



## **Sachstandsbericht zur Entwicklung der Gemeinde Titz**

### **Vorbemerkung**

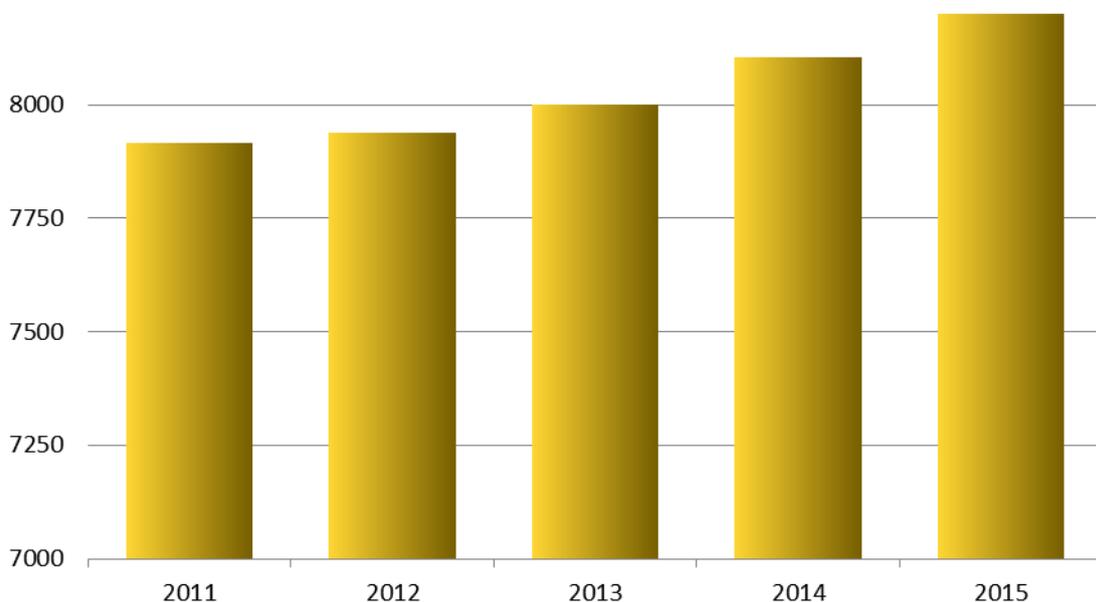
In Anlehnung und Ergänzung des von Herrn Professor Dr. Helmut Breuer im Februar 2009 erstellten Status- und Entwicklungsberichts für die Gemeinde Titz erstellt die Verwaltung nach nunmehr sieben Jahren mit diesem Sachstandsbericht einen Überblick über die seitdem erfolgten Maßnahmen und Vorhaben und leitet hieraus ein Gemeindeentwicklungsprogramm als Grundlage für strategische Entwicklungen für die kommenden Jahre ab.

Auch wenn nunmehr seit der externen Erstellung des Berichts mehrere Jahre vergangen sind, haben sich wesentliche Grundparameter nicht verändert: Die Einwohnerinnen und Einwohner haben nach wie vor einen – teilweise wachsenden – Anspruch auf eine sich an teilweise veränderte Ansprüchen orientierende Entwicklung der Gemeinde. Der Gemeinde und ihren 16 Ortschaften ist eine entsprechende Entwicklungsperspektive für sich selbst, aber auch für die über die Gemeindegrenzen hinausgehenden Bedarfe aufzuzeigen.

Die Rand- und Rahmenbedingungen der Gemeinde haben sich nicht wesentlich geändert: Die Bevölkerungszahl liegt bei rund 8.300; allerdings hat sich die Entwicklung nach einem vorübergehenden Bevölkerungsrückgang in den ersten Jahren des Betrachtungszeitraums in den vergangenen beiden Jahren deutlich erholt.

Dies lässt sich anhand der nachfolgenden Grafik gut erkennen. Die – in den vergangenen Jahren positive – Entwicklung hat zwar einerseits flüchtlingsbedingte Ursachen, andererseits ist aber in den vergangenen beiden Jahren eine erhöhte Grundstücksnachfrage von Menschen festzustellen, die von außerhalb des Gemeindegebietes zuziehen. Gleichwohl der steigenden Einwohnerzahl ist die demografische Entwicklung weiterhin zu betrachten; die Einwohnerzahl steigt zwar, aber rund 26,7 Prozent<sup>1</sup> der in der Gemeinde Titz lebenden Menschen ist älter als 60 Jahren. Hierfür sind die richtigen Konzepte zu identifizieren; andererseits ist die aktuelle Stärke der Landgemeinde als Wohn- und Lebensort für junge Familien darzustellen und dieser Standortvorteil auszubauen.

### **Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Titz seit 2011**



Dass es sich bei der Gemeinde Titz um eine klassische Wohngemeinde handelt zeigt, dass die Menschen hier leben und in der Regel in eine der umliegenden Mittel- bzw. Oberzentren zur Arbeit auspendeln. Dies lässt sich durch Pendlersaldo von - 2.270 gut ablesen; rund 502 Einpendler stehen 3.065 Auspendlern gegenüber<sup>2</sup>. Auch hierdurch ergeben sich entsprechende Erwartungen und Erfordernisse, die bei gemeindlichen Überlegungen miteinbezogen werden müssen.

<sup>1</sup> Quelle: IT NRW, Kommunalprofil: Bevölkerungsstruktur am 31.12.2014 nach Altersgruppen.

<sup>2</sup> Quelle: IT NRW, Kommunalprofil: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, Ein-/Auspendler über Gemeindegrenzen nach Geschlecht.

# I. Bestandsaufnahme

## Daseinsvorsorge

Unter den Begriff der Daseinsvorsorge sind verschiedene Themenfelder zu bündeln; so finden sich die Kinderbetreuung, das Schulangebot, die Altenpflege wie auch die Thematik der Breitbandanbindung und der Nahversorgung hierunter wieder. Diese wurden bereits in dem Bericht von Herrn Prof. Dr. Breuer aufgeführt und als Entwicklungspotenziale aufgeführt; gleichwohl handelt es sich hierbei auch um weiche Standortfaktoren, die im Rahmen der Unternehmensansiedlung sowie der Grundstückssuche für bauwillige Familien, neben den harten Standortfaktoren, eine elementare Rolle spielen.

### Kinderbetreuung:

Im Rahmen der Kinderbetreuung wurde der dreigruppige Gemeindekindergarten Zauberwelt auf zunächst vier Gruppen erweitert und umgebaut, so dass eine größere Zahl von Kindern – auch im Alterssegment U3 – im gemeindeeigenen Kindergarten betreut werden kann; aktuell in Prüfung ist eine weitere Erweiterung der Einrichtung auf dann fünf Gruppen, über die die in den vergangenen Jahren deutlich gestiegene Nachfrage gedeckt werden kann. Ergänzt wird dieses Betreuungsangebot durch die Tageseinrichtungen für Kinder in den Ortschaften Titz, Rödingen und Müntz (in der Trägerschaft der katholischen Kirche) und Jackerath (Deutsches Rotes Kreuz) sowie eine integrative Einrichtung in Hasselsweiler (Elterninitiative) und einen heilpädagogischen Kindergarten in Jackerath (freier Träger), so dass von einer guten Versorgung im Bereich der Kinderbetreuung gesprochen werden kann. Insoweit sind die „Startbedingungen“ für junge Familien in der Gemeinde Titz optimal.

### Schulangebot:

Herr Prof. Dr. Breuer stellte in seinem Bericht die Wichtigkeit der Gemeinde Titz als Schulstandort dar, ging jedoch davon aus, dass dauerhaft „lediglich“ ein Grundschulstandort vorgehalten werden konnte und die Sekundarstufen I und II in Schulen der umliegenden Kommunen angeboten würden. In der Folge erfolgte zunächst die organisatorische Zusammenlegung der vormals katholischen Grundschulen Titz und Rödingen zur Gemeinschaftsgrundschule Titzer Land.



Parallel dazu gingen aufgrund des Schulwahlverhaltens der Eltern in den Anfangsjahren des aktuellen Jahrzehnts die Anmeldezahlen der Gemeinschaftshauptschule deutlich zurück, so dass am 29. Januar 2015 die auflösende Schließung der Hauptschule der Gemeinde Titz beschlossen werden musste.

Die auch für den Primarbereich aufgrund der demografischen Entwicklung zurückgehenden Schülerzahlen ließen für den Betrieb der Gemeinschaftsgrundschule perspektivisch eine Schließung des Standorts Rödingen vermuten; insofern war – nach Beendigung des Hauptschulbetriebs – zu befürchten, dass sich der Begriff „Schullandschaft in der Gemeinde Titz“ zukünftig nur noch auf eine Grundschule an einem Standort definieren würde – ohne ein wohnortnahes Angebot im Sekundarbereich. Verschiedene zwischenzeitliche Überlegungen, ein Sekundarschulangebot mit einem kommunalen Nachbarn (Stadt Linnich, Stadt Jülich) aufzubauen, wurden zwar geprüft, ließen sich jedoch nicht realisieren. Insoweit „drohte“ das von Herrn Prof. Dr. Breuer dargestellte Szenario (siehe oben: eine Grundschule an einem Standort, kein weiterführendes Schulangebot in der Gemeinde) Realität zu werden.

Mit dem Ziel, ein über den Primarbereich hinausgehendes Schulangebot in der Gemeinde vorhalten zu können, wurde erfolgreich über das Modellvorhaben PRIMUS-Schule ein darauf aufbauender Antrag gestellt: Ab dem Sommer 2014 baut sich die PRIMUS-Schule am Standort Titz erfolgreich und – zunächst – zweizügig auf; mittelfristig, ggf. bereits mit dem Einschulungsjahrgang 2017, ist eine „Überhangklasse“, d.h. in einzelnen Schuljahrgängen ein dreizügiger Betrieb, denkbar. Aktuell wurde der Bauantrag zur energetischen Sanierung des Schulzentrum Titz gestellt. Der Antrag und der im Spätsommer beginnende Umbau zeigen dann auch vor Ort, dass etwas Neues entsteht und setzen das Gebäude aus den 1970er Jahren, neben den energetischen Aspekten auch in ein neues, modernes und zeitgemäßes – und darüber hinaus den aktuellen Anforderungen an einen modernen Schulbetrieb berücksichtigendes – Erscheinungsbild, welches auch den Charakter der neuen Schulform widerspiegelt.

#### Altenpflege:

Der Themenbereich der Altenpflege stellt sich im stationären Bereich unverändert dar: Im Gemeindegebiet werden das Alten- und Pflegezentrum heilige Familie in Hasselsweiler und das Altenpflegeheim Haus Rose in Gevelsdorf betrieben. Durch den Abriss des ehemaligen Silos in der Ortslage Titz und die Veräußerung der Fläche an einen privaten Investor werden hier derzeit barrierefreie und altengerechte Wohnungen im Zentralort errichtet.

Hierdurch konnte nicht nur ein städtebaulicher Missstand beseitigt und der Bereich um das ehemalige Silo aufgewertet werden; das Projekt bietet auch durch seine unmittelbare Lage im Ort und angrenzend an die Baugebiete Titz 18 und Titz 29 Potenziale für junge Familien, die selbst Wohneigentum in einem Einfamilienhausgebiet schaffen wollen und für nahe stehende Angehörigen in der unmittelbaren Umgebung barrierefreien Wohnraum anstreben. In Rödingen, dem zweiten Zentralort der Gemeinde, ist in Abhängigkeit von verfügbaren Flächen ein ähnliches Projekt anzustreben.

#### Ärztliche Versorgung:

Für den ländlichen Raum wird allgemein vermehrt eine ärztliche Unterversorgung festgestellt, was insbesondere für ältere Menschen ein Problem darstellen kann. Hier befindet sich die Gemeinde Titz, mit mehreren niedergelassenen Ärzten in den Ortschaften Müntz, Titz, Ameln und Rödingen (hier wurde der ärztliche „Generationswechsel“ durch die Bereitstellung eines zuvor gemeindeeigenen Grundstücks unterstützt), in einer guten Situation: Die ärztliche Grundversorgung für die im Gemeindegebiet lebenden Menschen ist gewährleistet, so dass nicht von einem Ärztemangel im Gemeindegebiet ausgegangen werden muss. Insofern ist in der Gemeinde Titz im Gegensatz zu anderen ländlichen Regionen die Hausarztversorgung als wesentlicher Bestandteil der Daseinsvorsorge sichergestellt.

#### Breitbandanbindung:

Die Erfahrungen zeigen, dass sich die Verfügbarkeit von Breitband bei der Wohnort- sowie auch Gewerbestandortswahl als wichtiger Faktor herauskristallisiert hat. Hier hat die Gemeinde bereits im Rahmen des Konjunkturpakets II gemeinsam mit dem Kreis Düren eine entsprechende Leerrohrinfrastruktur für das nordwestliche Gemeindegebiet (Hasselsweiler, Müntz, Hompesch, Gevelsdorf und Ralshoven) geschaffen, welche durch ein regionales Telekommunikationsunternehmen mit entsprechenden Glasfaserleitungen bestückt wurde. Neben den bereits erfolgten Maßnahmen hat der Rat im September 2014 beschlossen, bei gemeindlichen Baumaßnahmen sowie Baumaßnahmen des Wasserwerkes der Gemeinde Titz ein Leerrohr mitzuverlegen. In der Gesamtbetrachtung über das Gemeindegebiet ist als Ergebnis dieser Maßnahmen die Versorgungsquote in der Gemeinde Titz deutlich höher als in vergleichbaren ländlichen und weniger dicht besiedelten Gebieten der Region.

Ungeachtet dessen ist der Kreis Düren gemeinsam mit den Kommunen bemüht, entsprechende Fördermittel vom Bund und Land zu erhalten, um die noch unterversorgten Bereiche im Kreis Düren, und somit auch die letzten „weißen Flecken“ in der Gemeinde Titz, mit schnellem Internet zu versorgen. Darüber hinaus finden Gespräche zwischen der Gemeinde Titz und Vertretern der Telekommunikationsunternehmen mit dem Ziel statt,

eine verbesserte Versorgungssituation zu erreichen – wohl wissend, dass die Infrastrukturplanungen im Breitbandbereich allein Aufgabe der Telekommunikationsunternehmen ist. Aktuell befindet sich die Verwaltung z.B. in Gesprächen mit einem Telekommunikationsunternehmen zur Verbesserung der Breitbandsituation im Baugebiet Titz 18.

#### Nahversorgung:

Nicht nur die vorgenannten Aspekte bilden eine entsprechende Bedeutung der Daseinsvorsorge ab, sondern auch die der Nahversorgung. Aktuell bündelt sich, neben den Einzelhandelsgeschäften in den jeweiligen Ortslagen, das Nahversorgungsangebot in der Heinrich-Gossen-Straße im Zentralort Titz. Durch den vorhandenen Discounter, den Lebensmittelmarkt sowie den Getränkemarkt befindet sich das zentralörtliche Angebot am Nahversorgungszentrum und bildet die täglichen Bedarfe vollumfänglich ab. Gleichwohl sieht die Verwaltung an dieser Stelle noch Potenziale für eine Erweiterung um Bereiche der komplementären Güter und führte in der Vergangenheit entsprechende Gespräche. Neben der Sensibilität bei solchen Gesprächen stellt sich teilweise auch die Eigentumssituation als Hürde heraus, die es zu überwinden gilt.

Neben der Erweiterung des Nahversorgungszentrums in Titz wurden Gespräche mit Projektentwicklern geführt, um eine entsprechende Ansiedlung im Bereich der Ortslage Rödigen, als zweitgrößten Ort im Gemeindegebiet, zu ermöglichen. Dies stellte sich bisher jedoch, aufgrund der Betrachtung der Einwohnerdichte innerhalb eines bestimmten Radius, als nicht umsetzbar bzw. erfolgsversprechend dar. Insofern begrüßt die Verwaltung, dass es auf privater Initiative im Rödinger Ortskern zur Ansiedlung eines Angebots gekommen ist.

#### **Gewerbegebietsperspektiven**

Viele Unternehmen sind auf der Suche nach verkehrsgünstig gut gelegenen und preiswerten Grundstücken in unterschiedlichsten Größenordnungen mit Expansionsoptionen. Die infrastrukturelle Gunstlage der Gewerbegebiete „An der A 44“ bzw. „Ameln“ gilt es hier auszuschöpfen und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

#### Gewerbegebiet Ameln:

Nach – fast jahrzehntelang – schleppender Vermarktung haben in der Vergangenheit im Gewerbegebiet Ameln nennenswerte Flächenveräußerungen und die Ansiedlung von Betrieben stattgefunden, so dass im nördlichen und im zentral gelegenen Bereich des Gewerbegebiets nur noch wenige Flächen kurzfristig verfügbar sind.

Die weitere Verfügbarkeit der noch vorhandenen Flächen in diesem Gebiet ist, aufgrund der aktuellen Nutzung, zunächst mittel- bis langfristig zu erwarten und setzt darüber hinaus ggf. auch eine Änderung des Bebauungsplans Titz 17 voraus; dies gilt auch für die aktuell brachliegenden Flächen im Süden des ehemaligen Zuckerfabrikgeländes sowie entlang der Prämienstraße. Die Verwaltung befindet sich derzeit in Gesprächen mit dem Grundstückseigentümer, um planerische Voraussetzungen für eine noch bessere Vermarktung der Flächen in diesem Gebiet zu schaffen.

#### Gewerbegebiet „An der A 44“:

Im Westen der Bundesrepublik Deutschland findet der Transport von Gütern vermehrt über die großen Seehäfen (so genannte „ZARA-Häfen“: Zeebrügge, Antwerpen, Rotterdam, Amsterdam) und der anschließende Weitertransport per Lastkraftwagen statt, so dass sich das Rheinische Revier und somit die Gemeinde Titz in einer sogenannten „in-between-Lage“ auf der Ost-West Linie durch Europa befindet. Allerdings wird innerhalb des Kreises Düren deutlich intensiver die A 4 (Aachen – Köln) als Transferstrecke genutzt, die an Titz vorbeiführende A 44 hat eine etwas geringere Bedeutung. Gleichwohl weist das bisher lediglich im Flächennutzungsplan ausgewiesene Gewerbegebiet „An der A 44“, das zudem nahe dem Autobahnkreuz Jackerath und somit der A 61 liegt, eine präferierte Lage auf.

Trotz intensiver Vermarktungsbemühungen der Verwaltung, auch in enger Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung des Kreises Düren und der Aachener Gesellschaft für Innovation und Technologietransfer (AGIT) und zahlreichen – auch aktuell geführten – Gesprächen ist es bislang jedoch noch nicht zu einem Ansiedlungserfolg gekommen: Die Erfahrung anderer Kommunen zeigt, dass entlang der Verkehrsachsen zunächst „halbvoll“ Gewerbegebiete volllaufen, bevor Parzellen in noch leeren Gebieten durch Unternehmen nachgefragt werden. Die bisherigen und gemeinsam mit dem Kreis Düren und der AGIT Aktivitäten sind angesichts der weiter zu beobachtenden Nachfrage in der Gesamtregion fortzusetzen.

#### Gewerbegebiet „Campus Merscher Höhe“:

Noch nicht Bestandteil des seinerzeit durch Herrn Prof. Dr. Breuer erstellten Status- und Entwicklungsberichts war der interkommunal betriebene Gewerbeflächenansatz auf der Fläche der ehemaligen Sendeanlage auf der Merscher Höhe. Die optimale Lage dieses Areals in direkter Nähe zur Fachhochschule Aachen, Standort Jülich, zum Forschungszentrum sowie des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt bieten neben der Autobahnnähe gewichtige Standortvorteile.

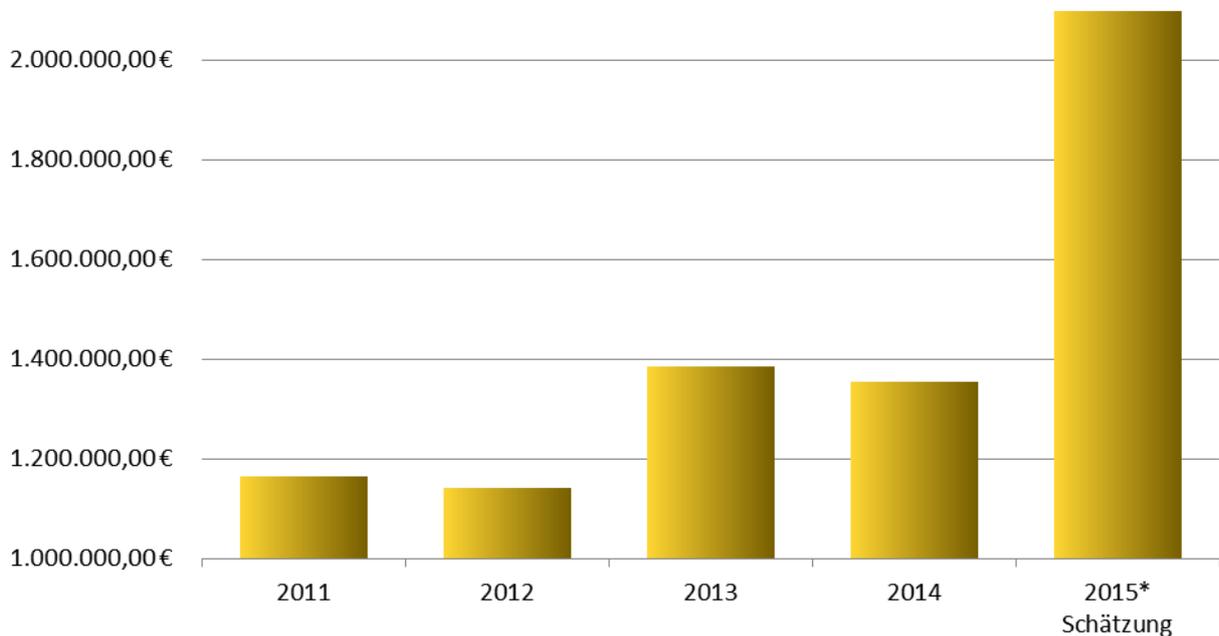
Bekanntlich ist geplant, die Flächenentwicklung in enger Zusammenarbeit der Stadt Jülich mit den Nachbargemeinden Niederzier und Titz voranzutreiben; so konnte das Regionalplanänderungsverfahren, das für die Realisierung des Gewerbegebiets notwendig ist, nur über den Verzicht von Planungsreserven auch in den beiden Nachbarkommunen erfolgversprechend beantragt werden. Die Gemeinde Titz hat zur Realisierung schwer vermarktbare erscheinende Flächen in einem Volumen von rund 12ha in die Campuserwicklung und -realisierung eingebracht.

Über einen Erfolg des Projekts „Campus Merscher Höhe“ können sich potenziell auch positive Auswirkungen für die Gemeinde Titz ergeben, da neben der Gewerbesteuer auch sekundäre und tertiäre Effekte einer Flächenentwicklung zu betrachten sind, die sich im Umfeld eines prosperierenden Ansiedlungsstandorts ergeben. Zeitgleich folgen die drei beteiligten Kommunen einer Forderung aus dem Entwurf des Landesentwicklungsplanes des Landes, der die interkommunale Zusammenarbeit bei der Entwicklung von Gewerbestandorten fordert; ebenso wird hierdurch auch eine Empfehlung aus dem seinerzeitigen Status- und Entwicklungsberichtes von Herrn Prof. Dr. Breuer zu einer verstärkten regionalen Zusammenarbeit umgesetzt.

#### Gewerbesteuerentwicklung:

Auch wenn (noch) keine Ansiedlungen im Bereich der Gewerbefläche „An der A 44“ erfolgt sind, hat sich der Gewerbesteuertrag der Gemeinde in den vergangenen Jahren stetig fortentwickelt. In Hinblick auf den Sprung im Jahr 2015 (hierbei handelt es sich um eine Schätzung) ist anzumerken, dass diese der Nachzahlung von zwei Gewerbesteuerzahlern zu zuordnen ist und sich, ohne deren Berücksichtigung, eher im Bereich der Vorjahre orientieren dürfte.

## **Gewerbsteuerertrag der Gemeinde Titz seit 2011**



Die stetige Entwicklung des Gewerbsteuerertrages ist das Ergebnis von Ansiedlungen (insbesondere im Gewerbegebiet Ameln) und andererseits der guten und soliden Entwicklung der meist dem Mittelstand zuzuordnenden Betriebs- und Unternehmensstruktur im Gemeindegebiet zuzuschreiben. Dies wird der Verwaltung über Unternehmenskontakte bestätigt.

Mit Sorge wird gelegentlich jedoch die Entwicklung des Gewerbsteuerhebesatzes, der, im Gegensatz zur Grundsteuer B im regionalen Vergleich stärker als anderenorts gestiegen ist, kommentiert. Generell ist jedoch weiterhin von einer positiven Entwicklung des Gewerbes in Titz auszugehen. Eine dauerhaft positive Entwicklung des Gewerbsteuerertrages ist auch anhand der erfolgten Investitionen von landwirtschaftlich geprägten Unternehmen in den Standort Titz sowie dem vorhandenen Gewerbemix im Gemeindegebiet zuzuschreiben; Betriebe aus Sektoren mit höchst volatiler Ertragslage sind im Gemeindegebiet eher selten anzutreffen. Der typische „Titzer Branchenmix“ in ermöglicht insofern eine Homogenität des Gewerbsteuerertrages.

## **Wohnbaugebiete**

Die Entwicklung von Wohnbaugebieten gehört selbstverständlich – zumal in einer klassischen Auspendlerkommune wie die Gemeinde Titz – zum Wesenskern der Gemeindeentwicklung und bedarf einer geordneten Planung und perspektivischen Denkens, auch um den Ansprüchen an neuen Wohnformen und Wohnbaugebieten zu entsprechen.

In den letzten Jahren wurden die letzten Baugrundstücke des Baugebiets Titz 18 (Ortslug Titz) vermarktet sowie parallel dazu die Baugebiete Titz 23 (Ortslug Rödingen, 1. Bauabschnitt), Titz 29 (Ortslug Titz, 1. Bauabschnitt) und Titz 30 (Ortslug Opherten, 1. Bauabschnitt) erschlossen. Aktuell erfolgt die Erschließung des Baugebiets Titz 31 (Ortslug Hasselsweiler), in konkreten Planungen befinden sich die Erschließungsmaßnahmen der Baugebiete Titz 29 (Ortslug Titz, 2. Bauabschnitt) sowie Titz 30 (Ortslug Opherten, 2. Bauabschnitt), so dass auch hier weitere attraktive und preiswerte Grundstücke zur Verfügung gestellt werden können, die zur Entwicklung der Gemeinde beitragen.

Gerade in den vergangenen Jahren lässt vermehrt feststellen, dass Familien aus den Oberzentren Aachen und Mönchengladbach sowie dem Düsseldorf/Neusser bzw. Kölner Raum ihren Wohnort nach Titz verlagern, was den steigenden Grundstücks- und Immobilienpreisen in den Stadtgebieten bzw. den unmittelbaren Stadtumfeldern (so genannte „Speckgürtel“) zuzuschreiben sein dürfte. Insgesamt ist der Trend zu beobachten, dass es deshalb aus den stark wachsenden Ballungsräumen zu Verlagerungen ins mittelferne Umland kommt. Insofern kann nicht mehr, wie noch vor einigen Jahren, für den ländlichen Raum in Gänze der Trend zur Urbanisierung („Landflucht“) festgestellt werden; vielmehr sind zunehmende Differenzierungen zugunsten gut gelegener Wohnstandorte im ballungsraumnahen ländlichen Umfeld der Großstädte zu beobachten.

So weist die Gemeinde Titz ein in den vergangenen zwei Jahren zunehmendes Nachfragepotenzial auf, das genutzt werden kann, um die Landgemeinde mit attraktiven Infrastruktureinrichtungen (siehe weiter oben: Kinderbetreuung, Schulangebot) als Wohnstandort zu festigen und somit den „Markenkern“ als Lebensmittelpunkt insbesondere für junge Familien auszubauen.

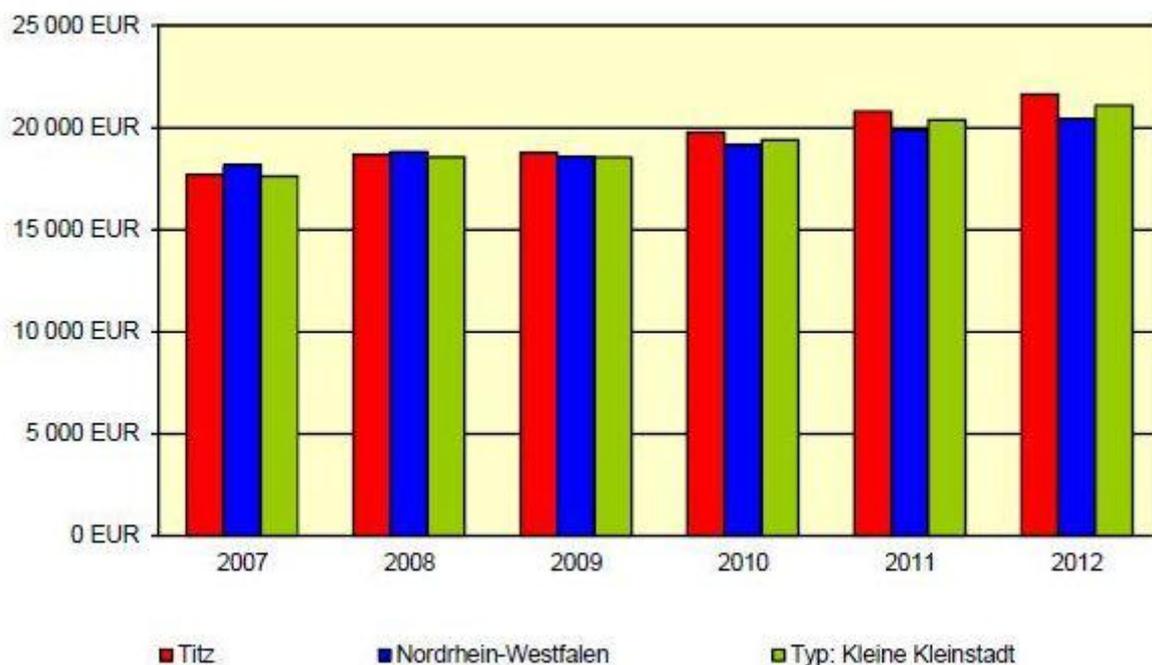
### Einkommensteuerentwicklung:

Durch die Erschließung der verschiedenen Wohnbaugebiete und die gute Versorgung im Bereich der Kinderbetreuung – wie auch den geplanten Investitionen in den Bereichen der frühkindlichen Bildung sowie des Schulwesens – wird die Gemeinde offensichtlich zunehmend interessant für junge Familien.

Der bekannt gute Standort der Gemeinde im Zentrum des Städtevierecks Aachen, Mönchengladbach, Düsseldorf und Köln bietet eine optimale geographische und verkehrsgünstige Lage für junge Familien im Umfeld der genannten Städte.

Als Folge dieser durchaus geplanten Entwicklung hat sich übrigens in den vergangenen Jahren die ohnehin gute Sozialstruktur (relativ geringe SGB-II-Quote) der Gemeinde positiv verändert: Die nachfolgende Auswertung aus dem Kommunalprofil des Landesbetriebs IT.NRW zeigt, dass sich das verfügbare Einkommen der Haushalte im Titzer Gemeindegebiet, das 2007 noch unterhalb des NRW-Niveaus lag, erfreulich positiv entwickelt hat und mittlerweile weit oberhalb des Landesdurchschnitts und ebenfalls deutlich oberhalb des Durchschnitts der „Gemeinden gleichen Typs“ (57 kleine kreisangehörige Kommunen mit einer Bevölkerungszahl von jeweils unter 10.000) liegt.

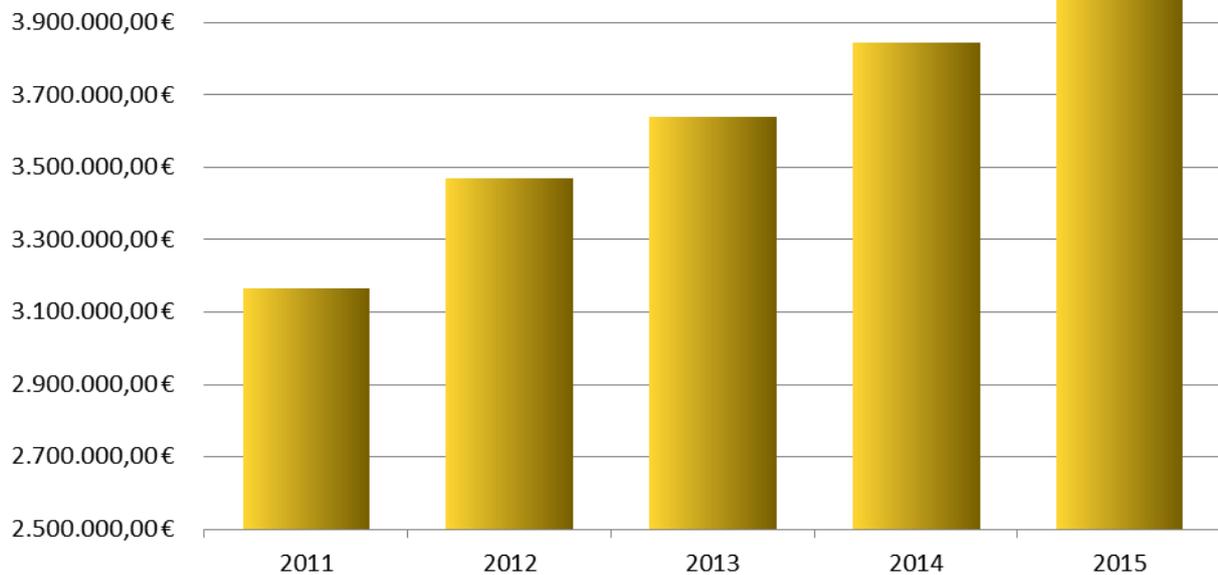
### Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte in EUR je Einwohner 2007 - 2012<sup>3</sup>



Diese Entwicklung bleibt nicht ohne Wirkung auf den Gemeindehaushalt; dies belegt der positive Trend beim Titzer Gemeindeanteil an der Einkommensteuer:

<sup>3</sup> Quelle der Statistik: IT NRW, Kommunalprofil: Primär Einkommen und verfügbares Einkommen der privaten Haushalte 2012.

## Gemeindeanteil an der Einkommenssteuer seit 2011



Zu erkennen ist die deutliche Steigerung der für den Gemeindehaushalt sehr wichtigen Ertragsposition: Das Aufkommen ist zwischen 2011 und 2015 um rund 32 Prozent, absolut um rund eine Million Euro, gestiegen. Landesweit lag die Steigerung im gleichen Zeitraum übrigens bei „nur“ 22,5 Prozent.

## Gemeindeentwicklung

### Städtebauliche Entwicklung in Müntz:

Im Jahr 2015 wurde die nicht mehr sanierungsfähige Alte Schule in Müntz abgerissen; der dadurch gewonnene Platz ermöglicht nun einen freien Blick von der Raiffeisenstraße auf die Bürgerhalle. Über eine Neugestaltung des Platzes unter Berücksichtigung auch von Ideen aus der



Bürgerschaft wird im Herzen der Ortschaft ein neuer Dorfmittelpunkt für die Müntzer Bürgerinnen und Bürger entstehen. Diesem vorausgegangen war der Abriss des ehemaligen Altenheimes in Müntz, das seit annähernd 20 Jahren leer stand und ebenso wie die alte Schule einen städtebaulichen Missstand bildete. In Kooperation mit dem Bistum Aachen konnte so dieser Missstand im Bereich der Hompescher Straße/Josefstraße beseitigt werden: Hier entstand im Jahr 2014 ein neue Feuerwehrgerätehaus für die Löschgruppe Müntz sowie Platz für drei Neubaugrundstücke.

#### Projekt „Erbsensuppe“ (Ortsausgang Titz in Richtung Jackerath):

Der Ortseingang von Titz aus Richtung Jackerath stellt sich ebenfalls aus städtebaulicher Sicht als verbesserungswürdig dar. Die Schuttberge der ehemaligen „Erbsensuppe“ bieten vorbeifahrenden Menschen nicht das Bild der landläufigen und vielfältigen Gemeinde Titz. Für diesen Bereich wurde von Seiten der Verwaltung eine Machbarkeitsstudie zur Errichtung eines gemeinsam nutzbaren Feuerwehr- und Bauhofstandorts mit Kleingewerbeflächen beauftragt, welche im Ergebnis die Umsetzbarkeit des Vorhabens zeigt. Mit dieser Maßnahme wird nicht nur der Ortseingang neu gestaltet; ebenso soll im Nachgang der Errichtung eines solchen Standortes der ehemalige Feuerwehrstandort in Titz, der Bauhofstandort in Rödingen sowie in Titz aufgegeben, ggf. freigemacht und einer neuen Verwendung zugeführt werden. Der Feuerwehrstandort in Titz sowie der Bauhofstandort in Rödingen könnten nach Abriss der Bestandsimmobilie als Baugrundstücke veräußert werden. Der wegfallende Bauhofstandort am Rathaus könnte der Ausgangspunkt für eine Umgestaltung des Rathausplatzes sein.

Durch die Vorarbeit der Arbeitsgruppe aus Politik und Verwaltung sowie der Beratungen und Beschlussfassung in den Gremien der Gemeinde Titz wird nun ein Architektenwettbewerb für das Gelände an der ehemaligen Erbsensuppe angegangen, so dass auch hier aktiv die Veränderung des Erscheinungsbild der Gemeinde Titz vorangetrieben wird.

#### Nachfolgenutzung der ehemaligen Grundschule Rödingen:

Mit dem Schuljahreswechsel im Sommer 2014 wurde der Schulbetrieb in Rödingen eingestellt. Schnell haben sich Ideen verfestigt, den Gebäudekomplex einer neuen Nutzung zuzuführen. Im Anschluss an eine Informationsveranstaltung im Frühjahr 2015 hat sich ein Bürgerverein „Unsere alte Schule“ gegründet, der in enger Zusammenarbeit mit der Gemeindeverwaltung die Voraussetzungen prüft, die Gebäude zu einem Mehr- bzw. Multigenerationen- und Vereinshaus umzubauen. Hierdurch soll Raum geschaffen werden für örtliche Veranstaltungen, für Vereine, für Quartiers- bzw. Sozialarbeit (Träger der freien Wohlfahrtspflege), für Jugendarbeit, für ein Dorfcafé bzw. zur Anmietung durch Vereine, Familien bzw. private Dritte.

Derzeit werden die Voraussetzungen für eine beim Kreis Düren zu beantragende Nutzungsänderung für das Gebäude geschaffen. Im Anschluss daran gilt es, die Realisierung konkreter Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen zu prüfen sowie die Finanzierung des Projekts sicherzustellen. Über die Schaffung eines entsprechenden Bürger- und Vereinshauses besteht die Chance, für Rödingen, Höllen und Bettenhoven als südlichen Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde einen Dorfmittelpunkt und Begegnungsort zu schaffen, der sich belebend für die Ortschaft auswirken kann.

### Dorfentwicklung Jackerath:

Im Rahmen einer vom Kreis Düren veranstalteten Dorfwerkstatt konnten erste Handlungsfelder aus der Dorfbevölkerung heraus für die Ortschaft Jackerath verifiziert werden. Aus dieser Dorfwerkstatt heraus gründete sich 2015 der Verein JA!ckerather Dorf-Forum e.V., der sich als Bürgerverein u.a. dem Erscheinungsbild des Ortes, der Jugendarbeit und des öffentlichen Personennahverkehrs widmet. Erste Maßnahmen wie beispielsweise die Neugestaltung der Ortseingang von Jackerath aus Richtung Titz wurden bereits begonnen bzw. umgesetzt.

### LEADER-Region an Inde und Rur:

Die Städte Eschweiler, Jülich und Linnich sowie die Gemeinden Aldenhoven, Inden, Langerwehe, Merzenich, Niederzier und Titz haben sich unter dem Namen „Region an Inde und Rur“ erfolgreich um Anerkennung als LEADER-Region (Leader ist die Abkürzung des französischen „Liaison entre actions de développement de l'économie rurale“ und wird übersetzt mit „Verbindung zwischen Aktionen zur Entwicklung des ländlichen Raums“) beworben.

Als eine von nun 28 LEADER-Regionen in Nordrhein-Westfalen genießen die der Bewerberkulisse angehörenden Städte und Gemeinde eine besondere Förderung durch das Land bei Städtebaufördermaßnahmen und für konkrete Projekte. Ein so genanntes Starterprojekt für die Bewerbung wurde der Umbau der ehemaligen Grundschule Rödigen ausgewählt; eine verbindliche Förderzusage ist damit allerdings noch nicht verbunden.

## **Regionalentwicklung**

### Planungsverbände im Umfeld der Tagebaue Garzweiler bzw. Hambach:

Neben den bisher genannten und in erster Linie städtebaulichen bzw. im Wesentlichen in eigener Zuständigkeit liegenden Schwerpunkten begleitet sich die Gemeinde seit einigen Jahren als Mitglied informeller Planungsverbände aktiv an der Entwicklung von Ideen, Konzepten und Visionen für die Region nach dem absehbaren Ende der Tagebaue:

- Der im Jahr 2014 gegründete informelle Planungsverband der Städte Mönchengladbach und Erkelenz sowie der Gemeinden Jüchen und Titz hat im Mai 2015 eine Expertenwerkstatt durchgeführt, in der erste Überlegungen über eine Entwicklung des Tagebauumfeldes sowie für die Zeit nach dem Tagebau diskutiert wurden. In diesem Jahr findet ein Masterplanprozess statt, der am 1. Juni 2016 einer Rätekonferenz vorgestellt wurde und der schwerpunktmäßig im Rahmen einer Werkstattwoche Anfang September 2016 durchgeführt wird. Dabei werden verschiedene Fachplanungsbüros

und Experten der unterschiedlichsten Fachrichtungen über die Gestaltung des Tagebaumfeldes während der einzelnen Phasen diskutieren und eine Art Drehbuch, das einer ständigen Fortschreibung bedarf, entwickeln.

Die vier den Planungsverband tragenden Kommunen haben sich – über jeweilige Einzelstellungnahmen der Städte bzw. Gemeinden – mit einer gemeinsamen Stellungnahme in die Diskussion über eine neue Leitentscheidung des Landes zur Verkleinerung des Tagebaus Garzweiler II eingebracht. Nach derzeitigem Entwurfsstand scheint festzustehen, dass von einer Umsiedlung der im Gemeindegebiet liegenden Dackweiler Siedlung und des Dackweiler Hofes abgesehen wird. Die konkrete Planung, z.B. auch die Festlegung zukünftiger Abbaugrenzen, wird nach der Leitentscheidung im Rahmen eines sich anschließenden Braunkohleplanverfahrens vorgenommen.

- Eine ähnliche Konstellation wie um den Tagebau Garzweiler findet sich derzeit im Bereich des Tagebaus Hambach. Hier hat sich ebenfalls eine Umfeldinitiative Hambach mit den Städten Elsdorf, Kerpen und Jülich sowie den Gemeinden Merzenich, Niederzier und Titz gegründet, um konkrete Perspektiven für die Region zu erarbeiten. Im Rahmen einer ersten Rätekonferenz am 30. Mai 2016 wurden die Ideen und Vorstellungen der Kommunen kurz vorgestellt. Hier gilt es nun zunächst auf Verwaltungsebene, die weitere Vorgehensweise und das avisierte Verfahren zu konkretisieren und voranzutreiben

#### Diskussion über den Landesentwicklungsplan:

„Kleinvieh macht auch Mist“ – so wurden im Rahmen der beiden Beteiligungsrounds zum Entwurf des Landesentwicklungsplanes des Landes NRW Stellungnahmen durch die Verwaltung vorbereitet, die später von den Gremien beraten und beschlossen wurden. Dies hat zur Folge, dass sich die Gemeinde Titz aktiv in das Verfahren eingebracht und u.a. auch zu Aspekten der strukturellen Entwicklungen des kreisangehörigen Raums Stellung bezogen hat.

Aktuell beginnt die Überarbeitung des Regionalplans Köln, dessen Verfahrensdauer sich über mehrere Jahre ziehen wird. Auch hier müssen sich die Verwaltung und die Gremien der Gemeinde Titz über strategische Ziele und perspektivische Entwicklungen verständigen und positionieren, so dass diese in das Verfahren eingebracht werden können.

## II. Handlungsempfehlungen

In den vorgenannten Ausführungen werden verschiedene Handlungsfelder der Gemeindeentwicklung in ihren unterschiedlichsten Facetten dargestellt und umrissen. Hieraus lässt sich ableiten, dass in den verschiedenen Ortsteilen des Gemeindegebietes Entwicklungen stattgefunden haben und stattfinden. Die laufenden Prozesse bieten Möglichkeiten für eine perspektivische und stetige Entwicklung der Gemeinde.

Wichtig erscheint aber, dass die zahlreichen Handlungsoptionen miteinander verknüpft werden, um Einzelmaßnahmen und -beschlüsse in eine Gesamtstrategie der zukünftigen Gemeindeentwicklung zu überführen. Hierzu wurden aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme innerhalb der einzelnen Handlungsfelder konkrete Maßnahmen abgeleitet:

### Daseinsvorsorge

- Erweiterung des Nahversorgungszentrums in Titz um komplementäre Güter, um so eine breitere Angebotspalette abzubilden und möglichen Kaufkraftabflüssen entgegenzuwirken;
- Stärkung der Grundversorgung in weiteren Ortsteilen der Gemeinde, insbesondere im zweiten Siedlungsschwerpunkt, Rödingen (in Abhängigkeit von der Bereitschaft von ansiedlungswilligen Lebensmittelketten);
- Stärkung und Sicherung der wichtigen „weichen“ Standortfaktoren der Kinderbetreuung sowie des Schulangebotes (Erweiterung des Gemeindecindergartens Zauberswelt, energetische Sanierung und Modernisierung des Schulzentrums, Umbau der Aula bzw. Mensa der PRIMUS-Schule, auch mit dem Ziel der Nutzung als „Stadthalle“ der Ortschaft Titz);
- Schaffung eines Mehr- bzw. Multigenerationen- und Vereinshauses in Rödingen zur Quartiersentwicklung und zur Stärkung des bürgerschaftlichen Engagement (Umsetzung der Nutzungsänderung für die alte Schule Rödingen; Errichtung eines Veranstaltungsortes für die Ortschaft Rödingen);



- Ausbau des Angebotes für seniorenrechtliches Wohnen in der Gemeinde Titz und Implementierung gleichartiger Wohnformen über die Ortschaft Titz hinaus auch in anderen Orten der Gemeinde (ggf. auch Überlegungen zum Ausbau eines altengerechten Angebots im Umfeld des Alten- und Pflegeheimes Heilige Familie in Hasselsweiler);
- Erhöhung der Breitbandversorgungsquote und Reduzierung der weißen NGA-Flecken im Gemeindegebiet (Unterstützung des Fördermittelantrages des Kreises Düren, sukzessive Erweiterung des gemeindlichen Leerrohrnetzes).

### **Gewerbegebietsperspektiven**

- Änderung des Bebauungsplanes Titz 17 (Ortslage Ameln) mit dem Ziel, durch eine Flexibilisierung des Bebauungsplans bessere Vermarktungschancen für die noch verfügbaren „Restflächen“ im Gewerbegebiet auf dem ehemaligen Zuckerfabrikgelände zu erreichen;
- Fortsetzung der Akquisebemühungen für die Gewerbefläche „An der A 44“, ggf. Suche nach einem strategischen Partner zur Aktivierung der Flächen;
- Nutzung der sich aus einer Projektbeteiligung ergebenden Chancen des „Campus Merscher Höhe“ (weitere Ausarbeitung der Rand- und Rahmenbedingungen eines Engagements, Entscheidung über eine strategische Beteiligung);
- Stabilisierung und Stärkung des Gewerbes vor Ort (weitere Pflege der Bestandsbetriebe, Diskussion über die Begrenzung des Gewerbesteuerhebesatzes).

### **Wohnbaugebiete**

- Erschließung des Baugebietes Titz 29 (Ortslage Titz, 2. Bauabschnitt) sowie des Baugebietes Titz 30 (Ortslage Opherten, 2. Bauabschnitt) zur Verbesserung des Angebotes attraktiver Wohnbauflächen im Gemeindegebiet Titz;
- Änderung des Flächennutzungs- und Bebauungsplanes für die Ortslage Jackerath (geordnete Ausweisung attraktiver Grundstücke in verkehrsgünstiger Lage);
- Identifizierung von Flächen in verschiedenen Ortslagen zur perspektivischen Entwicklung weiterer Wohnquartiere, z.B. in Müntz, Ameln, Rödingen (Erarbeitung eines Handlungskonzeptes, Schaffung von Planungsrecht);
- Diskussion über die Schaffung von sozial gefördertem Wohnungsbau in städtebaulich ansprechenden Baukörpern (inklusive der Suche nach geeigneten Standorten);
- Aufbau eines Baulückenkatasters zur Identifizierung weiterer, bisher nicht genutzter Wohnbauflächen in den Innenbereichen der einzelnen Ortschaften;
- Arrondierung von Ortschaften und Überprüfung aller Abrundungssatzungen im Laufe der kommenden Jahre.

## Gemeindeentwicklung

- Durchführung des Architektenwettbewerbs zur Beseitigung des städtebaulichen Missstandes am Ortseingang der Ortschaft Titz (Bau eines zentralen Feuerwehr- und Bauhofstandortes, Veräußerung und Rückbau nicht mehr genutzter Feuerwehr- bzw. Bauhofstandorte);
- Realisierung des integrierten kommunalen Entwicklungskonzeptes (siehe Sitzungsvorlage 85/2016) unter Einbeziehung der Bürgerschaft, u.a. mit dem Ziel einer auf diesen Gemeindeentwicklungsbericht aufbauenden und gesamtkommunal angelegten Stärken-Schwächen-Analyse sowie der Betrachtung der gesamtkommunale Strukturen (Ableitung von Maßnahmen aus dem Entwicklungskonzept);
- Modernisierung der kommunalen Infrastruktur (z.B. Immobilien sowie Straßen- und Kanalbaumaßnahmen) als laufend angelegten Prozess, u.a. aus dem noch zu erstellenden integrierten kommunalen Entwicklungskonzept, dem Abwasserbeseitigungskonzept oder einem noch zu entwickelnden Liegenschaftskonzept.



## Regionalentwicklung

- Aktive Mitarbeit in den Tagebauumfeldinitiativen (informeller Planungsverband der Städte Mönchengladbach und Erkelenz sowie der Gemeinden Jüchen und Titz sowie in der neu gegründeten Umfeldinitiative der Anrainerkommunen des Tagebaus Hambach) zur Ausarbeitung von zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten und -potenzialen für die Tagebauumfelder, auch als Reaktion auf die tagebaubedingten strukturellen Entwicklungshemmnisse der Vergangenheit (Gründung einer Arbeitsebene, Erarbeitung eines Masterplanes, Institutionalisierung der informellen Planungsverbände);
- Konstruktive Einbringung gemeindlicher Belange im Rahmen des anstehenden Regionalplanverfahrens zur Festlegung und Gestaltung der Grundsätze der Raumordnung und raumbedeutsamer Planungen.

### **III. Fazit**

Die dargestellten Ausführungen stellen umgesetzte sowie eingeleitete Maßnahme und Projekte im Bereich der Gemeindeentwicklung dar, die in den vergangenen Jahren vorbereitet und teilweise bereits realisiert wurden bzw. werden. Gleichzeitig werden durch diesen Bericht konkrete Handlungsempfehlungen zu für die Gemeindeentwicklung relevanten Themenfeldern herausgestellt, die eine elementare Rolle für die zukünftige Arbeit der Titzer Kommunalpolitik bzw. der Gemeindeverwaltung einnehmen werden. Angesichts sich ständig verändernder Rahmenbedingungen gilt es, die unterschiedlichen Prozesse proaktiv zu begleiten und voranzutreiben und so die strukturelle Entwicklung der Gemeinde zu gestalten.

Titz, im Juni 2016

Michael Biermanns  
Jürgen Frantzen