BEGRÜNDUNG

der 16. Flächennutzungsplanänderung

Gemeinde Titz

Ortslage Titz

VORENTWURF
Zur Frühzeitigen Beteiligung

Inhalt

1 AUSGANGSSITUATION / PLANUNGSZIEL 2
2 LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 3
3 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN 5
3.1 Regionalplan 8
3.2 Flächennutzungsplan 8
3.3 Landschaftsplan 10
3.4 Schutzgebiete 12
4 PLANINHALT 13
5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 14
6 VERFAHRENSSTAND 14
7 FLÄCHENBILANZ 14

1 AUSGANGSSITUATION / PLANUNGSZIEL

Die Gemeinde Titz plant die Änderung des Flächennutzungsplanes innerhalb des Hauptortes Titz. Dabei handelt es sich um drei voneinander unabhängige Plangebiete, die im Zuge der 16. Änderung gemeinsam umgesetzt werden sollen. Im weiteren Verlauf wird daher gesondert auf die drei Teilbereiche eingegangen.

Bereich 1 (interkommunales Gewerbegebiet)

Ziel der Planung innerhalb des Bereiches 1 (vgl. Anlage FNP) ist es, im Zuge der Ausweisung eines interkommunalen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches (GIB) „Merscher Höhe“ der Stadt Jülich, der Gemeinde Niederzier sowie der Gemeinde Titz „gewerbliche Flächen“ innerhalb des Gemeindegebietes Titz zurückzunehmen. Ziel der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es daher, die bereits begonnene 18. Änderung des Regionalplanes zur Ermöglichung des Projektes „Campus Merscher Höhe“ auf Ebene des Flächennutzungsplanes nachzuvollziehen und umzusetzen.

Bereich 2 (Feuerwehr und Bauhof)

Gemäß § 22 FSHG NRW in der Fassung von Februar 2013 hat die Gemeinde Titz einen Brandschutzbedarfsplan für das Gemeindegebiet aufgestellt. Dabei wurden die heutigen Bestandsgelände der Feuerwehren in den Ortschaften Titz, Opherten und Jackerath untersucht und überprüft, ob diese weiterhin ertüchtigungsfähig und erhaltenswert sind. Des Weiteren unterhält die Gemeinde Titz zur Betreuung ihrer gemeindlichen Anlagen Bauhöfe in den Ortschaften Titz und Rödingen und sowie eine Lagerfläche in Gevelsdorf. Auch hierzu wurde eine Einschätzung des nötigen Kostenaufwandes zur weiteren Erhaltung sowie ggf. nötigen Sanierung und Modernisierung durchgeführt. Für das Gemeindegebiet Titz sieht die Analyse die perspektivischen Zusammenlegungen der Feuerwehren aus den Ortsteilen Titz, Opherten und Jackerath vor. Ziel der Planung innerhalb des Bereiches 2 ist es, im Gemeindegebiet Titz einen zentralen Ort für eine Feuerwehrwache sowie einen Bauhof zu schaffen. Durch die Zusammenlegung können die Kosten für die Erhaltung bzw. Modernisierung der bestehenden Gebäude reduziert werden. Zudem soll in dem Gebiet auch die perspektivische Zusammenlegung der Bauhöfe Titz und Rödingen sowie der Lagerfläche in Gevelsdorf erfolgen.

Bereich 3 (Betrieb Hollmann)

Ziel der Planung innerhalb des Bereiches 3 ist es, Flächen für eine Erweiterung eines nordöstlich angrenzenden Betriebes an der Linnicher Straße in Titz planungsrechtlich abzusichern. Die Flächen sollen insoweit erweitert werden, als dass sie die Möglichkeit bieten, den vorhandenen Pferdebewegungsplatz durch einen Pferdeunterstand auf den neu ausgewiesenen Flächen zu erweitern.

In diesem Zusammenhang ist die Änderung des FNP erforderlich. Es besteht ein Planungsbedarf gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Die verfahrensgegenständlichen Flächen befinden sich alle innerhalb der Ortsschaft Titz. Die Abstimmung für den Bereich 1 des „interkommunalen Gewerbegebietes“ hat bereits stattgefunden. Da in diesem Zuge eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich wird und es sich bei den Flächen 2 und 3 um geringfügige Anpassungen des Flächennutzungsplanes handelt, sollen die Flächen insgesamt durch die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Titz umgesetzt werden.

2 LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Bereich 1

Der von der Änderung betroffene räumliche Geltungsbereich im Gemeindegebiet Titz unterscheidet sich in zwei Teilbereiche. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist jedoch nur ein Teilbereich relevant. Dabei handelt es sich um die Flächen Gemarkung Titz, Flur 37, Flurstücke 88 bis 92 sowie um die Gemarkung Titz, Flur 36, Flurstücke 61 bis 70. Insgesamt handelt es sich dabei um eine Fläche von ca. 87.710 qm. Diese werden gleichzeitig im Zuge der 18. Regionalplanänderung auch aus dem „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) des Ortsteiles Titz genommen (vgl. Abbildung 1, roter Bereich). Im Norden, Westen, Süden und Osten schließen sich landwirtschaftliche Flächen an den Geltungsbereich an. Im Südosten befindet sich der Hauptort Titz. Nordwestlich verläuft die A 44 in Richtung Aachen bzw. Mönchengladbach.

Der zweite Teilbereich wird nur auf Ebene des Regionalplanes verwirklicht, indem die Flächen aus dem „Allgemeinen Siedlungsbereiches“ (ASB) des Ortes Titz genommen werden. Hierbei handelt es sich um die Flächen Gemarkung Titz, Flur 38, Flurstücke 28, 29, 70 und 129. Die Flächen haben eine Größe von ca. 45.555 qm (vgl. Abbildung 1, grüner Bereich). Insgesamt kann die Gemeinde Titz demnach ca. 13 ha „gewerbliche Flächen“ bzw. „Flächen im Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) für die Ermöglichung des Projektes „Merscher Höhe“ zurückgeben.

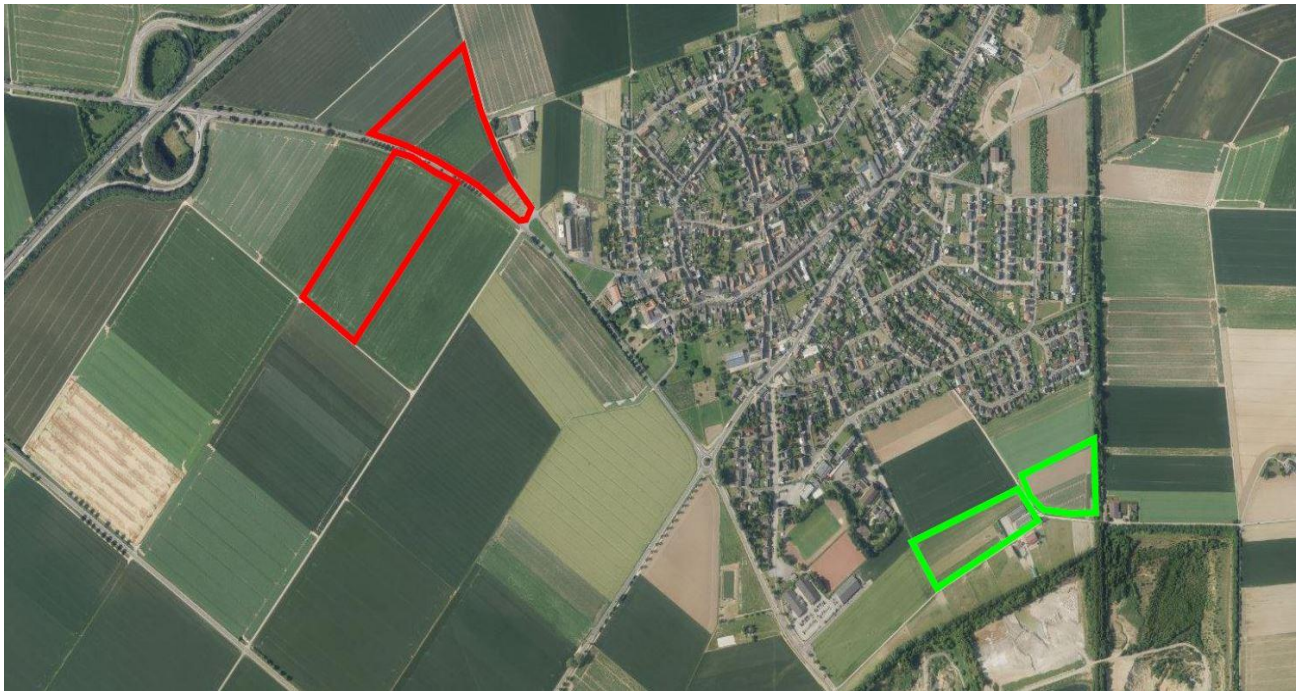

Abbildung 1: *Luftbild der Plangebietsflächen 1 im Ortsteil Titz zum „interkommunalen Gewerbegebiet“ , in rot Flächen, die aus dem FNP genommen werden, in grün Flächen, die aus dem ASB genommen werden (Quelle: Tim-Online NRW 2016).*

Bereich 2

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen der Gemarkung Titz, Flur 41, Flurstücke 2 sowie 4 bis 7. Zusätzlich werden die direkt südlich angrenzenden Straßenflächen auf der Gemarkung Titz, Flur 41, Flurstück 8 in den Geltungsbereich einbezogen. Insgesamt handelt es sich dabei um eine Fläche mit ca. 13.327 qm (vgl. Abbildung 2). Die Flächen werden derzeit hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt und befinden sich am nördlichen Ortseingang/ Ausgang des Hauptortes Titz.

Abbildung 2: *Luftbild der Plangebietsflächen 2 im Ortsteil Titz (Quelle: Tim-Online NRW 2016).*

Bereich 3

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen Gemarkung Titz, Flur 40, Flurstücke 6 (tw.) und 8 (tw.). Insgesamt handelt es sich hierbei um eine Fläche mit einer Größe von ca. 500 qm (vgl. Abbildung 3). Die Flächen werden derzeit bereits landwirtschaftlich genutzt und befinden sich am westlichen Rand des Hauptortes Titz.

Abbildung 3: *Luftbild der Plangebietsflächen 3 im Hauptort Titz (Quelle: Tim-Online NRW 2016).*

3 ANLASS DER PLANUNG

Bereich 1

Bereits in der Sitzung am 11. Dezember 2014 beschloss der Rat der Gemeinde Titz, den interkommunalen Ansatz einer Gewerbegebietsentwicklung auf der „Merscher Höhe“ in der Stadt Jülich zu unterstützen. Dabei geht es um die Zusammenarbeit der Stadt Jülich sowie der Gemeinden Titz und Niederzier. Da die Stadt Jülich über nahezu keine gewerblichen Flächen mehr verfügt, soll im Stadtgebiet ein neues, interkommunales Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Hintergrund der Planung ist die 18. Regionalplanänderung des Regierungsbezirkes Köln, Teilabschnitt Aachen, welche am 11.05.2015 offiziell bei der Bezirksregierung Köln angeregt wurde. Dabei sollen die Flächen an der „Merscher Höhe“ im Stadtgebiet Jülich zu einem interkommunalen Gewerbegebiet mit einer Größe von ca. 50 ha entwickelt werden. Ziel der Planung ist es, aufgrund der besonderen Lage des Standortes sowie dem guten Zugang zu den in Jülich vorhandenen Forschungseinrichtungen, Gewerbeflächen für forschungsaffine Unternehmen und Ausgründungen zu schaffen. Die Stadt Jülich wird hierbei als herausragender Standort für gewerbliche Entwicklung in der Region Aachen gesehen, der zudem nachhaltig die Region entwickeln und den durch den Tagebau anstehenden Strukturwandel bewältigen kann. Der Schwerpunkt des Konzeptes liegt daher auf der Kooperation kleinerer und mittlerer mittelständischer Unternehmen und innovativer Handwerksbetriebe, die im Zusammenhang mit den vorhandenen Forschungseinrichtungen (Forschungszentrum sowie Fachhochschule Jülich) agieren sollen.

Die zusätzliche Inanspruchnahme von Freiflächen ist landesplanerisch nur dann zulässig, wenn der Bedarf nicht mehr innerhalb des bestehenden Siedlungsraumes gedeckt werden kann. Nach dem Flächenmonitoring der Bezirksregierung Köln befinden sich im Kreis Düren derzeit mehr als 2.000 qm gewerbliche Flächenreserven und es wird lediglich ein Bedarf von 450 bis 650 qm bis zum Jahr 2022 prognostiziert. Demnach ist keine zusätzliche Ausweisung von Gewerbeflächen erforderlich. Das grundsätzliche Planungserfordernis ist in der Stadt Jülich trotz allem gegeben. Das dort angesiedelte Gewerbegebiet „Konigskamp II“ ist bereits ausgelastet und die Stadt weist auch über die kommunalen Grenzen hinaus ein erhöhtes wirtschaftliches Entwicklungspotential auf. Da sich die Gestaltung von Gewerbeflächen im freien Raum i.S.d. Reduzierung des Flächenverbrauches allerdings als großes Problem darstellt, muss die Ausweisung in Verbindung mit besiedelten Flächen geschehen. Die Flächen an der „Merscher Höhe“ im Stadtgebiet Jülich bieten sich daher besonders an, da hier durch die ehemaligen Sendeanlagen bereits ein Straßennetz von ca. 10 km, sowie Hochbauten vorhanden sind. Um die Planung realisieren zu können, ist für die Ausweisung dieser Flächen als „gewerbliche Bauflächen“ jedoch die Rücknahme von „gewerblichen Flächen“ an anderen Stellen erforderlich. Dies soll über einen interkommunalen Flächentausch der Städte Jülich sowie der Gemeinden Titz und Niederzier realisiert werden und ist mit der Bezirksregierung Köln bereits vorabgestimmt.

Die Flächen der Gemeinde Titz, die sich für diese Flächenrücknahme eignen und von der Bezirksregierung als gleichwertig betrachtet werden, umfassen im Norden der Ortslage Titz eine Reduzierung des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) sowie die entsprechende Rücknahme der dort ausgewiesenen „gewerblichen Flächen“. Im Süden der Ortslage Titz wird der „Allgemeine Siedlungsbereich“ (ASB) des Regionalplanes um ca. 4 ha reduziert. Da diese Flächen bisher im Flächennutzungsplan nicht abgebildet sind, müssen sie auch nicht in einem entsprechenden Verfahren zurückgegeben werden. Von der Bezirksregierung wurde außerdem eine ca. 8 ha große Fläche in der Ortslage Rödingen, Höllen und Bettenhoven für die Flächenrückgabe vorgeschlagen.

Vor dem Hintergrund der weiteren, auch gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten für die gesamte Ortslage und da die Flächen als einzig größere dort noch verfügbare Fläche fungiert, kommen diese Flächen für eine Flächenrückgabe allerdings nicht in Frage.

Bereich 2

Gemäß § 22 FSHG NRW in der Fassung von Februar 2013 hat die Gemeinde Titz einen Brandschutzbedarfsplan für das Gemeindegebiet aufgestellt. Dabei wurden die heutigen Bestandsgelände der Feuerwehren in den Ortschaften Titz, Opherten und Jackerath untersucht und überprüft, ob diese weiterhin ertüchtigungsfähig und erhaltenswert sind. Für die Feuerwehr im Ortsgebiet Titz wurden dabei vor allem die schlechte, innerörtliche Lage und der dadurch entstehende Zeitverlust bemängelt. Durch die Lage im Siedlungsbereich ist die Parkplatzsituation für die Mitarbeiter der Feuerwehr zudem so sehr eingeschränkt, dass sich die Unfallgefahr vor Ort erhöht. Innerhalb der Ortslage Opherten werden die Fahrzeuge in Garagen untergebracht, was nicht mehr der zeitgemäßen Unterbringung der Geräte und Fahrzeuge entspricht. Auch im Ortsteil Jackerath zeichnet sich das Bestandsgebäude durch ein sehr begrenztes Platzangebot aus. Eine Erweiterung ist nicht mehr möglich. Des Weiteren unterhält die Gemeinde Titz zur Betreuung ihrer gemeindlichen Anlagen Bauhöfe in den Ortschaften Titz und Rödingen sowie eine Lagerfläche in Gevelsdorf. Auch hierzu wurde eine Einschätzung des nötigen Kostenaufwandes zur weiteren Erhaltung sowie ggf. nötigen Sanierung und Modernisierung durchgeführt. Der Bauhof in der Ortslage Titz müsste in seinem Bestand vollständig erneuert werden. Auch das bestehende Kanalsystem ist baufällig. Die Standorte Rödingen und Gevelsdorf sind aufgrund ihrer Lage am Siedlungsrand und den dadurch entstehenden großen Distanzen zu den Ortsteilen als unwirtschaftlich anzusehen.

Es besteht demnach erheblicher Handlungsbedarf in Bezug auf die Gebäude sowie die Technik der Bestandsgebäude. Die gegenwärtigen Feuerwehrhäuser entsprechen nicht mehr den Erfordernissen der zeitgemäßen Unterbringung der Feuerwehr, zudem können die geltenden Unfallverhütungsvorschriften nur bedingt eingehalten werden. Die Bauhöfe bzw. Lagerflächen in den Ortsteilen Rödingen und Gevelsdorf werden im Hinblick auf die Erreichbarkeit der umliegenden Ortschaften mit großen Baumaschinen kritisch gesehen, die Standorte stellen sich somit unwirtschaftlich dar.

Demnach strebt die Gemeinde Titz den Neubau eines Feuerwehrhauses sowie eines Bauhofes und die zusätzliche Bereitstellung von Gewerbeflächen auf den verfahrensgegenständlichen Flächen an. Durch die zentrale Lage im Gemeindegebiet Titz kann sichergestellt werden, dass trotz der Zusammenlegung der Feuerwehren die Hilfsfrist von 8 Minuten innerhalb des Gemeindegebiets eingehalten werden kann. Zudem wurde in einer wirtschaftlichen Analyse dargelegt, dass die Zusammenlegung der Bauhöfe Titz und Rödingen sowie der Lagerfläche in Gevelsdorf aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoller sei, als die Sanierung bzw. Erweiterung der einzelnen Bauhöfe.

Der Flächenbedarf für diese Nutzungen kann durch Synergieeffekte der Planung an einem neuen Standort optimiert werden. Durch die parallele Nutzung verschiedener Gebäudeteile besteht eine große Schnittmenge für die funktionalen Anforderungen der beiden Gebäudetypen. Die kompakte Bebauung ermöglicht die Umsetzung aller funktionalen Anforderungen entsprechend den benötigten Anforderungen der Feuerwehr sowie der Bauhöfe. Zudem können beispielsweise die Nutzungen Parkplatz, Sanitäranlagen, Verwaltungsgebäude sowie Heizungsanlagen von beiden Gebäudetypen genutzt werden. Es handelt sich bei einem Neubau der Nutzungen demnach um die qualitativ hochwertigste Lösung. Auch in der Wirtschaftlichkeitsberechnung stellt sich dies langfristig gesehen, als die sinnvollste Lösung dar.

Die zusätzliche Ansiedlung neuer Gewerbeflächen kann, je nach Aufgabenfeld des anzusiedelnden Gewerbes, auch die wirtschaftliche Zusammenarbeit zwischen dem Bauhof und dem Betrieb ermöglichen. Innerhalb des Kreises Düren sind die Wirtschaftszweige „verarbeitendes Gewerbe“ sowie „Baugewerbe“ besonders stark. Dementsprechend kommt die Ausweisung der Gewerbeflächen an dieser Stelle der Nachfrage nach entsprechenden Gewerbeflächen nach. Da die Gemeinde Titz bereits im Zuge des interkommunalen Gewerbegebietes mehr „gewerbliche Flächen“ zurücknimmt, als vereinbart (etwa 0,8 ha), sollen an dieser Stelle ca. 0,7 ha neue gewerbliche Flächen ausgewiesen werden. Diese sind im Zuge der Umsetzung des interkommunalen Gewerbegebietes im positiven Flächensaldo der Gemeinde Titz enthalten. Durch die Ausweisung der Flächen kann die Möglichkeit geschaffen werden, nicht störendes Gewerbe in den Ortsteil zu integrieren und die durch das Sondergebiet entstehenden Synergieeffekte zwischen dem Bauhof und entsprechend anzusiedelnden neuen Gewerbebetrieben auszunutzen.

Durch die Planung ist der Neubau des Feuerwehrgebäudes sowie des Bauhofes auf den nördlichen Grundstücken (Gemarkung Titz, Flur 41, Flurstücke 4, 5 und 6) geplant. Der Teil des Plangebietes umfasst eine Größe von ca. 5.300 qm und wird als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sowie „öffentliche Verwaltung - Bauhof“ ausgewiesen. Der Plangebietsbereich grenzt im Osten an die Landstraße L 241 an, im Norden und Westen befinden sich landwirtschaftliche Flächen. In Richtung Süden soll das geplante Gewerbegebiet realisiert werden. Es handelt sich bei der Fläche um ein ehemaliges Bahnhofsgelände der Gemeinde Titz. Im östlichen Bereich befinden sich daher auch noch die Baureste des abgerissenen Altgebäudes.

Das ergänzende Gewerbegebiet ist auf dem südlichen Grundstück (Gemarkung Titz, Flur 41, Flurstück 7, ca. 6.637 qm) geplant. Der räumliche Geltungsbereich ist zusammen mit der südlich angrenzenden Straße etwa 8.021 qm groß und grenzt ebenfalls im Osten an die L 241 an, sowie im Westen an landwirtschaftliche Flächen. In Richtung Norden wird das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und „Bauhof“ geplant. In Richtung Süden schließen „gemischte Bauflächen“ an die Fläche an. Die Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im östlichen Bereich besteht, als Abgrenzung zur L 241, ein Grünstreifen an einer Böschung (Straßenbegleitgrün). Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung sollen die Flächen in „gewerbliche Flächen“ geändert werden. Die weiter südlich angrenzenden Straßenverkehrsflächen werden durch die Flächennutzungsplanänderung nicht verändert.

Bereich 3

Der Anlass der Planung ergibt sich aus der Absicht, den bestehenden, nordöstlich angrenzenden Betrieb zu erweitern. Bei dem Betrieb handelt es sich um eine Pferde- und Hundephysiologie. Neben den therapeutischen Maßnahmen am Pferd und am Hund wird zudem die Zahnbehandlung für Ponys und Pferde angeboten. Der Betrieb zeichnet sich allerdings hauptsächlich durch die Behandlung von Erkrankungen des Bewegungsapparates für Pferde und Hunde sowie als Verhaltenstherapie für Pferde aus. Auf den verfahrensgegenständlichen Flächen soll daher als Erweiterung des bereits bestehenden Pferdebewegungsplatzes ein Pferdeunterstand umgesetzt werden, welcher nicht innerhalb der „Flächen für die Landwirtschaft“ zu realisieren ist, da die Nutzung gewerblichen Zwecken dient. Demnach ist die Änderung des Flächennutzungsplanes in „gemischte Bauflächen“ notwendig.

Ziel der Planung ist es somit, innerhalb der Ortslage des Hauptortes Titz sowie in direkter Umgebung zu den bereits befindlichen Flächen des Pferdebewegungsplatzes eine Fläche für die Errichtung eines Unterstandes planungsrechtlich abzusichern. Da es sich um eine Bestandserweiterung handelt, ist die Ausweisung der „ge-

mischten Bauflächen“ unmittelbar angrenzend an den bestehenden Betrieb sinnvoll, um die vorhandenen Synergieeffekte ausnutzen zu können. Zudem handelt es sich bei der Fläche lediglich um eine Größe von ca. 500 qm, welche bereits im Norden und Osten unmittelbar von Bebauung umgeben ist. Die Nutzung der Fläche entspricht der Tätigkeit des Betriebs Hollmann und fügt sich somit unmittelbar in die nähere Umgebung ein.

4 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

4.1 Regionalplan

Bereich 1

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen, weist für das Gebiet „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) aus. Dieser soll im Zuge der Ausweisung des interkommunalen Gewerbegebietes und mit der 18. Regionalplanänderung zum interkommunalen Gewerbegebiet „Merscher Höhe“ zurückgenommen werden. Es bestehen somit keine Konflikte mit dem Regionalplan.

Bereich 2

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen, weist für das Gebiet „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ aus. Da in diesem Bereich durch das bestehende Mischgebiet allerdings erste Siedlungsansätze bestehen und die nordöstlich angrenzenden Grünflächen als natürlich Zensur anzusehen sind, entspricht die Planung grundsätzlich den Zielen der Regionalplanung und steht diesen nicht entgegen.

Bereich 3

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen, weist für das Gebiet 3 „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) aus. Konflikte mit dem Regionalplan bestehen somit nicht.

4.2 Flächennutzungsplan

Bereich 1

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Titz sieht für die nördlichen Flächen „gewerbliche Bauflächen“ vor. Diese sollen zukünftig als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt werden. Die Flächen im südlichen Teil sind bereits als landwirtschaftliche Flächen dargestellt, werden im Zuge der 18. Regionalplanänderung aus dem „Allgemeinen Siedlungsbereich“ genommen und müssen daher nicht in der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt werden (vgl. Abbildung 4).

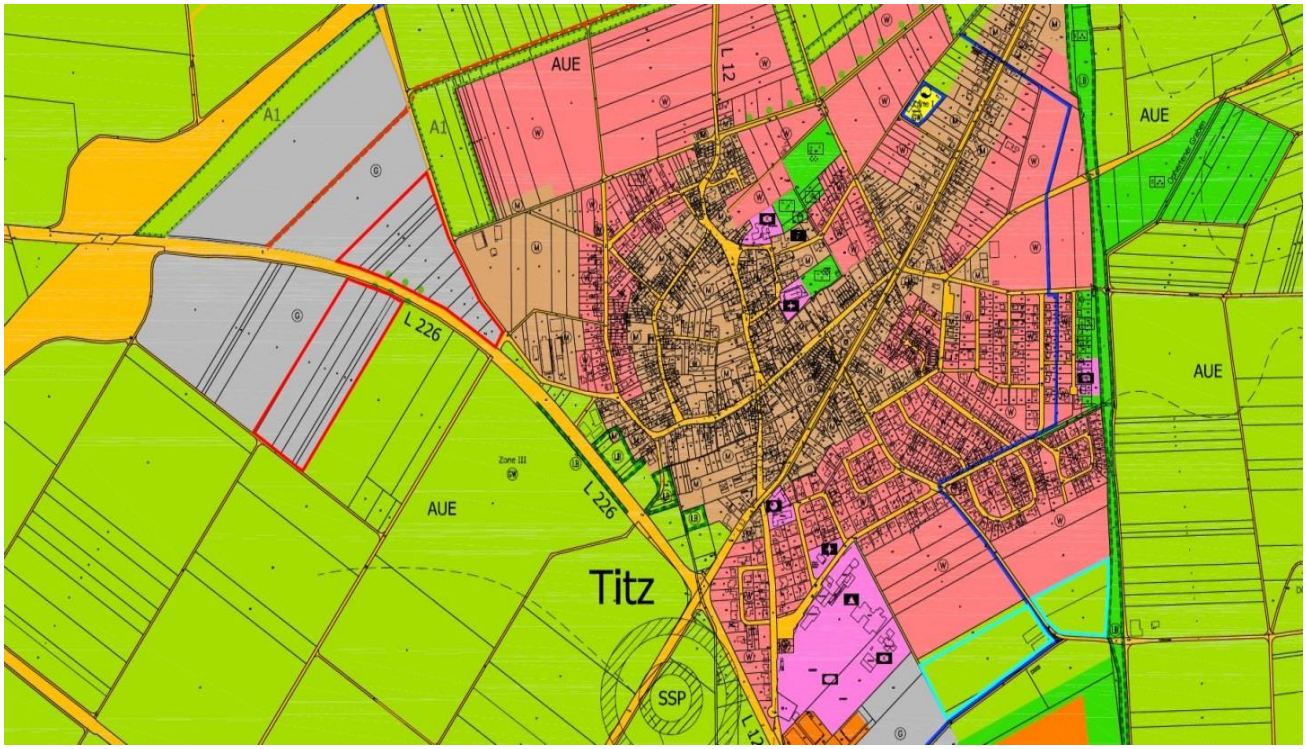

Abbildung 4: *Flächennutzungsplan der Gemeinde Titz mit markierten Tauschflächen, Bereich 1 (Quelle: VDH GmbH, Juni 2016).*

Bereich 2

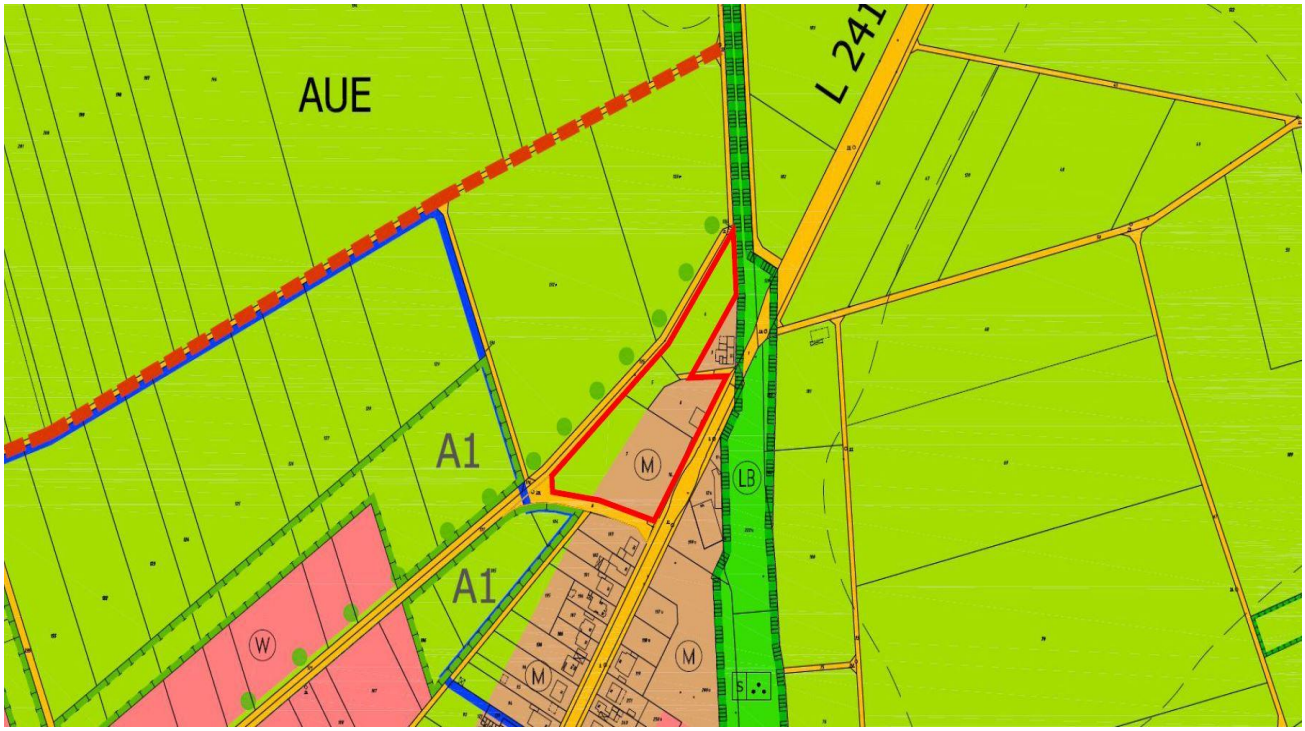

Abbildung 5: *Ausschnitt aus dem bestehenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Titz, Bereich 2 (Quelle: VDH GmbH, Juni 2016).*

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Titz ist das Plangebiet überwiegend als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Diese befindet sich durchgängig entlang der L 241 im Osten der verfahrensgegenständlichen Flächen. Die Flächen im westlichen Bereich sind als „landwirtschaftliche Flächen“ dargestellt. In Richtung

Norden, Westen und Süden schließen weitere landwirtschaftliche Flächen an die verfahrensgegenständlichen Flächen an (vgl. Abbildung 5).

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung soll der südliche Bereich des Plangebietes als „gewerbliche Baufläche“ sowie der nördliche Bereich als „Sonderbaufäche“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sowie „öffentliche Verwaltungen - Bauhof“ ausgewiesen werden.

Bereich 3

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Titz ist das Plangebiet als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. Sie wird überlagert von einem geschützten Landschaftsbestandteil „Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes“. Im Landschaftsplan für die Gemeinde Titz sind diese Flächen als „Temporäre Erhaltung der Naturraumpotentiale bis zur Realisierung einer den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechenden Bauleitplanung oder fachplanerischen Festsetzung“ dargestellt. Die Entwicklung der Fläche als „gemischte Baufläche“ für die Erweiterung des Betriebes steht den Zielen des Landschaftsplanes somit nicht entgegen, insbesondere da innerhalb der Flächen nur ein Pferdeunterstand geplant ist, welcher keine große Versiegelung der Fläche begründet. Die Flächen, die östlich an das Gebiet angrenzen, sind als „gemischte Baufläche“ dargestellt.

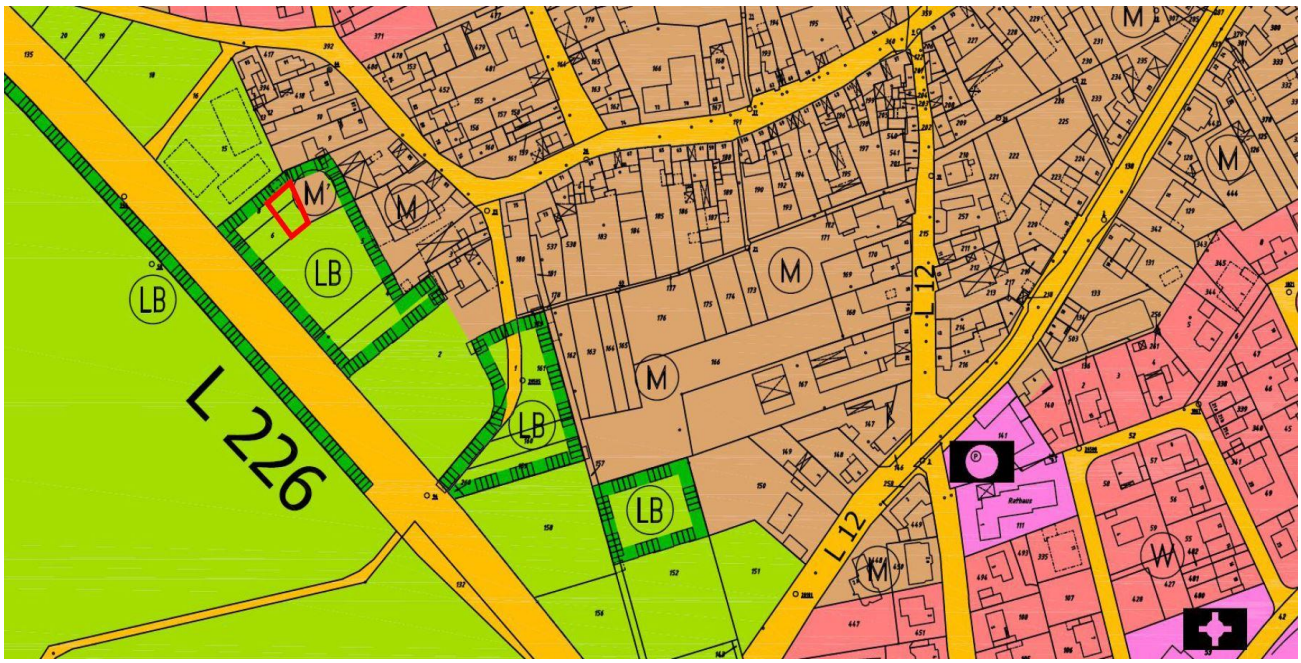

Abbildung 6: *Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Titz, Bereich 3 (Quelle: VDH GmbH, Juni 2016).*

4.3 Landschaftsplan

Bereich 1

Im Landschaftsplan wird der Teilbereich 1 mit dem Entwicklungsziel 4 „Temporäre Erhaltung der Naturraumpotentiale bis zur Realisierung einer den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechenden Bauleitplanung oder fachplanerischen Festsetzung“ dargestellt.

Bereich 2

Der Bereich 2 wird im Landschaftsplan teilweise nicht dargestellt. Die westlichen Flächen werden zum einen mit dem Ziel 4 „Temporäre Erhaltung der Naturraumpotentiale bis zur Realisierung einer den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechenden Bauleitplanung oder fachplanerischen Festsetzung“ sowie mit dem landschaftsgeschützten Bestandteil LB 2.4.4-5 „Gewässer- und Grabenstruktur“, bei dem es sich um unterschiedliche Gewässer- und Grabenstrukturen im Umfeld einer agrarisch geprägten Landschaft, die teilweise auch begleitende Gehölzstrukturen aufweisen. Die Festsetzung umfasst lineare Grabenstrukturen südlich Gevelsdorf, nördlich Titz sowie den Maargraben zwischen Hottorf und Müntz.

Bereich 3

Der Bereich wird mit dem Ziel 4 „Temporäre Erhaltung der Naturraumpotentiale bis zur Realisierung einer den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechenden Bauleitplanung oder fachplanerischen Festsetzung“ dargestellt. Des Weiteren stellt sich in südwestlicher Richtung der geschützte Landschaftsbestandteil LB 4.4.5-15 „strukturreiche, grünlandgeprägte Biotopkomplexe in den Ortsrandlagen mit besonderer Bedeutung für den Artenschutz und das kulturhistorisch geprägt Orts- und Landschaftsbild dar“.

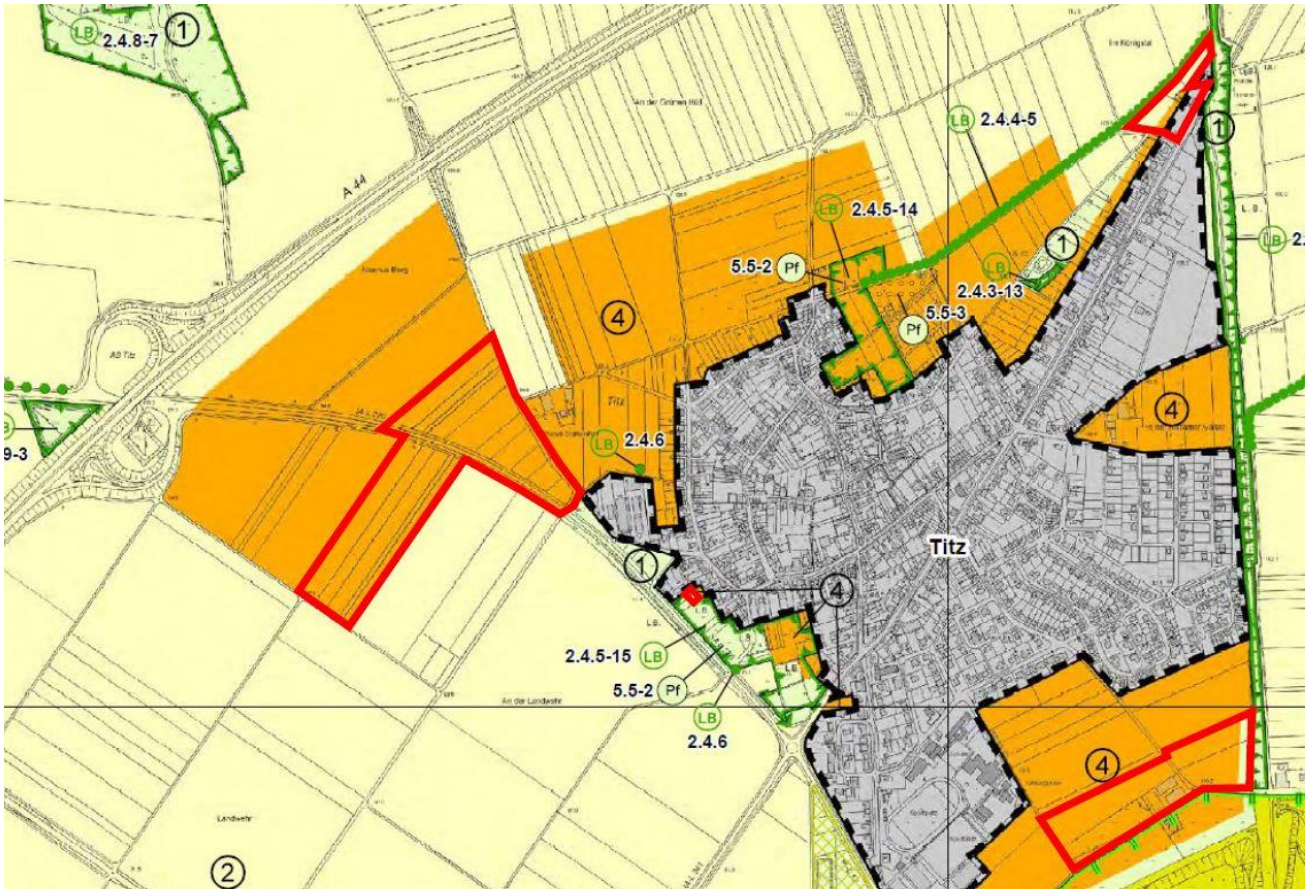

Abbildung 7: *Auszug aus der Entwicklungs- und Festsetzungskarte des Landschaftsplanes Titz/ Jülich-Ost (Quelle: Kreisverwaltung Düren).*

Insgesamt wird durch die 16. Flächennutzungsplanänderung kein Vorhaben begründet, welches den Zielen des Landschaftsplanes entgegensteht. Der Landschaftsplan steht dem Vorhaben somit nicht entgegen.

4.4 Schutzgebiete

In der Nähe des Ortsteiles Titz befinden sich drei Biotope.

Nordöstlich des Ortsteiles befindet sich das Biotop BK-4904-003 „stillgelegte Bahntrasse östlich von Titz zwischen Jackerath und Ameln“. Es handelt sich um den Abschnitt einer stillgelegten Bahntrasse, aus dem der Gleiskörper entfernt worden ist. Auf der gesamten Länge ist die Strecke bewachsen. Der größte Teil ist mit Gebüschen bestockt, ein Teil mit Ruderalflora bedeckt. Westlich von Jackerath befindet sich ein Bahneinschnitt, der vollständig mit Bäumen und Sträuchern zugewachsen ist. In Höhe des mittleren Bereiches dieses Einschnittes befindet sich ein kleines Feldgehölz. Hierin liegt eine Richtfunkanlage. Der Bereich wird von einer noch befahrbaren Brücke über die ehemalige Bahnanlage geteilt. Unterhalb der Brücke gibt es erhebliche Müllablagerungen. Nach Süden hin setzt sich die Strecke mit einem Wechsel von dichtem Gebüsch und offenen Ruderalflächen fort. Nordöstlich von Titz befindet sich ein ehemaliges Bahnhofsgelände. Die Flächen der alten Gleisanlagen sind mit Grasfluren bedeckt, die Böschung ist auf beiden Seiten mit Eichen und einigen Sträuchern bewachsen. Auf den Gleisflächen stocken 1996 Hochstauden, randlich kommen neben Eichen auch Kastanien, Linden, Eschen und Pappeln vor. Das Bahnhofsgebäude ist 1996 stark verfallen, ein Abriss scheint unmittelbar bevorzustehen. Südlich von Titz ist entlang eines kurzen, verbuschten Teilstückes eine Pappelreihe gepflanzt worden. Der östlich von Titz verlaufende Abschnitt ist insgesamt stark durch die nahen Wohn- und Baugebiete beeinflusst (Müll, Gartenabfälle, Feuerstellen). Nordöstlich der Zuckerfabrik in Ameln erweitert sich die Fläche zu einem Feldgehölz aus Strauchweiden, Birken, Eichen, Pappeln, Robinien, usw. mit dichtem Unterwuchs aus Urtica- und Tanacetumfluren. Müllablagerungen, jagdliche Nutzung und Einrichtungen gibt es im Gebiet. Am Bahndamm befindet sich eine stark überwucherte ehemalige Eisenbahnbrücke, von der nur noch die Pfeiler stehen.

Nordöstlich sowie nordwestlich befindet sich das Biotop BK-4904-036 „Obstwiesenreste in Titz“. Dabei handelt es sich um drei Obstwiesen mit alten Bäumen. Die Obstwiesen im Osten sind sehr ungepflegt und werden bei fehlender Obstbaumwiese in Kürze abgestorben sein. Die Fläche im Norden ist in einem besseren Zustand. Auf ihr wurde 1996 an einer Stelle Erdaushub abgekippt.

Südwestlich der Ortschaft befindet sich das Biotop BK-4904-035 „Obstwiesenreste und Gebüsch im Westen von Titz“. Im Westen von Titz befinden sich drei kleine Obstwiesen mit älterem Baumbestand. Einige Bäume zeigen trockene Äste. Die Obstwiesen werden alle auch als Weiden genutzt. An der L 226 befinden sich an einer Geländekante ein Gebüschstreifen und eine angepflanzte Pappelreihe. Das Gebüsch beginnt sich auch östlich der Straße zu entwickeln.

Im Zuge der Vorhaben werden die vorhandenen Biotopstrukturen nicht beeinträchtigt.

Europäische Vogelschutzgebiete (§ 10 Abs. 6 BNatSchG), Wasserschutzgebiete (§§ 19 und 32 WHG), Natura 2000 (§ 10 Abs. 8 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§23 BNatSchG), Nationalparke (§24 BNatSchG), Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete (§§ 25 und 26 BNatSchG) oder geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) sind durch die Planung nicht betroffen.

Abbildung 8: *Schutzgebiete (Quelle: Umweltdaten vor Ort, NRW)*

5 PLANINHALT

Bereich 1

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Titz stellt in diesem Bereich im Norden „gewerbliche Nutzflächen“ sowie im Süden „landwirtschaftliche Flächen“ dar. Diese werden im Zuge der Planung in „landwirtschaftliche Flächen“ umgewandelt.

Bereich 2

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Titz stellt in diesem Bereich „gemischte Bauflächen“ sowie „landwirtschaftliche Flächen“ dar. Im Zuge der Planung soll im nördlichen Bereich ein „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sowie „öffentliche Verwaltung-Bauhof“ umgesetzt werden. Im südlichen Bereich soll ein angrenzend „gewerbliche Bauflächen“ dargestellt werden.

Bereich 3

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Titz stellt in diesem Bereich „landwirtschaftliche Flächen“ dar. Im Zuge der Planung sollen „gemischte Bauflächen“ dargestellt werden.

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Umweltauswirkungen

Die planbedingten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen werden im Laufe des Verfahrens ermittelt und in einem Umweltbericht als Teil der Begründung beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung ist von der Kommune in eigener Verantwortung durchzuführen. Die Kommune stellt dazu in jedem Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Sie bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann. Liegen Landschaftspläne vor, so sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

6.2 Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen

Durch die Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB besteht hier eine Begründungs- und Abwägungspflicht.

Aufgrund der geplanten Nutzungen im Bereich 2 als „Sondergebiet“ sowie „Gewerbegebiet“ und im Bereich 3 als „gemischtes Baugebiet“ ist eine Anbindung an bereits bestehende Ortsstrukturen anzustreben. Mit der Flächennutzungsplanänderung wird in Titz den ortsteilspezifischen Bedarfen für die Erneuerung eines Feuerwehrhauses mit entsprechenden Gewerbestrukturen entsprochen. Ferner fügen sich die Erweiterungen entlang der Linnicher Straße in die nähere Umgebung ein. Zudem grenzen sie an den bestehenden Ortskern, sodass die vorhandene Infrastruktur durch die Planung gestärkt würde. Die Flächen sind zudem bereits voll erschlossen, weshalb die vorhandene Infrastruktur durch das Vorhaben voraussichtlich nicht wesentlich ertüchtigt werden muss. Die Plangebiete fügen sich somit optimal in die vorhandene Erschließung ein. Unbebaute Flächen, die keine landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen und den vorgenannten Flächenansprüchen genügen, sind innerhalb der Ortslage Titz nicht vorhanden. Somit ist die Inanspruchnahme bisheriger landwirtschaftliche Flächen zur Erfüllung der Planungsziele unumgänglich.

7 VERFAHRENSSTAND

Der Aufstellungsbeschluss zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zuge des interkommunalen Gewerbegebietes wurde Rat der Gemeinde Titz am 11.12.2014 gefasst. In diesem Zuge wurde auch vereinbart, andere, kleinere Flächennutzungen mit in die Änderung einzubeziehen. Bisher hat noch keine frühzeitige Bürger- bzw. Behördenbeteiligung stattgefunden.

8 FLÄCHENBILANZ

Plangebiet 1 ..... ca. 133.266 m²
- Gewerbliche Flächen ..... ca. 87.710 m²
- Landwirtschaftliche Flächen ..... ca. 45.556 m²

Plangebiet 2 ..... ca. 13.327 m²
- Sondergebiet ..... ca. 5.306 m²
- Gewerbliche Flächen ..... ca. 6.637 m²
- Straßenflächen ..... ca. 1.385 m²

Plangebiet 3 ..... ca. 513 m²
Gemischte Bauflächen ..... ca. 513 m²

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Gemeinde Titz am …….. die 16. Flächennutzungsplanänderung beschlossen hat.