

angeheftet  
am. 30.09.2022

abgenommen  
am.....

## **Bekanntmachung der Landgemeinde Titz**

### **19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landgemeinde Titz, Ortslage Titz - PRIMUS-Quartier**

Der Rat der Landgemeinde Titz hat in seiner Sitzung am 08.09.2022 folgende Beschlüsse gefasst:

- a) Die auf der Basis der Sitzungsvorlage Nr. 44/2022 gefassten Beschlüsse werden aufgehoben.
- b) Auf die als Anlage beigefügten Anregungen mit Stellungnahmen der Verwaltung und Beschlussempfehlungen (Abwägungsprotokoll) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird verwiesen.
- c) 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.
- d) Der Entwurf zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans in der Ortschaft Titz (PRIMUS-Quartier, gelegen im Bereich der Schulstraße, der Heinrich-Gossen-Straße sowie der Landstraße L 12) ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB für die Dauer eines Monats 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

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

Der Geltungsbereich der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes – PRIMUS Quartier, die Bestandteil der oben genannten Beschlüsse ist, wird im nachstehenden Planausschnitt dargestellt.

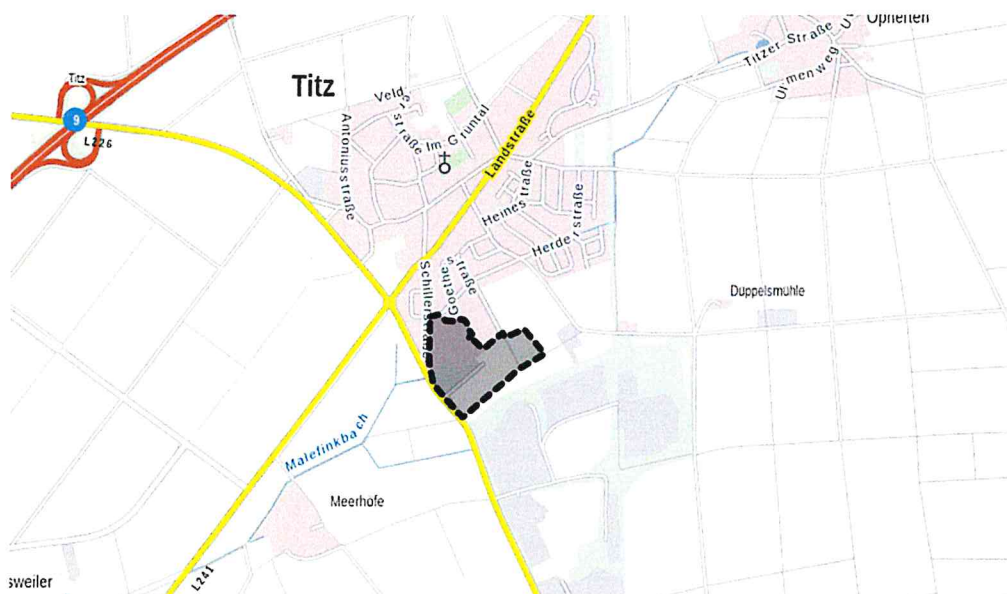
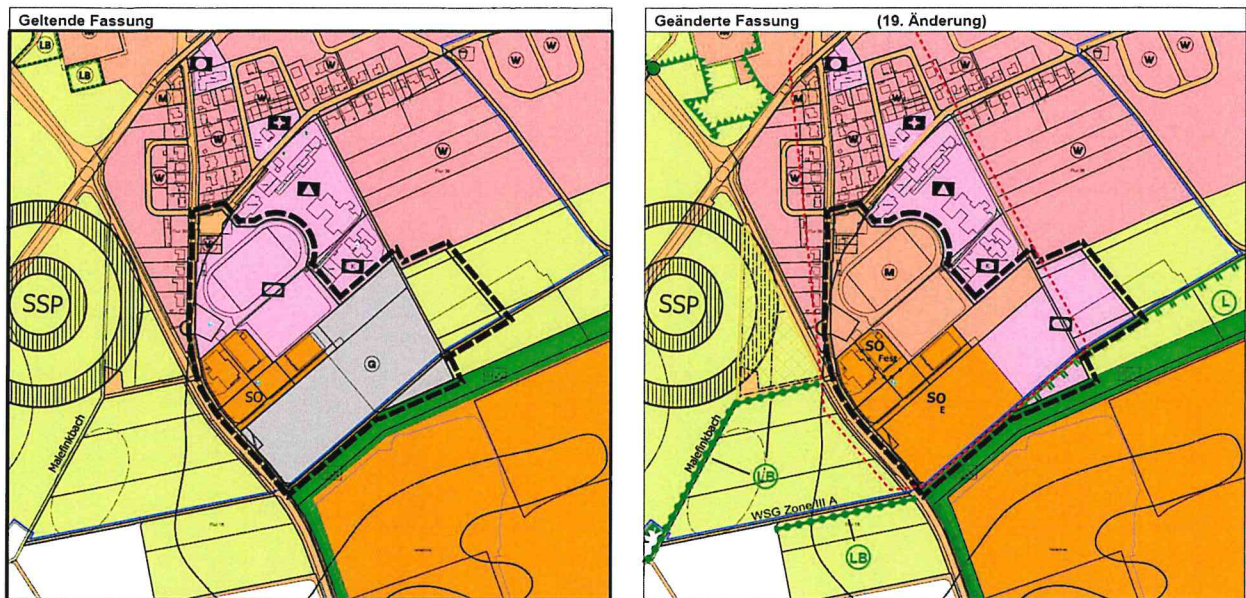


Abb.: Räumliche Verortung der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes, Ortslage Titz; Quelle: TIM-online (Stand 28.09.2022)



Quelle: HJP Planer, Aachen (ohne Maßstab)

**Ziel und Zweck** dieser Flächennutzungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der städtebaulichen Planungen für das PRIMUS-Quartier mit all seinen Facetten. Hierzu zählen die Erweiterung des Schulzentrums, ein urbanes Wohn- und Geschäftsquartier, der Ausbau des Nahversorgungszentrums, Schaffung neuer, multimodaler Sportstätten sowie die Etablierung eines Co-Working-Spaces in Titz.

Die im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes erstellte Analyse der Nahversorgungssituation lässt erkennen, dass der aktuell getätigte Umsatz im Bereich der Nahversorgung bei ca. 16,1 Mio. Euro, die Kaufkraft in diesem Bereich in Titz jedoch bei ca. 26,3 Mio. Euro liegt. Dies entspricht einer Kaufkraftbindung von lediglich ca. 62,7 %. Demnach findet ein erheblicher Kaufkraftabfluss statt. Die Analyse zeigt im Weiteren auf, dass Defizite im Sortiment Lebensmittel (insbesondere bei Frischeprodukten) und Drogeriewaren bestehen. Der nächstgelegene Drogeriemarkt befindet sich ca. zehn Kilometer entfernt in der Stadt Jülich.

In dem im Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versorgungsbereich befinden sich neben dem vorhandenen Nahversorgungszentrum die Flächen für die Erweiterung des Nahversorgungsstandorts, das Schul- und Sportzentrum der Landgemeinde, der Gemeindekindergarten, das Hallenbad, das evangelische Gemeindezentrum sowie das Rathaus (Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs; s. u.). Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs wird in der 19. Änderung des Flächennutzungsplans übernommen.

Durch die Realisierung der geplanten Einzelhandelsbetriebe soll die Versorgungsqualität in der Landgemeinde Titz verbessert und eine höhere Kaufkraftbindung erreicht werden. Darüber hinaus werden durch die Ansiedlung eines Drogeriemarkts und ergänzender Fachmärkte in Titz neue Betriebstypen realisiert, die eine bedarfsgerechte Ergänzung für die Versorgung der Bevölkerung der Landgemeinde darstellen, ohne schutzwürdige Versorgungsstrukturen anderorts zu gefährden.

Im Vergleich zur ursprünglichen Offenlage gab es u.a. eine Anpassung bei der maximalen Verkaufsfläche, die nunmehr auf 6.300 qm, analog der „Auswirkungsanalyse Erweiterung des Einzelhandels im „PRIMUS-Quartier Nahversorgung“ in Titz“ der BBE Handelsberatung GmbH, angepasst wurde.

Zur Realisierung des Vorhabens hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 21. März 2019 den Aufstellungsbeschluss der 19. Änderung des Flächennutzungsplans PRIMUS-Quartier, Ortslage

Titz, gelegen im Bereich Heinrich-Gossen-Straße gefasst. In derselben Sitzung hat der Rat der Landgemeinde Titz sodann den Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch(BauGB) sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gefasst, welche im Zeitraum vom 3. Mai 2019 bis 6. Juni 2019 durchgeführt wurde. In seiner Sitzung am 1. Juli 2021 hat der Gemeinderat den Beschluss über die Offenlage für die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch(BauGB) sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gefasst, welche im Zeitraum vom 26. Juli 2021 bis 3. September 2021 durchgeführt wurde.

Die Beschlüsse über die Anregungen mit Stellungnahmen der Verwaltung und Beschlussempfehlungen (Abwägungsprotokoll) der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB und die Durchführung der erneuten Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB, wurden vom Rat der Landgemeinde Titz am 31. März 2022 gefasst. Diese Beschlüsse wurden aufgrund einer Überarbeitung von Gutachten am 8. September 2022 vom Rat der Landgemeinde Titz aufgehoben und neu gefasst.

Die Planunterlagen für die erneute Offenlage der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus:

- Planzeichnung
- Begründung
- Umweltbericht
- ASP I – Teil 1
- ASP I – Teil 2
- Abwägungstabellen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- Schalltechnische Untersuchung
- Auswirkungsanalyse der BBE

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

| <b>Schutzgut</b>   | <b>Arten verfügbarer umweltbezogener Stellungnahmen und Informationen</b>   | <b>Quellen</b>   |
|--------------------|---|--|
| Mensch             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Straßenverkehrslärm im Plangebiet</li> <li>- Straßenverkehrslärm im Umfeld des Plangebietes</li> <li>- Gewerbelärm im Plangebiet</li> <li>- Gewerbelärm im Umfeld des Plangebietes</li> <li>- Sport- und Freizeitlärm</li> <li>- Schallschutzmaßnahmen</li> <li>- Geruchsimmissionen</li> <li>- Störfallbetriebe (nicht im Plangebiet)</li> <li>- Abfälle</li> </ul> | Schalltechnische Untersuchung, Begründung, Umweltbericht, Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange |
| Pflanzen und Tiere | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Biotope</li> <li>- Artengruppen Vögel, Fledermäuse</li> <li>- Artenschutz Maßnahmen</li> </ul>   | Artenschutzprüfung, Begründung, Umweltbericht  |
|                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bodenfunktionen</li> </ul>   |  |

|  |   |  |
|--|---|--|
| Boden und Fläche                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bodentypologie und Beschaffenheit</li> <li>- Schutzwürdige Böden</li> <li>- Erdbebengefährdung</li> <li>- geologische Störung südlich des Plangebietes (Sprung von Titz)</li> <li>- Versiegelung / Flächenverbrauch</li> </ul>     | Begründung, Umweltbericht, Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange                      |
| Wasser                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundwasser</li> <li>- Sümpfungen durch Braunkohlentagebaue</li> <li>- Oberflächengewässer</li> <li>- Niederschlagswasserbeseitigung</li> <li>- Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiete</li> <li>- Wasserschutzgebiet</li> </ul> | Begründung, Umweltbericht, Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, Entwässerungsstudie |
| Landschaftsbild                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Veränderung des Landschaftsbildes durch Erweiterung des Ortsrandes</li> <li>- Minderung durch Eingrünungsmaßnahmen</li> </ul>  | Umweltbericht  |
| Luft und Klima                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Makroklima / Mikroklima</li> <li>- Klimatope</li> <li>- Lufthygiene</li> <li>- Klimaschutz/ Klimaanpassung</li> </ul>  | Begründung, Umweltbericht  |
| Kultur- und Sachgüter                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorhandene Gebäude</li> <li>- Leitungsbestand (Wasserleitung)</li> </ul>   | Begründung, Umweltbericht, Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange                      |
| Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bodenversiegelung / Grundwasserneubildung</li> </ul>   | Umweltbericht  |

Der Entwurf der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landgemeinde Titz mit der Begründung inkl. Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen aus den bisherigen Beteiligungen liegt zur Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom

**10. Oktober 2022 bis einschließlich 14. November 2022**

in der Verwaltung der Landgemeinde Titz, Rathaus, Zimmer 5, Landstraße 4, 52445 Titz, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Die Dienststunden sind zz.

montags bis mittwochs                      von 7.30 Uhr bis 13.00 Uhr und  
von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr,

donnerstags von 7.30 Uhr bis 13.00 Uhr und  
von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr sowie  
freitags von 7.30 Uhr bis 12.30 Uhr.

Ort und Dauer der Auslegung werden hiermit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift oder in sonstiger geeigneter Textform (z.B. per Mail unter michael.biermanns@titz.de oder info@titz.de oder Fax unter 02463/9954-999) bei der Verwaltung der Landgemeinde Titz im Rathaus, Landstraße 4, 52445 Titz, Zimmer 5, abgegeben werden können. Es wird empfohlen, sich vorab telefonisch unter 02463-9954-200 zwecks Terminabsprache zu melden.

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

<https://www.o-sp.de/titz/plan?pid=52526&L1=2>

(www.landgemeinde.de > Gemeinde- und Strukturentwicklung > Planen und Bauen > Bauleitplanung)

abrufbar.

Der Rat der Landgemeinde Titz prüft die fristgerecht vorgetragenen Bedenken und Anregungen. Stellungnahmen, die nicht fristgerecht eingereicht werden, können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 und § 4 a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

### **Hinweis nach § 3 Abs. 3 BauGB**

Bei Flächennutzungsplänen ist ergänzend zu dem Hinweis nach Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 2 darauf hinzuweisen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist 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 für die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes - Ortslage Titz - wurde durch den Rat der Landgemeinde Titz am 08.09.2022 ordnungsgemäß gefasst.

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 1. Juli 2021 übereinstimmt und dass verfahrensgemäß die Bestimmungen des § 2 Abs. 1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung beachtet worden sind.

Titz, den 30. September 2022



Annika Schmitz  
Beigeordnete

**Bekanntmachungsanordnung**

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

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 Aufstellungsbeschlüsse, Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf eines Jahres 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 Aufstellungsbeschluss, 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 Landgemeinde Titz vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Titz, den 30. September 2022



Annika Schmitz  
Beigeordnete