

Bekanntmachung der Gemeinde Kreuzau

Aufstellung des Bebauungsplanes E 31 „ALDI-Erweiterung + Drogeriemarkt Kreuzau“

hier: Neuaufstellung des Bebauungsplanes E 31 und Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Gemeinde Kreuzau hat in seiner Sitzung am 18.04.2023 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan E 31 „ALDI Erweiterung + Drogeriemarkt“, Ortsteil Kreuzau gefasst. Beiden Verfahren, sowohl der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes als auch der Aufstellung des Bebauungsplanes E 31 lag die planungsrechtliche Ausweisung eines Sondergebietes Einzelhandel (SO-Gebiet) zugrunde.

Im Zusammenhang mit der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG) an die Bezirksregierung Köln gestellt.

Bei der Prüfung und Beurteilung der landesplanerischen Anfrage hat sich gezeigt, dass es sich im vorliegenden Fall beim ALDI-Markt um ein sogenanntes atypisches Einzelhandelsvorhaben handelt, mit der Folge, dass die Vorgaben des Kapitels 6.5 des Landesentwicklungsplans (LEP NRW) „Großflächiger Einzelhandel“ vorliegend nicht einschlägig sind.

Hieraus folgt, dass das Vorhaben der „ALDI-Erweiterung + Drogeriemarkt“ auch in einem Mischgebiet planungsrechtlich zulässig ist und somit keiner Sondergebietsausweisung bedarf. Der derzeitige Flächennutzungsplan setzt bereits eine gemischte Baufläche für den betreffenden Bereich fest.

Von daher wurde die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes entbehrlich und der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan E31 zwecks Ausweisung einer Sondergebietsfläche konnte aufgehoben werden.

Der Rat der Gemeinde Kreuzau hat daher in seiner Sitzung vom 20.02.2024 beschlossen, den Beschluss zur Aufstellung der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes „ALDI-Erweiterung + Drogeriemarkt“, Ortsteil Kreuzau, wird aufgehoben und die Verwaltung wird beauftragt, die landesplanerische Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG) zurückzunehmen.

Hieraus folgt, dass das geplante Vorhaben auch in einem Mischgebiet realisierbar ist. Der Gemeinderat hat daher in seiner Sitzung am 20.02.2024 die Verwaltung beauftragt, den Bebauungsplan E 31 „ALDI-Erweiterung + Drogeriemarkt Kreuzau“ als Mischgebiet neu auszuweisen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage zur Erweiterung des ALDI-Marktes sowie dem Neubau eines Drogeriemarktes. Die bestehende ALDI-Filiale soll abgerissen und erweitert werden. Gleichzeitig soll auf dem Gelände des Raiffeisenmarktes ein Drogeriemarkt entstehen. Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Grundlagen für das Vorhaben geschaffen.

Abgrenzung des Planbereiches

Der Planbereich liegt im Zentralort Kreuzau. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Straße „Am Bahnhof“. Im Osten begrenzt die Schienentrasse der Rurtalbahn das Plangebiet. Im Süden wird das Gebiet durch die „Feldstraße“ abgegrenzt. Die westliche Grenze des

Planbereiches bildet die „Flemmingstraße“. Der Geltungsbereich ist im folgenden Planungsauszug rot markiert.



Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Bebauung werden öffentlich dargelegt und es wird der Öffentlichkeit allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Folgende Unterlagen liegen zum Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich aus:

- Bebauungsplanentwurf
- Lageplan ALDI (Bestand und Neubau)
- Lageplan Drogeriemarkt (RWZ Bestand und Neubau)
- Luftbild RWZ und Stellplätze
- Textliche Festsetzungen
- Begründung
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung
- Umweltbericht mit integriertem Landespflegerischem Begleitplan
- Verkehrstechnische Stellungnahme
- Hydraulische Untersuchung ÜSG Drover Bach
- Schallgutachten

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 31 „ALDI-Erweiterung + Drogeriemarkt Kreuzau“ liegt in der Zeit vom

25. März 2024 bis 30. April 2024

bei der Gemeindeverwaltung Kreuzau, Rathaus, Abteilung 2.1 Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung, Zimmer 353, Bahnhofstraße 7, 52372 Kreuzau, zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die Dienststunden sind montags bis freitags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr, dienstags von 13.30 Uhr bis 16.00 Uhr und donnerstags von 13.30 Uhr bis 17.00 Uhr.

Der Bebauungsplan Nr. E 31 mit Anlagen ist auch über die Internetseite der Gemeinde Kreuzau (<https://kreuzau.de/rathaus/bekanntmachungen.php>) einsehbar.

Zeitgleich erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Ort und Dauer der Auslegung werden hiermit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der derzeit geltenden Fassung öffentlich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist insbesondere schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail (buergemeister@kreuzau.de) beim Bürgermeister Kreuzau, Rathaus, Abteilung 2.1 Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung, Zimmer 353, Bahnhofstraße 7, 52372 Kreuzau, vorgebracht bzw. eingereicht werden können.

Es wird darauf hingewiesen, dass nur fristgemäß vorgebrachte Anregungen geprüft werden.

Die vorstehende Bekanntmachung wird hiermit veröffentlicht.

Kreuzau, den 04.03.2024

Der Bürgermeister

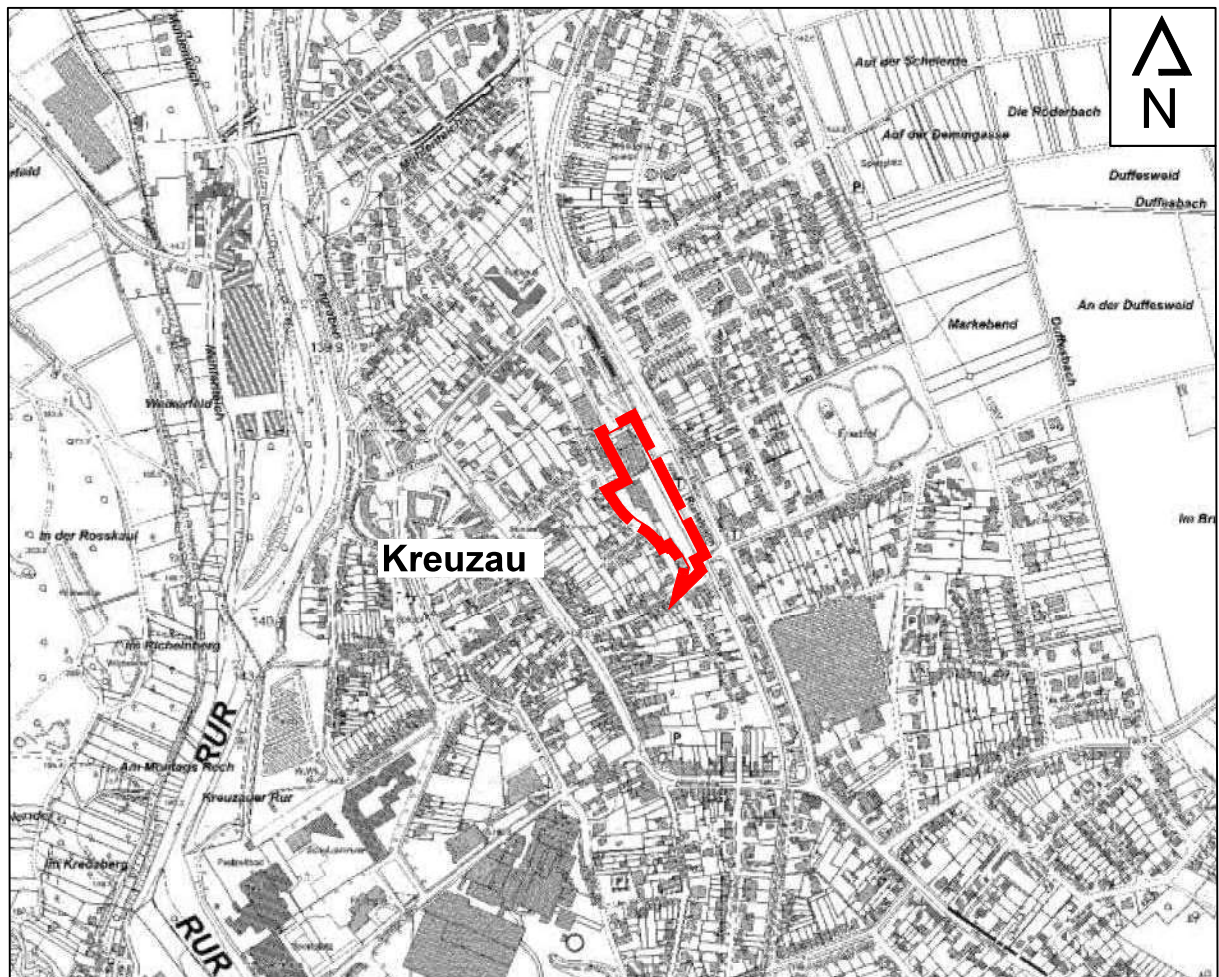
-Ingo Eßer-

Gemeinde Kreuzau

Übersichtskarte

Aufstellung Bebauungsplan Nr. E 31 "ALDI-Erweiterung + Drogeriemarkt Kreuzau"

M. 1 : 10.000

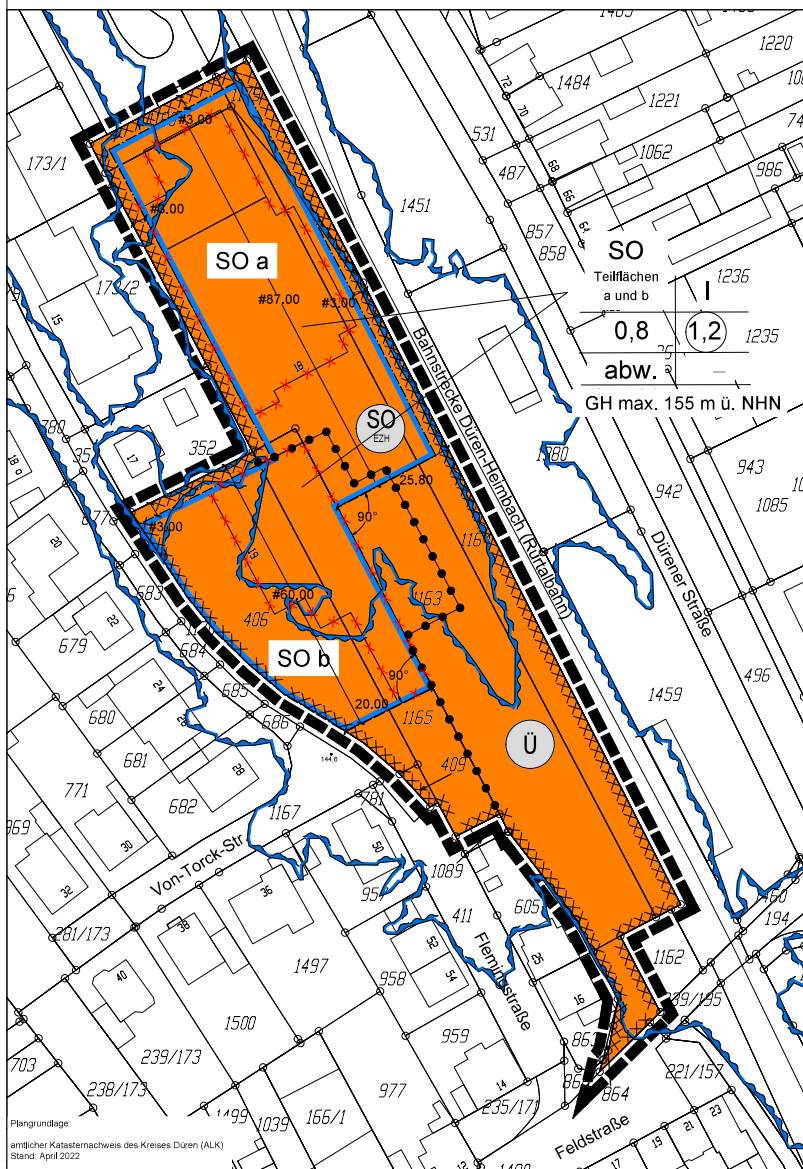


PE Becker GmbH • Kölner Str. 23 - 25 • D-53925 Kall
Tel. +49 (0)2441 - 9990-0 • Fax +49 (0)2441 - 9990-40
Info@pe-becker.de • www.pe-becker.de



Gemeinde Kreuzau Bebauungsplan E 31 "ALDI-Erweiterung + Drogeriemarkt Kreuzau"

Gemarkung Kreuzau, Flur 10, Flurstücke 406, 409, 1163, 1164, 1165, 1179, 1180



Planzeichenerklärung:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. E31 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Einzelhandel
- Baugrenze
- Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1, Nr. 2 und Abs. 6 BauGB); hier: Erdbebenzone, s. Textliche Festsetzungen

Sonstige Planzeichen:

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, hier: Überschwemmungsgebiet des Drover Bachs (nachrichtlich) gem. Geoportall NRW
- geplanter Abbruch von Gebäuden
- Höhenpunkt (Flömingstraße) aus www.dhm-online.nrw.de als Orientierungspunkt für die Höhenfestsetzung
144,6

Erklärung der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung (gem. Textl. Festsetzung)	Zahl der Vollgeschosse alle Höhenmaße
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise: abw. = abweichend (gem. Textl. Festsetzung Nr. 3.1)	—
Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Bebauung: GH = Gebäudehöhe (Oberkante) gem. Textl. Festsetzungen Nr. 2.2	

Rechtsgrundlagen

Erläuterungen zu den verwendeten Abkürzungen und Angaben über die Fundstellen der zitierten Gesetze und Vorschriften.

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3768),
PlanZV Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichensverordnung) vom 18.12.1990 i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S.58),
WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2888),
LWG NRW Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.08.1995 (GV. NRW S. 928),
BauO NRW Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (Landesbauordnung 2018) in der Fassung vom 01.01.2019 (GV. NRW S. 421),
BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
UNatSchG NRW Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz NRW) in der Fassung vom 21.07.2000 (GVBl. W. S. 487),
BBodSchG Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502),
DmSchG NRW Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz NRW - DmSchG NRW) vom 13.04.2002 (GV. NRW S.862),
BImSchG Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz), i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S.1274),
GO NRW Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 686 ff.),

in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung (BauNVO) bzw. des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung

Bezugsquelle für DIN-Normen u. VDI-Richtlinien: Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin (Tel. 030/2601-0; Fax: 030/2601-1260)

Verfahrensvermerke

1. Vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen vollständig nach. Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt.

..... den
..... den
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Kreuzau hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan Nr. E 31 "ALDI-Erweiterung + Drogeriemarkt Kreuzau" aufzustellen.

Der Beschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Kreuzau, den
.....
Bürgermeister

3. frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches erfolgte in der Zeit vom bis

Kreuzau, den
.....
Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf dieses Bebauungsplans mit den zugehörigen Anlagen hat entsprechend § 3 Abs. 2 des BauGB gemäß dem Beschluss des Rates der Gemeinde Kreuzau vom in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentl. Auslegung erfolgte am

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom in der Zeit vom bis

Kreuzau, den
.....
Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Gemeinderates vom als Satzung beschlossen worden.

Kreuzau, den
.....
Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung durch den Gemeinderat sowie der Hinweis, wo dieser eingesehen werden kann, sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom ortsüblich bekannt gemacht worden.

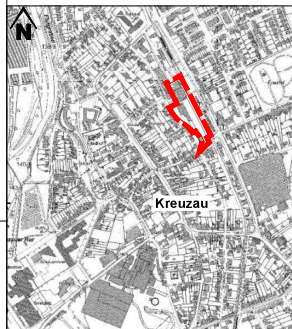
Dieser Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Kreuzau, den
.....
Bürgermeister

Diesem Bebauungsplan sind bzw. werden als Anlagen beigelegt:

- Begründung (PE Becker GmbH, Kall, 2023)
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (PE Becker GmbH, Kall, 2023)
- Verkehrsbeurteilung (PE Becker GmbH, Kall, 2022)
- Atypik-/Atypische (Futura Consult, Eschweiler, 2022)
- Hydraulische Untersuchung USG (Fischer Teampfan Ingenieurbüro GmbH, Ertstadt, 2023)
- Gutachterliche Stellungnahme zu der zu erwartenden Geräuschesituation (Schall- und Wärmesessstelle Aachen GmbH, Aachen, 2023, in Bearbeitung)

Übersichtskarte (M.: 1:10.000)



Bestandteil dieses Bebauungsplans sind Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise

PE Becker GmbH
Kölner Str. 23-25
D-53925 Kall

Info@pe-becker.de • www.pe-becker.de
Tel. +49 (0)2441 - 9990-0 • Fax +49 (0)2441 - 9990-40

Gemeinde Kreuzau	1: 1.000 maßstab
Vorentwurf	Bearb./Verf. J. Conzen
Bebauungsplan Nr. E 31 "ALDI-Erweiterung + Drogeriemarkt Kreuzau"	gez. 21.02.2023
	Plz./Nr. 24-629