

angeheftet

am... 21.06.2019 R.B.A

abgenommen

am.....

## Bekanntmachung der Gemeinde Titz

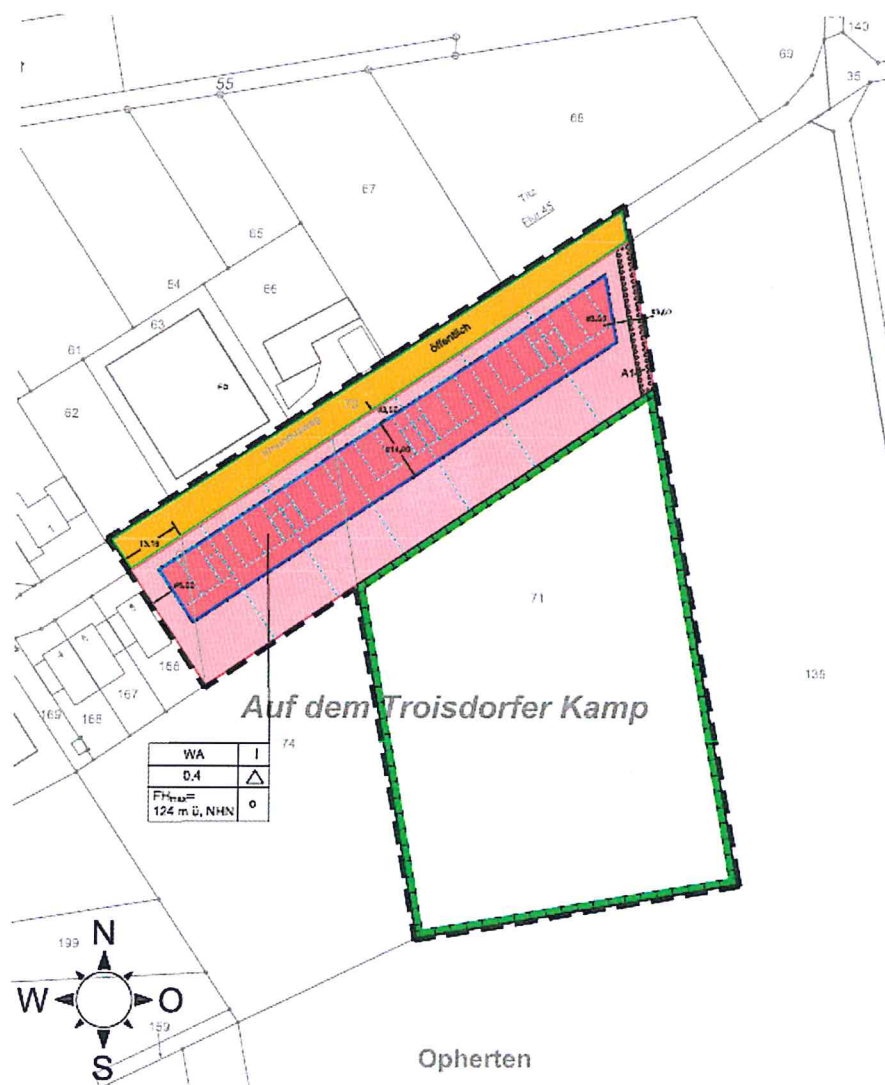
### Bebauungsplan Titz Nr. 35-A, Ortslage Opherten, gelegen im Bereich des Irmunduswegs

Der Rat der Gemeinde Titz hat am 23. Mai 2019 den nachfolgenden Beschluss gefasst:

Der Rat der Gemeinde Titz fasst folgenden Beschluss:

- a) Auf die als Anlage beigefügten Anregungen mit Stellungnahmen der Verwaltung und Beschlussempfehlungen (Abwägungsprotokoll) der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird verwiesen.
- b) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35 – Ortslage Opherten, gelegen im Bereich des Irmunduswegs – ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Weiterhin beschließt der Rat, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im nachstehenden Planausschnitt dargestellt. Maßgebend ist die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 Abs. 7 BauGB im Bebauungsplan-Entwurf des Bebauungsplan Nr. 35.



**Ziel und Zweck** des Bebauungsplanes Titz Nr. 35, Ortslage Opherten, gelegen im Bereich des Irmunduswegs, stellen sich wie folgt dar:

Die Gemeinde Titz verfolgt das Ziel, Wohnbauland im Umfang einer Eigenentwicklung zu schaffen. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland im Zentralort Titz und den umliegenden Ortschaften ist der Bedarf zeitlich und materiell gegeben. In Opherten ist aufgrund der verkehrsgünstigen und gleichzeitig ruhigen Lage in den letzten Jahren eine erhöhte Nachfrage nach hochwertigen Wohnbauflächen entstanden. Durch die Umnutzung des ehemaligen Sportplatzes im Norden der Ortslage und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 hat die Gemeinde Titz bereits weitere Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt. Nachdem diverse Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 30 zu einer deutlich verbesserten Vermarktungssituation geführt haben, befindet sich die bauliche Realisierung des Baugebiets derzeit in der Umsetzung, sodass der Flächenbedarf für die Nutzung von Ein- und Zweifamilienhäusern nicht mehr gedeckt werden kann. Vergleichbar günstige Standortalternativen innerhalb der Ortslage Opherten sind nicht vorhanden. Mit dem Bauleitplanverfahren wird daher den ortsspezifischen Bedarfen nach Wohnbauland entsprochen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 30 sichert bereits die Anbindung des Irmunduswegs an die Urbanstraße, sodass bereits erschlossene Bereiche überplant werden. Um die Entwicklungsmöglichkeiten der Ortslage langfristig zu gewährleisten und städtebaulich an die bestehenden Nutzungen anzupassen, sieht das städtebauliche Entwicklungsziel der Gemeinde eine Entwicklung der durch den Irmundusweg und die Urbanstraße angebotenen jedoch heute nicht zu Wohnbauzwecken genutzten Flächen an. Hierzu wurde bereits ein Plankonzept für den Bebauungsplan Nr. 35 erstellt, dieses überplante jedoch eine nördlich des Irmunduswegs gelegene landwirtschaftliche Hofstelle.

#### **Verfahren:**

Der Bebauungsplan Nr. 35 hat bereits die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchlaufen. Im Zuge dieser Beteiligungen wurden jedoch mit der landwirtschaftlichen Nutzung verbundene Immissionskonflikte deutlich. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan räumlich sowie zeitlich in zwei Teilbereiche untergliedert werden. Im ersten Schritt soll lediglich der hier in Rede stehende Teilbereich A, südlich des Irmunduswegs bauleitplanerisch entwickelt werden. Auf diese Weise können die angesprochenen Immissionskonflikte vermieden werden. Sobald eine Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung nördlich des Irmunduswegs erfolgt, kann der Bereich zwischen Urbanstraße und Irmundusweg als Teilbereich B planerisch für die Schaffung von Wohnbauflächen gesichert werden. Zusätzlich zur Teilung des Geltungsbereiches in zwei unterschiedliche Teilbereiche wird der Geltungsbereich des vorliegend aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 35-A in Richtung Süden erweitert, um die aufgrund der Planung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen rechtssicher festsetzen zu können.



Die Planunterlagen für die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 35-A, Ortslage Opherten, bestehen aus:

- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung zum Bebauungsplan
- Umweltbericht
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Artenschutzrechtliche Prüfung – Stufe 1 (Büro für Freiraumplanung, Alsdorf, Stand: April 2018)
- Artenschutzrechtliche Prüfung – Stufe 2 (Büro für Freiraumplanung, Alsdorf, Stand: Februar 2019)
- Geotechnische Stellungnahme zur allgemeinen Bebaubarkeit mit Angaben zu den Baugrund-, Grundwasser- und Gründungsverhältnissen von Einfamilienhäusern (institut für baustoffprüfung und beratung laermann gmbh, Mönchengladbach, Stand: 25.04.2019)
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 35 (Peutz Consult GmbH, Stand: 28.02.2019)

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

<b>Art der Umweltinformation/ Schutzgut</b>	<b>Quelle</b>
<p><b>Schutzgut Mensch</b></p> <p>Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase), Betriebslärm (Gewerbelärm) durch landwirtschaftliche Nutzungen</p>	<p>Umweltbericht, Schalltechnische Untersuchung Peutz (28.02.2019), Stellungnahme Landesbetrieb Straßen NRW (25.07.2018), Stellungnahme der Landwirtschaftskammer NRW (14.08.2018), Stellungnahme des Kreises Düren (20.08.2018)</p>
<p><b>Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität</b></p> <p>Planungsrelevante Arten, insbesondere: Fledermäuse, Bachstelze, Rebhuhn, Feldsperling, Fitis, Gelbspötter, Klappergrasmücke, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Steinkauz</p>	<p>Umweltbericht, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I (April 2018) und Stufe II (Februar 2019), Stellungnahme des EGE e.V. (15.08.2018), Stellungnahme BUND und NABU (20.08.2018), Stellungnahme des Kreises Düren (20.08.2018)</p>
<p><b>Schutzgut Boden, Wasser und Fläche</b></p> <p>Bodenbeschaffenheit und Baugrundverhältnisse, Versickerungsfähigkeit, Auswirkungen des Bergbaus, Tektonik, Erdbebengefährdung, Sümpfungmaßnahmen, flächenbezogener Ausgleich,</p>	<p>Umweltbericht, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Geotechnische Stellungnahme IBL (25.04.2019), Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg (26.07.2018), Stellungnahme des Geologischen Dienstes NRW (06.08.2018), Stellungnahme des Erftverbandes (16.08.2018),</p>

Niederschlagswasserbeseitigung	Stellungnahme des Kreises Düren (20.08.2018)
<b>Kultur- und Sachgüter</b> Baudenkmäler im Umfeld	Umweltbericht
<b>Schutzgut Klima und Luft</b> Belastungen durch klimarelevante Emissionen/Luftschadstoffe	Umweltbericht, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
<b>Schutzgebiete</b> Nahgelegene Natura2000-Gebiete, Landschaftsplan LP 11" Titz/Jülich-Ost"	Umweltbericht, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 35-A, Ortslage Opherten, gelegen im Bereich des Irmunduswegs, mit Planunterlagen sowie den eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung liegt zur Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom

**2. Juli 2019 bis einschl. 5. August 2019**

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

Die Dienststunden sind z.Z.

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, zur Niederschrift oder in sonstiger geeigneter Textform (z.B. per Mail unter mbiermanns@gemeinde-titz.de oder info@gemeinde-titz.de oder Fax unter 02463/659-99) bei der Gemeindeverwaltung Titz im Rathaus, Landstraße 4, 52445 Titz Zimmer 5, abgegeben werden. Es wird empfohlen, sich telefonisch unter 02463-659-31 zwecks Terminabsprache zu melden.

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

<https://www.gemeinde-titz.de/wirtschaft/bauleitplaene/bauleitplaeneimverfahren/10615010000005482.php>  
(www.gemeinde-titz.de > Wirtschaft & Bauen > Bauleitpläne > Bauleitpläne im Verfahren)

abrufbar.

Der Rat der Gemeinde 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. 2 und § 4 a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben.

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

Der o.g. Beschluss über die Offenlage und Beteiligung der Behörden sowie sonstiger der Träger öffentlicher Belange für den Bebauungsplan Nr. 35, Ortslage Opherten, gelegen im Bereich des Irmunduswegs, wurde durch den Rat der Gemeinde Titz am 23. Mai 2019 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 5. August 2009 (GV. NRW. S. 442, ber. S. 481), dass der Wortlaut des Beschlusses mit dem Beschluss des Rates der Gemeinde Titz vom 23. Mai 2019 übereinstimmt und dass verfahrensgemäß die Bestimmungen des § 2 Abs. 1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung beachtet worden sind.

Titz, den 21. Juni 2019



Jürgen Frantzen  
Bürgermeister

### **Bekanntmachungsanordnung**

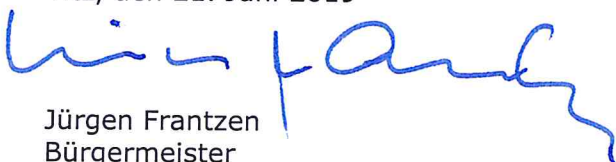
Die o.g. Beschlüsse wurden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung öffentlich bekannt gemacht.

Gemäß § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 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 Gemeinde Titz vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Titz, den 21. Juni 2019



Jürgen Frantzen  
Bürgermeister