

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Erstellung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Titz

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschluss
Stellungnahme eines Anwohners (Schreiben vom 28. Februar 2018)		
<p style="text-align: center;">Titz, den 28. Februar 2018</p> <p>Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB; „Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes“; Stellungnahme</p> <hr/> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit Bekanntmachung vom 29.01.2018 haben Sie die Öffentlichkeit über das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Titz unterrichtet. Unglücklicherweise war ich privat verhindert und habe erst am 24.02.2018 durch die Veröffentlichung im Amtsblatt vom 18.02.2018 von dem Beschluss des Rates der Gemeinde Titz über die Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes (im Folgenden auch „Konzept“) erfahren. Ein vollumfängliches Studium des Konzeptes habe ich daher noch nicht durchführen können. Daher behalte ich mir vor, eine weitere Stellungnahme neben der nun folgenden nach dem 28.02.2018 abzugeben. Mir ist bekannt, dass gemäß BauGB es in Ihrem Ermessen liegt, diese ggfs. noch nachgereichte Stellungnahme unberücksichtigt zu lassen.</p> <p>Ich bin Eigentümer und Bewohner des Hauses _____ in Titz. Diese liegt gemäß dem Konzept im geplanten zentralen Versorgungsbereich. Somit bin ich unmittelbar betroffen.</p> <p>Aus meiner eigenen Berufstätigkeit als Unternehmensberater in einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft habe ich einen tieferen Einblick in planerische Gutachten und Konzepte, insbesondere von Städteplanern und Ingenieurgesellschaften. Daher erlaube ich mir, diesen Planungen und Konzepten zunächst immer mit einer grundsätzlichen Skepsis zu allzu optimistischen Angaben und Prognosen</p>	<p>Einführender Text, daher keine Stellungnahme der Verwaltung</p>	<p>Der Rat der Gemeinde Titz nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.</p>

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Erstellung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Titz

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschluss
<p>entgegenzutreten. Wie zuvor beschrieben, fehlte mir aber bislang die Zeit, mich tiefer in die Daten und Zahlen des Konzeptes einzuarbeiten. Daher möchte ich derzeit zu der Qualität des Konzeptes keine Stellungnahme abgeben.</p>		
<p>Das Konzept stellt m. E. einen Verstoß gegen den Landesentwicklungsplan (im Folgenden auch „LEP“) dar. Die vorhandenen Betriebe (Aldi, Edeka, Getränkemarkt und Tierfutter) liegen am Ortsrand von Titz und nicht in einem zentralen Versorgungsbereich. Diese Standorte sind lt. LEP auf den Bestand zu begrenzen bzw. in Ausnahmefällen „geringfügig“ zu erweitern. Das Konzept geht weit über eine geringfügige Erweiterung hinaus. Dies soll dadurch geheilt werden, dass durch die massive Bebauung der jetzigen Sportstätten ein neues Wohngebiet entstehen soll, welches dann einen zentralen Versorgungsbereich erhalten soll. Dies stellt m. E. eine Beugung der Vorschriften des Landesentwicklungsplans dar und entspricht nicht der Intention des Verordnungsgebers.</p>	<p>Das Einzelhandelskonzept hat im Wesentlichen zwei Inhalte: die Kaufkraftanalyse und die Definition eines zentralen Versorgungsbereiches.</p> <p>Der Landesentwicklungsplan (LEP NRW) ist die fachübergreifende, integrierte Konzeption für die räumliche Entwicklung Nordrhein-Westfalens. Neben den raumplanerischen Entwicklungszielen werden im LEP NRW flächendeckend für Nordrhein-Westfalen die zukünftigen Grundzüge der zentralen Versorgungsbereiche und der Entwicklungsachsen festgesetzt.</p> <p>Seit Februar 2017 ist der neue LEP NRW gültig. Die zeichnerischen Festsetzungen finden sich in der Kartenanwendung. Als Ergänzung werden darüber hinaus ergänzend Auszüge aus dem Landesentwicklungsplan NRW des Jahres 1995 in der Kartenanwendung, der um den LEP IV „Schutz vor Fluglärm“ und dem sachlichen LEP-Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ beigefügt.</p> <p>Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, die eine Versorgungsfunktion für die Einwohner besitzen. Es wird zwischen Haupt-, Neben- oder Grund- bzw. Nahversorgungszentren unterschieden. In den Einzelhandelskonzepten der Städte sind diese Bereiche sowie solitäre Einzelstandorte festge-</p>	<p>Der Rat der Gemeinde Titz nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.</p>

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Erstellung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Titz

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschluss
	<p>legt. Die Festsetzungen zu zentralen Versorgungsbereichen spielen in der Raumplanung eine wichtige Rolle, da mit ihnen die Gewährleistung und Erhaltung einer gerechten Versorgungsstruktur für die Bürger verbunden ist.</p> <p>Hauptzentren befinden sich in Innenstädten bzw. Ortsmitten, während Nebenzentren nur in Stadtteilzentren ausgewiesen werden dürfen. Sie sind durch ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen des mittel- und langfristigen Bedarfs (z.B. Kleidung, Schmuck, Möbel) gekennzeichnet. Grund- und Nahversorgungszentren dagegen dienen zur wohnungsnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (z.B. Lebensmittel und Drogerieartikel).</p> <p>Abschließend ist festzustellen, dass die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches in der Gemeinde Titz in enger Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln und der IHK Aachen definiert worden ist. Eine formale Genehmigungsvoraussetzung eines zentralen Versorgungsbereiches durch die Bezirksregierung ist die Erarbeitung und der Beschluss eines Einzelhandelskonzeptes.</p>	

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Erstellung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Titz

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschluss
<p>Das Konzept beschreibt eine bessere „fußläufige Erreichbarkeit“. Dies wird aber nur durch die Ansiedlung neuer Bewohner erreicht, hierdurch soll - relativ gesehen auf die Einwohnerzahl - eine Verbesserung eintreten. Durch die geplante Verlegung der jetzigen Grundversorgungsbetriebe in südöstliche Richtung (Aldi, Edeka) verschlechtert sich für die jetzigen Bewohner von Titz jedoch die „fußläufige Erreichbarkeit“ dieser Betriebe, die die elementare Grundversorgung gewährleisten (Lebensmittel). In absoluten Zahlen gesehen (Anzahl der Bewohner außerhalb des Radius) wird sich die Situation für den Großteil der Titzer Bevölkerung verschlechtern, der Weg zu diesen Betrieben länger, die Anzahl der Bewohner außerhalb dieses Radius wird sich erhöhen.</p>	<p>Eine verbesserte fußläufige Erreichbarkeit wird im Wesentlichen durch eine städtebauliche Integration und Maßnahmen zur verkehrlichen Optimierung erreicht.</p> <p>Die Ermittlung der Einwohnerzahl im Bereich der fußläufigen Erreichbarkeit kann über das Portal https://www.einwohner.nrw.de/ nachvollzogen werden.</p>	<p>Der Rat der Gemeinde Titz nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.</p>
<p>Die übrigen Betriebe dienen nicht der elementaren Grundversorgung (Nahrungs- und Genussmittel), sondern der gewillkürten erweiterten Grundversorgung (Drogeriemarkt, Tankstelle sowie noch weitere derzeit nicht benannte Betriebe). Hier ist zu erwarten, dass die Ansiedlung dieser Betriebe die derzeitigen Betriebe in Titz bzw. den umliegenden Dörfern (Ameln) verdrängen werden. Diese Zentralisierung führt zu einer Verschlechterung der Versorgungslage für die Anwohner, die nicht in der Nähe des geplanten Versorgungsbereichs wohnen.</p>	<p>Durch das Einzelhandelskonzept ist eine Steuermöglichkeit über zu genehmigende Verkaufsflächen sowie Sortimente möglich. Konkrete Investitionsentscheidungen werden durch private Investoren aufgrund von wettbewerblichen Analysen durchgeführt.</p> <p>Neben einer Konzentration von großflächigem Einzelhandel (über 800 qm Verkaufsfläche) sind Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Rahmen kleinteiliger Versorgungsstrukturen ausdrücklich auch in anderen Ortsteilen der Gemeinde möglich (vgl. Seite 16 des Konzeptentwurfs).</p>	<p>Der Rat der Gemeinde Titz nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.</p>
<p>Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung vom 25.01.2018 einen Grundsatzbeschluss über das Konzept gefasst. Auch wenn es derzeit nicht der Wille des Rates ist, die in den Varianten dargestellte</p>	<p>Die zwei Variantendarstellungen sind reine „Masterplan-Darstellungen“ zu verstehen und stellen ausdrücklich erste und völlig unverbindliche Skizzen dar, mit denen die Qualität des geplanten zentralen Versorgungsbereichs näher beschrieben werden soll.</p>	<p>Der Rat der Gemeinde Titz nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.</p>

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Erstellung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Titz

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschluss
<p>Geschoßbebauung umzusetzen, so ist diese dennoch in dem Konzept dargestellt. Somit kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese Geschoßbebauung doch durchgeführt wird und dadurch eine größere Anzahl von Anwohnern in den geplanten zentralen Versorgungsbereich einbezogen wird. Hier besteht letztendlich aufgrund des Grundsatzbeschlusses über das Einzelhandelskonzept das potenzielle Risiko, dass ein Quartier ähnlich einer Trabantenstadt entstehen könnte. Hierdurch würde der Charakter des Dorfes Titz nachhaltig verändert, es würde nicht mehr das aus meiner Sicht lebenswerte Dorf darstellen, sondern eine gesichtslose und auswechselbare Schlafstatt.</p>	<p>Die konkrete städtebauliche Ausgestaltung ist nicht Gegenstand der Beratungen zum Einzelhandelskonzept. Unbeschadet dessen strebt die Verwaltung an, dem Gemeinderat zu einem späteren Zeitpunkt eine lediglich eingeschossige Wohnbebauung entlang der Schillerstraße sowie der Schulstraße auszuweisen. Erst in zweiter Reihe wären zweigeschossige Baukörper vorzusehen. Sollte überhaupt eine dreigeschossige Bebauung in Teilen des Plangebiets in Betracht kommen, würde diese lediglich die letzte Baureihe vor der PRIMUS-Schule betreffen. Eine bauleitplanerische Ausweisung würde als Mischgebiet sinnvoll erscheinen, damit einhergehend also Mischnutzungen, z.B. Dienstleistungen und Gastronomie im Erdgeschoss sowie Wohnfunktionen in den oberen Geschossen, zulassen. Des Weiteren sind Zonierungen, in Form einer ansteigenden Höhe von West nach Ost, städtebaulich sinnvoll.</p> <p>Diese Aspekte sind jedoch ausschließlich Gegenstand der anschließenden kommunalen Bauleitplanung und nicht des Einzelhandelskonzeptes. Die Änderungen des entsprechenden Bebauungsplanes und Flächennutzungsplanes werden im weiteren Zeitverlauf, mit den üblichen Beteiligungsmöglichkeiten, erfolgen.</p>	

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Erstellung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Titz

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschluss
<p>Gemäß der in der Variante II dargestellten Planung werden neben den zwei Fußballfeldern auch die Leichtathletikflächen zum Großteil verschwinden. Lediglich eine neu zu errichtende 100-Meter-Bahn ist auf dem Plan zu erkennen. Die 400-Meter-Bahn, die Sprunggrube, der Kugelstoßkreis sowie die Flächen für Diskus und Speerwurf werden demnach verschwinden. Für mich als aktiven Sportler stellt dies eine erhebliche Einschränkung für mein Training dar und vermindert weiter die Lebens- und Wohnqualität.</p>	<p>Vor einer Überbauung der gemeindlichen Sportflächen bedarf es eines Neubaus einer Sportfläche (insbesondere für den gesetzlich vorgeschriebenen Schulsport). In der Vorzugsvariante ist eine neue Sportfläche im südlichen Bereich des Plangebietes dargestellt, ebenfalls derzeit als reine Projektskizze und somit, ohne dass sich daraus heute bereits verbindliche Ausbaustandards der zukünftigen Sportanlage ableiten lassen. Bei der konkreten Ausgestaltung des Funktionsprogrammes sollen neben der PRIMUS-Schule auch die Vereine in die Planungen miteinbezogen werden.</p>	<p>Der Rat der Gemeinde Titz nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.</p>
<p>Die geplanten Baumaßnahmen zur Schaffung eines neuen Wohngebietes und neuer Einzelhandelsbetriebe am Ortsrand von Titz wird für die dort ansässigen Bewohner zu einer erheblichen Belastung führen. In unmittelbarer Nähe meines Büros in Düsseldorf findet eine ähnlich große Neu- und Umbaumaßnahme wie die geplante in Titz statt. Aus dieser Erfahrung kann ich berichten, dass die Errichtung eines solchen Quartiers durch Abbruch der bestehenden Gebäude, Planieren und Aufbereiten des Bodens, Errichtung von Infrastruktur und letztlich Roh- und Innenausbau Jahre in Anspruch nimmt. Lärm, Staub und sonstiger Schmutz vermindert auf Jahre die Lebens- und Wohnqualität der unmittelbar an den Baustellen ansässigen Bewohner.</p>	<p>Die Verwaltung wird versuchen, unnötige Belastungen durch z.B. eine intensive Baustellenkoordination oder einen optimierten Baustellenverkehr zu begrenzen. So ist die An- und Abfahrt des Baustellenverkehrs für die Erweiterung des Nahversorgungszentrums und die Überbauung der gemeindlichen Sportflächen von der Heinrich-Gossen-Straße geplant.</p>	<p>Der Rat der Gemeinde Titz nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.</p>
<p>Zum Ende eine Zusammenfassung der aus meiner Sicht wichtigsten Punkte:</p> <p>Durch den Trick, eine bislang nicht bestehende „neue Mitte“ in Titz zu erschaffen, wird der LEP und die Intention desselben unterlaufen .</p> <p>Eine Umsetzung des Konzeptes führt m. E. dazu, dass in dem bisherigen Zentrum des Dorfes sich aufgrund des Wettbewerbsvorteils von Großbetrieben an der Randlage von Titz keine Betriebe für die Versorgung der Bewohner mehr ansiedeln können. Der derzeitige Ortskern wird insgesamt durch</p>	<p>Abschließender Text, daher keine Stellungnahme der Verwaltung</p>	<p>Der Rat der Gemeinde Titz nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.</p>

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Erstellung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Titz

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschluss
<p>zu erwartende Abwanderungen von noch bestehenden Betrieben und eine Verlängerung der Wege zu den neu geplanten Versorgungsbetrieben verschlechtert.</p> <p>Für die unmittelbaren Anwohner würde jahrelang durch die Bautätigkeiten von Wohnhäusern und Betrieben eine Beeinträchtigung der Lebens- und Wohnqualität sowie eine Belastung für die Gesundheit entstehen.</p>		

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Erstellung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Titz

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschluss
Schreiben eines weiteren Anwohners (Schreiben vom 27. Februar 2018)		
<p>Sehr geehrter Herr Franzen,</p> <p>wir haben die Informationen und Zeichnungen zum Einzelhandelkonzept gelesen. Da eines unserer Kinder die Primusschule Titz besucht und der andere bei der Spielvereinigung Titzer Land Fußball spielt, haben wir folgende Anmerkungen bzw. Bedenken:</p> <ol style="list-style-type: none"> Wie sieht die räumliche Situation in der Primusschule aus. Reichen 2 Gebäude für den schulischen Alltag bei Dreizügigkeit und unter Vollbelastung Klasse 1 – 10? <p>Wo soll die OGS hin? Wäre es nicht besser sie bekommen separate Räume als die Klassenräume der Schulkinder?</p> <p>Laut den Zeichnungen wurde nur Wohngebiete ausgewiesen und keine Gebäude für Schule/OGS und Kindergarten.</p> <ol style="list-style-type: none"> Funktionssporthalle für alle Bürger/Vereine/Schule/Kindergarten unsere Gemeinde <p>Es wäre schön, wenn man eine Funktionshalle bauen würde, damit die Mensa der Primusschule nicht immer umgeräumt werden muss bzw. evtl. nicht nutzbar ist wegen Veranstaltungen.</p> <p>Des Weiteren könnte man auch Hallenfussballturniere in der Halle bestreiten und das ist Werbung für die Spielvereinigung Titzer Land und der Gemeinde.</p> <ol style="list-style-type: none"> Könnte der Gemeindekindergarten Zeiten in der Sporthalle II (ehemalige Hauptschule) anbieten, da Sie in der Zeitung schon wieder berichten, dass der Kindergarten zu klein ist. Der Bewegungsraum könnte dann als Gruppenraum genutzt werden! 	<p>Die geschilderten Anmerkungen bzw. Bedenken haben keinen unmittelbaren Bezug zum Einzelhandelskonzept der Gemeinde Titz.</p> <p>Die Planungen im Bereich Schule und Kindergarten werden von der Verwaltung in enger Abstimmung mit den jeweiligen Leitungen kontinuierlich den aktuellen Bedarfen und Entwicklungen angepasst. Ihre Anmerkungen bzw. Bedenken werden in diesem Prozess mit einfließen. In diesem Kontext wird auf die Mitteilungsvorlagen „Anmeldesituation an der PRIMUS-Schule der Gemeinde Titz“ (Nr. 16/2018) und „Anmeldesituation im Gemeindekindergarten Zauberwelt“ (Nr. 17/2018) verwiesen.</p>	<p>Der Rat der Gemeinde Titz nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.</p>

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur Erstellung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Titz

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschluss
<p data-bbox="174 288 412 312">4. Sportplatzverlegung:</p> <p data-bbox="215 352 1075 523">Es ist schön, dass Sie und die Gemeinde bei den Entwürfen einen Sportplatz berücksichtigen. Wäre es nicht sinnvoller eine 400 m Laufbahn als eine 100 m Laufbahn zu bauen. Die Schule könnte somit Ihre Bundesjugendspiele in der Nähe des PrimusCampus ausrichten und man muss nicht auf andere Sportanlagen ausweichen, was für den Sportunterricht wieder unnötige Fahrten bedeuten würde. Außerdem können die Sportler, die die jetzige Bahn benutzen, weiterhin in Titz trainieren.</p> <p data-bbox="215 563 1075 619">Ist es nicht wichtig, dass unsere Kinder und Jugendliche sich sportlich betätigen und nicht am Computer, Spielkonsolen und etc. Ihre Freizeit verbringen.</p> <p data-bbox="215 659 963 683">Auch der Sportunterricht in der Schule kann dadurch kreativer gestaltet werden.</p>	<p data-bbox="1173 277 1845 699">Vor einer Überbauung der gemeindlichen Sportflächen bedarf es eines Neubaus einer Sportfläche (insbesondere für den gesetzlich vorgeschriebenen Schulsport). In der Vorzugsvariante ist eine neue Sportfläche im südlichen Bereich des Plangebietes dargestellt, ebenfalls derzeit als reine Projektskizze und somit, ohne dass sich daraus heute bereits verbindliche Ausbaustandards der zukünftigen Sportanlage ableiten lassen. Bei der konkreten Ausgestaltung des Funktionsprogrammes sollen neben der PRIMUS-Schule auch die Vereine in die Planungen miteinbezogen werden.</p>	<p data-bbox="1868 277 2130 403">Der Rat der Gemeinde Titz nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.</p>