

Landgemeinde Titz, Bebauungsplan Nr. 37

Beschlussvorschläge mit Abwägung der Anregungen und Stellungnahmen zu den während der Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

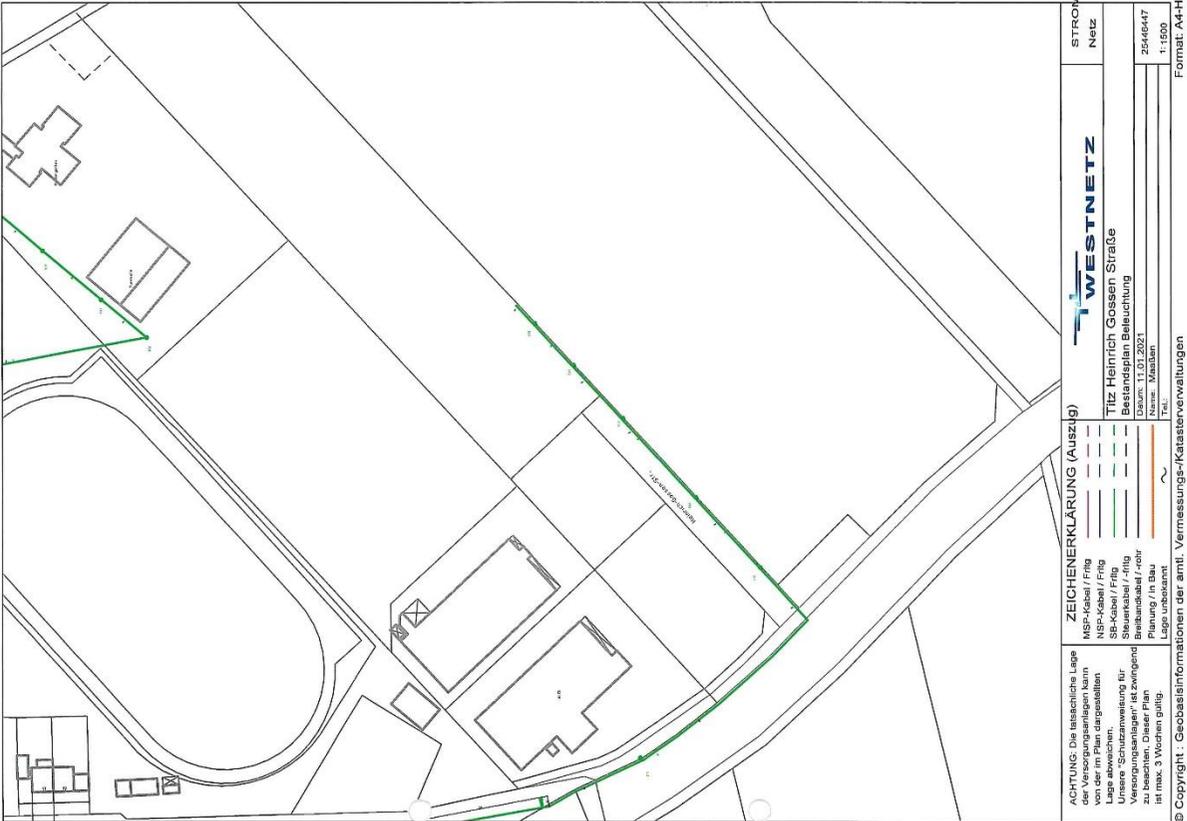
A. Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

1. Rurtalbahn GmbH mit Schreiben vom 06.01.2021
2. BUND Bund für Umwelt und Naturschutz, Kreisgruppe Düren, NABU Kreisverband Düren mit Schreiben vom 07.01.2021
3. Westnetz GmbH Regionalzentrum Westliches Rheinland, Netzplanung – DRW-F-WP-DN“ mit Schreiben vom 11.01.2021
4. Kreisbauernschaft Köln-Erftkreis e.V. mit Schreiben vom 14.01.2021
5. Bezirksregierung Arnsberg - Abt. 6, Bergbau und Energie in NRW mit Schreiben vom 13.01.2021
6. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw) Referat Infra I 3 mit Schreiben vom 13.01.2021
7. Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen Landesbetrieb mit Schreiben vom 18.01.2021
8. Ortsbauernschaft Titz mit Schreiben vom 18.01.2021
9. LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland mit Schreiben vom 20.01.2021
10. Regionalnetz GmbH mit Schreiben vom 12.01.2021
11. Bezirksregierung Köln – Dez. 33 mit Schreiben vom 27.01.2021
12. Landesbetrieb Straßenbau NRW, HS Mönchengladbach mit Schreiben vom 26.01.2021
13. LVR-Landschaftsverband Rheinland, Amt für Liegenschaften mit Schreiben vom 29.01.2021
14. Erftverband, Abteilung Recht mit Schreiben vom 10.02.2017
15. Wasserwerk der Gemeinde Titz mit Schreiben vom 03.02.2021
16. Stadt Bedburg: Fachdienst 5 – Stadtplanung, Bauordnung, Wirtschaftsförderung mit Schreiben vom 03.02.2021
17. Wasserverband Eifel-Rur, Fußgebietsmanagement mit Schreiben vom 08.02.2021
18. Bezirksregierung Köln – Dez. 53 mit Schreiben vom 10.02.2021
19. Kreis Düren mit Schreiben vom 11.02.2021
20. Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt Nordrhein-Westfalen e.V. (LNU) mit Schreiben vom 11.02.2021
21. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Düren mit Schreiben vom 16.02.2021
22. Industrie- und Handelskammer Aachen mit Schreiben vom 15.02.2021

B. Öffentlichkeit

23. Öffentlichkeit 1 mit Schreiben vom 31.01.2021
24. Öffentlichkeit 2 (Aldi) mit Schreiben vom 11.02.2021
25. Öffentlichkeit 3 (Edeka) mit Schreiben vom 16.02.2021

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1. Rurtalbahn GmbH, GB Infrastruktur mit Schreiben vom 06.01.2021			
	<p>Als öffentliches Eisenbahn-Infrastrukturunternehmen (EIU) und Betreiber der Bahnstrecke Düren - Linnich haben wir gegen Planungen keine Einwände.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass es Planungen für eine "S-Bahn Rheinisches Revier" gibt, deren Linie möglicherweise die Ortslage Titz berührt. Vor diesem Hintergrund legen wir grundsätzlich die Beteiligung des NVR (Nahverkehr Rheinland) als Vorhabenträger nahe.</p>	<p>Es werden keine Bedenken gegen die Planung geäußert.</p> <p>Die NVR (Nahverkehr Rheinland) wird im weiteren Verfahren beteiligt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
2. BUND - Bund für Umwelt und Naturschutz, Kreisgruppe Düren, NABU Kreisverband Düren mit Schreiben vom 07.01.2021			
	<p>Zu obiger Planung geben die Naturschutzverbände BUND und NABU folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Zu erstellen wäre hier ein Landschaftspflegerischer Begleitplan.</p> <p>Hier wäre ein wertgleicher Ausgleich erforderlich (Offenland). Zweckmäßig wäre es hier eine qualitative Fläche (extensiv) für die Offenlandvögel bereitzustellen.</p>	<p>Es wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt. In diesem Zusammenhang werden auch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen definiert.</p> <p>Die Fachgutachten werden zum Gegenstand der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
3. Westnetz GmbH Regionalzentrum Westliches Rheinland, Netzplanung – DRW-F-WP-DN“ mit Schreiben vom 11.01.2021			
	<p>Diese Stellungnahme betrifft nur das von uns betreute Nieder- und Mittelspannungsnetz bis zur 35-kV-Spannungsebene.</p> <p>Wir weisen auf die im Verfahrensgebiet vorhandene Straßenbeleuchtung hin.</p> <p>Sollte es im Rahmen der anstehenden Planungen zu Anpassungen unseres Versorgungsnetzes kommen, greift hier das Verursacherprinzip.</p> <p>Zu Ihrer Information haben wir einen Auszug aus unserem Planwerk unserer Stellungnahme angefügt.</p>	<p>Der Hinweis auf die im Gebiet vorhandene Straßenbeleuchtung wird beachtet.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag														
		 <p>WESTNETZ Titz Heinrich Gossen Straße Bestandsplan Beleuchtung Datum: 11.01.2021 Name: Masten Zust.: 25448447 Skala: 1:100 Format: A4+1</p> <p>ZEICHENERKLÄRUNG (Auszig)</p> <table border="1"> <tr> <td>NS-Kabel / -frlg</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>NSP-Kabel / -frlg</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>SS-Kabel / -frlg</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>Steuerkabel / -frlg</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>Breitbandkabel / -frlg</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>Planung / in Bau</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>Bestandsplan</td> <td>—</td> </tr> </table> <p>© Copyright: Geobasisinformationen der amtl. Vermessungs-/Katasterverwaltungen</p>	NS-Kabel / -frlg	—	NSP-Kabel / -frlg	—	SS-Kabel / -frlg	—	Steuerkabel / -frlg	—	Breitbandkabel / -frlg	—	Planung / in Bau	—	Bestandsplan	—	
NS-Kabel / -frlg	—																
NSP-Kabel / -frlg	—																
SS-Kabel / -frlg	—																
Steuerkabel / -frlg	—																
Breitbandkabel / -frlg	—																
Planung / in Bau	—																
Bestandsplan	—																
<p>4. Kreisbauernschaft Köln-Erftkreis e.V. mit Schreiben vom 14.01.2021</p>																	
	<p>Wir möchten zunächst darauf hinweisen, dass die Region durch ihre besonders hochwertigen Böden geprägt ist. Anhaltende Flächenverluste aufgrund von Wohnbebauung, Gewerbeansiedlungen oder Infrastrukturmaßnahmen stellen landwirtschaftliche Betriebe dabei zunehmend vor die Herausforderung unter</p>	<p>Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen stellt einen Konflikt dar, der in die Abwägung einstellt wurde. Vorliegend befinden sich die Flächen für die geplante bauliche Entwicklung in einem im Regionalplan ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>														

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>dem Druck des Strukturwandels wirtschaftlich und wettbewerbsfähig zu bleiben. Inanspruchnahmen sowie Eingriffe in die gewachsene Bodenstruktur sollten daher grundsätzlich auf das absolut notwendigste Maß reduziert sein.</p> <p>Weiterhin weisen wir bereits an dieser Stelle darauf hin, dass auf angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erforderliche Bestellungs-, Pflege und Erntetätigkeiten während jeder Planungs- und Bauphase ungehindert ausgeübt werden können müssen. Hier ist vor allem auch an das Wirtschaftswegenetz zu denken. Die Zufahrt zu den betroffenen Grundstücken muss jederzeit gewährleistet sein. Etwaige Benachrichtigungen bei Inanspruchnahmen von Wirtschaftswegen sollten darüber hinaus mindestens zwei Wochen vorher durch den Vorhabenträger sowohl an Eigentümer, als auch an den Nutzungsberechtigten, erfolgen, damit betriebliche Abläufe und Bestellungsarbeiten darauf eingestellt werden können.</p> <p>Zu berücksichtigen ist weiter, dass landwirtschaftlichen Flächen nahezu ausnahmslos drainiert sind. Sofern also Gräben oder Drainagen verschnitten werden, müssen diese unverzüglich wiederhergestellt bzw. ersetzt werden, damit die Drainagefunktion erhalten bleibt.</p> <p>Sollten landwirtschaftliche Nutzflächen im Rahmen der Planungen für Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden, behalten wir uns eine weitere Stellungnahme vor. Wir regen aber bereits an dieser Stelle an, dass, soweit Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen durchzuführen sind,</p>	<p>Darüber hinaus sind die Flächen, die für eine zukünftige bauliche Entwicklung herangezogen werden sollen, bereits als gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt und somit als Bauland vorbereitet.</p> <p>Ziel des Bebauungsplanes ist die Stärkung des Einzelhandels in Titz durch eine sinnvolle Erweiterung des Nahversorgungsstandortes über eine gebündelte Erschließung.</p> <p>Der Wirtschaftsweg südöstlich des Plangebietes bleibt erhalten und steht der Landwirtschaft weiterhin uneingeschränkt zur Verfügung.</p> <p>Der Hinweis zu den Dränagen wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Die erforderlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ermittelt und zum Gegenstand des Verfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.</p>	

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>diese nicht durch zur Verfügung stehende Ökopunkte ausgeglichen werden können und insoweit auf landwirtschaftlich genutzte Flächen zurückgegriffen wird, diese möglichst durch produktionsintegrierte Maßnahmen umzusetzen, wie sie beispielhaft die Stiftung Rheinische Kulturlandschaft anbietet.</p> <p>Für den Fall, dass das Planvorhaben Anpflanzungen vorsieht, muss gewährleistet sein, dass die Pflege dauerhaft sichergestellt wird, auch auf straßenabgewandten Seiten.</p> <p>Letztlich sollte gewährleistet sein, dass sämtliche Schäden und Bewirtschaftungerschwernisse, die im Rahmen des Vorhabens entstehen, ausgeglichen werden.</p> <p>Im Übrigen bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen das Vorhaben.</p>		
5. Bezirksregierung Arnsberg - Abt. 6, Bergbau und Energie in NRW mit Schreiben vom 13.01.2021			
	<p>Zu den bergbaulichen Verhältnissen erhalten Sie folgende Hinweise:</p> <p>Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Horrem 52“, im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.</p> <p>Der Planungsbereich ist nach den hier vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand: 01.10.2016 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - Az.: 61.42.63 -2000-1 -) von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Für die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung</p>	<p>Der Hinweis der Bezirksregierung Arnsberg zu dem verliehenen Bergwerksfeld und zu den Auswirkungen von Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlentagebaus wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>In den Bebauungsplan wird nachstehender Hinweis aufgenommen:</p> <p><i>„Braunkohlenbergbau Das Plangebiet ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.“</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in den Verfahrensunterlagen berücksichtigt.</p>

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2-5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle.</p> <p>Folgendes sollte berücksichtigt werden: Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen 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.</p> <p>Ich empfehle Ihnen diesbezüglich, zu zukünftigen Planungen, sowie zu Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen eine Anfrage an die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim, zu stellen.</p>	<p><i>Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungs-/Vorhabengebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.</i></p> <p><i>Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p>Eine Beteiligung der RWE Power AG und des Erftverband ist erfolgt.</p>	

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
6. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw) Referat Infra I 3 mit Schreiben vom 13.01.2021			
	<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	<p>Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Verfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
7. Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen Landesbetrieb mit Schreiben vom 18.01.2021			
	<p>zu o. g. Verfahren gebe ich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung folgende Informationen und Hinweise:</p> <p>Erdbebengefährdung Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.</p> <p>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. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.</p>	<p>Zur Erdbebengefährdung wird im Bebauungsplan wie folgt hingewiesen:</p> <p><i>„Erdbebenzone Die Gemarkung Titz befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 32, Untergrundklasse T. Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.</i></p> <p><i>Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998,</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Teil 4 „Silos, Tankbauwerke und Rohrleitungen“ sowie</i> 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:</p> <p>Gemeinde Titz, Gemarkung Titz: 3/-T</p> <p>Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsatz zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Teil 4 „Silos, Tankbauwerke und Rohrleitungen“ sowie • Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“. <p>Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z.B. für Kaufhäuser etc.</p> <p>Baugrund</p> <p>Südwestlich der Planfläche verläuft der Sprung von Titz. Der exakte Verlauf der Störung ist nicht bekannt. Deshalb wird vom GD NRW eine Störungszone ausgewiesen, die eine Breite von jeweils 100 m rechts und links der jeweiligen Störungslinie aufweist. Es kann möglicherweise zu Bodenbewegungen aufgrund von Sumpfungmaßnahmen durch den Braunkohlenbergbau kommen. Zur Klärung dieser Fragestellung und der genauen Lage der o.g. Störung empfehle ich, soweit dies nicht bereits geschehen ist, eine Anfrage bei der RWE Power AG zu stellen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.</i> <p><i>Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z.B. für Kaufhäuser etc.</i></p> <p>.</p> <p>Der Hinweis zur der Störungszone wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die RWE- Power AG wurde im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und wird im weiteren Verfahren erneut beteiligt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
8. Ortsbauernschaft Titz mit Schreiben vom 18.01.2021			
	<p>Die Ortsbauernschaft Titz äußert sich wie folgt zum o.g. Bebauungsplan, mit der Bitte um Berücksichtigung. Die Planung sieht vor, dass der Wirtschaftsweg von der L 12, Richtung Weg „Zur Düppelsmühle“ an \ die Morickestraße angeschlossen werden soll, somit eine Befahrung der Landmaschinen, LKW's, 3 Meter breite Arbeitsgeräte, Rüben- und Kartoffelroder etc. zukünftig von „Zur Düppelsmühle, Mörickestraße, Heinrich-Gossen-Str. (vorbei an parkende PKW der Angestellten) in den Nahversorgungsverkehr, zur L 12 geleitet würde.</p> <p>Das sehen wir als praktizierende Landwirtschaft recht kritisch und erwarten damit von vorne herein Probleme. Um diese gleich aus dem Weg zu gehen, würden wir einen Fortbestand der Möglichkeit auf direktem Wege von „Zur Düppelsmühle“ auf die L12 und umgekehrt, zu gelangen, wohlwollend entgegenstehen.</p> <p>Auch würden wir eine Verlegung des Wirtschaftsweges an den Rand der benachbarten Böschung befürworten, möchten aber möglichst nicht in den viel genutzten Nahversorgungsverkehr mit unseren Maschinen und Gerätschaften eingebunden werden.</p> <p>Wir bitten dies in die Planung mit einzubeziehen, zumindest zu bedenken.</p>	<p>Es werden keine Bedenken gegen die Planung geäußert.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
9. LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland mit Schreiben vom 20.01.2021			
	<p>Ich bedanke mich für die Übersendung der Planunterlagen im Rahmen der TÖB-Beteiligung zu den o.g. Planungen.</p>	<p>Derzeit sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmal-schutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenk-mälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich.</p> <p>Ich verweise daher auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und bitte Sie, folgenden Hinweis in die Planungsunterlagen aufzunehmen: Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, 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.</p>	<p>In die Verfahrensunterlagen wird nachstehender Hinweis aufgenommen:</p> <p>„Bodendenkmalpflege <i>Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, 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.“</i></p>	
10. Regionalnetz GmbH mit Schreiben vom 12.01.2021			
	<p>Den o. a. Arbeiten wird zugestimmt, wenn folgende Auflagen eingehalten werden:</p> <p>Die Anlagen der Regionetz dürfen nicht überbaut und überpflanzt werden.</p> <p>Zu unseren Versorgungsanlagen müssen folgende Regel-Mindestabstände eingehalten werden:</p> <p>Bei Strom-/Signalkabeln: 0,30 m, 110-kV-Kabeln: 1,00 m, Gasrohrleitungen DN <300: 0,50 m,</p>	<p>Die Auflagen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der konkreten Genehmigungsplanung berücksichtigt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Gasrohrleitungen DN >300: 0,80 m,</p> <p>Der seitliche Abstand zwischen geplanten Baumstandorten und den Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH sollte - um auf Schutzmaßnahmen generell verzichten zu können - mehr als 2,50 m betragen und darf 1,00 m grundsätzlich nicht unterschreiten.</p> <p>Falls oben angeführte Mindestabstände zu den Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH ausnahmsweise nicht eingehalten werden können, ist eine besondere Abstimmung mit den Verantwortlichen durchzuführen.</p> <p>Bei Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist unmittelbar vor der Pflanzung unsere zuständige Fachabteilung zu benachrichtigen, um eventuell notwendige Schutzmaßnahmen durchführen zu können.</p> <p>Bei Baugruben, deren Sohle unter dem Niveau unserer Versorgungsleitungen liegt, ist zwischen Grabenwand und den Versorgungsleitungen ein ausreichender seitlicher Abstand einzuhalten, so dass eine Gefährdung unserer Anlagen mit Sicherheit ausgeschlossen ist. Es ist besondere Sorgfalt auf den Grabenverbau und die Verfüllung zu legen, um ein Nachsacken des Bodens und hierdurch einen Bruch der Versorgungsleitungen zu vermeiden.</p> <p>Das Bauverfahren ist so zu wählen, dass die vorhandenen Versorgungsanlagen nicht durch äußere Einwirkungen, z.B. Erschütterungen, Setzungen, Lasten usw., beschädigt werden.</p> <p>Bei Setzungen werden wir die Versorgungsleitungen auf Kosten des Verursachers regelmäßig überprüfen.</p>		

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>In Leitungsnähe und Kreuzungsbereichen ist Hand-schachtung erforderlich.</p> <p>Wir bitten die ausführende Tiefbaufirma vor Baubeginn die aktuellen Planunterlagen bei der Regionetz einzu-holen. (Planauskunft@regionetz.de)</p>		
11. Bezirksregierung Köln – Dez. 33 mit Schreiben vom 27.01.2021			
	<p>Aus den von hier zu vertretenden Belangen der allge-meinen Landeskultur und der Landentwicklung werden keine Bedenken gegen das vorbezeichnete Planungs-vorhaben vorgebracht.</p> <p>Planungen bzw. Maßnahmen des Dezernates 33 sind in dem o.b. Bereich nicht vorgesehen.</p>	<p>Es werden keine Bedenken gegen die Planung geäu-ßert.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
12. Landesbetrieb Straßenbau NRW, HS Mönchengladbach mit Schreiben vom 26.01.2021			
	<p>Das Plangebiet grenzt nicht nur an die L 12 sondern soll auch über die Landstraße erschlossen werden. Es handelt sich dabei um die freie Strecke der L 12, Ab-schnitt 31,2, km 1,006. Die vorhandene Einmündung L 12 / Heinrich-Gossen-Straße ist vom Grundsatz her be-reits für eine Entwicklung ausgebaut (z.B. Linksabbie-ge Spur).</p> <p>Die Lage der Tankstelle liegt sehr nach am Einmün-dungsbereich mit der L 12. Die Zufahrt ist an das äu-ßerste Ende in der Heinrich-Gossen-Straße zu legen um die Beeinträchtigungen für Radfahrer und Kfz mög-lichst gering zu halten. Die Baumreihe entlang der L 12 liegt in der Unterhaltung des Landesbetriebes. Die mit den Anpflanzungen einhergehenden Beeinträchtigun-gen sind zu dulden (s. StrWG NW).</p>	<p>Im Bereich der Einmündung der Heinrich-Gossen-Straße in die L 12 sind keine Änderungen vorgesehen.</p> <p>Die Zufahrt auf das Tankstellengelände wird im Weite-ren Verfahren geprüft.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Weitere Zufahrten zur L 12 sind nicht zulässig.</p> <p>Hinsichtlich der gesamten Verkehrserzeugung des Bebauungsplangebietes bitte ich um eine konkrete Aussage um eine endgültige Stellungnahme abgeben zu können.</p>		
13. Landschaftsverband Rheinland, Amt für Liegenschaften mit Schreiben vom 29.01.2021			
	<p>Hiermit möchte ich Sie innerhalb meiner Stellungnahme darüber informieren, dass keine Betroffenheit bezogen auf Liegenschaften des LVR vorliegt und daher keine Bedenken gegen die o.g. Maßnahme geäußert werden.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt nicht für das LVR Amt für Denkmalpflege im Rheinland in Pulheim und das LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland in Bonn; es wird darum gebeten, deren Stellungnahmen gesondert einzuholen.</p>	<p>Es werden keine Bedenken gegen die Planung geäußert.</p> <p>Das LVR-Amt für Denkmalpflege und das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland wurden beteiligt.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
14. Erftverband, Abteilung Recht mit Schreiben vom 29.01.2021			
	<p>Leitungen, Messstellen und Anlagen des Erftverbandes sind derzeit durch die v. g. Maßnahme nicht betroffen. Daher bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht seitens des Erftverbandes keine Bedenken.</p>	<p>Es werden keine Bedenken gegen die Planung geäußert.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
15. Wasserwerk der Gemeinde Titz mit Schreiben vom 03.02.2021			
	<p>Im Zuge der Beteiligung gemäß § 4 BauGB i.V.m. § 4a Absatz 2 BauGB teile Ich für das Wasserwerk der Gemeinde Titz mit, dass grundsätzlich <u>keine</u> Bedenken bestehen.</p> <p>Gleichwohl möchte Ich darauf hinweisen, dass sich im</p>	<p>Es werden keine Bedenken gegen die Planung geäußert.</p> <p>Die Wasserversorgung der Höfe wird sichergestellt. Die Wasserleitung soll in die öffentliche Verkehrsfläche verlegt werden.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>südlichen Bereich des Flurstückes 448 eine Wasserleitung befindet. Diese dient der Versorgung der beiden nordöstlich liegenden Höfe sowie der Düppelsmühle. Eine entsprechende Dienstbarkeit wurde 1977 ins Grundbuch eingetragen.</p>		
<p>16. Stadt Bedburg: Fachdienst 5 – Stadtplanung, Bauordnung, Wirtschaftsförderung mit Schreiben vom 03.02.2021</p>			
	<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung in diesem Verfahren. Sofern nachgewiesen wird, dass die Planung auf die zentralen Versorgungsbereiche bzw. Nahversorgungsbereiche der Stadt Bedburg keine negativen Auswirkungen hat, bestehen seitens der Stadt Bedburg keine Bedenken. Ich bitte um weitere Beteiligung im Verfahren.</p>	<p>Im Rahmen des Verfahrens i.V.m. der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Auswirkungsanalyse (BBE Handelsberatung GmbH) erstellt. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die geplanten Lebensmittel- und sonstigen Fachmärkte ca. 80 – 90 % des zu erwartenden Umsatzes mit Kunden aus der Gemeinde 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.</p> <p>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 Wettbewerbseffekten betroffen sein.</p> <p>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</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Eine Auswirkungsanalyse wurde erstellt und Gegenstand der öffentlichen Auslegung.</p>

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>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.</p> <p>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 Gemeinde 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.</p>	
17. Wasserverband Eifel-Rur, Aufgabenbereich Liegenschaften mit Schreiben vom 08.02.2021			
	<p>Seitens des Wasserverbandes Eifel-Rur bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen das Vorhaben. Das Entwässerungskonzept ist im weiteren Verfahren mit dem Wasserverband Eifel-Rur abzustimmen.</p>	<p>Es werden keine Bedenken gegen die Planung erhoben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
18. Bezirksregierung Köln –Dez. 53 mit Schreiben vom 10.02.2021			
	<p>Südöstlich des Plangebietes in ca. 600 m Entfernung befindet sich die Biogasanlage der Firma ADRW Natur-Power GmbH & Co. KG, Prämiestraße, 52445 Titz, bei der es sich um einen Betriebsbereich nach § 3 Abs.</p>	<p>Die Ausführungen zu den angrenzenden Störfallbetrieben und den Achtungsabständen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>5a BImSchG ("Störfallbetrieb") handelt. Für diese Anlage ist das Dezernat 53 der Bezirksregierung Köln zuständige immissionsschutzrechtliche Genehmigungs- und Überwachungsbehörde.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich außerhalb des für diesen Betriebsbereich zu berücksichtigenden Achtungsabstands nach KAS-18 ohne Detailkenntnisse von 200 m.</p> <p>Auf den Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG im Hinblick auf Betriebsbereiche nach § 3 Abs. 5a BImSchG wird in der Planbegründung bisher nicht eingegangen.</p> <p>Das Dezernat 53 der Bezirksregierung Köln ist außerdem zuständige immissionsschutzrechtliche Genehmigungs- und Überwachungsbehörde für die Anlage der Firma Buir-Bliesheimer Agrargenossenschaft e. G., Am Weiher, 52445 Titz, die sich südöstlich des Plangebietes in ca. 800 m Entfernung befindet. Bei dieser Anlage handelt es sich nicht um einen Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG.</p>	<p>Auf den Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG wird im weiteren Verfahren in der Begründung / Umweltbericht hingewiesen.</p>	
19. Kreis Düren mit Schreiben vom 11.02.2021			
	<p>Straßenverkehrsamt:</p> <p>Der vorhandene Radweg entlang der L 12 ist zu berücksichtigen sowie die erforderlichen Sichtdreiecke hierfür.</p> <p>Auch wenn langfristig die Heinrich-Gossen-Straße weitergeführt werden soll, ist zumindest bis dahin eine (provisorische) Wendeanlage am Ende der Straße vorzusehen.</p> <p>Es wird empfohlen den Querschnitt der Heinrich-Gossen-Straße den künftigen Gegebenheiten anzupassen.</p>	<p>Die Sichtbeziehungen werden berücksichtigt.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 37 sieht die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben mit entsprechend großen Stellplatzanlagen vor, die ein Wenden problemlos zulassen, so dass eine „provisorische“ Wendeanlage als nicht erforderlich betrachtet wird.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht eine 10 m breite Verkehrsfläche vor, die beidseitige Gehwege ermöglicht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Bislang ist die Straße nur einseitig bebaut, sodass hier auch der vorhandene einseitige Gehweg ausreicht. Da künftig die Straße aber beidseitig bebaut werden soll, sollte auch auf der anderen Straßenseite ein Gehweg vorgesehen werden sowie öffentliche Längsparker auf einer Straßenseite.</p> <p>Amt für Bauordnung, Tiefbau und Wohnungsbauförderung:</p> <p>Brandschutz: Die Straßenbezeichnung ist eindeutig erkennbar an der öffentlichen Verkehrsfläche anzubringen.</p> <p>Die Straßen sind als Zufahrt für die Feuerwehr auszubauen. Bezüglich der zulässigen Abmessungen (Kurvenradien / Breite / Neigung / Durchfahrtshöhe etc.) wird auf den § 5 BauO NRW mit zugehörigen Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr -Fassung Februar 2007 - (zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) verwiesen. Hier sind öffentliche Parkplätze, Begrünung (Bäume) und sonstige Maßnahmen (Verkehrsberuhigung / Kreisverkehr etc.) besonders zu beachten. Die Tragfähigkeit der Straßen muss für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 18t ausgelegt sein. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass ab 50 m Entfernung der Gebäude / Gebäudeteile von der öffentlichen Verkehrsfläche Zufahrten und Bewegungsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr nach Maßgabe der o.g. Richtlinien erforderlich sind.</p> <p>Es ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 l/min (96 m³/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden sicher zu</p>	<p>Im Bereich der Einzelhandelseinrichtungen wird kein Bedarf für öffentliche Parkplätze gesehen.</p> <p>Die Straßenbeschilderung und –bezeichnung ist nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Lage, Abmessungen und Radien der öffentlichen Verkehrsflächen werden mit den Genehmigungsbehörden abgestimmt. Bei Planung und Ausbau der Erschließung werden die einschlägigen Vorschriften berücksichtigt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>stellen. Die vorgenannte Menge muss aus Hydranten im Umkreis von 300 m um das jeweils betrachtete Objekt zur Verfügung stehen. Von jedem Objekt muss ein Hydrant in maximal 75 m Entfernung erreichbar sein. Eine alternative Löschwasserversorgung ist abzustimmen.</p> <p>Umweltamt: aus Sicht des Amtes 66 wird wie folgt zu der Planung Stellung genommen:</p> <p><u>Stellungnahme Wasserwirtschaft:</u> Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind folgende Belange zu beachten:</p> <p>1. Niederschlagswasserbeseitigung: Unter Punkt 4.2 der Begründung wird ausgeführt, dass derzeit ein gesamtgemeindliches Entwässerungskonzept erstellt wird.</p> <p>Im Plangebiet findet teilweise eine Neuordnung, südlich der Heinrich-Gossen-Straße eine zusätzliche Versiegelung statt. Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 44 Landeswassergesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p>	<p>Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Erschließungsplanung durch Einplanung der notwendigen Hydranten zu gewährleisten.</p> <p>Im Rahmen der 19. Änderung des FNP wurde eine Entwässerungsstudie erstellt. 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 den Baugebieten möglich. Darüber hinaus ist auch die Einleitung in den Malefinkbach westlich der Schillerstraße möglich.</p> <p>Diesbezüglich ist westlich der L 12 innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche mit dem bestehenden Regenrückhaltebecken eine weitere Fläche für die Retention geplant. Darüber hinaus sollen das bestehende Regenrückhaltebecken und der dort befindliche Teil des Malefinkbaches renaturiert werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Malefinkbaches, der in den unterhalb gelegenen Ortschaften teilweise nicht ausreichend leistungsfähig ist. Daher ist für die anfallenden Oberflächenwässer eine Rückhaltung vorzusehen, die für ein 100-jährliches Regenereignis zu dimensionieren ist.</p> <p>In Abhängigkeit des Belastungsgrades der anfallenden Oberflächenwässer ist eine Vorbehandlung notwendig. Bei der Planung des Entwässerungskonzeptes sind die Ministerial-Erlasse vom 18.05.1998 und 26.05.2004 zu beachten.</p> <p>Die grundsätzliche Machbarkeit des Entwässerungskonzeptes ist bis zur Offenlage nachzuweisen.</p> <p><u>2. Trinkwasserschutzgebiet:</u> Das Plangebiet liegt in der Zone III des Schutzgebietes für die Trinkwassergewinnung Titz. Die ordnungsbehördliche Verordnung vom 28.12.1976 ist zu beachten.</p> <p>Abgrabungen: Aus abgrabungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung des PRIMUS-Quartiers "Nahversorgung". Es wird darauf hingewiesen, dass direkt südlich angrenzend an das Plangebiet eine Abgrabung mit Kiesabbau und Bodenaushubverkipfung sowie eine Inertstoffdeponie betrieben werden. Es wird empfohlen, im weiteren Verfahren zu prüfen, inwieweit Maßnahmen erforderlich werden, um eventuelle Beeinträchtigungen der vorgesehenen gewerblichen Nutzungen durch mögliche Staub- oder Lärmmissionen zu vermeiden.</p>	<p>Auf die Wasserschutzzone des Wasserschutzgebietes Titz wird in den Verfahrensunterlagen hingewiesen.</p> <p>Es bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Natur und Landschaft: Unter Bezug auf die Begründung, Punkt 6.3 "Umweltbelange" wurden die Belange des Natur- und Artenschutzes sowie der Landschaftspflege dem Planungsstadium entsprechend eingestellt. Aus landschaftspflegerischer Sicht bestehen gegen die Planung keine Bedenken.</p>	<p>Zur öffentlichen Auslegung werden sowohl die Artenschutzprüfung, die Eingriffsbilanzierung und der Umweltbericht vorgelegt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>20. Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt Nordrhein-Westfalen e.V. (LNU) mit Schreiben vom 11.02.2021</p>			
	<p>Im weiteren Verfahren ist eine ASP I und eine ASP II vorzulegen. Da das Plangebiet an ein Landschaftsschutzgebiet grenzt, sind die möglichen Wechselwirkungen darzustellen und in der Planung zu berücksichtigen. Zusätzlich sind die beanspruchten Offenlandflächen auf in Deutschland geschützte oder gefährdete Tiere, Pflanzen und Pilze zu untersuchen und gegebenenfalls im zu erstellenden landschaftspflegerischen Begleitplan zu berücksichtigen.</p>	<p>Zur öffentlichen Auslegung wurden sowohl eine Artenschutzprüfung der Stufe 2, eine Eingriffsbilanzierung sowie ein Umweltbericht erstellt.</p> <p>Die Unterlagen werden Gegenstand des Verfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Die Umweltbelange wurden untersucht und werden zum Gegenstand der öffentlichen Auslegung.</p>
<p>21. Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Düren mit Schreiben vom 16.02.2021</p>			
	<p>Mit Schreiben vom 06.01.2021 haben Sie uns die Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplans Titz Nr. 37, Ortslage Titz, PRIMUS-Quartier „Nahversorgung“ zugesandt. Aus agrarstruktureller Sicht ist der Verlust wertvoller Ackerböden in einer Größe von ca. 2,2 ha mit Bodenwertzahlen von 75-85 Punkten bedauernswert. Diese Böden werden nach dem Landesentwicklungsplan NRW als besonders fruchtbar bewertet und sollten nicht für Siedlungs- und Verkehrszwecke in Anspruch genommen werden.</p>	<p>Die Flächen für die geplante bauliche Entwicklung befinden sich in einem im Regionalplan ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Darüber hinaus ist im wirksamen Flächennutzungsplan die landwirtschaftlich benutzte Fläche bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt und somit als Bauland vorbereitet.</p> <p>Vorliegend besteht das Erfordernis, den Nahversorgungsstandort sinnvoll zu erweitern, um den Einzelhandel in Titz zu stärken</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden bis zur öffentlichen Auslegung bestimmt.</p>

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Es ist von grundlegender Bedeutung, die dauerhafte Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Dies betrifft insbesondere auch das Anlegen notwendig werdender Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Nutzflächen.</p> <p>Wir fordern deshalb keine Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Nutzflächen anzulegen. Um die Notwendigkeit eines externen Ausgleichs zu reduzieren empfehlen wir, die Kompensation so weit möglich im Plangebiet selbst vorzunehmen. In diesem Zusammenhang sind Dach- und Fassadenbegrünungen, Anlagen von Gehölzstrukturen und Grünstreifen zu nennen.</p> <p>Wir schlagen vor, das darüber hinaus entstehende Defizit an Biotopwertpunkten vom vorhandenen Ökokonto der Gemeinde bzw. durch den Ankauf von Ökopunkten auszugleichen.</p> <p>Dabei sind insbesondere die durchgeführten Artenschutzmaßnahmen für die Bechsteinfledermaus im Bereich des Tagebaus Garzweiler, mit denen RWE Power neben der Artenschutzfunktion sehr viele Ökopunkte generiert hat, zu berücksichtigen.</p> <p>In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf § 15 Abs. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes. Dort ist Folgendes geregelt: „Es ist <i>vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes die-</i></p>	<p>Der Standort verfügt über eine an den Ort gut angebundene Lage. Diese Konzeption entspricht den planerischen Zielsetzungen der Landgemeinde Titz im Hinblick auf die Stärkung und Sicherung des Versorgungsstandortes.</p> <p>Angesichts der oben beschriebenen Aspekte und des städtebaulichen Konzeptes unter Berücksichtigung des Prinzips der „Stadt der kurzen Wege“ sollen die im wirklichen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Bauflächen vorbereiteten Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und einer baulichen Nutzung zugeführt werden.</p> <p>Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden bis zur öffentlichen Auslegung bestimmt und die Landwirtschaftskammer wird im Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt.</p>	

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>nen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.</p> <p>Sollten Artenschutzmaßnahmen für Offenlandarten notwendig werden, fordern wir, dass diese im Rahmen produktionsintegrierter Maßnahmen umgesetzt werden. So bleibt landwirtschaftliche Nutzfläche bestehen. Wir weisen außerdem darauf hin, dass beim Anlegen von Artenschutzmaßnahmen ein multifunktionaler Ausgleich möglich ist, der freie Biotopwertpunkte generiert. Um die Erschließung der Hofstellen für den Verkehr nordöstlich des Plangebiets weiterhin sicherzustellen ist es notwendig, dass der Kiesweg, der im Süden parallel zur Heinrich-Gossen-Straße verläuft, in seiner aktuellen Funktion erhalten bleibt. Dazu muss die Belastbarkeit des Weges auch für LKWs bis zu 40 Tonnen erhalten bleiben.</p> <p>Wir schlagen dazu vor, diesen Weg, falls notwendig, näher an den Gehölzbestand südlich des aktuellen Kieswegs zu verlegen.</p> <p>Sollten die oben genannten Hinweise im weiteren Planverfahren Berücksichtigung finden, bestehen seitens der LK NRW, Kreisstelle Düren, keine Bedenken.</p>		
22. Industrie- und Handelskammer Aachen mit Schreiben vom 15.02.2021			
	<p>Gegen die beabsichtige Planung bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer (IHK) Aachen grundsätzlich keine Bedenken, da das Verfahren frühzeitig mit der Bezirksregierung Köln und uns abgestimmt worden ist und mit der Planung die von uns vorgebrachten Anregungen umgesetzt wurden.</p>	<p>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken,</p> <p>Die Auswirkungsanalyse wird um die Auswirkungen der Planung auf zentrale Versorgungsbereiche ergänzt und der IHK im Rahmen der Offenlage vorgelegt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Eine abschließende Bewertung ist uns allerdings erst möglich, wenn eine Analyse der Auswirkungen der Planung auf zentrale Versorgungsbereiche in angrenzenden Gemeinden vorliegt.</p> <p>Nach unserem Kenntnisstand wird diese gegenwärtig erarbeitet, so dass unsere abschließende Stellungnahme mit der Offenlage möglich sein wird.</p>		

B. Öffentlichkeit

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
23. Öffentlichkeit 1 mit Schreiben vom 31.01.2021			
	<p>Hiermit bewerbe ich mich um einen Bauplatz im Ortsteil Titz.</p> <p>Ich möchte folgendes Bauvorhaben durchführen: Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Mehrfamilienhaus Bei Rückfragen stehen wir Ihnen unter der unten stehenden Telefonnummer gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Stellungnahme/Bewerbung betrifft nicht das vorliegende Bauleitplanverfahren.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
24. Öffentlichkeit 2 mit Schreiben vom 31.01.2021			
	<p>In der vorbezeichneten Angelegenheit möchten wir als Eigentümerin des Grundstücks Heinrich-Gossen-Str. 1, auf dem sich bislang die bestehende Aldi Filiale befindet, für das weitere Verfahren um Folgendes bitten:</p> <p>Für das Grundstück, auf dem sich die bestehende Aldi-Filiale befindet, ist die Festsetzung SO1 „Non-Food-Discounter“ vorgesehen. Eine derartige Nachfolgenutzung können wir uns zwar grundsätzlich vorstellen, bitten jedoch für die Zukunft hinsichtlich der zulässigen Sortimente eine Regelung zu treffen, die eine maximale Flexibilität zulässt.</p> <p>So könnte durch die Festsetzung einer maximalen Verkaufsflächenobergrenze für Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente bei gleichzeitiger Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten oder sonstigen gewerblichen Nutzungen auch sichergestellt sein, dass das Grundstück dauerhaft genutzt werden kann, auch wenn z.B. der Bedarf für einen Non-Food-Discounter nicht mehr vorhanden wäre.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen lassen eine flexible Nutzung zu.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Auch könnte mit einer derartigen Festsetzung sichergestellt sein, dass die bestehende Aldi-Filiale grundsätzlich ihre Zulässigkeit behält, soweit die Umsiedlung aus unvorhersehbaren Gründen nicht zustande kommt. In-soweit lediglich ein Non-Food-Discounter zulässig ist, wäre z.B. bei einem Brand und Neubau eine Genehmigung nicht mehr möglich.</p>		
25. Öffentlichkeit 3 mit Schreiben vom 31.01.2021			
	<p>Grundsätzlich begrüßt unsere Mandantin das mit dem Bebauungsplan angedachte Konzept. Wichtig ist es dabei insbesondere, dass ein Koppelstandort im Verbund mit der Firma ALDI, einem Drogeriemarkt und einer ausreichend großen Stellplatzanlage entsteht. Wir wären Ihnen jedoch dankbar, wenn - ggf. unter Einbeziehung des Einzelhandelsgutachters - für den angedachten Lebensmittelvollsortimentermarkt eine Verkaufsfläche von ca. 1.600 - 1.800 m² festgesetzt wird (zzgl. Sitzcafe, Shops und Mall (ca. 350 m²)), weil dies dem heutigen Standard einer modernen EDEKA-Filiale entspricht.</p> <p>Auch bitten wir das Baufenster für den geplanten Markt (SO 4) so zu dimensionieren, dass der Markt in ausreichender Breite über eine Rampe angeliefert werden kann. Ebenso - wobei wir davon ausgehen, dass dies erst in der Detailplanung im Baugenehmigungsverfahren erfolgen wird - bereits jetzt im Blick zu behalten, dass der benachbarte Getränkemarkt vom SO 4 aus ebenerdig (wegen Einkaufswagen mit Getränkekisten) erreichbar ist.</p>	<p>Die Anregungen hinsichtlich der Verkaufsflächen werden im Bebauungsplan berücksichtigt bzw. angepasst.</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausreichend groß anhand des Architekturentwurfs dimensioniert.</p> <p>Die Anregungen hinsichtlich der Detailplanung betreffen nicht das Bauleitplanverfahren.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

<p>Vor Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist es jedoch erforderlich, dass insoweit die Eigentumsverhältnisse dem neuen Planungsrecht angepasst werden, d.h., dass die Gemeinde das Grundstück unserer Mandantin erwirbt, umgekehrt jedoch unsere Mandantin das Grundstück erwirbt, auf dem sich der neu geplante EDEKA-Markt (inkl. Stellplatzanlage und Anlieferung) befindet. Sofern diese grundlegenden Rahmenbedingungen ausreichend abgesichert sind, bestehen keine Bedenken, den bestehenden EDEKA-Markt als SO 2 „Festplatz“ zu überplanen.</p> <p>Ebenso wird angeregt, dass auf die Errichtung der Tankstelle verzichtet wird. Stattdessen könnte an dieser Stelle ein weiterer Einzelhandelsbetrieb oder eine vergrößerte Stellplatzanlage errichtet werden.</p> <p>Hinsichtlich des bestehenden Getränkemarktes (SO 3) gehen wir davon aus, dass dieser ebenso erhalten bleibt wie die hierzu errichtete Stellplatzanlage.</p>	<p>Die Errichtung einer Tankstelle entspricht den Zielvorgaben der Landgemeinde.</p> <p>Die Nutzung als Getränkemarkt mit den erforderlichen Stellplätzen bleibt bestehen.</p>	
---	--	--