

Bekanntmachung der Gemeinde Titz

Inkrafttreten des Bebauungsplans Titz Nr. 36, Ortslage Titz, gelegen im Bereich der Landstraße (Ortsausgang in Richtung Jackerath)

Der Rat der Gemeinde Titz hat in seiner Sitzung am 6. Dezember 2018 folgende Beschlüsse gefasst:

1. Auf die als Anlage beigefügten Anregungen mit Stellungnahmen der Verwaltung und Beschlussfassung (Abwägungsprotokoll) über die Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wird verwiesen.
2. Der Bebauungsplan Titz Nr. 36 (Ortslage Titz, gelegen im Bereich der Landstraße (Ortsausgang Titz in Richtung Jackerath) wird als Satzung gemäß § 10 BauGB einstimmig beschlossen. Auf die beigefügten Unterlagen wird verwiesen.

Der Rat der Gemeinde Titz hat die vorgebrachten Stellungnahmen im Einzelnen geprüft und abgewogen, den Einzelbeschlussvorschlägen wurde gefolgt. Der Bebauungsplan Titz Nr. 36, Ortslage Titz, gelegen im Bereich der Landstraße (Ortsausgang in Richtung Jackerath), wurde sodann gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der nachstehenden Skizze dargestellt:

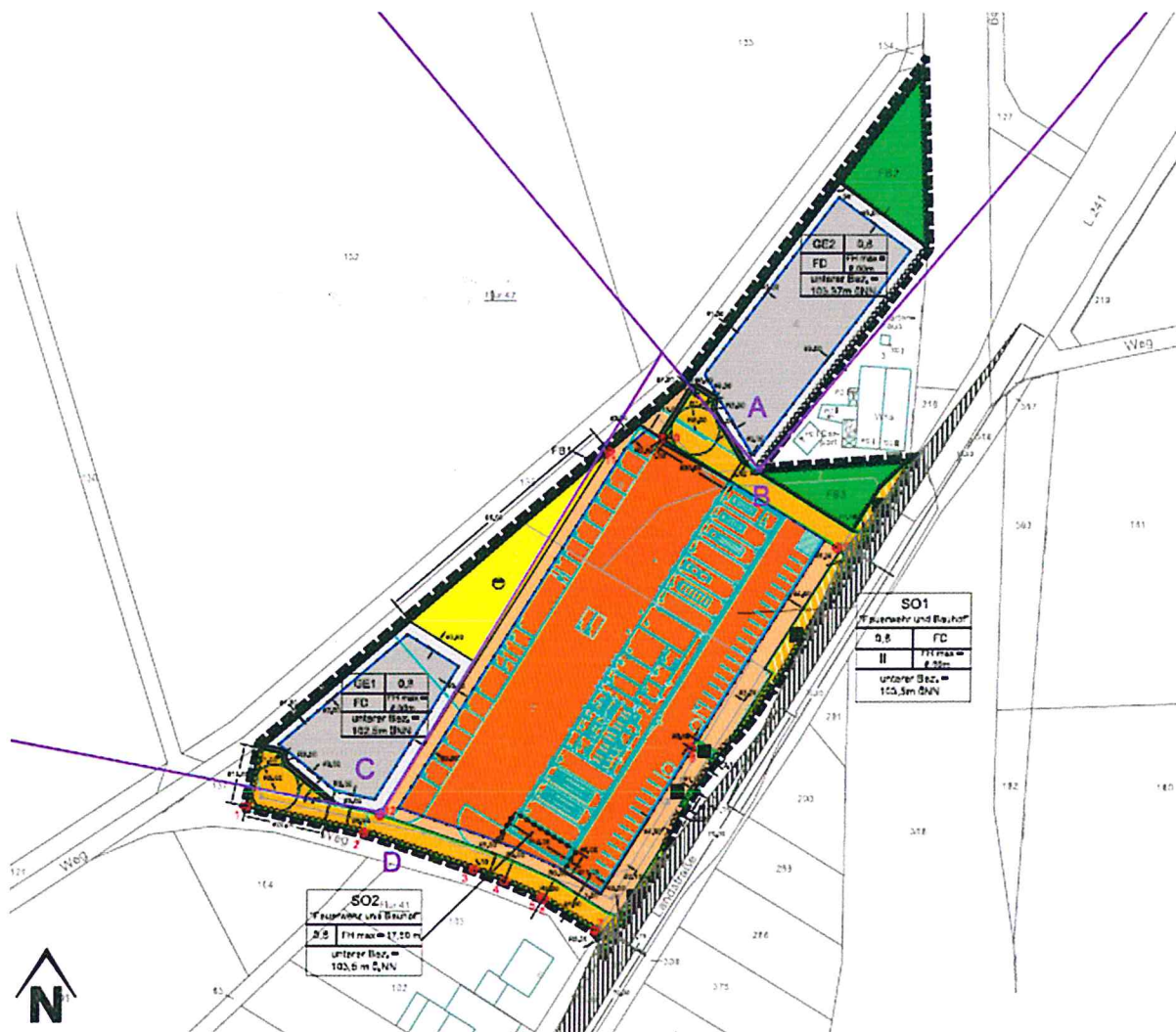


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Titz Nr. 36 (o. Maßstab)

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 Bestandsgebäude 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 wird das Fahrzeug in einer Garage untergebracht, was nicht mehr der zeitgemäßen Unterbringung der Geräte und des Fahrzeugs 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, 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 belästigendes Gewerbe in den Ortsteil zu integrieren und die durch das Sondergebiet entstehenden Synergieeffekte zwischen dem Bauhof und entsprechend anzusiedelnden neuen Gewerbebetrieben auszunutzen.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde die planungsrechtliche Grundlage für den Bau der Feuerwehr und des Bauhofes sowie einer kleinteiligen Gewerbenutzung geschaffen. 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 konnte die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Titz Nr. 36, Ortslage Titz, war ebenfalls die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (Bezirksregierung Köln) für die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Schreiben vom 27. September 2018, Az.: 35.2.11-27-65/18, erteilt und am 7. Januar 2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die o.g. Satzung wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft und ist rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan mit Begründung liegt ab sofort zu jedermanns Einsicht bei der Gemeindeverwaltung Titz, Zimmer 5, Landstraße 4, öffentlich aus und kann während der Besuchs- und Öffnungszeiten von montags bis donnerstags von 7:30 Uhr bis 13:00 Uhr und von 14 Uhr bis 16 Uhr, donnerstags zusätzlich bis 18 Uhr sowie freitags von 7:30 Uhr bis 12:30 Uhr eingesehen werden. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Gemäß § 27 a VwVfG ist die Bekanntmachung auch über die Internetseite der Gemeinde Titz (<http://www.gemeinde-titz.de> > „Allgemein & Aktuell“ > „Bekanntmachungen“) abrufbar.

Gesetzlich vorgeschriebene Hinweise:

1. Entschädigungsregelung nach dem BauGB

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen wegen eingetretener Vermögensnachteile nach den §§ 39 – 42 BauGB und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Eine Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 – 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht

innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

2. Unbeachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Satzungsaufstellung

Gemäß § 215 BauGB werden unbeachtlich

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

3. Hinweis nach § 7 Abs. 6 GO NRW

Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes kann gegen 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.

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 6. Dezember 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 1. Februar 2019



Jürgen Frantzen
Bürgermeister

Bekanntmachungsanordnung

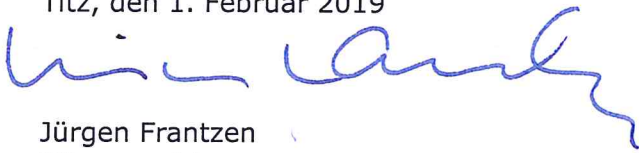
Der o.g. Beschluss wurde durch den Rat der Gemeinde Titz am 6. Dezember 2018 ordnungsgemäß gefasst und wird hiermit öffentlich bekanntgemacht. Die Satzung über den Bebauungsplan Titz Nr. 36, Ortslage Titz, gelegen im Bereich der Landstraße (Ortsausgang in Richtung Jackerath), wird hiermit ortsüblich 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 1. Februar 2019



Jürgen Frantzen
Bürgermeister