



Im Dreieck Aachen-Köln-Düsseldorf



Nahversorgung und ärztliche Grundversorgung fußläufig erreichbar



Dynamisch wachsende Kommune im Kreis DN



Schnelle Anbindung an A44 und A61

**32
km**

32 km bis nach Mönchengladbach

Exposé

Wohnen am Fuße der Sophienhöhe!



Projektvorhaben

Das Baugebiet Nr. 41 „Höllerfeldchen“ befindet sich am westlichen Ortsrand von Rödingen, dem zweitgrößten Ort in der Landgemeinde Titz. Ziel der Planungen ist die Schaffung von nachhaltigem Wohnraum für Selbstnutzer, insbesondere für Familien. Hier sieht das städtebauliche Konzept derzeit eine Mischung, vorrangig aus Einzel- und Doppelhäusern vor. Insgesamt sollen ca. 115 Wohneinheiten auf einer Fläche von ca. 8,5 ha entstehen. Die Anbindung soll südlich an die L 213 mit einem Kreisverkehr sowie untergeordnet, insbesondere für Fußgänger und Radfahrer, im Norden an die Straße Krumme Eiche erfolgen. Die Grundstücksgrößen variieren je nach Lage und Ausrichtung des Grundstücks und entsprechen mit ihren Größen der derzeitigen Nachfrage. In Anlehnung an den Bestand werden kurze Abschnitte einer jeweils homogenen Bebauung durch einzelne Sonderformen der Bebauung abgeschlossen. So sind an der östlichen Ringstraße insgesamt drei kurze Hausgruppen vorgesehen. Diesen Hausgruppen ist jeweils eine Garagenzeile vorgelagert. Die Garagen werden vom Grundstück aus angefahren, so dass die Zeile zur Straße als begrünte Mauer erscheint. Für Einzel- und Doppelhäuser sowie für Hausgruppen sieht die derzeitige Entwurfsplanung im überwiegenden Planbereich (WA 1 und 2) maximal zwei Vollgeschosse vor. Um einen harmonischen Übergang zur Bestandsbebauung im Osten zu ermöglichen wird innerhalb des östlichen Planbereiches (WA 3) für die Einzel- und Doppelhäuser maximal

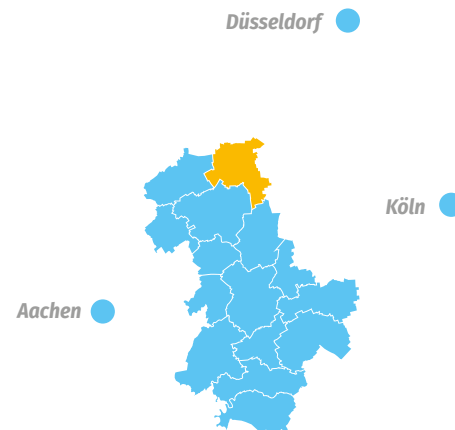
ein Vollgeschoss vorgesehen. Im Norden des Plangebietes ist direkt an den Finkelbach angrenzend ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, das naturnah ausgebaut werden soll. Im zentralen Bereich wird zusätzlich eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Ziel durch die mögliche Realisierung einer Kindertagesstätte der hohen Nachfrage nach Betreuungsplätzen Rechnung zu tragen. Diese Fläche für den Gemeinbedarf würde auch eine potenzielle Nutzung als Familienzentrum abdecken.

Besonderer Wert wird bei diesem Baugebiet auch natürlich auf eine moderne, nachhaltige und ressourcenschonende Bauweise gelegt. So soll zur Aufwertung des öffentlichen Raumes und zur Einbindung des Plangebietes in das grüne geprägte Gesamtbild eine Vielzahl von Straßenbäumen geschaffen werden. Die Privatgrundstücke sollen Richtung Westen und Süden zusätzlich durch Heckenpflanzungen eingefasst werden, um auch hier einen grüne geprägten Übergang zur freien Feldlage zu schaffen. So bedeutet Wachstum von Bauflächen auch Anpassung von Wegführungen, aber auch von Bildungsangeboten, Mobilitäts- und Nahversorgungsangeboten sowie Ausgleichs- und Freizeitflächen. Die Landgemeinde strebt stets eine zukunftsfähige, bedarfsgerechte Planung an, sodass Sie sich nicht nur Zuhause, sondern auch in der gesamten Landgemeinde wohl fühlen.



Rödingen als Standort:

- Der Ortsteil Rödingen gehört zu den 16 Ortsteilen der Landgemeinde Titz und liegt im Süden des Hauptortes Titz. Im gesamten Gemeindegebiet leben ca. 9.000 Einwohner auf einer Fläche von ca. 68,51 km.
- Die Lage der Ortschaft Rödingen bietet eine optimale Umgebung für junge Familien: Kindertagesstätten, Einkaufen, Sportmöglichkeiten, vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, ärztliche Grundversorgung, die wunderschöne landwirtschaftliche Umgebung mit Feldern, Wiesen und noch vieles mehr – alles finden Sie hier direkt vor Ort.
- Durch die Lage zwischen den Oberzentren Aachen, Mönchengladbach, Köln und Düsseldorf ist die Landgemeinde Titz für viele interessant.
- Als Anziehungspunkt für die gesamte Region, ist die Sophienhöhe als Naherholungsgebiet mit seiner biologischen Vielfalt für Nutzer (Wanderer, Radfahrer Mountainbiker, Reiter etc.) geeignet, die Natur in ihrer ursprünglichen Form und gleichzeitig auch den Landschaftswandel erleben möchten. Ein dichtes Netz an ausgewiesenen Wander- und Radwegen durchzieht diesen Höhenzug, der eine tolle Aussicht in die Region bietet.
- Im ca. 4,5 km entfernten gelegenen Hauptort Titz befindet sich die PRIMUS-Schule, die im Jahr 2014 als Modellschule des Landes Nordrhein-Westfalen an den Start ging. Im Sinne der individuellen Förderung werden an der PRIMUS-Schule Titz in den Jahrgängen 1 bis 10 aktuell ca. 750 Schülerinnen und Schüler gemäß ihrem Leistungsstand gefördert und gefordert.



Standortsteckbrief

Name des Standorts:	Rödingen „Höllerfeldchen“
Adresse:	52445 Titz
Eigentümer:	Eigentümerstruktur dispers
Verfügbar:	unbekannt
Entwicklungsstand/bisherige Nutzung:	landwirtschaftliche Fläche
Fläche (insgesamt):	ca. 8,5 ha
Potenzielle Erweiterungsfläche:	im Süden des Plangebietes
Entfernung zu Autobahn:	10 Minuten, ca. 7,6 km

Kontakt



Landgemeinde Titz

Jürgen Frantzen

Bürgermeister

Wilhelm-Lieven-Platz 1

52445 Titz

Telefon: +49 (0) 02463-9954-0

E-Mail: info@titz.de

Web: www.landgemeinde.de



Landgemeinde Titz

Michael Biermanns

Fachbereichsleitung Gemeinde- und
Strukturentwicklung, Wirtschaftsförderung

Wilhelm-Lieven-Platz 1

52445 Titz

Telefon: +49 (0) 02463-9954-200

E-Mail: michael.biermanns@titz.de

Web: www.landgemeinde.de



Kreis Düren

Referat für Wandel und Entwicklung

Kreisverwaltung Düren, Haus F, Bismarck Quartier

Moltkestr. 45

52351 Düren

Telefon: +49 (0) 2421 2210-61005

E-Mail: amt60@kreis-dueren.de

Web: www.kreisduerenwaechst.de

