Beschlussvorlage
Nr. 82/2026

[X] öffentlich [ ] nicht öffentlich

Zentrale Steuerungsunterstützung
Rebecca Lefering
024639954504
rebecca.lefering@titz.de

Fachbereichsleitung: Sadderick Thiele

Datum: 29.04.2026

Anregungen nach § 24 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen; hier: Prüfung einer Änderung der Bauleitplanung im Bereich des geplanten PRIMUS-Quartiers

Beschlussvorschlag:

Der Planungs-, Umwelt-, Gemeinde- und Strukturentwicklungsausschuss möge dem Rat eine Empfehlung zur Erledigung der dieser Sitzungsvorlage beigefügten Anregung nach § 24 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen aussprechen.

Termin	Beratungsfolge
20.05.2026	Planungs-, Umwelt-, Gemeinde- und Strukturentwicklungsausschuss
28.05.2026	Rat

Sachverhalt

Der Rat hat in seiner Sitzung am 26. März 2026 einstimmig beschlossen, für die Erledigung der dieser Sitzungsvorlage beigefügten Anregungen nach § 24 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) den Planungs-, Umwelt-, Gemeinde- und Strukturentwicklungsausschuss als zuständigen Ausschuss gemäß § 8 Abs. 5 der Hauptsatzung zu bestimmen.

Zu Vermeidung von Wiederholungen wird insgesamt auf die Sitzungsvorlage Nr. 60/2026 verwiesen, wobei die verwaltungsseitige Stellungnahme zu der dieser Sitzungsvorlage beigefügten Anregung aus der Sitzungsvorlage Nr. 60/2026 nachfolgend aus Praktikabilitätsgründen erneut wiedergegeben wird:

Die Entwicklung des PRIMUS-Quartiers ist vom Rat der Landgemeinde Titz beschlossen worden, so dass die Verwaltung derzeit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des städtebaulichen Entwurfes des Büros ISR schafft. Der Planungsansatz sieht ein urbanes Gebiet vor, das Wohnen und nichtstörendes Gewerbe in einer Mischgebietsfläche vereinen soll, so dass die beschlossene Planung bereits Aspekte der Anregung berücksichtigt. Einhergehend hiermit soll zugleich Geschosswohnungsbau ermöglicht werden, welcher derzeit in der Landgemeinde Titz nur in einem geringen Umfang verfügbar ist.

Hinsichtlich der über die Anregung angesprochene Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des PRIMUS-Quartiers ist – nach einer ersten Betrachtung – festzustellen, dass eine Änderung der Mischgebietsfläche in eine Fläche für Gewerbe nur schwer und unter Betrachtung erheblicher Einschränkungen möglich sein dürfte, da die Gewerbefläche somit unmittelbar an die als Wohngebiet ausgewiesene Flächen angrenzen würde.

Darüber hinaus dürfte eine Änderung des Planungsansatzes auch negative wirtschaftliche Folgen auslösen, da die Wertschöpfung der im gemeindlichen Eigentum stehenden Flächen (bisherige Sportanlage) bei Realisierung eines Wohnbaugebiets aufgrund erzielbarer Vermarktungserlöse deutlich höhere Erträge nach sich zieht als bei einer Gewerbeflächenentwicklung.

Mit Blick auf die Entwicklung von Gewerbestandorten ist die Beteiligung der Landgemeinde Titz am Brainergy Park Jülich zu betrachten, für den die Landgemeinde Titz seinerzeit Flächen auf Regional- und Flächennutzungsplanebene zurückgenommen hat. Neben diesem interkommunalen Gewerbegebietsansatz auf Jülicher Stadtgebiet gibt es zudem Entwicklungsperspektiven auf dem Gemeindegebiet Titz, z.B. an der Bettenhovener Kreuzung (L12/L213), für die ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet wurde (Brainergy Craft) und die als Gewerbegebiet für Handwerker realisiert werden soll. Zudem ist die Entwicklungsmöglichkeit einer Gewerbefläche an der A44, Autobahnabfahrt Titz, zu berücksichtigen, für deren Entwicklung die Landgemeinde Titz einen LOI mit der RWE Power AG geschlossen hat. Die Grundstücksverhandlungen für diese Fläche gestalteten sich indes in den vergangenen Jahren schwierig.

Insofern ist zusammenfassend festzuhalten, das Flächenpotenziale für die Realisierung von Gewerbeflächen – unabhängig von einer etwaigen Flächennutzungsplanänderung des PRIMUS-Quartiers – gegeben sind.

Haushaltsrechtliche Stellungnahme

Sachverhalt enthält finanzielle Auswirkungen	☐ ja	☒ nein
Kämmerer ist einverstanden	☐ ja	☐ nein

Jürgen Frantzen