

angeheftet  
am..5.12.19.....

abgenommen  
am.....

## Bekanntmachung der Gemeinde Titz

### der Genehmigung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Titz, Ortslage Jackerath

Der Rat der Gemeinde Titz hat in seiner Sitzung am 1. März 2018 folgenden Beschluss gefasst:

Der Rat der Gemeinde Titz beschließt einstimmig, die folgenden Beschlüsse zu fassen (über die Punkte c) und d) gibt es eine gemeinsame Abstimmung):

- a. Auf die als Anlage beigefügten Anregungen mit Stellungnahmen der Verwaltung und Beschlussempfehlungen (Abwägungsprotokolle) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird verwiesen.
- b. Auf die als Anlage beigefügten Anregungen mit Stellungnahmen der Verwaltung und Beschlussempfehlungen (Abwägungsprotokolle) im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird verwiesen.
- c. Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Titz für die Ortslage Jackerath – Ausweisung von Wohnbau- und Mischgebietsflächen in der Ortslage Jackerath – wird beschlossen.
- d. Die Genehmigung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 6 BauGB ist bei der Bezirksregierung Köln zu beantragen.

**Ziel und Zweck** der Planung ist es, Wohnbauland zu Zwecken und im Umfang der Eigenentwicklung des Ortsteiles Jackerath zu schaffen. Der Flächenbedarf für die geplanten Wohnnutzungen kann innerhalb der Ortschaft Jackerath nicht mehr gleichwertig gedeckt werden. Mit dem Bauleitplanverfahren wird in Jackerath dem ortsteilspezifischen Bedarf nach Wohnbauland entsprochen.

Mit der neuen Ausweisung der Wohnbaufläche an der verfahrensgegenständlichen Fläche wird die Gemeinde in die Lage versetzt, eine dem Bedarf des Ortsteiles angepasste entsprechende Flächenplanung für ein neues Wohngebiet zu schaffen. Die Flächen befinden sich an der bereits voll erschlossenen Friedhofsstraße sowie der Jülicher Straße. Da die Jülicher Straße direkt an die L 241 und somit direkt an die A 61 anschließt, würden die durch das Vorhaben erzeugten Verkehrsströme voraussichtlich zu keiner Überlastung des bestehenden Verkehrsnetzes oder zu einer Beeinträchtigung der bestehenden Wohngebiete führen.

Die Flächen bieten sich aus mehreren Möglichkeiten für die Umsetzung des Planvorhabens an. Erstens liegen sie an den bereits voll erschlossenen Straßen „Jülicher Straße“ sowie „Friedhofsstraße“. Zudem befinden sich die Flächen innerhalb des Ortsteiles Jackerath. Durch die Ausweisung von „Wohnbauflächen“ sowie „gemischten Bauflächen“ kann der bestehende Bestand, welcher in die Planung aufgenommen werden soll, optimal in die Flächenausweisung integriert werden. Die Ausweisung von vorwiegend dem Wohnen dienenden Flächen muss gewährleisten, dass auch ein ungestörtes Wohnen möglich ist, welches mit den umliegenden Gebieten vereinbar ist. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Plangebietsfläche überwiegend als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Der Bestand entspricht allerdings nicht den dargestellten Nutzungen. Bei einer Entwicklung der Flächen als „gewerbliche Bauflächen“ könnte ein Konflikt mit den umgebenden Wohnnutzungen im südwestlichen und nördlichen Bereich entstehen. Die Ausschöpfung der zulässigen

Emissionskontingente eines Gewerbegebietes würde demnach ein ungestörtes Wohnen verhindern. Daher soll der Flächennutzungsplan entsprechend dem heutigen Bestand angepasst werden. Um die Möglichkeit der Entwicklung gewerblicher Strukturen im Ortsteil Titz-Jackerath durch die Flächennutzungsplanänderung aber nicht aufzuheben, soll weiterhin eine gewerbliche Nutzung dem Ortsteil Jackerath zugänglich gemacht werden. Dies soll über einen Flächentausch erfolgen.

Die im westlichen Randbereich des Ortsteiles Jackerath gelegenen, im Flächennutzungsplan als „Wohnbauflächen“ (Teilbereich B) ausgewiesenen Flächen (Gemarkung Titz, Flur 56, Flurstücke 102, 103, 145 und 269 bis 274 sowie teilweise die Flurstücke 104, 134, 136, 140 bis 142, 144, 275, 361 und 630), sollen im Zuge der Realisierung des Planvorhabens von „Wohnbauflächen“ zu „gemischten Bauflächen“ geändert werden. Die Tauschflächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. In Richtung Norden, Osten und Süden schließt kleinteilige Wohnbebauung an die verfahrensgegenständlichen Flächen an. In Richtung Westen werden sie durch die L 241 begrenzt. Erschlossen werden kann das Plangebiet über die Huppelrather Straße im Süden des Plangebietes sowie die L 241 im Westen des Gebietes. Die Flächen bieten sich aufgrund ihrer zentralen Lage an der L 241 an, um kleinteilige Gewerbestrukturen anzusiedeln und den Ortskern von Jackerath von Durchgangsverkehr freizuhalten. Durch die Ausweisung der Flächen als „gemischte Bauflächen“ können die notwendigen Immissionswerte eingehalten und die unmittelbar südlich angrenzende Wohnbebauung geschützt werden, da gemäß § 6 BauNVO innerhalb von Mischgebieten nur solche Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Der Geltungsbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Titz ist in der nachstehenden Skizze dargestellt:



Mit Schreiben vom 27. November 2018, Az.: 35.2.11-27-67/18, hat die höhere Verwaltungsbehörde (Bezirksregierung Köln) die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Titz gemäß § 6 des Baugesetzbuches genehmigt. Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht. Die Genehmigung hat folgenden Wortlaut (Auszug aus der Genehmigung):

### **„Genehmigung**

*Gemäß § 6 des Baugesetzbuches (BauGB) genehmige ich die vom Rat der Gemeinde Titz am 01.03.2018 beschlossene 14. Änderung des Flächennutzungsplans.*

*Die im Folgenden aufgeführten Nebenbestimmungen sind zu beachten:*

### **Auflagen**

- 1. Die geschützten Landschaftsbestandteile 2.4.2-2 und 2.4.6 sind nachrichtlich in die Planzeichnung zu übernehmen; die Planzeichenerklärung ist durch die entsprechende Signatur zu ergänzen.*
- 2. Auf der Planurkunde ist in den Verfahrensvermerken unter Nr. 1 das angegebene Datum des Aufstellungsbeschlusses (10.05.2012) zu streichen und durch das Datum 06.10.2016 zu ersetzen.*

*Den unten aufgeführten Hinweis bitte ich zur Kenntnis zu nehmen.*

### **Begründung**

#### Auflage

*Es handelt sich um eine erforderliche redaktionelle Änderung auf der Planurkunde.*

- 1. ...*
- 2. ...*

*...*

*Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag*

*(Michallik)“*

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

Der o.g. Beschluss des Rates der Gemeinde Titz über die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Titz in der Ortslage Jackerath wurde durch den Rat der Gemeinde Titz am 1. März 2018 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 05.08.2009 (GV.

NRW. S. 442, ber. S. 481), dass der Wortlaut des o.g. Beschlusses des Rates der Gemeinde Titz mit dem Beschluss des Rates der Gemeinde Titz vom 1. März 2018 übereinstimmt und dass verfahrensgemäß die Bestimmungen des § 2 Abs. 1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung beachtet worden sind.

Des Weiteren bestätige ich, dass die gesetzlich vorgeschriebene Genehmigung der Bezirksregierung Köln gemäß § 6 Baugesetzbuch am 27. November 2018 unter dem Aktenzeichen 35.2.11-27-67/18 erteilt wurde.

Titz, den 2. Dezember 2019



Jürgen Frantzen  
Bürgermeister

### **Bekanntmachungsanordnung**

Die erteilte Genehmigung der Bezirksregierung Köln zur vorstehenden Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Die genehmigte 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Titz nebst Anlagen liegt ab sofort bei der Gemeinde Titz, Fachbereich 3 – Planen, Bauen und Umwelt, Landstraße 4, 52445 Titz, Zimmer 5, öffentlich aus und kann dort während der Besuchs- und Öffnungszeiten, und zwar von montags bis donnerstags jeweils von 7.30 Uhr bis 13.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr, donnerstags zusätzlich bis 18.00 Uhr sowie freitags von 7:30 Uhr bis 12:30 Uhr von Jedermann eingesehen werden.

Über den Inhalt der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Titz wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

**Mit dieser Bekanntmachung wird die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Titz gemäß § 6 BauGB wirksam.**

### **Hinweise:**

1. Es wird darauf hingewiesen, dass
  - a. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
  - b. eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
  - c. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs
  - d. dann unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Niederzier unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.
2. 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 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 2. Dezember 2019



Jürgen Frantzen  
Bürgermeister