

angenehmer  
am 12.07.2018 bz

abgenommen  
am.....

## **Bekanntmachung der Gemeinde Titz**

**Bebauungsplan Titz Nr. 36, Ortslage Titz, gelegen im Bereich der Landstraße (Ortsausgang in Richtung Jackerath)**

**hier: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 i.V.m. § 13 a BauGB und Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB**

Der Rat der Gemeinde Titz hat in seiner Sitzung am 5. Juli 2018 folgende Beschlüsse gefasst:

- a) Die Aufstellung des Bebauungsplanes Titz Nr. 36, Ortslage Titz, gelegen im Bereich der Landstraße (Ortsausgang Titz in Richtung Jackerath), im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen.
- b) Der Entwurf des Bebauungsplanes Titz Nr. 36, Ortslage Titz, gelegen im Bereich der Landstraße (Ortsausgang Titz in Richtung Jackerath), ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Des Weiteren ist die Beteiligung der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB durchzuführen.

Der vorstehende Beschluss wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung öffentlich bekannt gemacht.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist im nachstehenden Planausschnitt dargestellt, der Bestandteil des oben genannten Beschlusses ist.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Titz Nr. 36 (o. Maßstab)

**Ziel und Zweck** des Bebauungsplanes Titz Nr. 36, Ortslage Titz, stellen sich wie folgt dar:

Die Gemeinde Titz ist eine Flächengemeinde, deren Siedlungsschwerpunkte sich auf mehrere Ortsteile verteilen. Insgesamt verzeichnet die Gemeinde in letzter Zeit eine erhöhte Dynamik in der Siedlungsentwicklung. Insbesondere die Wohnbaulandnachfrage ist derzeit sehr hoch, nicht nur in Titz selbst, sondern auch in den umliegenden Ortsteilen. Die Gemeinde ist gekennzeichnet durch die recht ruhige ländliche Lage, mit gewachsenen kleinen Orten in alter Kulturlandschaft. Die Einwohner sind auf 16 Ortslagen verteilt, wobei der Hauptort Titz fast ein Drittel der Einwohner beheimatet. Der Hauptort Titz liegt im Zentrum des Gemeindegebietes und verfügt über eine ausgeprägte soziale, kulturelle und verkehrstechnische Infrastruktur. Gemäß § 22 FSHG NRW in der Fassung von Februar 2013 (mittlerweile § 3 BHKG NRW vom 17.12.2015) hat die Gemeinde Titz einen Brandschutzbedarfsplan für das Gemeindegebiet aufgestellt. Dabei wurden die heutigen Bestandsgelände der Feuerwehren in den Ortschaften Titz, Opherten und Jackerath untersucht und überprüft, ob diese weiterhin ertüchtigungsfähig und erhaltenswert sind. Für die Feuerwehr im Ortsgebiet Titz wurden dabei vor allem die schlechte, innerörtliche Lage und der dadurch entstehende Zeitverlust bemängelt. Durch die Lage im Siedlungsbereich ist die

Parkplatzsituation für die Mitarbeiter der Feuerwehr zudem so sehr eingeschränkt, dass sich die Unfallgefahr vor Ort erhöht. Innerhalb der Ortslage Opherten werden die Fahrzeuge in Garagen untergebracht, was nicht mehr der zeitgemäßen Unterbringung der Geräte und Fahrzeuge entspricht. Auch im Ortsteil Jackerath zeichnet sich das Bestandsgebäude durch ein sehr begrenztes Platzangebot aus. Eine Erweiterung ist nicht mehr möglich. Des Weiteren unterhält die Gemeinde Titz zur Betreuung ihrer gemeindlichen Anlagen Bauhöfe in den Ortschaften Titz und Rödingen sowie eine Lagerfläche in Gevelsdorf. Auch hierzu wurde eine Einschätzung des nötigen Kostenaufwandes zur weiteren Erhaltung sowie ggf. nötigen Sanierung und Modernisierung durchgeführt. Der Bauhof in der Ortslage Titz müsste in seinem Bestand vollständig erneuert werden. Die Standorte Rödingen und Gevelsdorf sind aufgrund ihrer Lage am Siedlungsrand und den dadurch entstehenden großen Distanzen zu den Ortsteilen als unwirtschaftlich anzusehen.

Es besteht demnach erheblicher Handlungsbedarf in Bezug auf die Gebäude sowie die Technik der Bestandsgebäude. Die gegenwärtigen Feuerwehrhäuser entsprechen nicht mehr den Erfordernissen der zeitgemäßen Unterbringung der Feuerwehr, zudem können die geltenden Unfallverhütungsvorschriften nur bedingt eingehalten werden. Die Bauhöfe bzw. Lagerflächen in den Ortsteilen Rödingen und Gevelsdorf werden im Hinblick auf die Erreichbarkeit der umliegenden Ortschaften mit großen Baumaschinen kritisch gesehen, die Standorte stellen sich somit unwirtschaftlich dar. Demnach strebt die Gemeinde Titz den Neubau eines Feuerwehrhauses sowie eines Bauhofes und die zusätzliche Bereitstellung von Gewerbeflächen auf den verfahrensgegenständlichen Flächen an. Durch die zentrale Lage im Gemeindegebiet Titz kann sichergestellt werden, dass trotz der Zusammenlegung der Feuerwehren die Hilfsfrist von acht Minuten innerhalb des Gemeindegebiets eingehalten werden kann. Zudem wurde in einer wirtschaftlichen Analyse dargelegt, dass die Zusammenlegung der Bauhöfe Titz und Rödingen sowie der Lagerfläche in Gevelsdorf aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoller sei, als die Sanierung bzw. Erweiterung der einzelnen Bauhöfe.

Der Flächenbedarf für diese Nutzungen kann durch Synergieeffekte der Planung an einem neuen Standort optimiert werden. Durch die parallele Nutzung verschiedener Gebäudeteile besteht eine große Schnittmenge für die funktionalen Anforderungen der beiden Gebäudetypen. Die kompakte Bebauung ermöglicht die Umsetzung aller funktionalen Anforderungen entsprechend den benötigten Anforderungen der Feuerwehr sowie der Bauhöfe. Zudem können beispielsweise die Nutzungen Parkplatz, Sanitäranlagen, Verwaltungsgebäude sowie Heizungsanlagen von beiden Gebäudetypen genutzt werden. Es handelt sich bei einem Neubau der Nutzungen demnach um die qualitativ hochwertigste Lösung. Auch in der Wirtschaftlichkeitsberechnung stellt sich dies langfristig gesehen, als die sinnvollste Lösung dar.

Die zusätzliche Ansiedlung neuer Gewerbeflächen kann, je nach Aufgabenfeld des anzusiedelnden Gewerbes, auch die wirtschaftliche Zusammenarbeit zwischen dem Bauhof und dem Betrieb ermöglichen. Dementsprechend kommt die Ausweisung der Gewerbeflächen an dieser Stelle der Nachfrage nach entsprechenden Gewerbeflächen nach. Da die Gemeinde Titz bereits im Zuge des interkommunalen Gewerbegebietes mehr „gewerbliche Flächen“ zurücknimmt, als die Gemeinde Titz benötigt (etwa 0,8 ha), sollen an dieser Stelle ca. 0,40 ha neue gewerbliche Flächen ausgewiesen werden. Diese sind im Zuge der Umsetzung des interkommunalen Gewerbegebietes im positiven Flächensaldo der Gemeinde Titz enthalten. Durch die Ausweisung der Flächen kann die Möglichkeit geschaffen werden, nicht erheblich belastendes Gewerbe in den Ortsteil zu integrieren und die durch das Sondergebiet entstehenden Synergieeffekte zwischen dem Bauhof und entsprechend anzusiedelnden neuen Gewerbebetrieben auszunutzen.

Die geplanten Nutzungen sind nach derzeitigem Planungsrecht nicht zulässig, sodass die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wird.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage für den Bau der Feuerwehr und des Bauhofes sowie einer kleinteiligen Gewerbenutzung geschaffen werden. Das wesentliche Ziel der Planung besteht in einer Optimierung der vorhandenen Infrastruktur, sodass durch die Zusammenlegung von Feuerwehr und Bauhöfen Kosten für die Unterhaltung und Modernisierung langfristig reduziert werden können.

Aufgrund der Lage im städtebaulichen Zusammenhang Ortslage Titz kann die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 13a BauGB ist das beschleunigte Verfahren dann anwendbar, wenn das Vorhaben der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Erfasst werden insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile. Das Gesetz zielt insbesondere auf innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche brach gefallene Flächen oder Flächen, die aus anderen Gründen einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen. Ebenfalls ist § 13a BauGB für eine nach § 34 BauGB nicht mögliche Hinterlandbebauung anwendbar. Durch die vorliegende Planung kann somit den Grundsätzen 6.1-6 Vorrang der Innenentwicklung und 6.1-8 Wiedernutzbarmachung von Brachflächen des LEP NRW gefolgt werden.

Weitere Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB sind, dass die Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> umfasst, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das Plangebiet erfüllt die Zugangskriterien, die § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB definiert. Zudem hat das Plangebiet lediglich eine Gesamtgröße von ca. 13.061 m<sup>2</sup>, sodass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt. Der Bebauungsplan begründet zudem kein Vorhaben, das der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf, sodass das Zugangskriterium gemäß § 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB auch erfüllt ist. 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 § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ausschließen würden, bestehen nicht.

Die Planunterlagen für die Offenlage des Bebauungsplanes Titz Nr. 36, Ortslage Titz, bestehen aus:

- Planurkunde
- Begründung zum Bebauungsplan
- Textliche Festsetzungen zur Planurkunde
- Artenschutzrechtliche Prüfung - Stufe I und II - zum B-Plan „Feuerwehr und Bauhof“ (Büro für Freiraumplanung, D. Liebert, Stand: Alsdorf, im Juni 2018)
- Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen im Rahmen eines Bebauungsplanes „Feuerwehr und Bauhof in 52445 Titz Ortsteil Titz“ (Büro für Schallschutz, Umweltmessungen, Umweltkonzepte, Michael Mück, Stand: Herzogenrath, im Juni 2018)
- Verkehrstechnische Machbarkeitsstudie – Anbindung eines Sonder- und Gewerbegebietes an die Landstraße (L241) (Ing.-Büro Dipl.-Ing. J. Geiger & Ing. K. Hamburgier GmbH, Stand: Herne, im Juni 2018)

Der Entwurf des Bebauungsplanes Titz Nr. 36, Ortslage Titz, gelegen im Bereich der Landstraße (Ortsausgang in Richtung Jackerath) liegt mit den vorgenannten Unterlagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom

**19. Juli 2018 bis einschließlich 21. August 2018**

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

Die Dienststunden sind

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 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift bei der Gemeindeverwaltung Titz im Rathaus, Landstraße 4, 52445 Titz Zimmer 5, abgegeben werden. Es wird empfohlen, sich telefonisch unter 02463-659-32 zwecks Terminabsprache zu melden.

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

<http://www.gemeinde-titz.de/wirtschaft/bauleitplaene/bauleitplaeneimverfahren/10615010000005482.php>

abrufbar.

Stellungnahmen, die nicht fristgerecht eingereicht werden, können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben.

Das Oberverwaltungsgericht entscheidet gem. § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO im Rahmen seiner Gerichtsbarkeit auf Antrag über die Gültigkeit von Satzungen, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches erlassen worden sind, z. B. von Bebauungsplänen. Ein Antrag nach § 47 VwGO ist unzulässig, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs) oder im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 13a Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuchs) nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, und wenn auf diese Rechtsfolge im Rahmen der Beteiligung hingewiesen worden ist.

**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 des Beschlusses mit dem Beschluss des Rates der Gemeinde Titz vom 5. Juli 2018 übereinstimmt und dass verfahrensgemäß die

Bestimmungen des § 2 Abs. 1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung beachtet worden sind.

Die vorstehende Bekanntmachung wird hiermit veröffentlicht.

Titz, den 11. Juli 2018



Jürgen Frantzen  
Bürgermeister

### **Bekanntmachungsanordnung**

Der o.g. Beschluss wurde durch den Rat der Gemeinde Titz am 5. Juli 2018 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 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 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, den 11. Juli 2018



Jürgen Frantzen  
Bürgermeister