

angeheftet  
am. 30.09.2022  
abgenommen  
am.....

## **Bekanntmachung der Landgemeinde Titz**

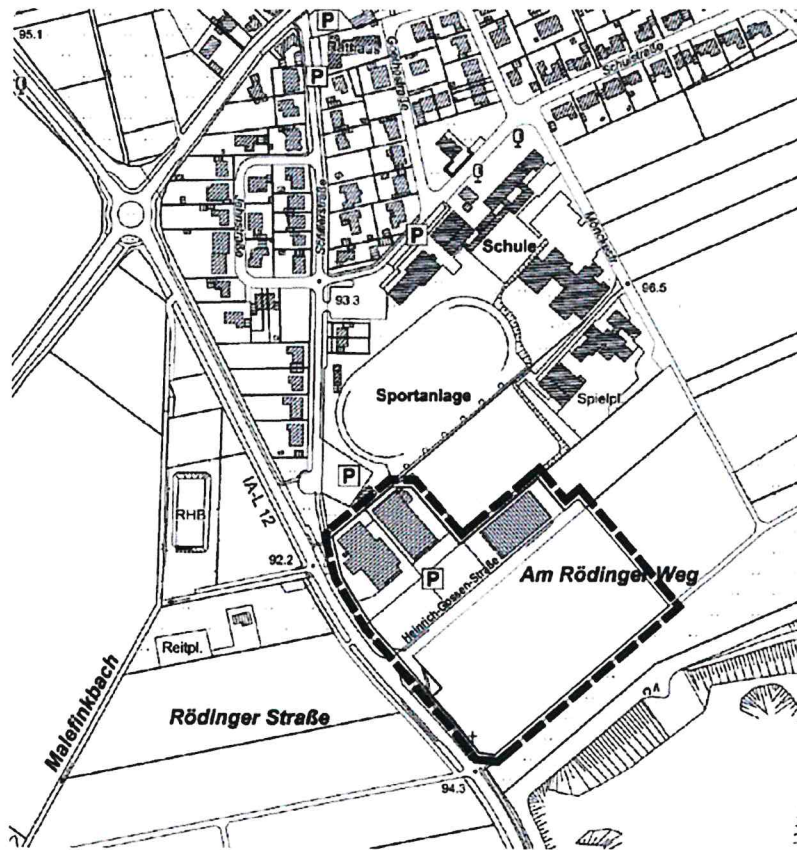
### **Bebauungsplans Titz Nr. 37 – PRIMUS-Quartier „Nahversorgung“, Ortslage Titz, gelegen im Bereich Heinrich-Gossen-Straße**

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

- a) Die auf der Basis der Sitzungsvorlage Nr. 41/2022 (1. Ergänzung) gefassten Beschlüsse werden aufgehoben.
- b) Auf die als Anlage beigefügten Anregungen mit Stellungnahmen der Verwaltung und Beschlussempfehlungen (Abwägungsprotokoll) der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird verwiesen.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplans Titz Nr. 37, PRIMUS-Quartier „Nahversorgung“ (Ortslage Titz, gelegen im Bereich der Heinrich-Gossen-Straße) ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Weiterhin beschließt der Gemeinderat, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Titz Nr. 37 – PRIMUS Quartier „Nahversorgung“, der Bestandteil der oben genannten Beschlüsse ist, wird im nachstehenden Planausschnitt dargestellt.



Quelle: Planungsbüro Ursula Lanzerath, Euskirchen (ohne Maßstab)



Quelle: Planungsbüro Ursula Lanzerath, Euskirchen (ohne Maßstab)

**Ziel und Zweck** des Bebauungsplans Titz Nr. 37 - PRIMUS-Quartier „Nahversorgung“ ist es, Teile des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Titz planungsrechtlich zu realisieren und städtebaulich sinnvolle Erweiterungen und Umstrukturierungen des Nahversorgungszentrums zu ermöglichen.

Die Versorgungssituation in der Landgemeinde Titz wird gegenwärtig fast ausschließlich über den Nahversorgungsstandort im südlichen Teil des Ortes Titz nördlich der Heinrich-Gossen-Straße abgedeckt. Dieser Standort versorgt das Gemeindegebiet mit den klassischen Sortimenten der Nahversorgung. Im Gemeindegebiet ist dies der einzige Standort mit großflächigem Einzelhandel. Am Standort befinden sich ein Discounter (ca. 950 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK)), ein Vollsortimenter mit einem integrierten Bäcker (ca. 900 m<sup>2</sup> VK) und ein Getränkemarkt (ca. 900 m<sup>2</sup> VK). Im Gemeindegebiet befinden sich darüber hinaus keine vergleichbaren Angebote. Es bestehen daher Defizite in den Branchen Lebensmittel, hier insbesondere auch Frischeprodukte und Drogeriewaren.

In Ergänzung zu dem Standort Heinrich-Gossen-Straße wird demzufolge unter anderem der Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters mit bis zu 1.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK), eines Drogeriemarkts mit bis zu 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) und des Lebensmitteldiscounters mit bis zu 1.350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) angestrebt. Der vorhandene Einzelhandelsfachmarkt (SO 1) soll mit anderen Sortimenten belegt werden und das Gebäude des bisherigen Vollsortimenters zurückgebaut werden.

Der historische Ortskern von Titz im Bereich Linnicher Straße ist kleinteilig sowie dörflich strukturiert und weist aufgrund der hohen Bebauungsdichte und der Kleinteiligkeit der Gebäude und Grundstücke keine Eignung für bedarfsgerechte Versorgungsstrukturen auf. Es sind nur noch wenige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe (u.a. Bäckerei, Post, Kreditinstitute, Friseur, Schuhreparatur, Raumausstattung, Gaststätten) vorhanden. Das Einzelhandelskonzept der Landgemeinde Titz aus dem Jahr 2018 weist daher als geplanten zentralen Versorgungsbereich den südlichen Ortskern von Titz aus. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Schillerstraße und der Mörikestraße zwischen

der Landstraße sowie dem etablierten Nahversorgungszentrum und umfasst auch die südlich angrenzende Entwicklungsfläche an der Heinrich-Gossen-Straße. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen nach den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts und entsprechend der landesplanerischen Ziele grundsätzlich nur innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs im Ortsteil Titz möglich sein.

Durch die oben beschriebene Erweiterung des Nahversorgungsstandorts besteht die Notwendigkeit, die Nutzungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches neu zu strukturieren, städtebaulich neu zu ordnen und den Nahversorgungsstandort in die Ortslage Titz zu integrieren.

Zur Realisierung des Vorhabens hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 10. Dezember 2020 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Titz Nr. 37 – PRIMUS-Quartier „Nahversorgung“, Ortslage Titz, gelegen im Bereich Heinrich-Gossen-Straße gefasst. Außerdem wurde am 10. Dezember 2020 durch den Rat der Landgemeinde Titz der 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 14. Januar 2021 bis 16. Februar 2021 durchgeführt wurde.

Die Beschlüsse über die Anregungen mit Stellungnahmen der Verwaltung und Beschlussempfehlungen (Abwägungsprotokoll) der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 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 Offenlage des Bebauungsplanes Titz Nr. 37 – PRIMUS-Quartier „Nahversorgung“, Ortslage Titz, gelegen im Bereich Heinrich-Gossen-Straße bestehen aus:

- Bereichsgrenzenplan
- Planzeichnung
- Begründung
- Textliche Festsetzungen
- Umweltbericht
- ASP I
- ASP I –Teil 1 PRIMUS-Quartier
- Schallgutachten
- Verkehrsstudie
- Verträglichkeitsanalyse
- Abwägungstabellen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

Art der Information		Quellen
Mensch und Gesundheit	Lärmimmissionen und -emissionen, (Gewerbelärm / Verkehrslärm / Freizeitlärm) Klima-tische Veränderungen, verkehrsbedingte und visuelle Beeinträchtigungen, Stör- und Unfall-risiko, Abfälle	Begründung, Umweltbericht
Pflanzen und Tiere	Artengruppen, Baufeldfreimachung, tierfreundliche Leuchtstoffe, Pflanzgebote und Pflegehinweise für die Grünflächen, Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung, Kompensationsmaßnahmen	Artenschutzprüfung, Begründung, Umweltbericht
Fläche	Versiegelung / Flächenverbrauch	Umweltbericht, Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
Boden	Bodentyp, Bodenfunktionen, schutzwürdige Böden, Erdbebengefährdung, Baugrund, südlich angrenzender Kiesabbau und Bodenaushubverkipfung, hohe Bodenwertzahlen, Schutz des Mutterbodens, geologische Störung südwestlich des Plangebietes (Sprung von Titz), Kiesabbau und Bodenaushubverkipfung sowie Inertstoffdeponie südlich des Plangebietes	Umweltbericht, Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
Wasser	Grundwasser, Sumpfungmaßnahmen durch Braunkohlenbergbau, Oberflächengewässer, Überschwemmungsgebiete / Hochwasserschutz, Zone III des Schutzgebietes für die Trinkwassergewinnung Titz, Wasserversorgung, Niederschlagswasserbeseitigung	Begründung, Umweltbericht, Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
Orts- und Landschaftsbild	Empfindlichkeit des Landschaftsbildes, Änderung des Landschaftsbildes, Begrünungsmaßnahmen	Umweltbericht
Luft und Klima	Makroklima / Mikroklima, Klimatope, Lufthygiene, Begrünungsmaßnahmen	Umweltbericht
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Bodendenkmalpflege, vorhandener Gebäude- und Leitungsbestand (Wasserleitung)	Begründung, Umweltbericht, Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Vermeidung von Kontamination mit Schad-stoffen, Verwertung von Abfällen und ordnungsgemäße Entsorgung gemäß den rechtlichen Vorgaben, Entwässerung	Umweltbericht
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Bodenversiegelung / Grundwasserneubildung / Landschaft/ Mensch / Klima / Pflanzen und Tiere / Kulturgüter / Immissionen.	Umweltbericht

Der Entwurf des Bebauungsplanes Titz Nr. 37, PRIMUS-Quartier Nahversorgung, Ortslage Titz, gelegen im Bereich Heinrich-Gossen-Straße, 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=53958&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.

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.

Die vorstehende Bekanntmachung wird hiermit veröffentlicht.

Titz, den 30. September 2022



Annika Schmitz  
Beigeordnete