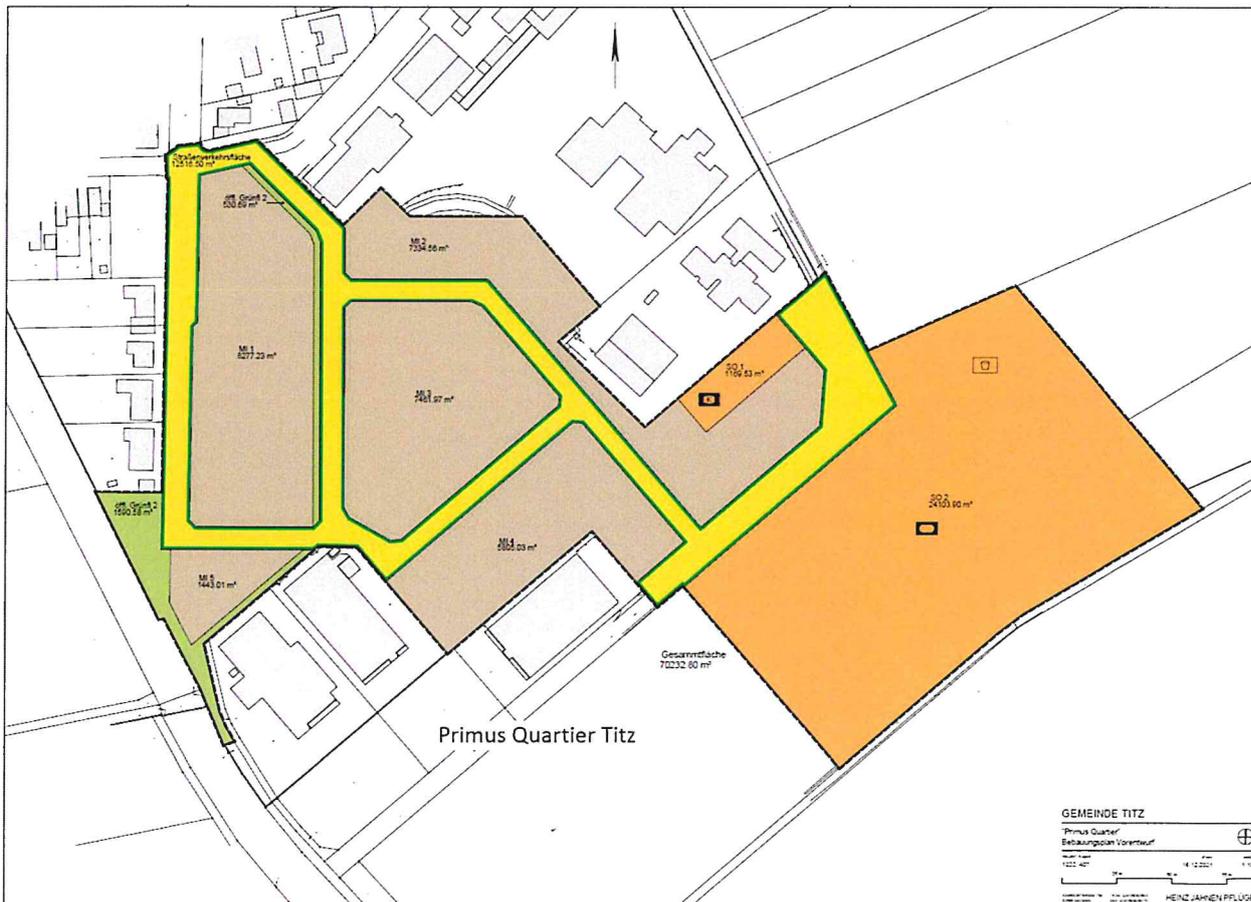


Abb.: Geltungsbereich des Bauungsplans Titz Nr. 38, Ortslage Titz, PRIMUS-Quartier (o. Maßstab)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im vorstehenden Planausschnitt dargestellt. Maßgebend ist die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 Abs. 7 BauGB im Entwurf des Bebauungsplanes Titz Nr. 38, Ortslage Titz, gelegen im Bereich der Heinrich-Gossen-Straße, der Schillerstraße und der Schulstraße - „PRIMUS-Quartier“.

**Ziel und Zweck** ist eine Neuordnung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flächen. Durch das in unmittelbarer Nachbarschaft zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehende Nahversorgungszentrums sowie dessen geplanten Erweiterung besteht die Notwendigkeit das städtebauliche Umfeld zu strukturieren, städtebaulich neu zu ordnen und den Standort samt Nahversorgungsstandort in die Ortslage Titz zu integrieren.

Im Zuge dieser Neuordnung sollen die bestehenden zwei Sportplätze durch einen neuen, für alle Sportarten nutzbaren Sportplatz im südöstlichen Bereich des Plangebietes ersetzt werden. Auf den dann freiwerdenden Flächen des bestehenden Sportplatzes sowie auf der Fläche zwischen dem Kindergarten und dem neuen Sportplatz ist ein gemischt genutztes Quartier zur Unterbringung von Wohn- und gewerblichen Nutzungen vorgesehen.

Des Weiteren bietet der Standort eine innerörtliche Wohn- und Arbeitslage mit guter Anbindung an das Zentrum von Titz mit seinen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie an überörtliche Verkehrsverbindungen.

Die Konzeption für das Primus Quartier entspricht den planerischen Zielsetzungen der Landgemeinde Titz im Hinblick auf die Bereitstellung von Wohnbauflächen für u. a. Geschosswohnungsbau und besondere Wohnformen sowie hinsichtlich eines integrierten innerörtlichen Arbeitsstandortes.

Einer Analyse zur Wohngebietsentwicklung in der Landgemeinde Titz von 2017 zufolge, kann im gesamten Gemeindegebiet von steigenden Einwohnerzahlen und steigender Bau-landnachfrage ausgegangen werden. Weiterhin sprechen die von der Gewerbegebietsentwicklung und der optimierten verkehrlichen Erreichbarkeit über die A 44 neu ausgehenden Impulse sowie der Bedarf an barrierefreien und altengerechten Wohnungen sowie neuen Wohnformen für eine weitere Entwicklung von Wohnbauflächen. 2017 wurde prognostiziert, dass das Angebot an Wohnbauflächen in der Landgemeinde 2019 bis 2021 erschöpft sein würde; diese Prognose von 2017 wurde erfüllt. Es stehen aktuell nur noch wenige einzelne gemeindliche Grundstücke zur Verfügung und die Nachfrage nach Grundstücken im Gemeindegebiet Titz ist weiterhin hoch.

Es ist städtebauliche Zielsetzung der Landgemeinde Titz die Eigenentwicklung zu stärken. Dementsprechend war und ist es planerisches Ziel der Landgemeinde, entsprechenden Wohnraum zeitnah und bedarfsgerecht zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus sollen standortnahe Arbeitsplätze geschaffen werden.

Durch die Schaffung von attraktivem, zentrumsnahem Wohnraum in direkter Nähe zu sozialen Infrastruktureinrichtungen sowie die Bereitstellung von Bereichen für Co-Working-Space in Titz soll nicht nur der absehbare Bedarf an Wohnbauflächen gedeckt, sondern darüber hinaus eine Attraktivierung als Wohn- und Arbeitsstandort erzielt werden.

Um die Umsetzung des diesem Bebauungsplanverfahren zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes sicherzustellen und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung dieses Bauleitplanes erforderlich.

Generelles Ziel dieses Bebauungsplanverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Umsetzung der städtebaulichen Planungen für das neue Quartier. Darüber

hinaus ist es Ziel des Bebauungsplanverfahrens, den Bedarf an neuen Wohnbauflächen zu decken und die Attraktivität der Landgemeinde Titz als Wohn- und Arbeitsstandort zu stärken. Die Neustrukturierung des Quartiers und der Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens entsprechen nicht in Gänze den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Infolgedessen wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren als 19. Änderung des Flächennutzungsplanes geändert.

Der Entwurf des Bebauungsplans Titz Nr. 38, Ortslage Titz, gelegen im Bereich der Heinrich-Gossen-Straße, der Schillerstraße und der Schulstraße - „PRIMUS-Quartier“, liegt mit städtebaulichem Entwurf, Entwurf des Bebauungsplanes, Begründung sowie der Artenschutzprüfungen Stufe I und II zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit in der Zeit vom

### **7. Februar 2022 bis einschließlich 23. März 2022**

in der Landgemeinde Titz, Fachbereich 2, Zimmer 4, Landstraße 4, 52445 Titz, 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 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Stellungnahmen zur Planung können während der vorgenannten Offenlagefrist bis einschließlich zum 23. März 2022 abgegeben werden. Ort und Dauer der Auslegung werden hiermit gem. § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich, zur Niederschrift oder in sonstiger geeigneter Textform (z.B. per Mail unter michael.biermanns@titz.de oder bauleitplanung@titz.de oder Fax unter 02463/9954-999) bei der Gemeindeverwaltung Titz im Rathaus, Zimmer 4, Landstraße 4, 52445 Titz, abgegeben werden können. Es wird aufgrund der aktuellen Situation darum gebeten telefonisch einen Termin (Tel. 02463/9954-200) zur persönlichen Einsichtnahme zu vereinbaren.

Die Unterlagen sind zudem gem. § 4a Abs. 4 BauGB auf der Homepage der Landgemeinde Titz unter

<https://www.o-sp.de/titz/plan?pid=53961&L1=2>  
([www.titz.de](http://www.titz.de) > Wirtschaft & Bauen > Bauleitplanung > Aktuelle Beteiligungen)

abrufbar.

Der Rat der Landgemeinde Titz prüft die fristgerecht vorgetragenen Bedenken und Anregungen. Das Ergebnis wird mitgeteilt. Stellungnahmen, die nicht fristgerecht eingereicht werden, können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben.

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

Ich bestätige hiermit gemäß § 2 Abs. 3 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung) vom 26.08.1999 – (GV.NRW. S. 516) SGV.NRW.2023, geändert durch VO vom 05.08.2009 (GV. NRW. S. 442, ber. S. 481), dass der Wortlaut der Beschlüsse mit den Beschlüssen des Rates der Landgemeinde Titz vom 10. Dezember 2020 übereinstimmt und dass verfahrensgemäß die Bestimmungen des § 2 Abs. 1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung beachtet worden sind.

Die vorstehende Bekanntmachung wird hiermit veröffentlicht.

Titz, 26. Januar 2022



Jürgen Frantzen  
Bürgermeister

### **Bekanntmachungsanordnung**

Der o.g. Beschluss wurde durch den Rat der Landgemeinde Titz am 10. Dezember 2020 ordnungsgemäß gefasst und wird hiermit gemäß § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung öffentlich bekanntgemacht.

Gemäß § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023) in der derzeit gültigen Fassung wird auf folgende Rechtsfolgen hingewiesen:

Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes kann gegen Beschlüsse im Bauleitplanverfahren (z.B. Aufstellungsbeschlüsse), 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) der Beschluss, 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, 26. Januar 2022



Jürgen Frantzen  
Bürgermeister