Landgemeinde Titz

19. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung

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

Verfahrensstand:
Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB

Rechtsgrundlagen:

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

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

Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG)
Planungssicherstellungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), in der zum Feststellungsbeschluss gültigen Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV. NRW.S. 666/SGV. NRW. 2023) in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses gültigen Fassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses gültigen Fassung.

Inhalt

1. GELTUNGSBEREICH 4

2. PLANUNGSBINDUNGEN 5

2.1. REGIONALPLAN 5
2.2. LANDSCHAFTSPLAN 5
2.3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 6
2.4. EINZELHANDEL 7

3. BESTAND UND DERZEITIGE NUTZUNGEN 11

4. VERFAHREN 11

5. ANLASS UND ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG 11

5.1. ANLASS UND ZIEL 11
5.2. INANSPRUCHNAHME LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTER FLÄCHEN 13
5.3. KLIMASCHUTZ 13

6. PLANUNG 14

6.1. STÄDTEBAULICHE PLANUNG 14
6.2. VERKEHRLICHE PLANUNG 15

7. SONSTIGE BELANGE 16

7.1. VER- UND ENTSORGUNG 16
7.2. HOCHWASSERSCHUTZ 18
7.3. ARTENSCHUTZ 19
7.4. SCHALL 20

8. PLANINHALTE 23

8.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG 23
8.2. FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF 24
8.3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 24

9. HINWEISE 24

9.1. ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH 24
9.2. BRAUNKOHLENBERGBAU BEDINGTE GRUNDWASSERABSENKUNG 24
9.3. BODENDENKMÄLER 25
9.4. ERDBEBENGEFÄHRDUNG 25
9.5. BAUGRUND 25

10. FLÄCHENBILANZ 25

11. UMWELTBERICHT 26

12. ANHANG 26

1. GELTUNGSBEREICH

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

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 10,44 ha.

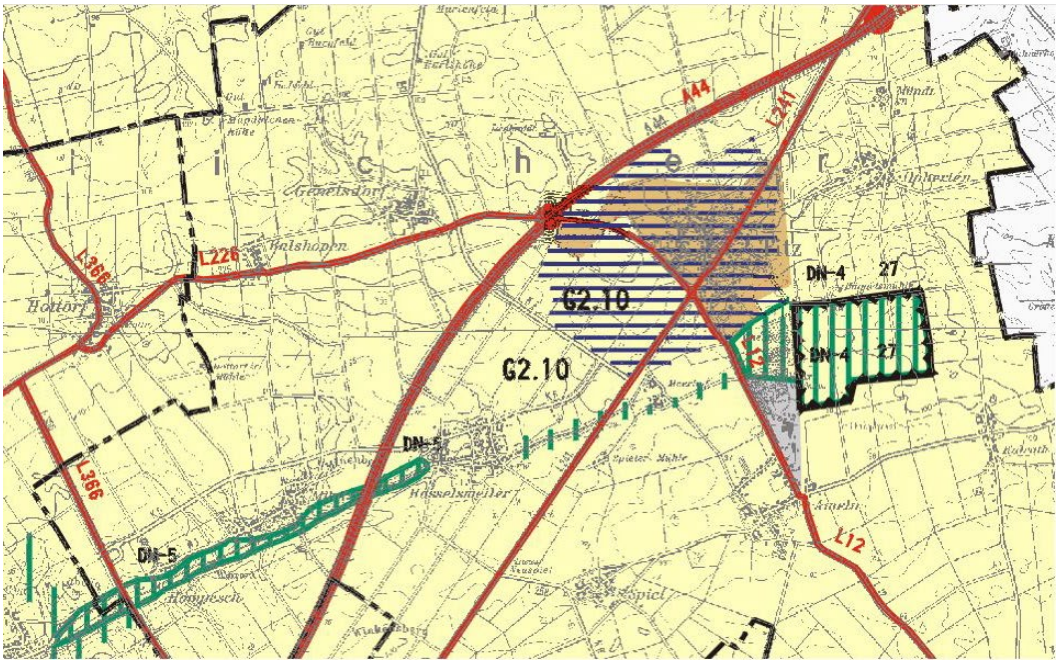
Die Begrenzung des Plangebietes bilden im Norden die Mehrzweckfläche im Kreuzungsbereich der *Schulstraße*, im Nordosten das Gelände der Primus-Schule sowie des Gemeindekindergartens und der Turnhalle. Im Südosten bilden Teilbereiche östlich des in Verlängerung der *Mörickestraße* bestehenden Wirtschaftsweges die südöstliche Abgrenzung und im Süden der dort verlaufende Wirtschaftsweg sowie eine Teilfläche südlich des Wirtschaftsweges die südliche Abgrenzung des Geltungsbereiches.
Im Südwesten begrenzt die östliche Grenze der L 12 das Plangebiet. Nordöstlich der L 12 verläuft der Geltungsbereich dann im Westen entlang der *Schillerstraße*.

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

Übersichtsplan mit Geltungsbereich

2. PLANUNGSBINDUNGEN

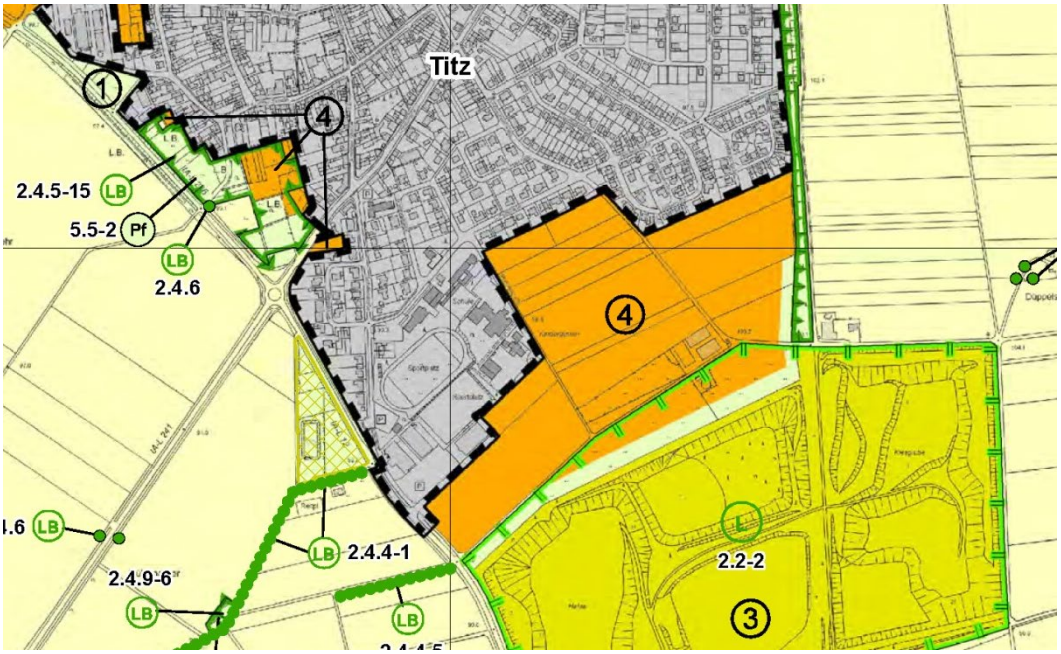
2.1. Regionalplan



Ausschnitt Regionalplan - Teilabschnitt Region Aachen -

Im gültigen Regionalplan 2003 (ehemals Gebietsentwicklungsplan) - Teilabschnitt Region Aachen - ist der Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung überwiegend als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt. Dieser ist überlagert mit der Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“.
Im Südosten liegt ein geringfügiger Teil des geplanten Sportplatzes in dem als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellten Bereich mit der Überlagerung „Freiraumfunktion Grundwasser- und Gewässerschutz“.

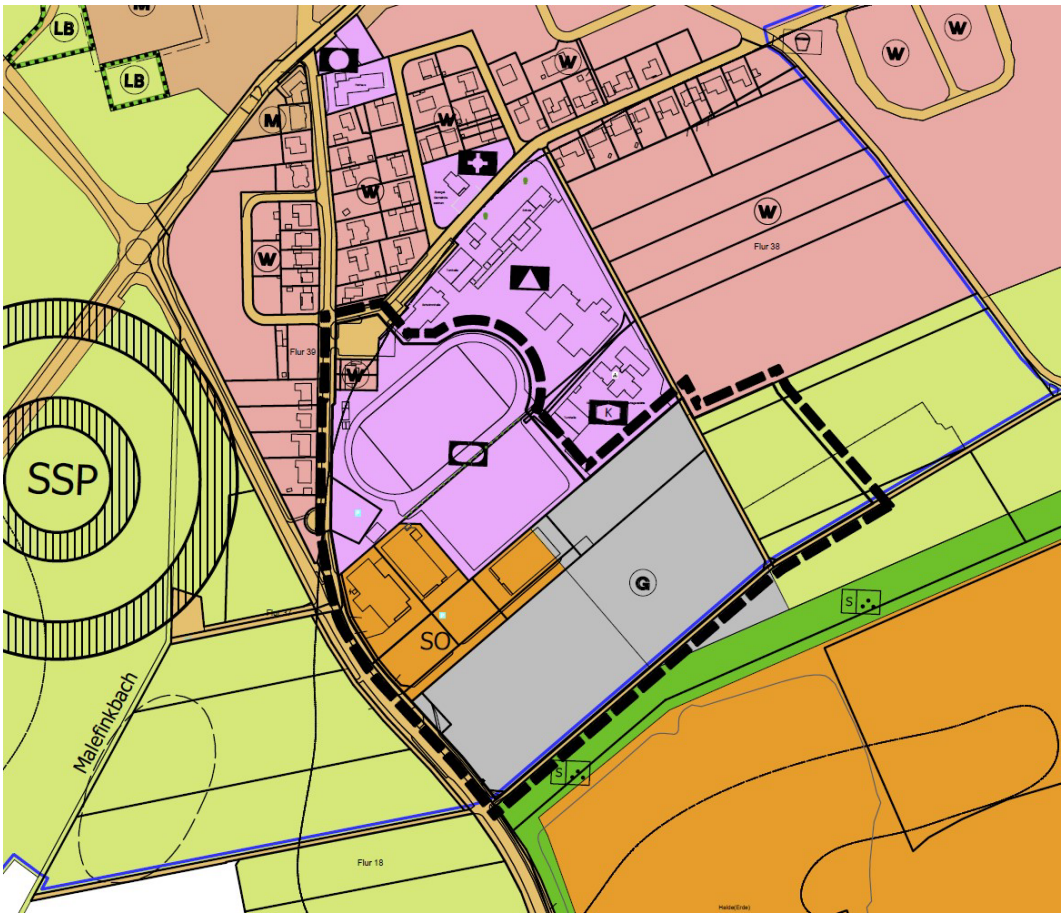
2.2. Landschaftsplan



Ausschnitt Landschaftsplan 11 - Titz/ Jülich-Ost -

Die Flächen im nördlichen Geltungsbereich liegen außerhalb des rechtskräftigen Landschaftsplanes 11 Titz / Jülich-Ost (2014). Für den südlichen und südöstlichen 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.

2.3. Flächennutzungsplan



Teilausschnitt wirksamer FNP

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) weist die Flächen im Geltungsbereich der 19. Änderung im nördlichen Bereich als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen, als Wohnbaufläche sowie daran anschließend nördlich und nordöstlich als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ aus.
Südwestlich schließt sich ein Sondergebiet sowie weiter Richtung Süden und Osten eine gewerbliche Baufläche an.
Die östliche Fläche des künftigen Sportplatzes wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Entlang des bestehenden Wirtschaftsweges im Süden verläuft die Abgrenzung des Wasserschutzgebietes Titz Zone IIIA (Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung). Das Wasserschutzgebiet trat am 01.02.1977 in Kraft. Die zughörige Wasserschutzgebietsverordnung Titz wurde im Amtsblatt Nr.1 für den Regierungsbezirk Köln 10.01.1977 veröffentlicht. Diese Verordnung ist zu berücksichtigen.

2.4. Einzelhandel

2.4.1. Einzelhandelskonzept der Gemeinde Titz (2018)

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 Jahr 2018 wurde für die Landgemeinde Titz ein Einzelhandelskonzept erstellt, in dem die Entwicklungsziele für den Einzelhandel festgelegt wurden.

Die Versorgungssituation in der Landgemeinde 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 Landgemeinde 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 im Bereich der Nahversorgung ein erheblicher Kaufkraftabfluss stattfindet.
Die Analyse zeigt im Weiteren auf, dass Defizite im Sortiment Lebensmittel (insbesondere bei Frischeprodukten) und Drogeriewaren bestehen. Der nächstgelegene Drogeriemarkt befindet sich ca. 10 km entfernt in der Stadt Jülich.

Der historische Ortskern von Titz bildet innerhalb der Landgemeinde 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.
Es wird davon ausgegangen, dass die bestehenden Lebensmittel-Märkte erweitert und darüber hinaus ein Drogeriemarkt sowie zwei Non-Food-Discounter angesiedelt werden.

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 Landgemeinde, 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 hinweislich übernommen.

Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich – Quelle: Einzelhandelskonzept der Gemeinde Titz (2018)

2.4.2. Titzer Liste

Im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes wurde zudem eine Sortimentsliste nach Vorgabe des Landesentwicklungsplanes (LEP NRW) für die Landgemeinde Titz wie folgt definiert.

Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel

Zentrenrelevante Sortimente

- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren,
- Bücher,
- Bekleidung, Wäsche,
- Schuhe, Lederwaren,
- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel,
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik,
- Spielwaren,
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte),
- Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten),
- Uhren, Schmuck.

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 Landgemeinde Titz als nicht zentrenrelevant bewertet.

2.4.3. Auswirkungsanalyse PRIMUS-Quartier Nahversorgung

Um negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnahe Versorgung in Titz oder in den Nachbarkommunen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausschließen zu können und die Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung zu prüfen, wurde im Rahmen des Verfahrens eine Auswirkungsanalyse (Auswirkungsanalyse Erweiterung des Einzelhandels im „PRIMUS-Quartier Nahversorgung“ in Titz, BBE Handelsberatung GmbH, Stand März/ April 2021) erstellt, welche im Juni 2022 aktualisiert wurde.

Gemäß der Planung wurden in der Auswirkungsanalyse nahversorgungsrelevante Kernsortimente mit einer Verkaufsfläche von 4.700 m² und eine Gesamtverkaufsfläche von 6.300 m² geprüft.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die geplanten Lebensmittel- und sonstigen Fachmärkte ca. 80 – 90 % des zu erwartenden Umsatzes mit Kunden aus der Landgemeinde Titz erzielen werden. Damit übernehmen die projektierten Einzelhandelsbetriebe vornehmlich Versorgungsfunktion für die Bevölkerung im Gemeindegebiet von Titz und entfalten nur eine sehr begrenzte übergemeindliche Ausstrahlungskraft.
Da die Landgemeinde Titz derzeit über keine bedarfsgerechte Versorgungsausstattung verfügt und starke Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen sind, beziehen sich die zu erwartenden Umsatzumverteilungen vor allem auf Anbieter derselben Betriebstypen. Dabei werden insbesondere die Versorgungsstrukturen in den Nachbarstädten Bedburg, Jülich, Linnich, Elsdorf und Erkelenz von Wettbewerbswirkungen betroffen sein.

Im Fazit ist festzuhalten, dass durch die Realisierung der geplanten Einzelhandelsbetriebe die Versorgungsqualität in der Landgemeinde Titz verbessert und eine höhere Kaufkraftbindung erreicht werden kann. Darüber hinaus werden durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes und ergänzender Fachmärkte in Titz neue Betriebstypen realisiert, die eine bedarfsgerechte Ergänzung für die Versorgung der Titzer Bevölkerung darstellen, ohne schutzwürdige Versorgungsstrukturen anderenorts zu gefährden.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der Zentren und der wohnungsnahen Versorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO können ausgeschlossen werden. In diesem Fall ist auch von Bedeutung, dass es sich um eine an der zu versorgenden Bevölkerung ausgerichtete Weiterentwicklung der wohnungsnahen Versorgungsstrukturen der Landgemeinde Titz handelt. Des Weiteren werden für die betroffenen anderen Versorgungsstandorte keine so hohen Umsatzverluste eintreten, dass

zentrale Versorgungsbereiche bzw. schutzwürdige Nahversorgungsstandorte ihrem Versorgungsauftrag nicht mehr gerecht werden könnten.

2.4.4.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).
Die Bauleitplanungen haben die Ziele der Raumplanung einzuhalten. Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen definiert diese Ziele und Grundsätze, welche im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens in der Abwägung beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen. Das geplante PRIMUS-Quartier Nahversorgung ist im Hinblick auf die relevanten Ziele der Landesplanung wie folgt zu bewerten:

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 (2018) festgelegten zentralen Versorgungsbereich (s. Kap. 2.4.1) in städtebaulich integrierter Lage im Ortsteil Titz. Dies ist die einzige größere Entwicklungsfläche in der Ortslage von Titz, die zur Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums geeignet ist. Im historischen Ortskern der Landgemeinde Titz sind aufgrund der vorhandenen baulichen Struktur, welche durch eine verdichtete, kleinteilige Wohnnutzung geprägt ist, nur wenige und relativ kleine Laden- und Gewerbeflächen im Erdgeschoss möglich.
Der zentrale Versorgungsbereich Titz soll gesamtgemeindliche Versorgungsfunktionen übernehmen. Die projektierten Einzelhandelsbetriebe entsprechen dieser Funktion, da sie den weit überwiegenden Umsatzanteil mit Kunden aus der Landgemeinde Titz erzielen (ca. 80 – 90 %). Demzufolge wird das geplante Nahversorgungszentrum wesentlich zur Sicherung einer bedarfsgerechten Versorgung der Bevölkerung in der Landgemeinde Titz beitragen, ohne erhebliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland zu generieren.
Aus versorgungsstruktureller Sicht dient das Nahversorgungszentrum überwiegend der Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung. Es ist davon auszugehen, dass sich ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen dem Umsatz der geplanten Einzelhandelsbetriebe und der Nachfragepotenzialbasis im zugeordneten Versorgungsbereich (Landgemeinde Titz) einstellen wird.

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.

6.5-3. Ziel Beeinträchtigungsverbot
Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Im Rahmen der im Rahmen des Verfahrens erstellten Auswirkungsanalyse (s. o.) konnte nachgewiesen werden, dass von dem Planvorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit ausgehen werden. Auch durch die bestehenden Einzelhandelsbetriebe in der Ortsmitte von Titz wurde die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche im Umfeld nicht bereits gefährdet, sodass sich hieraus keine schädlichen Auswirkungen infolge der projektierten Erweiterung ergeben können.

Die Ziele der Landes- und Regionalplanung werden demnach mit der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes gewahrt.

3. BESTAND UND DERZEITIGE NUTZUNGEN

Die überwiegenden Flächen im Plangebiet werden entsprechend ihrer Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan als Sportplatz genutzt. Im südlich angrenzenden Sondergebiet befinden sich drei Einzelhandelsbetriebe inkl. der erforderlichen Stellplätze.
Die im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und der sich nach Osten erstreckende Teil des geplanten Sportplatzes wird ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

4. VERFAHREN

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

Als nächster Verfahrensschritt soll die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 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 des bestehenden Sportplatzes sowie auf der Fläche zwischen dem Kindergarten und dem neuen Sportplatz ist ein gemischt genutztes Quartier zur Unterbringung von Wohn- und gewerblichen Nutzungen vorgesehen.
Des Weiteren bietet der Standort eine innerörtliche Wohn- und Arbeitslage mit guter Anbindung an das Zentrum von Titz mit seinen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie an überörtliche Verkehrsverbindungen.
Die Konzeption für das PRIMUS-Quartier entspricht den planerischen Zielsetzungen der Landgemeinde Titz im Hinblick auf die Bereitstellung von Wohnbauflächen für u. a.

Geschosswohnungsbau und besondere Wohnformen sowie hinsichtlich eines integrierten innerörtlichen Arbeitsstandortes.

Einer Analyse zur Wohngebietsentwicklung in der Landgemeinde Titz von 2017 zufolge, kann im gesamten Gemeindegebiet von steigenden Einwohnerzahlen und steigender Baulandnachfrage ausgegangen werden. Weiterhin sprechen die von der Gewerbegebietsentwicklung und der optimierteren verkehrlichen Erreichbarkeit über die A 44 neu ausgehenden Impulse sowie der Bedarf an barrierefreien und altengerechten Wohnungen sowie neuen Wohnformen für eine weitere Entwicklung von Wohnbauflächen. 2017 wurde prognostiziert, dass das Angebot an Wohnbauflächen in der Landgemeinde 2019 bis 2021 erschöpft sein würde.
Die Prognose von 2017 wurde erfüllt, es stehen aktuell nur noch wenige einzelne gemeindliche Grundstücke zur Verfügung und die Nachfrage nach Grundstücken im Gemeindegebiet Titz ist weiterhin hoch.

Es ist städtebauliche Zielsetzung der Landgemeinde Titz, die Eigenentwicklung zu stärken. Dementsprechend war und ist es planerisches Ziel der Landgemeinde, entsprechenden Wohnraum zeitnah und bedarfsgerecht zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus sollen standortnahe Arbeitsplätze geschaffen werden.
Durch die Schaffung von attraktivem, zentrumsnahem Wohnraum in direkter Nähe zu sozialen Infrastruktureinrichtungen sowie die Bereitstellung von Bereichen für Co-Working-Space in Titz soll nicht nur der absehbare Bedarf an Wohnbauflächen gedeckt, sondern darüber hinaus eine Attraktivierung als Wohn- und Arbeitsstandort erzielt werden.
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 (Heinrich-Gossen-Straße) für den angrenzenden Schwimmbad-, Schul- und Kindergartenstandort sowie für die verlagerten Sportnutzungen von der überörtlichen Verkehrsverbindung L 12,
- die Trennung von künftigen Verkehren zwischen dem neuen gemischten Quartier und den gewerblich- bzw. sportbedingten Nutzungen.

Darüber hinaus ist es Ziel der Flächennutzungsplanänderung, den Bedarf an neuen Wohnbauflächen zu decken und die Attraktivität der Landgemeinde 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.

<u>Anderweitige Planungsmöglichkeiten bzw. Standorte</u>
Eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung und Umstrukturierung des Nahversorgungsstandortes unter Inanspruchnahme der bereits bestehenden verkehrlichen Infrastruktur ist nur in unmittelbarer Nähe des bestehenden Standortes sinnvoll 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 zweckmäßig und begründbar, da dieser Standort derzeit für die Versorgungssituation in der Landgemeinde Titz maßgeblich ist. In den übrigen Ortsteilen befinden sich lediglich kleinteilige Strukturen. Zudem ist der historische Ortskern von Titz kleinteilig und dörflich strukturiert, sodass in diesem Bereich keine Möglichkeit besteht, großflächigen Einzelhandel zur Deckung des Bedarfes an Nahversorgungseinrichtungen anzusiedeln. Darüber hinaus ist großflächiger Einzelhandel nur in ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bzw. Standorte 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 deutlicherem 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.
Nach der Rechtsprechung des OVG Münster (Beschluss vom 14.07.2014 -2 B 581/14.NE) kann die Bodenschutzklausel das Vorliegen eines validen städtebaulichen Konzeptes nur dann ausnahmsweise in Frage stellen, wenn für die Ausweisung eines neuen Baugebietes außerhalb der bestehenden Ortslage in der konkreten Plansituation offensichtlich absehbar keinerlei Bedarf besteht.

Wie bereits in Kapitel 2.1 dargelegt, befinden sich die Flächen für die geplante bauliche Entwicklung 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 und Südosten des Plangebietes überwiegend als gewerbliche Baufläche ausgewiesen (s. Kap. 2.3) und somit als Bauland bereits vorbereitet. Lediglich die östliche Fläche des künftigen Sportplatzes wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
Wie bereits in Kapitel 5.1 dargelegt, besteht das Erfordernis, den Nahversorgungsstandort sinnvoll zu erweitern, um den Einzelhandel in Titz zu stärken und damit die wohnungsnahe Versorgung sicherzustellen, die Sportbereiche zu bündeln und an den Siedlungsrand zu verlegen, den vorhandenen Ort mit gemischter Nutzung zu ergänzen und den gesamten Bereich sowie die verschiedenen Nutzungen städtebaulich sinnvoll zu strukturieren. Der Standort bietet eine innerörtliche bzw. eine an den Ort gut angebundene Lage für gemischte, vielfältige Nutzungen mit direkter Anbindung an das Ortszentrum Titz mit seiner Infrastruktur sowie an die überörtlichen Verkehrsverbindungen. Diese Konzeption entspricht den planerischen Zielsetzungen der Landgemeinde Titz im Hinblick auf die Stärkung und Sicherung des Versorgungsstandortes, der Bündelung der sportlichen Nutzungen sowie die Bereitstellung von ortsnahen, gemischt genutzten Flächen und ist geeignet, eine positive Entwicklung der Ortslage Titz voranzutreiben.

Angesichts der oben beschriebenen Aspekte und des städtebaulichen Konzeptes unter Berücksichtigung des Prinzips der „Stadt der kurzen Wege“ sollen die im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Bauflächen vorbereiteten Flächen bzw. die als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereiche der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und einer baulichen und sportlichen Zwecken dienenden 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.
Zur Ableitung des Niederschlagswassers soll aufgrund der Hochwassergefährdung, welche durch den Malefinkbach unterhalb der geplanten Einleitungsstelle ausgeht, eine vorgeschaltete Regenrückhaltung vorgesehen werden. Hierzu wurden in einer Entwässerungsstudie (Ingenieurbüro Achten und Jansen GmbH, Stand Mai 2021) bereits verschiedene Varianten geprüft (s. Kap. 7.1.2). Welche der geprüften Varianten letztendlich umgesetzt wird, wird im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 38 nach Klärung weiterer Rahmenbedingungen und in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreis Düren entschieden. Somit werden auch der Hochwasserschutz und die erforderliche Klimaanpassung im Weiteren berücksichtigt.

Mit der Planung und den o.g. Maßnahmen wird den Erfordernissen des Klimaschutzes bzw. der Klimaanpassung Rechnung getragen.

6. PLANUNG

6.1. Städtebauliche 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 Landgemeinde 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 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. Des Weiteren könnten Gastronomie oder Dienstleistungen die Einzelhandelsnutzungen sinnvoll ergänzen.

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, Büros, nicht wesentlich 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 ist. In diesem Bereich sind darüber hinaus auch besondere Wohnformen wie beispielsweise Faktor-x-Häuser, Mehrgenerationenwohnen und betreutes Wohnen sowie öffentlich geförderter Wohnungsbau erwünscht. Darüber hinaus soll hier ein Bereich für Co-Working-Space vorgehalten werden.

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

6.2. Verkehrliche Planung

Die Erschließung des Nahversorgungszentrums erfolgt weiterhin über die separate leistungsfähige Anbindung (*Heinrich-Gossen-Straße*) von der L 12, welche bis zum Anschluss an die *Mörickestraße* verlängert werden soll.
Der Abschluss der Heinrich-Gossen Straße wird als Wendeanlage für Busse dimensioniert. Diese dient in erster Linie der Abwicklung des Schülerverkehrs. Parallel zur nördlichen Fahrbahnseite sind Haltebereiche für bis zu 5 Busse vorgesehen.
Von der Buswendeschleife sind, wie auch von der *Mörickestraße* aus, Stellplatzanlagen zu erreichen. Die Stellplatzbereiche sollen durch einen begrünten Streifen getrennt werden, um eine Durchbindung der beiden Straßen zur Vermeidung von Schleichverkehren zu verhindern.

Die Erschließung des gemischt genutzten Quartiers im Bereich der heutigen Sportplätze soll über eine neue Anliegerstraße von der *Schulstraße* aus in Richtung Süden parallel zur *Schillerstraße* mit Anschluss an die bestehende *Schillerstraße* im Ring erfolgen. Der Ringschluss Richtung Osten erfolgt über eine weitere Anliegerstraße parallel zum bestehenden Getränkemarkt und dann in Richtung Nordwesten südlich des Schulgeländes mit Anschluss an die parallel zur *Schillerstraße* geführte Nord-Süd ausgerichtete Straße.

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 Landgemeinde 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.

Verkehrstechnische Machbarkeitsstudie
Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf die Knotenpunkte L 214 und L 12 wurden im Rahmen des Verfahrens zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes und des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 38 PRIMUS-Quartier in einer Verkehrstechnischen Machbarkeitsstudie geprüft (Geiger & Hamburgier, Januar 2021).

Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit für den Bestand ergab für beide o. g. Knotenpunkte einen Verkehrsablauf der Qualitätsstufe „A“ für die Morgen- und die Nachmittagsspitze.

Um den worst-case darzustellen, wurden in der Untersuchung alle möglichen Nutzungen im neuen Quartier berücksichtigt, inklusive eines Co-Working-Space, der Erweiterung der Primus-Schule sowie der Errichtung einer möglichen integrativen Kindertagesstätte.

Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass während der Morgenspitze der Verkehrsablauf an beiden Knoten weiterhin die Qualitätsstufe „A“ aufweist. Bis auf die Linkseinbieger aus der *Schillerstraße* und aus der *Heinrich-Gossen-Straße* gilt dies auch für den Nachmittag. Während der Nachmittagsspitze unterschreiten die Reserven dieser beiden Ströme bei separater Betrachtung den Wert für die Qualitätsstufe „A“ geringfügig. Die mittleren Wartezeiten liegen knapp über 10 s. Die Qualität des Verkehrsablaufs beider Knoten entspricht insgesamt der Stufe „B“. Das ist für die Spitzenstunde am Nachmittag ein guter Wert, der bei anderen Straßen während dieser Zeit nur selten erreicht wird. Um auch bei den Berechnungen den worst-case darzustellen, wurde immer der ungünstigste Fall angesetzt. Die Einrichtung von Linksabbiegestreifen auf der Landstraße (L 241) ist aus Leistungsfähigkeitsgründen demzufolge nicht erforderlich.

Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass die Anbindung der neuen Einrichtungen unter verkehrstechnischen Aspekten realisierbar ist. Die Leistungsfähigkeit beider Anbindungen weist hohe Reserven auf. Eine Erhöhung des Quell- und Zielverkehrs durch z. B. andere Fachmärkte, die sich alternativ statt der zur Zeit zur Diskussion stehenden Textil- und Non-Food-Discounter ansiedeln könnten, ist daher ebenso abgedeckt wie eine stärkere Zunahme des übergeordneten Verkehrs.

7. SONSTIGE BELANGE

7.1. Ver- und Entsorgung

7.1.1. Versorgung

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

7.1.2. Niederschlagswasser- und Abwasserentsorgung

Auslastung des Kanalnetzes im Bestand
Das gesamtgemeindliche Entwässerungskonzept (GEP) für Titz befindet sich derzeit in Bearbeitung (Ingenieurbüro Achten und Jansen GmbH). Die Berechnungen des Bestandsnetzes sind weitgehend abgeschlossen, sodass eine hydraulische Aussage zur Auslastung der Kanäle in der *Schulstraße* und der *Mörickestraße* getroffen werden kann. Über diese Kanäle soll das geplante PRIMUS-Quartier entwässert werden.
Die Bestandsrechnung ergab eine weitgehende Überlastung des Hauptsammlers in der *Schulstraße*, östlich der Einmündung „*Zur Düppelsmühle*“. Die Kanäle westlich der Einmündung sind dagegen als nur leicht belastet einzustufen – hier kommt es lediglich bei Starkregenereignissen an einzelnen Schachtbauwerken zu Überstauungen. Bei einem Niederschlagsereignis, welches statistisch alle 2 Jahre einmal auftritt, sind die Wasserspiegellagen im Kanal zumeist tiefer als 0,5 m unter der Geländeoberkante (GOK). Der verrohrte Malefinkbach weist im geplanten Einleitungsbereich *Schulstraße/ Schillerstraße* keine Überlastungen auf. Hier liegen die Wasserspiegellagen unterhalb von 1 m unter GOK.

Entwässerungsstudie zum PRIMUS-Quartier
Im Rahmen des Verfahrens zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 38 wurde eine Entwässerungsstudie zum geplanten „PRIMUS-Quartier“ (Entwässerungsstudie BP 38 PRIMUS-Quartier, Ingenieurbüro Achten und Jansen GmbH, Stand Mai 2021) erstellt.

Im Zuge der Entwässerungsstudie wurden verschiedene Varianten untersucht.

- Mischsystem mit Staukanal
  Eine Alternative zur Rückhaltung des Niederschlagswassers könnte ein Staukanal im Mischsystem sein. Mit einem Volumen von 1.650 m³ würden hierdurch ca. 90 % der Gesamtmenge der Baugebietsentwässerung abgedeckt. Diese Variante wird

jedoch aufgrund hygienischer und betrieblicher Gründe (Ablagerungen) nicht weiterverfolgt.

- Trennsystem mit Staukanal
  Als weitere Alternative wäre der Bau eines Trennsystems mit einer 1.650 m³ großen Rückhaltung denkbar, da eine reine Rückhaltung von Niederschlagswasser deutlich weniger ablagerungsgefährdet ist. Geruchsbelästigungen, die sich bei Rückhaltungen im Mischsystem ergeben können, treten hier nicht auf. Im Vergleich zu einer offenen Rückhaltung (klassisches Erdbecken) ergeben sich deutlich höhere Baukosten, jedoch sind hierbei keine zusätzlichen Flächen für ein RRB vorzuhalten.
- Trennsystem mit Oberflächenentwässerung
  Als Alternative zum klassischen Trennsystem wurde eine oberflächennahe Ableitung des Regenwassers untersucht. Das Regenwasser würde hier in zwei Retentionsrinnen im Straßenkörper abgeleitet, die die Bordsteinrinne ersetzen. Hierbei können oberflächennah pro m Straße rund 1 m³ Rückhaltevolumen bereitgestellt werden. Die Untersuchungen zeigen jedoch, dass über eine reine Retentionsrinnenlösung nicht die erforderlichen 1.650 m³ Rückhaltevolumen bereitgestellt werden können. Zusätzlich wäre hier also noch ein Rückhaltebecken mit einem Volumen von rd. 1.110 m³ bei einem Drosselabfluss von Q_{ab} = 8 l/s zu errichten.
- Trennsystem mit dezentraler Niederschlagsentwässerung
  Statt der Ableitung des Niederschlagswassers soll das Wasser dezentral versickert bzw. gespeichert werden.
  Durch eine grüne Infrastruktur (Bäume, Dach- und Fassadenbegrünung, Grünflächen) kann ein Teil des Niederschlagswassers verdunsten und so zur Kühlung der Gemeinde beitragen. Ein weiterer Teil kann versickern. Somit kann das Kanalnetz entlastet werden. Dieses Konzept wird auch als „Schwammstadt“ bezeichnet. Dieses Entwässerungssystem wäre vor einer Kostenschätzung baurechtlich zu prüfen, da die Niederschlagsrückhaltung auf den Privatgrundstücken ggf. öffentlich finanziert werden müsste.
- Trennsystem mit Einleitung in ein offenes Regenrückhaltebecken
  Statt der Staukanallösung könnte in ein offenes Regenrückhaltebecken mit einem Volumen von 1.650 m³ eingeleitet werden. Eine entsprechende Fläche könnte westlich der L 12 mit Einleitung in den Malefinkbach angeordnet werden. Aufgrund der Tiefenlage des einbindenden Kanals wird eine Entleerung des Beckens über Pumpen in den höher gelegenen Malefinkbach erforderlich.
- Trennsystem mit Einleitung in ein Versickerungsbecken
  Mit einem Versickerungsbecken wird das anfallende Niederschlagswasser am Ort der Entstehung versickert und dadurch auf direktem Wege dem Wasserkreislauf zurückgeführt. Auch hierfür wäre die Lage westlich der L 12 zu bevorzugen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist grundsätzlich möglich und stellt die nachhaltigste Entwässerungslösung im Hinblick auf die Grundwasserneubildung dar. Unterhalb des Beckens muss jedoch eine Rigole bis zu den versickerungsfähigen Schichten in ca. 9 m Tiefe abgeteuft werden. Aufgrund der Einmündungstiefe des Kanalnetzes in das Versickerungsbecken würde sich ein Beckenvolumen von ca. 5.300 m³ ergeben. Für die Versickerung würden lediglich 708 m³ benötigt.

Im Ergebnis der Entwässerungsstudie ist aufgrund der vorhandenen Topografie und der bestehenden Überlastung des Mischwasser-Kanals in der *Schulstraße* nur eine retendierte Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Baugebiet möglich. Darüber hinaus wäre auch die Einleitung in den Malefinkbach westlich der *Schillerstraße* möglich.

Welche der geprüften Varianten letztendlich umgesetzt wird, wird im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 38 nach Klärung weiterer Rahmenbedingungen und in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreis Düren entschieden.

7.2. Hochwasserschutz

Allgemeines
Der weltweite Anstieg der Durchschnittstemperaturen (0,8 Grad Celsius in den letzten 100 Jahren) als Folge der global anhaltenden Emission von Treibhausgasen führt zu einer spürbaren Änderung des weltweiten Klimageschehens mit unterschiedlichen Auswirkungen in den verschiedenen Klimazonen. Dabei werden die verschiedenen Regionen Deutschlands, auch aufgrund ihrer natürlichen Gegebenheiten, jeweils unterschiedlich betroffen sein. Tatsächlich lassen sich in Deutschland bereits heute verschiedene Klimaveränderungen beobachten, die nach gegenwärtigem Kenntnisstand auf den Klimawandel zurückzuführen sind, wie beispielsweise die Erhöhung der Durchschnittstemperatur in Deutschland um mindestens 1 Grad Celsius oder die Zunahme von extremen Hitze- und Niederschlagsereignissen[1].

Eine Studie der internationalen Forschergruppe des World Weather Attribution (WWA 2021) zeigt auf, dass der Klimawandel die Wahrscheinlichkeit extremer Regenfälle und damit von Hochwasserkatastrophen erhöhen wird. Laut dieser Studie werden die Starkregenfälle zwischen 3 und 19 % heftiger ausfallen und die Wahrscheinlichkeit, dass solche extremen Wetterereignisse eintreten, sich um das 1,2- bis 9-fache erhöhen.

Dem Schutz vor Hochwasser und Überschwemmungen kommt folglich eine immer größere Bedeutung zu. Die maßgeblichen Vorschriften hierzu finden sich im Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Mit der „Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz“ (BRPHV) vom 19.08.2021 wurde ein bundesweiter Raumordnungsplan aufgestellt. Die dort enthaltenen Ziele und Grundsätze sind im Rahmen von Bauleitplanverfahren zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Nach dem WHG galten bislang bereits in Überschwemmungsgebieten und Hochwasserrisikogebieten baubeschränkende Regelungen zum Schutz vor Hochwasser.

Der Raumordnungsplan enthält zu beachtende Ziele und im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigenden Grundsätze. Hier ist insbesondere der Grundsatz enthalten, dass in festgesetzten Überschwemmungsgebieten Siedlungen entsprechend den Regelungen der §§ 78, 78a WHG nicht erweitert oder neu geplant werden sollen.

Der Raumordnungsplan ist komplementär zum Regelungsregime des Fachrechts, dem WHG, konzipiert. Daher erfolgt zum einen für die festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete sowie die Risikogebiete außerhalb der Überschwemmungsgebiete im Sinne des WHG eine Bezugnahme auf die Regelungen des WHG, soweit diese abschließend sind. Diese Regelungen bleiben also unberührt.

In der Bauleitplanung sind nach WHG die Belange des Hochwasserschutzes in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Planung
Die Flächen im Plangebiet der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich im südlichen Bereich des Ortsteils Titz.

Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist der Malefinkbach. Dieser verläuft unterirdisch in der Schulstraße und dann östlich der Schillerstraße im Bereich der heutigen Sportplätze weiter in Richtung Süden. Auf Höhe des Regenrückhaltebeckens westlich der L 12 quert der Malefinkbach die Landstraße und verläuft weiter Richtung Süden.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, noch sind Ausweisungen für den Geltungsbereich in den Risiko- oder Gefahrenkarten nach der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL) enthalten. In dem Kommunensteckbrief der Hochwasserrisikomanagementplanung in NRW (Stand Dezember 2021) zeigt die Karte das Risikogewässer und die Ausdehnung der Überflutung für das extreme Hochwasserereignis (HQextrem) für den Finkelbach im Ortsteil Rödingen im südlichen Gemeindegebiet von Titz. Das Überflutungsgebiet Finkelbach ist ca. 5 km (Luftlinie) vom Geltungsbereich der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes entfernt.

[1] The National Academies of Sciences, Engineering, Medicine

Starkregenhinweiskarten/Starkregenkarten liefern ergänzend zu den deutschlandweit verfügbaren Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten im Rahmen der EU- Hochwasserrahmenrichtlinie wertvolle Informationen auf lokaler Ebene über die mögliche Überflutungsgefahr durch Starkregenereignisse außerhalb von Fließgewässern bei Gebäuden, Unterführungen sowie der allgemeinen und kritischen Infrastruktur. In der Starkregenkarte für NRW werden innerhalb des Plangebietes Überschwemmungsbereiche innerhalb der Gärten der Bebauung der Schillerstraße, in Teilbereichen der heutigen Sportplätze und des bestehenden Einzelhandels sowie südlich der Heinrich-Gossen-Straße entlang der L 12 dargestellt. Diese Bereiche sind überwiegend mit geringeren Wasserhöhen von 0,1 bis 0,5 m und in Teilen bis 1,0 m dargestellt.

In der in Kapitel 7.1.2 genannten Entwässerungsstudie zum PRIMUS-Quartier (Ingenieurbüro Achten und Jansen GmbH, Stand Mai 2021) wurde bereits berücksichtigt, dass im Fall des HQ_{extrem} die Überlastung des Systems ersichtlich ist und zusätzliches Niederschlagswasser nicht in das System gelangen darf. Im Rahmen der Studie wurde der Wert der spezifischen natürlichen Abflussspende HQ_{100} pnat von 3,34 l/s*ha gewählt, welcher erfahrungsgemäß keine Verschlechterung der Abflusssituation im Plangebiet bewirkt.
Das daraus resultierende erforderliche Rückhaltevolumen wird im Falle der Bebauung des geplanten PRIMUS-Quartier von der Gemeinde Titz errichtet.

Im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 38) wird die Entwässerungsplanung konkretisiert und die diesbezüglich erforderlichen Maßnahmen gesichert.

7.3. Artenschutz

7.3.1. Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde zur Ermittlung der zu erwartenden artenschutzrechtlichen Konflikte eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung - Stufe I (Planungsgruppe Scheller, Stand Juni 2021) durchgeführt.
Bei den Begehungen wurde festgestellt, dass potentielle Habitatstrukturen und z. T. planungsrelevante Arten vorhanden sind und nach Sichtung das engere und weitere Plangebiet als Nahrungs- und Durchgangsraum genutzt wird.
Jedoch konnte aufgrund der lückenhaften Datenlage zur Verbreitung der Arten keine ausreichende Einzelbewertung vorgenommen werden, sodass nicht abschließend geklärt werden konnte, ob die Flächen für Fledermäuse bzw. Vögel als Quartier geeignet sind.
Demzufolge ist festzustellen, dass durch das Vorhaben z. Z. Beeinträchtigungen auf die Lebensräume oder den Bestand der Fledermäuse und Vögel nicht auszuschließen sind.
Um jedoch eventuelle Beeinträchtigungen und ggf. Schadensbegrenzungen aufzuzeigen, muss eine Art-zu-Art-Betrachtung als biologische Baubegleitung im Rahmen der Baumfällarbeiten durchgeführt werden. Falls im Rahmen dieser biologischen Baubegleitung ein Risiko der Verletzung artenschutzrechtlicher Bestimmungen festgestellt wird, müssen mögliche Überlegungen einer Umsiedlung der entsprechenden Art vorgenommen und festgelegt werden.
Insgesamt kommt die artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I zu dem Ergebnis, dass keine Tatbestandsmerkmale der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG beim Bau oder beim Betrieb des geplanten Vorhabens erfüllt werden.

Die aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie z. B. Prüfung vor der Baufeldräumung, geeignete Zeitfenster für die Baufeldfreimachungen, Pflegemaßnahmen zur Verbesserung des Erhaltungszustandes der vorhandenen Arten, eventuelle Umsiedlungsmaßnahmen sowie Maßnahmen der Projektgestaltung werden im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 38 - PRIMUS-Quartier umfassend berücksichtigt.

7.4. Schall

Durch die vorhandenen örtlichen Gegebenheiten wirken auf das Plangebiet Verkehrslärm- (Straße) und Gewerbelärmimmissionen sowie Sport- und Freizeitlärmimmissionen ein.
Um die Auswirkungen der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu ermitteln und zu bewerten, wurde im Rahmen des Verfahrens eine schalltechnische Untersuchung (Peutz Consult, Stand September 2022) erstellt.
Des Weiteren wurden in dieser Untersuchung die Auswirkungen der Planung auf das Umfeld betrachtet und bewertet.

7.4.1.Verkehrslärm

Verkehrslärm im Plangebiet
Das Plangebiet wird im Westen durch den Verkehrslärm der L 12, der L 214 im Norden, der A 44 nördlich, der *Schillerstraße* westlich angrenzend und der im Plangebiet befindlichen *Heinrich-Gossen-Straße* beaufschlagt.
Um den worst-case darzustellen, wurden die Berechnungen bei freier Schallausbreitung vorgenommen.

Im Ergebnis werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts ohne schallabschirmende bzw. reflektierende Wirkung der geplanten Bebauung im Tageszeitraum um maximal 10 dB und im Nachtzeitraum um bis zu 12 dB überschritten.
Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete (GE) von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden ohne schallabschirmende bzw. reflektierende Wirkung der geplanten Bebauung im Tageszeitraum um maximal 4 dB und im Nachtzeitraum um bis zu 5 dB überschritten.

Für Außenwohnbereiche ist mindestens die Einhaltung des Orientierungswertes der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) anzustreben, da in einem Mischgebiet im Gegensatz zu einem Gewerbegebiet regelmäßig Wohnen zulässig ist. Die Rechtsprechung geht jedoch davon aus, dass eine angemessene Nutzung der Freibereiche sogar gewährleistet ist, wenn ein Dauerschallpegel von 62 dB(A) nicht überschritten wird. Dieser Wert markiert die Schwelle, bis zu welcher unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind.
Bereiche mit Verkehrslärmimmissionen oberhalb von 62 dB(A) ergeben sich lediglich in den Bereichen nächstgelegen zur *Schillerstraße*. Im Nahbereich der *Heinrich-Gossen-Straße* liegen die Verkehrslärmimmissionen ebenfalls oberhalb von 62 dB(A), hier sind jedoch lediglich gewerbliche Nutzungen ohne schutzbedürftige Außenwohnbereiche vorgesehen. Im übrigen Plangebiet liegen die Verkehrslärmimmissionen unter diesem Schwellenwert.

Schallschutzmaßnahmen Verkehrslärm im Plangebiet
Zum Schutz gegen Schall ist grundsätzlich eine Vielzahl von Maßnahmen möglich. Diese werden unterschieden in aktive Maßnahmen (bezogen auf die Schallquelle bzw. die Schallausbreitung) und passive Maßnahmen (bezogen auf die Empfängerseite).
Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 38 PRIMUS-Quartier werden entsprechend der Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung die maßgeblichen Außenlärmpegel zur Bestimmung des Schalldämmmaßes der Außenbauteile sowie die Errichtung von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen festgesetzt. Darüber hinaus werden in den Bereichen mit Beurteilungspegeln < 62 dB(A) entsprechende Maßnahmen für die Außenwohnbereiche festgesetzt.

Verkehrslärm im Umfeld
Neben den auf die geplante Bebauung einwirkenden Verkehrslärmimmissionen sind des Weiteren die Auswirkungen der durch die Planung ausgelösten Zusatzverkehre (Mit-Fall) im Vergleich zur bestehenden Situation im Umfeld (Ohne-Fall) des Plangebietes zu untersuchen.
Im Rahmen der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine erste Einschätzung im Zuge der schalltechnischen Untersuchung erstellt. Die Ergebnisse zeigen, dass an allen betrachteten Immissionsorten bereits im Bestand hohe Verkehrslärmimmissionen und

damit verbunden Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV für ein Wohngebiet vorliegen.

Die Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen durch die Umsetzung der Planung werden im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 38 PRIMUS-Quartier weiter detailliert untersucht und ggf. erforderliche Maßnahmen festgelegt.

7.4.2.Gewerbelärm

Südlich des Plangebietes befindet sich ein Beton- und Asphaltmischwerk. Innerhalb des Plangebietes sind neben den bereits vorhandenen Einzelhandelsbetrieben künftig weitere Einzelhandelsnutzungen und ggf. eine Tankstelle vorgesehen.

Diese auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärmimmissionen aus den bestehenden und den künftigen Nutzungen wurden in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung gemäß den Vorgaben der TA Lärm in Verbindung mit der DIN ISO 9613-2 ermittelt und bewertet.

Die Gewerbelärmimmissionen des südlich befindlichen Beton- und Asphaltmischwerkes inklusive der zugehörigen Abgrabungen wurden auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung des Büro Franzen (Februar 2021) detailliert nachmodelliert.

Um im Bereich des Gewerbelärms ebenfalls den worst-case darzustellen, wurden die Berechnungen bei freier Schallausbreitung vorgenommen.
Die Berechnungen ergaben, dass im Plangebiet Beurteilungspegel aus Gewerbelärm zwischen 47 dB(A) und 55 dB(A) tags vorliegen. Im Tageszeitraum wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 60 dB(A) für ein Mischgebiet (MI) tags im Bereich der geplanten und auch der bestehenden Wohnbebauung unter den getroffenen Nutzungs- und Emissionsansätzen eingehalten. Für den Nachtzeitraum liegen die Beurteilungspegel aus Gewerbelärm zwischen 27 dB(A) und 39 dB(A). Der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 45 dB(A) für ein Mischgebiet (MI) nachts wird im Bereich der geplanten und auch der bestehenden Wohnbebauung unter den getroffenen Nutzungs- und Emissionsansätzen somit eingehalten.

Des Weiteren wurde die Einhaltung der zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitzen durch die geplanten gewerblichen Nutzungen untersucht. Es wurde davon ausgegangen, dass die gewerbliche Nutzung ausschließlich im Tageszeitraum stattfindet. Im Ergebnis konnten Maximalpegel deutlich unterhalb der kurzzeitig zulässigen Geräuschspitze festgestellt werden. Damit liegt kein relevanter Beitrag vor.
Somit werden die Anforderungen der TA Lärm hinsichtlich der kurzzeitigen Geräuschspitze im Bereich der geplanten und bestehenden Wohnbebauung erfüllt bzw. eingehalten.

Schallschutzmaßnahmen im Hinblick auf den Gewerbelärm sind folglich nicht erforderlich.

7.4.3.Sportlärm

Bei der Sportanlage, die im Zuge der Planung verlegt werden soll, handelt es sich um den Fußball-Trainings- und Ligaspielbetrieb.
Die Sportler und Zuschauer parken im öffentlichen Straßenraum. Die Schallimmissionen aus den Parkvorgängen sind daher nicht im Sinne der 18. BImSchV zu berücksichtigen.
Auch im Bereich des Sportlärms werden die Berechnungen zur Darstellung des worst-case bei freier Schallausbreitung vorgenommen.

Im Ergebnis zeigen die Berechnungen für den Trainingsbetrieb werktags, dass der Immissionsrichtwert der 18. BimSchV für Allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete unter den

berücksichtigten Nutzungs- und Emissionsansätzen sowohl im Bereich der geplanten als auch der bestehenden Wohnbebauung deutlich tags außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten eingehalten wird (tags außerhalb der Ruhezeiten 55 dB(A), tags innerhalb der Ruhezeiten am Morgen 50 dB(A), im Übrigen 55 dB(A), nachts 40 dB(A)).
Für den Spielbetrieb sonn-/ feiertags wird der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete unter den berücksichtigten Nutzungs- und Emissionsansätzen sowohl im Bereich der geplanten als auch der bestehenden Wohnbebauung deutlich tags außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten eingehalten.

Darüber hinaus wurde die Einhaltung der gemäß der 18. BImSchV zum Tages- und Nachtzeitraum zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitzen durch den geplanten Sportplatz untersucht. Mit dem sich aus den Berechnungen ergebenden vorliegenden Maximalpegel wird die kurzzeitig zulässige Geräuschspitze gemäß der 18. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete sowohl im Bereich der geplanten als auch der bestehenden Wohnbebauung deutlich tags außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten eingehalten.

Schallschutzmaßnahmen im Hinblick auf den Sportlärm sind demzufolge nicht erforderlich.

7.4.4. Freizeitlärm

Im Rahmen der vorgesehenen Neuordnung und Ergänzung der Nutzungen im Plangebiet ist zwischen den gemischten Bauflächen und dem Einzelhandelsbereich eine Multifunktionsfläche vorgesehen, auf der auch ein Festzelt aufgestellt werden kann. Diese soll für Veranstaltungen, Feste, Märkte etc. zur Verfügung stehen.

Es ist davon auszugehen, dass nicht nur im Bereich der geplanten Bebauung, sondern auch an den bereits bestehenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen im Umfeld die Veranstaltungen am derzeitigen Standort an der *Schulstraße* zu Überschreitungen der Vorgaben der Freizeitlärmrichtlinie für seltene Ereignisse führen. Nach erster schalltechnischer Einschätzung wird es an dem neuen Standort des Festplatzes auch zu Überschreitungen der Vorgaben der Freizeitlärmrichtlinie an der geplanten Bebauung sowie den nahgelegenen Bestandsgebäuden kommen. Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 38 PRIMUS-Quartier erfolgen weitere detaillierte Untersuchungen und daraus resultierend werden ggf. entsprechend notwendige Planungen und Maßnahmen abgeleitet.

Die Veranstaltungen auf dem Festplatz sind, bezogen auf das Kalenderjahr, als seltene Ereignisse einzustufen. Diese haben in der Landgemeinde Titz eine lange Tradition aufzuweisen und besitzen hinsichtlich des heimischen Brauchtums einen hohen kulturellen Stellenwert. Solche Veranstaltungen gelten gemäß dem Landes-Immissionsschutzgesetz NRW als hinnehmbar, um das Brauchtum weiterhin fortführen und pflegen zu können, auch wenn die Vorgaben der Freizeitlärmrichtlinie selbst für seltene Ereignisse überschritten werden. Es ist davon auszugehen, dass bereits am bisherigen Standort die o. g. Vorgaben nicht eingehalten werden. Durch die Verlagerung des Festplatzes Richtung Süden verringert sich jedoch die Anzahl der betroffenen Bestandsgebäude. Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 38 ist zu prüfen, in wie weit hier auf Grund der Freizeitlärmimmissionen Regelungsbedarf für die geplanten Nutzungen besteht.

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.
Hier sind neben dem klassischen Wohnen in Einfamilienhäusern auch Geschosswohnungsbau und besondere Wohnformen vorgesehen. Darüber hinaus sollen Büros, Dienstleistungen und das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen angesiedelt sowie ein Bereich für Co-Working-Space vorgehalten werden.
Im nordwestlichen Bereich wird zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes die bestehende Mehrzweckfläche westlich des Hallenbades statt wie bislang als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße, als gemischte Baufläche dargestellt. Dies entspricht den städtebaulichen Zielen der Landgemeinde Titz, hier in Gänze ein zentrumsnahes gemischtes Quartier zu entwickeln.
Die Mehrzweckfläche neben dem Hallenbad 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 in Verlängerung der *Heinrich-Gossen-Straße*, zwischen dem geplanten Sportplatz und dem Co-Working-Space eine neue komfortable Busumfahrt inklusive Bushaltestellen vorgesehen. Der zwischen der gemischten Nutzung und dem Nahversorgungszentrum entstehende Quartiersplatz (s. Kap. 8.1.3) soll u. a. die Festplatznutzung ermöglichen und damit Ersatz für die entfallene Fläche schaffen.

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 Landgemeinde 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.
In der Auswirkungsanalyse (s. Kap 2.4.3) wurden nahversorgungsrelevante Kernsortimente mit einer Verkaufsfläche von 4.700 m² und eine Gesamtverkaufsfläche von 6.300 m² als verträglich geprüft.

Entsprechend den o.g. Vorgaben wird das bestehende und geplante Nahversorgungszentrum als Sondergebiet Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der „Titzer Liste“ mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 6.300 m² und mit 4.700 m² nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten dargestellt.
Zentrenrelevante Sortimente sind nur als nicht großflächiger Einzelhandel zulässig.
Diese Festlegungen entsprechen den landesplanerischen Vorgaben sowie den Vorgaben der Auswirkungsanalyse und nur mit diesen Begrenzungen kann eine Beeinträchtigung von umliegenden zentralen Versorgungsbereichen im Weiteren vermieden werden (s. Kap.2.4).

8.1.3. Sondergebiet „Festplatz“

Um auch weiterhin eine Mehrzweckfläche für Veranstaltungen, Feste, Märkte etc. zur Verfügung stellen zu können, wird entsprechend der Planung als „Gelenk“ zwischen den gemischten Bauflächen und dem Sondergebiet Einzelhandel ein Sondergebiet „Festplatz“ dargestellt.

8.2. Fläche für den Gemeinbedarf

8.2.1. Zweckbestimmung: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind Flächen für bauliche Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen (mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung) eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, wogegen ein etwaiges privatwirtschaftliches Gewinnstreben eindeutig zurücktritt.

Die Flächen für die zu verlagernden Sportnutzungen werden entsprechend der bisherigen Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dargestellt. Die geplanten, den Sportplatz ergänzenden Spiel- und Freizeiteinrichtungen sind mit dieser Darstellung abgedeckt.

8.3. Nachrichtliche Übernahmen

8.3.1. Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Entlang des parallel zur *Heinrich-Gossen-Straße* verlaufenden Wirtschaftsweges im Süden des Plangebietes verläuft die Grenze des südlich angrenzenden festgesetzten Landschaftsschutzgebietes. Dieses Schutzgebiet wurde nachrichtlich gemäß § 5 Abs. 4 BauGB in die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.
Der Träger der Landschaftsplanung hat der Änderung des Flächennutzungsplanes im Sinne des § 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) nicht widersprochen.

8.3.2. Wasserschutzgebiet (WSG)

Zur langfristigen Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung werden Wasserschutzgebiete festgesetzt.
Die Flächen im Plangebiet liegen zum großen Teil in dem Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Titz (10.01.1977). Die genaue Aufteilung genehmigungspflichtiger und verbotener Handlungen und Maßnahmen sowie ggf. Ausnahmeregelungen finden sich in der entsprechenden Wasserschutzgebietsverordnung Titz.
Die Abgrenzung der Zone III A des Wasserschutzgebietes Titz verläuft von Westen kommend über die L 12 entlang des südlich im Geltungsbereich befindlichen Wirtschaftsweges Richtung Nordosten bis zur Straße *Düppelsmühle* und verläuft dann entlang dieser Straße Richtung Norden.
Die Abgrenzung der Zone III A wurde nachrichtlich gemäß § 5 Abs. 4 BauGB in die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

9. HINWEISE

9.1. Zentraler Versorgungsbereich

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

9.2. Braunkohlenbergbau bedingte Grundwasserabsenkung

Die Flächen im Geltungsbereich der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Horrem 52" im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft. Demnach ist das Plangebiet nach den Differenzenplänen mit Stand vom 01.10.2016 (Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides -Az.: 61.42.63-2000-1-) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Gemeindegebiet ist nach heutigem

Kenntnisstand in den nächsten Jahren nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

9.3. Bodendenkmäler

Im Bereich des Plangebietes wurden bislang keine Untersuchungen zum Bestand von Bodendenkmälern durchgeführt.
Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass bei Bodenbewegungen archäologische Funde auftreten.
Entsprechende Funde oder Befunde sind der Landgemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Die Bestimmungen der §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) sind zu beachten.

9.4. Erdbebengefährdung

Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden.

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone **3** mit der geologischen Untergrundklasse **T**.

Die Bedeutungsklassen für Bauwerke gemäß DIN EN 1998-6:2005 und die entsprechenden Bedeutungsbeiwerte sind in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

9.5. Baugrund

Südwestlich der Plangebietes verläuft eine geologische Störung, der „Sprung von Titz“. Bedingt durch Sümpfungsmaßnahmen durch den Braunkohlenbergbau kann es in diesen Bereichen möglicherweise zu Bodenbewegungen kommen.
Es werden entsprechende objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

10. FLÄCHENBILANZ

Für den Geltungsbereich ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gemischte Bauflächen		ca. 3,93 ha
Sondergebiet Einzelhandel		ca. 3,46 ha
Sondergebiet Festplatz	c	ca. 0,31 ha
Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“		ca. 2,74 ha
Gesamtfläche Geltungsbereich		**ca. 10,44 ha**

11. UMWELTBERICHT

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 beigefügt.

12. ANHANG

Die *Auswirkungsanalyse Erweiterung des Einzelhandels im „PRIMUS-Quartier Nahversorgung“ in Titz*, BBE Handelsberatung GmbH, Stand April 2021/ Juni 2022 wird der Begründung als Anhang beigefügt.

Titz, September 2022