Mitteilungsvorlage
Nr. 223/2025

[X] öffentlich [ ] nicht öffentlich

Landgemeinde Titz

Bürgerservice und soziale Leistungen
Michael Müller
02463/9954-300
michael.mueller@titz.de

Fachbereichsleitung: Michael Müller

Datum: 02.12.2025

Entwicklung des PRIMUS-Quartiers;
hier: Sachstandsbericht

Empfehlung:

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

Termin	Beratungsfolge
11.12.2025	Rat

Sachverhalt

I.

Im März 2019 wurde das Bauleitplanverfahren zur städtebaulichen Entwicklung des PRIMUS-Quartiers eingeleitet. Im Rahmen der Planungen und Entwicklung des PRIMUS-Quartiers hat die Verwaltung in den letzten Jahren verschiedene Gespräche mit dem Grundstückseigentümer des EDEKA-Gebäudes geführt, auf deren Grundstück das Co-Working Space errichtet werden soll. Hierzu wird auch auf die Sitzungsvorlage Nr. 200/2025, die ebenfalls auf der Tagesordnung des Rates steht, sowie auf den Vortrag von Herrn Prof. Jahnen im Planungs-, Umwelt-, Gemeinde- und Strukturentwicklungsausschuss am 2. Dezember 2025 verwiesen.

Die mögliche zu erwerbende Fläche des aktuellen EDEKA besteht neben dem derzeitigen Vollsortimenter auch aus diversen Park- und Verkehrsflächen. Im Hinblick sowohl auf die Quartiersentwicklung als auch die Entwicklung des Co-Working-Space werden – allein aus bauordnungsrechtlichen Gesichtspunkten – verschiedene Stellplatzbedarfe ausgelöst; insofern ist neben dem Grundstück selbst auch die Stellplatzfläche relevant. Neben diesen Verkehrsflächen verbliebe darüber hinaus auch die Fläche des Gebäudes inkl. Nebenflächen selbst, die eine ungefähre Größe von rund 2.600 qm darstellt. Gleichwohl wird die Nutzung des Bestandsobjektes nicht anvisiert, sondern vielmehr der Abriss des Objekts zwecks der angekündigten Folgenutzungen, und zwar der Bebauung mit einem Co-Working Space sowie etwaigen weiteren (komplementären) Gebäuden.

Im Rahmen von Gesprächen mit Vertretern des Eigentümers des EDEKA Gebäudes, dem Investor des neuen EDEKA-Markts auf der gegenüberliegenden Straßenseite und der Verwaltung wurde seitens des Grundstückseigentümers darauf aufmerksam gemacht, dass der Ankauf des Grundstücks mit dem darauf befindlichen Gebäude zeitnah notariell beurkundet werden sollte. Hintergrund ist, dass die weitere Planung des neuen Nahversorgungszentrums (Ausschreibung, Vergabe, etc.) eine gewisse entsprechende Vorlaufzeit erfordere und die EDEKA damit erst beginne, wenn der Kaufvertrag über die Veräußerung des Gebäudes des aktuellen EDEKA notariell unterzeichnet ist; auf diese Weise könnte zeitnah im kommenden Jahr mit dem Neubau begonnen werden.

Ursprünglich war ein Erwerb des Grundstücks durch die Landgemeinde angedacht. Um zeitliche Verzögerungen im weiteren Verfahren zu vermeiden, ist es seitens der Verwaltung und der Geschäftsführung der Gemeindeentwicklungs- und Dienstleistungsgesellschaft der Landgemeinde Titz mbH (GET mbH) vorgesehen und als zielführend erachtet, den Ankauf von der GET mbH abwickeln zu lassen und eine (Teil-)Fläche zu einem späteren Zeitpunkt zwecks Errichtung des Co-Working Space und weiterer Vorhaben an die Landgemeinde Titz zu veräußern.

Der Aufsichtsrat der GET mbH hat dem Grundstücksgeschäft bereits zugestimmt und die Geschäftsführung entsprechend ermächtigt, mit dem Grundstückseigentümer des aktuellen EDEKA-Gebäudes den Eintritt der GET mbH in den notariellen Vertrag zu erörtern.

II.

Neben der zuvor benannten Grundstücksthematik, für die eine Lösung - wie dargestellt – erfreulicherweise gefunden werden konnte, spielt für die Realisierung des Projekts auch die Schaffung des Baurechts eine wesentliche Rolle. Hierzu wurde über mehrere Jahre der Bebauungsplan Titz Nr. 37- PRIMUS-Quartier Nahversorgung – erarbeitet und der Satzungsbeschluss durch den Rat der Landgemeinde Titz gefasst. Dieser wurde bis zum aktuellen Zeitpunkt allerdings noch nicht von Seiten der Verwaltung bekanntgemacht, da die finale Sicherung des ökologischen Ausgleichs – entgegen den Erwartungen der Verwaltung - aktuell noch nicht vom Investor stattgefunden hat. Die vertraglichen Regelungen zum ökologischen Ausgleich sind zwar grundsätzlich geregelt und fixiert, dennoch ist für die finale Sicherung noch ein Schritt von Seiten des Investors durchzuführen, welchen die Verwaltung aktuell ab- und erwartet; hierzu steht die Verwaltung auch im aktiven Austausch mit dem Investor.

Nach Abschluss dessen könnten etwaige Bauanträge – sofern die sonstigen Voraussetzungen, die sich z.B. aus der Bauordnung des Landes NRW ergeben – durch die Baugenehmigungsbehörde des Kreises beschieden werden.

Haushaltsrechtliche Stellungnahme

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

Jürgen Frantzen