



Gemeinde Titz

19. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung

Teil 1
Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche
Auswirkungen des Bauleitplanes

Verfahrensstand:
Beschluss zur Aufstellung und frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zum Zeitpunkt der Offenlage gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(**Baunutzungsverordnung**) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zum Zeitpunkt der Offenlage gültigen Fassung.

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zum Zeitpunkt der Offenlage gültigen Fassung.

Inhalt

1. GELTUNGSBEREICH	4
2. PLANUNGSBINDUNGEN.....	5
2.1. REGIONALPLAN	5
2.2. LANDSCHAFTSPLAN.....	5
2.3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
2.4. EINZELHANDEL.....	6
3. BESTAND UND DERZEITIGE NUTZUNGEN	10
4. VERFAHREN	10
5. ANLASS UND ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	10
5.1. ANLASS UND ZIEL.....	10
5.2. INANSPRUCHNAHME LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTER FLÄCHEN.....	11
5.3. KLIMASCHUTZ	12
6. PLANUNG	12
7. VER- UND ENTSORGUNG	13
7.1. VERSORGUNG.....	13
7.2. NIEDERSCHLAGSWASSER- UND ABWASSERENTSORGUNG	13
8. PLANINHALTE	14
8.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	14
8.2. GRÜNFLÄCHE.....	14
8.3. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES.....	14
8.4. SONSTIGE DARSTELLUNGEN.....	15
9. FLÄCHENBILANZ	15
10. UMWELTBELANGE	15

1. GELTUNGSBEREICH

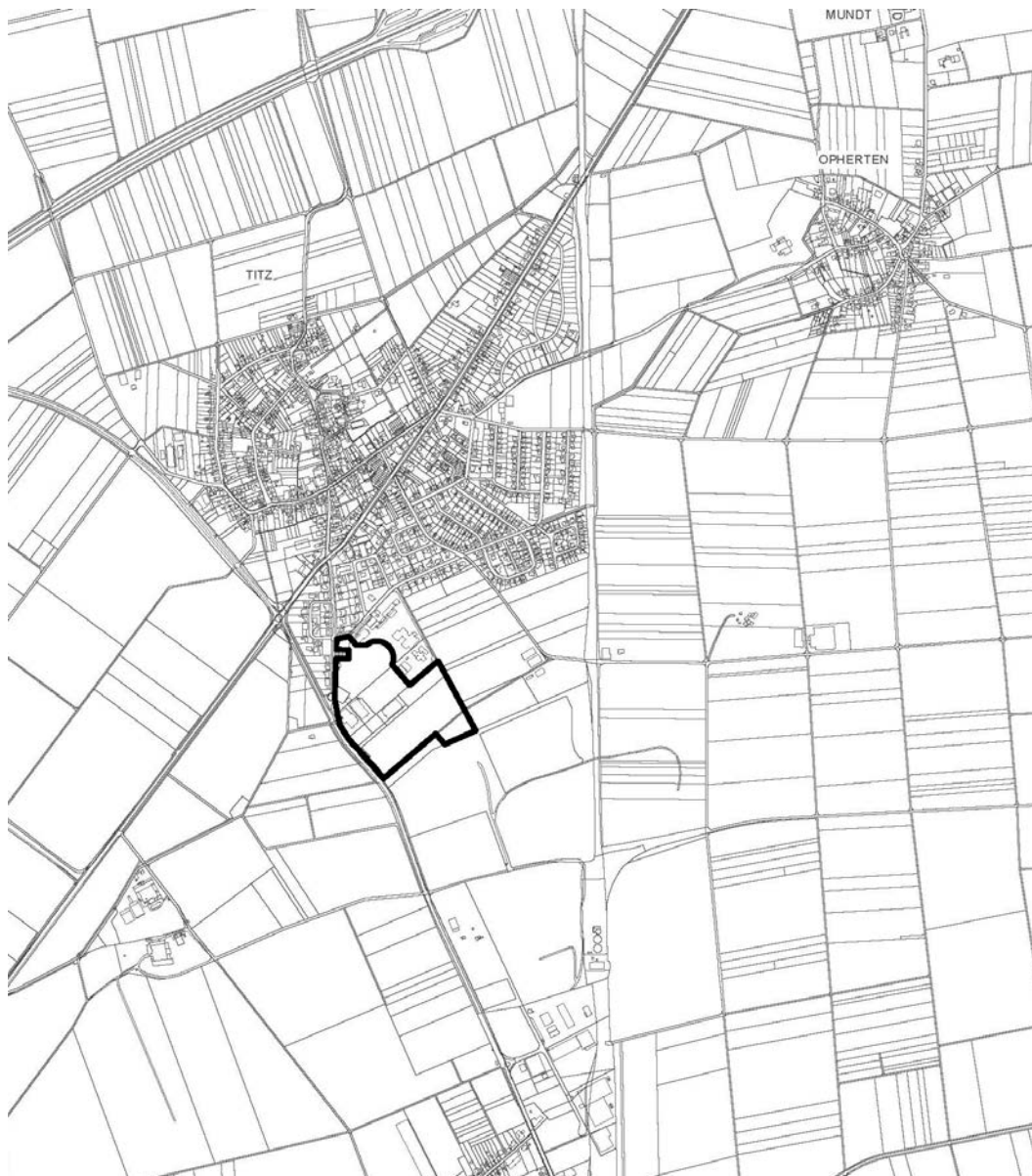
Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Ortsteils Titz in der Gemeinde Titz.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 9,35 ha.

Die Begrenzung des Plangebietes bilden im Norden die Schulstraße, im Nordosten das Gelände der Primus-Schule sowie des Gemeindekindergartens und der Turnhalle. Im Südosten bilden der in Verlängerung der *Mörickestraße* bestehende Wirtschaftsweg (Flurstück 45) und im Süden die südliche Abgrenzung des Flurstücks 448 die Grenze des Geltungsbereiches.

Im Südwesten begrenzt die östliche Grenze der L 12 und im Westen die *Schillerstraße* die Grenze des Plangebietes.

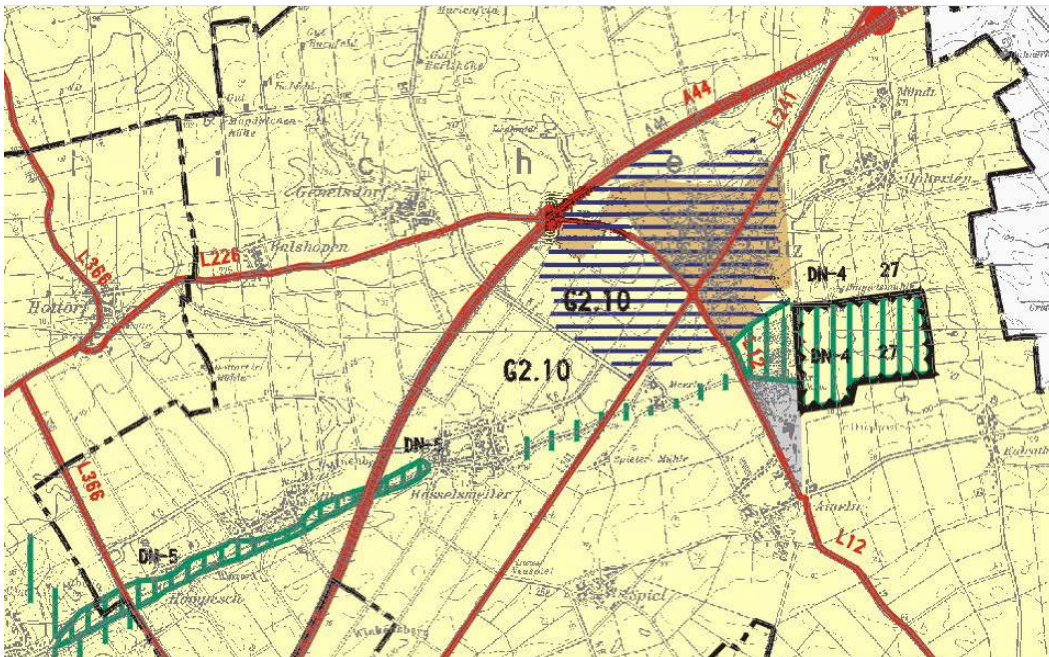
Die genauen Grenzen der 19. Änderung ergeben sich aus der Planzeichnung.



Übersichtsplan mit Geltungsbereich

2. PLANUNGSBINDUNGEN

2.1. Regionalplan

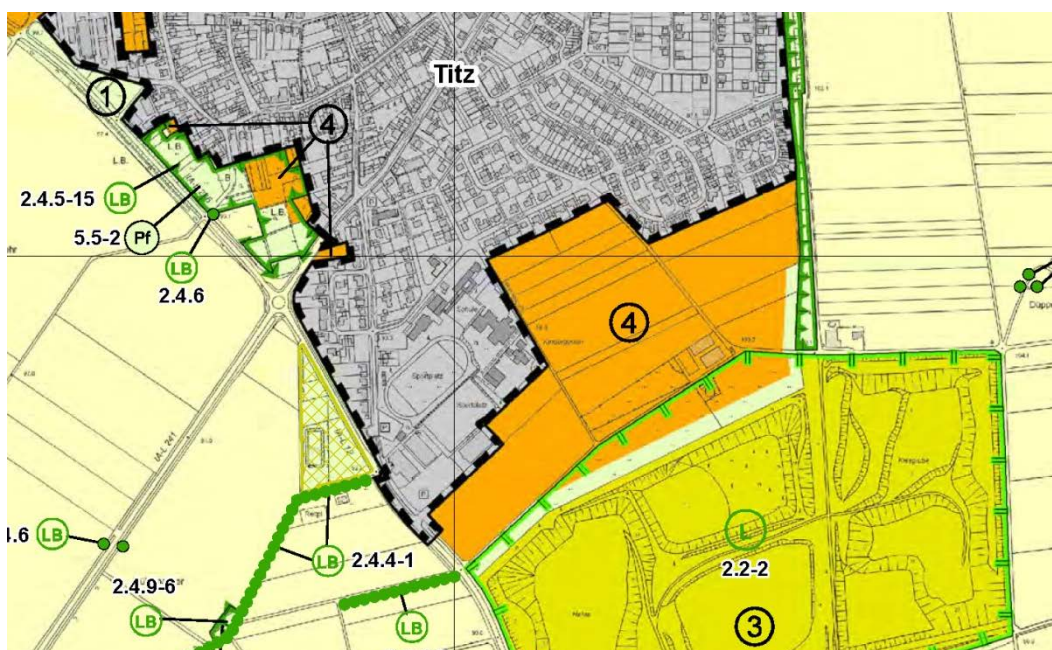


Ausschnitt Regionalplan - Teilabschnitt Region Aachen -

Im gültigen Regionalplan 2003 (ehemals Gebietsentwicklungsplan) - Teilabschnitt Region Aachen - ist der Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.

Im Südosten liegt ein geringfügiger Teil des geplanten Sportplatzes in dem als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellten Bereich mit der Überlagerung „Schutz der Natur“.

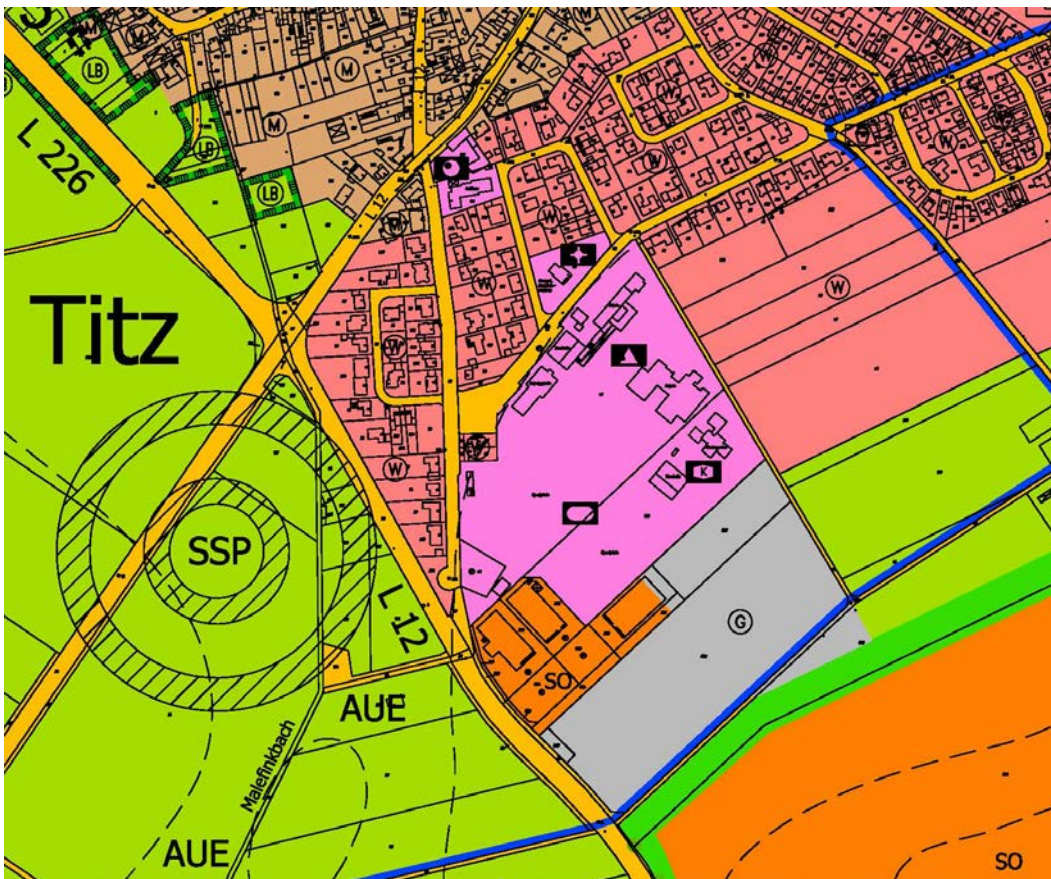
2.2. Landschaftsplan



Ausschnitt Landschaftsplan 11 - Titz/ Jülich-Ost -

Die Flächen im nördlichen Geltungsbereich liegen außerhalb des rechtskräftigen Landschaftsplanes 11 Titz / Jülich-Ost (2014). Für den südlichen Bereich des Plangebietes ist das Entwicklungsziel 4 „Temporäre Erhaltung der Naturraumpotentiale bis zur Realisierung einer den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechenden Bauleitplanung oder fachplanerischen Festsetzung“ festgesetzt.
Im Südosten liegt ein geringfügiger Teil des geplanten Sportplatzes im festgesetzten „Landschaftsschutzgebiet“.

2.3. Flächennutzungsplan



Teilausschnitt wirksamer FNP

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) weist die Flächen im Geltungsbereich der 19. Änderung im nördlichen Bereich als Wohnbaufläche, als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen, im Nordosten und Osten als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ und „Kindergarten“ und im Westen als „Sportplatz“ aus.

Südwestlich schließt sich ein Sondergebiet sowie weiter Richtung Süden eine gewerbliche Baufläche an. Entlang des bestehenden Wirtschaftsweges im Süden verläuft die Abgrenzung eines Schutzgebietes für Grund- und Quellwassergewinnung.

2.4. Einzelhandel

2.4.1. Ziele der Landes- und Regionalplanung

Die Ziele der Landes- und Regionalplanung werden im Landesentwicklungsplan (LEP NRW 2017) und im Regionalplan formuliert.

Die maßgeblichen rechtlichen Instrumente zur Steuerung des Einzelhandels sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Vorgaben des LEP NRW:

6.5-1. Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden

Das bestehende Nahversorgungszentrum in Titz sowie dessen geplante Erweiterung befinden sich im Regionalplan Teilabschnitt Region Aachen (2003) innerhalb des ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB).

6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
 - in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,*
- dargestellt und festgesetzt werden.*

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und*
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

Das bestehende Nahversorgungszentrum in Titz sowie dessen geplante Erweiterung befinden sich in dem nach Vorgabe des Einzelhandelskonzeptes festgelegten zentralen Versorgungsbereich (s. Kap. 8.4.1) in städtebaulich integrierten Lage im Ortsteil Titz.

Die Einordnung der Sortimente ergibt sich aus der Titzer Liste.

Im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanverfahren werden entsprechende Festsetzungen zur Einhaltung der Ziele der Landesplanung getroffen.

Nach o.g. Ausführungen und mit den geplanten Darstellungen in der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Ziele der Landes- und Regionalplanung eingehalten.

2.4.2. Einzelhandelskonzept der Gemeinde Titz

Im Einzelhandelserlass NRW (2008) heißt es zu „Gemeindlichen Einzelhandelskonzepten“:

„Mit der Aufstellung von gemeindlichen Einzelhandelskonzepten und der planungsrechtlichen Umsetzung dieser Konzepte durch Bauleitpläne unterstützen die Gemeinden die Entwicklung ihrer Zentren und Nebenzentren und sorgen für eine ausgewogene Versorgungsstruktur. Einzelhandelskonzepte schaffen einerseits eine Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage für die Bauleitplanung und die Beurteilung von Vorhaben, andererseits Planungs- und Investitionssicherheit für Einzelhandel, Investoren und Grundstückseigentümer.“

Im Dezember 2017 wurde für die Gemeinde Titz ein Einzelhandelskonzept erstellt, in dem die Entwicklungsziele für den Einzelhandel festgelegt wurden. Dieses Konzept wurde als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vom Rat der Gemeinde Titz am 01.03.2018 beschlossen und ist bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Die Versorgungssituation in der Gemeinde Titz wird gegenwärtig fast ausschließlich über das Nahversorgungszentrum im südlichen Bereich des Ortes Titz an der L 12 abgedeckt. Dieser Standort versorgt das Gemeindegebiet mit den klassischen Sortimenten der Nahversorgung. Dies ist der einzige Standort mit großflächigem Einzelhandel. Hier befinden sich ein Lebensmittel-Discounter, ein Vollsortimenter mit einem integrierten Bäcker und ein Getränkemarkt.

In den übrigen Ortsteilen der Gemeinde befinden sich kleinteilige Strukturen in Form von Bäckereien, Metzgereien und kleineren Dorfläden, die zum Teil kioskähnlich ausgebaut sind sowie Einzelhandelsbetriebe mit weiteren Sortimenten (Tiernahrung, Fahrräder, Elektrokleingeräte, Floristik).

Die im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes erstellte Analyse der Nahversorgungssituation lässt erkennen, dass der aktuell getätigte Umsatz im Bereich der Nahversorgung bei ca. 16,02 Mio. Euro, die Kaufkraft in diesem Bereich in Titz jedoch bei ca. 26,3 Mio. Euro liegt. Dies entspricht einer Kaufkraftbindung von ca. 60,9 %. Demnach findet hier ein erheblicher Kaufkraftabfluss statt.

Die Analyse zeigt im Weiteren auf, dass Defizite im Sortiment Lebensmittel (insbesondere bei Frischeprodukten) und Drogeriewaren bestehen. Der nächstgelegene Drogeriemarkt befindet sich ca. 12 km entfernt in der Stadt Jülich.

Der historische Ortskern von Titz bildet innerhalb der Gemeinde den ehemaligen Einzelhandels- und Dienstleistungsschwerpunkt, der kleinteilig und dörflich strukturiert ist. In diesem Bereich besteht keine Möglichkeit, großflächigen Einzelhandel zur Deckung des Bedarfes an Nahversorgungseinrichtungen anzusiedeln.

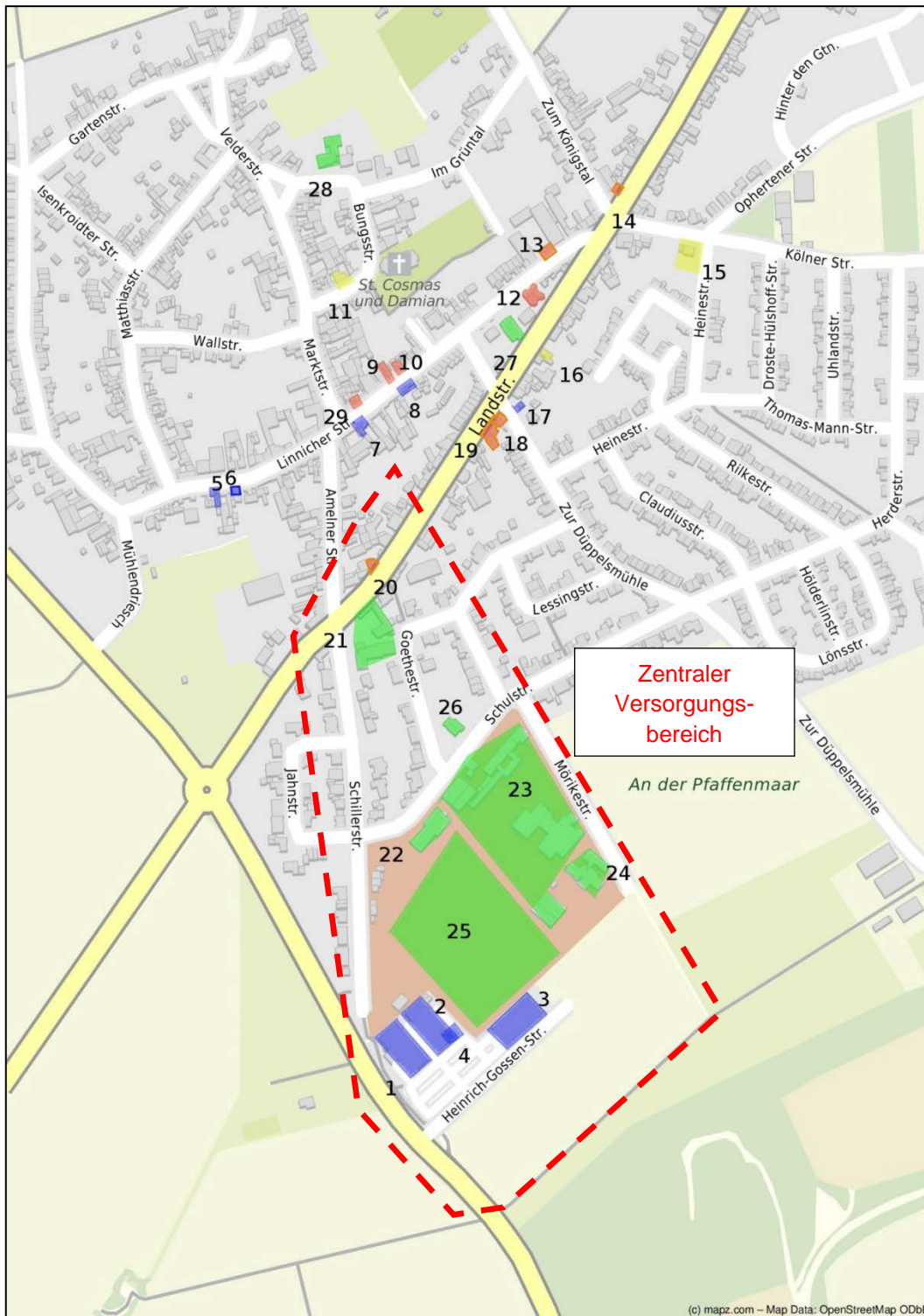
Als Potenzialfläche für eine solche Ansiedlung wird der Bereich südlich des bereits bestehenden Nahversorgungszentrums gesehen. Dementsprechend soll dieser Bereich mit großflächigem Einzelhandel und weiteren Einzelhandelsbetrieben ergänzt werden.

Nach Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes soll in dem Nahversorgungszentrum eine Gesamtverkaufsfläche von 5.700 m² (Bestand derzeit 2.750 m²) nicht überschritten werden. Dabei wird davon ausgegangen, dass die bestehenden Lebensmittel-Märkte erweitert und darüber hinaus ein Drogeriemarkt sowie zwei Non-Food-Discounter angesiedelt werden.

Damit könnte eine Kaufkraftbindung von ca. 101 % erreicht werden. Diese leicht erhöhte Kaufkraftbindung ist jedoch vor dem Hintergrund des relativ hohen Durchschnittseinkommens der Titzer Bevölkerung, der derzeit erhöhten Baulandnachfrage und der dieser Nachfrage folgenden Ausweisung neuer Baugebiete (insbesondere auch in der Nähe des Nahversorgungszentrums) vertretbar.

In dem im Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versorgungsbereich befinden sich neben dem vorhandenen Nahversorgungszentrum die Flächen für die Erweiterung des Nahversorgungsstandortes, das Schul- und Sportzentrum der Gemeinde, der Gemeindekindergarten, das Hallenbad, das evangelische Gemeindezentrum sowie das Rathaus (Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich s. u.).

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wird in der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen.



Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich – Quelle: Einzelhandelskonzept der Gemeinde Titz (2017)

2.4.3. Titzer Liste

Im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes wurde die auch eine Sortimentsliste nach Vorgabe des Landesentwicklungsplanes (LEP NRW) für die Gemeinde Titz definiert.

Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel

Zentrenrelevante Sortimente

- Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
- Kunst/Antiquitäten
- Baby-/Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
- Foto/Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren/Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel

Die Nahversorgung soll im Wesentlichen durch die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel sichergestellt werden.

Im definierten zentralen Versorgungsbereich in Titz sind die Angebote in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel konzentriert. Alle sonstigen nicht aufgeführten Sortimente werden für die Gemeinde Titz als nicht zentrenrelevant bewertet.

3. BESTAND UND DERZEITIGE NUTZUNGEN

Die überwiegenden Flächen im Plangebiet werden entsprechend ihrer Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche sowie als Bereich für Schule, Kindergarten und Sportplatz genutzt. Im südlich angrenzenden Sondergebiet befinden sich drei Einzelhandelsbetriebe inkl. der erforderlichen Stellplätze.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

4. VERFAHREN

Das Verfahren zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 2 BauGB.

Als nächster Verfahrensschritt soll die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgen.

5. ANLASS UND ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

5.1. Anlass und Ziel

Durch die oben beschriebene Erweiterung des Nahversorgungsstandortes 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.

Im Zuge dieser Neuordnung sollen die bestehenden zwei Sportplätze durch einen neuen, für alle Sportarten nutzbaren, Sportplatz im südöstlichen Bereich des Plangebietes ersetzt werden. Auf den dann freiwerdenden Flächen sowie zwischen dem Kindergarten und dem neuen Sportplatz ist ein gemischt genutztes Quartier zur Unterbringung von Wohn- und gewerblichen Nutzungen vorgesehen.

Um die Umsetzung des dieser Flächennutzungsplanänderung zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes sicherzustellen und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung dieses Bauleitplanes erforderlich.

Generelles Ziel dieser Flächennutzungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Umsetzung der städtebaulichen Planungen für das neue Quartier.

Folgende konkrete Ziele sollen vorbereitet werden:

- Die Neustrukturierung und Ergänzung des bestehenden Nahversorgungszentrums und damit die Stärkung des Einzelhandels in Titz
- Die Verbesserung der städtebaulichen Integration des Nahversorgungsstandortes in die bestehende Ortsstruktur
- Die Schaffung eines neuen Quartiers mit den Nutzungen Wohnen, Büros / Dienstleistungen und gewerblichen Nutzungen in Wechselbeziehung mit dem vorhandenen Ort
- Die Verlagerung der Sportnutzungen an den Siedlungsrand
- Die Schaffung eines verbindenden, qualitätvollen neuen Quartiersplatzes als „Gelenk“ zwischen den unterschiedlichen Nutzungen
- Die Schaffung einer direkten Verkehrserschließung für den angrenzenden Schwimmbad-, Schul- und Kindergartenstandort von der überörtlichen Verkehrsverbindung L 12 aus zur Vermeidung von künftigen Verkehren durch die nördlich angrenzenden Wohngebiete.

Darüber hinaus ist es Ziel der Flächennutzungsplanänderung, den Bedarf an neuen Wohnbauflächen zu decken und die Attraktivität der Gemeinde Titz als Wohn- und Arbeitsstandort zu stärken.

Die Neustrukturierung des Quartiers und der Nutzungen im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung entsprechen nicht in Gänze den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Infolgedessen soll mit der 19. Änderung der Flächennutzungsplan geändert werden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung und Umstrukturierung des Nahversorgungsstandortes unter Inanspruchnahme der bereits bestehenden verkehrlichen Infrastruktur ist nur in unmittelbarer Nähe des bestehenden Standortes zu realisieren. Darüber hinaus ist die städtebauliche Integration des Nahversorgungszentrums in die bestehende Ortslage, unter Berücksichtigung der nordöstlich des Schulzentrums geplanten neuen Wohnbauflächen, nur an dieser Stelle sinnvoll und begründbar.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind demnach nicht gegeben.

5.2. Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen

Die Novelle des Städtebaurechts zur Stärkung der Innenentwicklung wurde 2013 beschlossen. Bisher galt u.a. das Ziel der Vermeidung der Außenentwicklung. Mit den Ergänzungen § 1a Abs.2 Satz 3 und 4 BauGB wurde die sogenannte Bodenschutzklausel kombiniert mit einem sehr viel deutlicheren als im bisherigen Recht formulierten Ziel des Schutzes landwirtschaftlicher Flächen. Doch auch nach dieser gesetzlichen Änderung muss für die Ausweisung neuer Bauflächen auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen kein konkreter aktueller Bauflächenbedarf vorliegen, um ein stimmiges Konzept für die gemeindliche Entwicklung zu bejahen.

Wie bereits in Kapitel 2.1 dargelegt, befinden sich die Flächen im Geltungsbereich der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes überwiegend in dem im Regionalplan ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereich. Darüber hinaus ist im wirksamen Flächennutzungsplan die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche im Süden des Plangebietes bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen (s. Kap. 2.3) und somit als Bauland vorbereitet.

Angesichts der oben beschriebenen Aspekte und des städtebaulichen Konzeptes unter Berücksichtigung des Prinzips der „Stadt der kurzen Wege“ sollen die bereits als gewerbliche Bauflächen vorbereiteten Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

5.3. Klimaschutz

Mit der BauGB-Novelle 2011 wurde der Klimaschutz als Grundsatz der Bauleitplanung gesetzlich einbezogen. Inhaltliche Vorgaben für die Berücksichtigung macht die Klimaschutzklausel des § 1a Abs. 5 BauGB. Hiernach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die Erfordernisse des Klimaschutzes sind in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen.

Der Klimawandel ist ein globales Problem, welches nur durch viele lokale Beiträge gelöst werden kann.

Mit der Erweiterung und Umstrukturierung des Nahversorgungsstandortes unter Inanspruchnahme der bereits bestehenden verkehrlichen Infrastruktur, der Umnutzung der bisherigen Sportplatzflächen mit gemischter Nutzung und der städtebaulichen Integration des Nahversorgungszentrums in die bestehende Ortslage wird ein Beitrag zur „Stadt der kurzen Wege“ und somit einer kompakten Stadt bzw. Gemeinde geleistet, die bestehende Infrastruktur gestärkt und folglich dem Klimaschutz Rechnung getragen.

Durch die Nutzung bereits überwiegend im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesener Bauflächen wird der Landschaftsverbrauch verringert, unnötige Zersiedelung vermieden sowie der Bedarf an Ver- und Entsorgungseinrichtungen und sonstiger Infrastruktur gebündelt und somit verringert. Dementsprechend wird auch hiermit dem Klimaschutz Rechnung getragen.

Mit den o.g. Maßnahmen wird den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen.

6. PLANUNG

Im Geltungsbereich der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der bestehende Nahversorgungsstandort optimiert und im südlichen Bereich erweitert werden.

Hierzu wurde in der Ratssitzung der Gemeinde Titz am 01.03.2018 dem Abschluss eines städtebaulichen Rahmenvertrages mit der Firma Pro Kaufgrund Titz GmbH zugestimmt (Vorlage 28/2018). Durch diesen städtebaulichen Vertrag wird eine Erweiterung des Nahversorgungszentrums an der Heinrich-Gossen Straße in südlicher Richtung vorbereitet.

Im Zuge der Optimierung und Erweiterung des Nahversorgungsstandortes sollen der bestehende Lebensmittel-Discounter und der Vollsortimenter auf ca. 1.350 m² bzw. auf ca. 1.500 m² erweitert werden, der bestehende Getränkemarkt wird in seiner Größe beibehalten. Angestrebt wird zusätzlich die Ansiedlung eines Drogeriemarktes, ggf. zweier Non-Food-Discountmärkte und einer Tankstelle. Zuletzt genannte Einzelhandelsbetriebe sollen die Schwelle der Großflächigkeit jedoch nicht überschreiten.

Im Rahmen eines umfangreichen Vorentwurfsprozesses wurden verschiedene Varianten für eine städtebauliche Ergänzung der Siedlungsstruktur entwickelt. Als Resultat eines intensiven Abwägungsprozesses im Hinblick auf eine sinnvolle Arrondierung wurde für das Plangebiet die nachfolgend beschriebene Konzeption konkretisiert.

Um den Nahversorgungsstandort im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ städtebaulich sinnvoll zu integrieren, sollen die zwei bestehenden Sportplätze am jetzigen Standort entfallen und durch einen neuen Sportplatz im Südosten des Plangebietes ersetzt werden. Dieser soll entsprechend den Vorgaben für den Wettkampftyp „D“ ausgeführt werden. In diesem Bereich sollen ebenfalls das Sportlerheim mit Tribüne, ein Schießstand inklusive Vereinsheim für die Schützen sowie ausreichend Stellplätze untergebracht werden.

Im Bereich der dann freiwerdenden Sportplatzflächen sollen im Übergang zum Zentrum gemischte Nutzungen mit Wohnen, nicht störenden gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungen angesiedelt werden.

Die zentrennahe Wohnnutzung soll von ortstypischen Einfamilienhäusern bis hin zu Geschosswohnungsbau reichen, welcher im Gemeindegebiet bislang eher unterrepräsentiert

tiert ist. In diesem Bereich sind darüber hinaus auch besondere Wohnformen wie beispielsweise Faktor-x-Häuser, Mehrgenerationenwohnen und betreutes Wohnen sowie öffentlich geförderter Wohnungsbau erwünscht.

Zwischen der gemischten Nutzung und dem Nahversorgungszentrum ist als verbindendes „Gelenk“ ein Quartiersplatz mit hoher Aufenthaltsqualität vorgesehen, welcher u.a. auch die Aufstellung eines Festzeltes ermöglichen soll.

Die Erschließung des Nahversorgungszentrums erfolgt weiterhin über die separate leistungsfähige Anbindung (*Heinrich-Gossen-Straße*) von der L 12. Die Erschließung des gemischt genutzten Quartiers im Bereich der heutigen Sportplätze soll über eine neue Anliegerstraße von der *Schulstraße* aus in Richtung Südosten und weiter parallel zum bestehenden Getränkemarkt erfolgen. Der Ringschluss erfolgt dann im Westen über die bestehende *Schillerstraße*.

Um eine Optimierung des Schul- und Schulbusverkehrs zu erreichen, ist eine separate Zufahrt über die *Heinrich-Gossen-Straße* und dann westlich des Kindergartens und der Schulgebäude vorgesehen. Als Abschluss ist südwestlich des Schulhofes eine Umfahrt vorgesehen. Diese Umfahrt ist so dimensioniert, dass sowohl haltende und fahrende Busse als auch Stellplätze für PKW Platz finden.

Durch das geplante Erschließungssystem bleibt sowohl das vorgesehene gemischt genutzte Quartier als auch die bestehende Wohnbebauung an der *Schillerstraße* von jeglichem Fremdverkehr unbelastet.

Die fußläufige Erschließung des neuen Quartiers wird über neue Fußwegeverbindungen innerhalb des Plangebietes als auch über die Vernetzung mit den bestehenden Fuß- und Radwegen gewährleistet.

Die ÖPNV-Anbindung des neuen Quartiers erfolgt über die bestehenden Bushaltestellen (Linien 284, 270 und 287) an der *Schulstraße* und der *Heinrich-Gossen-Straße*. Damit sind die Ortsteile in Nord-Süd-Richtung, in Nord-Südwest-Richtung sowie Ost-West-Richtung angebunden.

Zur weiteren Verbesserung der ÖPNV-Situation ist die Einrichtung von Mobilstationen / Mobilpunkten geplant. Der Kreis Düren plant hierzu zusammen mit der Gemeinde Titz Mobilstationen/Mobilpunkte im Gemeindegebiet. Demnach sollen in unmittelbarem Umfeld des Nahversorgungszentrums und des neuen Quartiers eine Mobilstation am Rathaus und ein Mobilpunkt an der Bushaltestelle *Heinrich-Gossen-Straße* eingerichtet werden.

7. VER- UND ENTSORGUNG

7.1. Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Elektrizität, Trinkwasser und Kommunikationsinfrastruktur ist über Anschlüsse an die bestehenden Leitungsnetze der jeweiligen Versorgungsträger gewährleistet.

7.2. Niederschlagswasser- und Abwasserentsorgung

Derzeit wird ein gesamtgemeindliches Entwässerungskonzept erstellt. Die Ergebnisse werden bis zur Offenlage in die Flächennutzungsplanänderung einfließen.

8. PLANINHALTE

8.1. Art der baulichen Nutzung

8.1.1. Gemischte Bauflächen

Entsprechend dem dieser Flächennutzungsplanänderung zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept (s. Kap. 6) sollen im Bereich der freiwerdenden Sportplatzflächen im Übergang zum Zentrum sowie zwischen dem Kindergarten und der neuen Sportplatzfläche gemischte Nutzungen angesiedelt werden. Dementsprechend werden in diesem Bereich gemischte Bauflächen dargestellt.

Im nördlichen Bereich wird zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes die bestehende Mehrzweckfläche westlich des Hallenbades statt wie bislang als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße als Wohnbaufläche dargestellt. Durch die o.g. Änderung ist somit auch eine verkehrliche Beruhigung bedingt, so dass davon auszugehen ist, dass sich die Immissionssituation für die umliegende Wohnbebauung verbessert.

Die Mehrzweckfläche dient heute als Bushaltestelle für die Schulbusse und wird zudem u.a. bislang als Aufstellfläche für das Festzelt genutzt. Im Zuge der Umstrukturierung des Primus-Quartiers wird im Bereich des ehemaligen Sportplatzes eine neue komfortable Busumfahrt inklusive Bushaltestellen vorgesehen. Der zwischen der gemischten Nutzung und dem Nahversorgungszentrum entstehende Quartiersplatz soll u.a. die Festplatznutzung ermöglichen.

8.1.2. Sondergebiet Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten

Im Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Titz (s. Kap. 2.4) wurde bereits aufgezeigt, dass die Versorgungssituation in der Gemeinde Titz gegenwärtig fast ausschließlich über das Nahversorgungszentrum im südlichen Bereich des Ortes Titz an der L 12 abgedeckt wird. Im Gemeindegebiet besteht jedoch ein Defizit im Sortiment Lebensmittel und Drogeriewaren. Demzufolge findet derzeit ein nicht unerheblicher Kaufkraftabfluss in Nachbargemeinden und -städte statt.

Um dieses Defizit auszugleichen, soll im bestehenden Nahversorgungszentrum der vorhandene großflächige Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten erweitert und um weitere Einzelhandelsbetriebe ergänzt werden.

Die Gesamtverkaufsfläche soll nach Vorgabe des Einzelhandelskonzeptes auf max. 5.700 m² begrenzt werden.

Entsprechend den o.g. Vorgaben wird das bestehende und geplante Nahversorgungszentrum als Sondergebiet Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten mit einer maximalen Verkaufsfläche von 5.700 m² dargestellt.

8.2. Grünfläche

8.2.1. Zweckbestimmung Sportplatz

Die Flächen für die zu verlagernden Sportnutzungen werden entsprechend der anderen im Gemeindegebiet ausgewiesenen Sportplätze als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt.

8.3. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

8.3.1. Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

Die Abgrenzung des Schutzgebietes für die Grund- und Quellwassergewinnung verläuft von Westen kommend über die L 12 des südlich im Geltungsbereich befindlichen Wirtschaftsweges Richtung Nordosten bis zur Straße *Düppelsmühle* und verläuft dann entlang dieser Straße Richtung Norden.

8.4. Sonstige Darstellungen

8.4.1. Zentraler Versorgungsbereich

Die Abgrenzung des im Einzelhandelskonzept (s. Kap. 2.4) definierten zentralen Versorgungsbereiches wird in diese Flächennutzungsplanänderung übernommen.

9. FLÄCHENBILANZ

Für den Geltungsbereich ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Wohnbauflächen	ca. 0,13 ha
Gemischte Bauflächen	ca. 3,71 ha
Sondergebiet Einzelhandel	ca. 3,46 ha
Sondergebiet Festplatz	ca. 0,31 ha
Grünfläche Sportplatz	ca. 1,87 ha
Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 9,48 ha

10. UMWELTBELANGE

Gemäß § 2a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die auf Grund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht darzulegen.

Der Umweltbericht wird als gesonderter Teil der Begründung im Rahmen des weiteren Verfahrens ergänzt.

Titz, den 02.04.2019