

# **Begründung**

**Bebauungsplan Nr. 51**

**Ortslage Müntz**

**„Lindenstraße“**



**Landgemeinde Titz**

November 2022

Vorentwurf zum Aufstellungsbeschluss

# Impressum

Verfasser:

**Landgemeinde Titz**

Landstraße 4 in 52445 Titz

**T** 02463 / 9954 - 0

**F** 02463 / 9954 - 999

**E** Bauleitplanung@titz.de

**W** www.landgemeinde.de

Projektnummer: 22-51.10.02-02-51

# Inhalt

1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	4
2.	Planverfahren.....	4
3.	Rechtsgrundlagen.....	5

## 1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Durchschnittsalter in der Landgemeinde Titz liegt unter dem Landesdurchschnitt (HJPplaner, 2018). Insbesondere in den Neubaugebieten finden sich viele junge Menschen, die sich gerade in der Phase der Familiengründung befinden (ebd.). Die Wahl der Landgemeinde als Wohnstandort ist auf die besondere Lagegunst und verkehrliche Anbindung zurückzuführen (ebd.). Unter den Familien sind besonders viele mit kleinen Kindern zu finden. Dies zeigt sich u.a. daran, dass die Gruppe der unter 6-Jährigen im Vergleich zum Landesdurchschnitt sowie zu vergleichbaren Kommunen besonders groß ist (IT.NRW – Statistisches Landesamt, 2020).

Bevölkerungsstrukturelle Daten weisen auf eine leicht überdurchschnittlich alte Bevölkerung der Landgemeinde hin. Der Anteil der Personen im Alter ab 50 Jahren liegt mit 47,5 Prozent über dem des Kreises Düren mit 45 Prozent sowie dem des Landes NRW mit 43,6 Prozent. Zugleich besteht in der Landgemeinde ein geringer Anteil an Personen im typischen, baufähigen Alter zwischen 25 und 40 Jahren. Dieser beläuft sich mit 1.315 Personen auf 14,8 Prozent. Im Kreis Düren liegt er bei 17,3 Prozent und in NRW bei 18,6 Prozent. Diese Disproportionalität kann hinsichtlich bestehender Altersstrukturen zu einer zunehmenden sozialen Ungleichheit führen (vgl. ebd., 2019 b:7). Um einer Verschärfung der vorgenannten Problematik mittel- und langfristig entgegenzuwirken und z.B. junge Familien anzuziehen, bedarf es der Schaffung von Wohnraum innerhalb des Gemeindegebietes.

Zur Reduzierung des Flächenverbrauchs sollte die Wohnraumversorgung zunächst im Gebäudebestand oder durch Schließung von Baulücken erfolgen. Gemäß dem Integrierten kommunalen Entwicklungskonzept (IKEK) der Landgemeinde Titz aus dem Jahre 2018 lässt sich im Hinblick auf innerörtliche Baulandpotenziale eine geringe Anzahl an zur Verfügung stehenden Baulücken konstatieren. Bestehende Baulücken werden als Gartenbereich bereits bebauter Grundstücke genutzt oder als Reserveflächen für die Eigennutzung bewahrt. Somit sind sie dem freien Markt vorenthalten und stehen kurz- und mittelfristig nicht für eine Baulandentwicklung zur Verfügung (vgl. Landgemeinde Titz, 2018: 46).

Die verfahrensgegenständlichen Flächen eignen sich besonders für die Ausweisung von Wohnbauflächen, da der westliche Bereich der Fläche im Norden an den bestehenden Friedhof der Ortschaft Müntz grenzt sowie im Süden an bestehende Bebauung. Der östliche Bereich der Fläche schließt die Bebauung im Kreuzungsbereich der Ortseinfahrt Müntz. Ein Anschluss an die bestehende Infrastruktur ist somit gegeben.

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche im westlichen Bereich bereits als Wohnbauflächen und im östlichen als gemischte Baufläche dar. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Aufgrund ihrer Größe und ihrer Lage ist die Fläche nicht als Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) anzusehen. In diesem Zusammenhang ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Lindenstraße“, Ortslage Müntz erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

## 2 Planverfahren

Im Rahmen der Novellierung des Baugesetzbuches von 2021 hat der Gesetzgeber mit dem § 13b BauGB erneut ein Instrument aktiviert, mit dem Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 qm, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen im beschleunigten Verfahren gem. § 13b im eigentlichen Sinne des § 13a BauGB, i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt werden können.

### 3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW S. 490)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW S. 1086)