

**BEGRÜNDUNG ZUR
35. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
- ERWEITERUNG KREUZAU-SÜD -**



GEMEINDE KREUZAU
-VORENTWURF-

35. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS „ERWEITERUNG KREUZAU-SÜD“

Inhalt

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	1
2	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	2
2.1	Lage und Beschreibung des Änderungsbereichs.....	2
3	Übergeordnete Planungen	3
3.1	Regionalplan	3
3.2	Flächennutzungsplan	3
3.3	Landschaftsplan	4
4	Begründung der Darstellungen	5
5	Auswirkungen der Planung	7
6	Planverfahren	7

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Das Ziel der Planungen ist es, Wohnbauland zu Zwecken und im Umfang einer Eigenentwicklung zu schaffen. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland in Kreuzau ist der Bedarf zeitlich und materiell gegeben. Geplant ist die Errichtung von Ein-, und Mehrfamilienhäusern. Der Flächenbedarf für diese Nutzung kann innerhalb des Siedlungsraumes des Ortsteils Kreuzau nicht mehr gleichwertig gedeckt werden. Gleichwertige Baulücken sind in Kreuzau nicht vorhanden bzw. stehen einer gemeindlichen Entwicklung nicht zur Verfügung. Mit dem Bauleitplanverfahren wird in Kreuzau den ortsteilspezifischen Bedarfen nach Wohnbauland entsprochen.

Auf der Grundlage des bestehenden Flächennutzungsplanes ist die geplante Nutzung nicht möglich. Dieser stellt für das Plangebiet landwirtschaftliche Fläche dar. Ein Bebauungsplan für das Plangebiet besteht lediglich für den nördlichen Teil, der sich im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 9 „Auf den Brechen“ befindet und Fläche für die Landwirtschaft festsetzt.

In diesem Zusammenhang sind die Änderung des FNP sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Es besteht ein Planungsbedarf gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Das Plangebiet bietet sich für die geplante Nutzung besonders an. Die Erweiterung fügt sich in die nähere Umgebung des Ortsteils Kreuzau ein und orientiert sich an natürlichen städtebaulichen Zäsuren, da sie im Norden, Nordosten und Westen bereits von vorhandenen, kleinteiligen Wohnbebauungen umgeben ist. Südlich der Fläche befindet sich der Wiesenbach mit Gehölzpflanzungen dem sich wiederum weiter südlich Ackerflächen anschließen. Östlich der Plangebietsfläche sind Wiesenflächen sowie südöstlich ein Bolzplatz vorzufinden.

Ziel der Planung in Kreuzau ist die zeitnahe Entwicklung von Wohnbauland durch eine städtebauliche Arrondierung des Ortsrandes. Ein weiteres wesentliches Planungsziel ist, dass sich das geplante Wohngebiet in verträglicher Weise an die bestehenden Baustrukturen der unmittelbaren Umgebung anpasst.

Es wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Regelverfahren (mit frühzeitiger Beteiligung und Offenlage) durchzuführen. Die Änderung des FNP und die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen zur Verfahrensbeschleunigung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen.

2 DERZEITIGE STÄDTEBAULICHE UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Lage und Beschreibung des Änderungsbereichs

Die Gemeinde Kreuzau liegt im Kreis Düren (NRW) und befindet im Erholungsgebiet Rureifel. Auf einer Fläche von 41,73 km² leben hier ca. 18.000 Menschen. Damit ist Kreuzau die drittgrößte Gemeinde im Kreis Düren. Die Gemeinde umfasst die Ortschaften Bogheim, Boich, Drove, Kreuzau, Leversbach, Obermaubach (inkl. Schlagstein), Stockheim, Thum, Üdingen, Untermaubach (inkl. Bilstein) und Winden inkl. Bergheim und Langenbroich. Im Norden grenzt das Gemeindegebiet an Düren, im Westen an Hürtgenwald im Osten an Vettweiß und im Süden an Nideggen. Die Gemeinde liegt im Bereich der Zülpicher Börde.

Die Flächennutzungsplanänderung erstreckt sich auf dem nachfolgend dargestellten und beschriebenen Plangebiet:



Abbildung 1: eigene Darstellung nach Land NRW 2018 (Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. E 29 liegt im Süden des Ortes Kreuzau, westlich der L 249 und östlich der Bahntrasse (Rurtal-Bahn). Das Plangebiet wird östlich durch den Kapellenweg sowie westlich durch die Rurtalbahntrasse begrenzt. Nördlich wird das Plangebiet durch die Wohnbebauung, die an der Straße „Auf den Brechen“ liegt, begrenzt.

35. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS „ERWEITERUNG KREUZAU-SÜD“

Das Plangebiet umfasst folgende Bereiche des Grundstücks Gemarkung Kreuzau, Flur 16, Flurstück 112, 113, 114, 160 tlw., 234, 235, 211, 22 und 316. Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 28.527 m².

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als Ackerfläche dar. Mittig im Plangebiet liegt ein Wirtschaftsweg sowie ein Gehölzstreifen, der überwiegend mit einheimischen Laubbaumarten (mittleres Baumholz) bestanden ist und einen parallel dazu verlaufenden Graben umfasst. Südlich der Fläche befindet sich der Wiesenbach mit Gehölzpflanzungen dem sich wiederum weiter südlich Ackerflächen anschließen. Westlich der Bahntrasse und nördlich des Geltungsbereiches sind Siedlungen mit Einfamilienhaus- und Doppelhausbauten vorzufinden. Östlich der Plangebietsfläche sind mit Bäumen bestandene Flächen vorzufinden.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt der Region Aachen, weist für das Plangebiet, wie auch für die gesamte Ortslage Kreuzau, den „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) aus. Ziele der Raumordnung stehen dem Vorhaben demnach nicht entgegen. Eine formelle landesplanerische Anfrage erfolgte am 23.06.2016. Mit Schreiben vom 02.09.2016 teilte die Bezirksregierung mit, dass keine landesplanerischen Bedenken gegen die Planung bestehen.

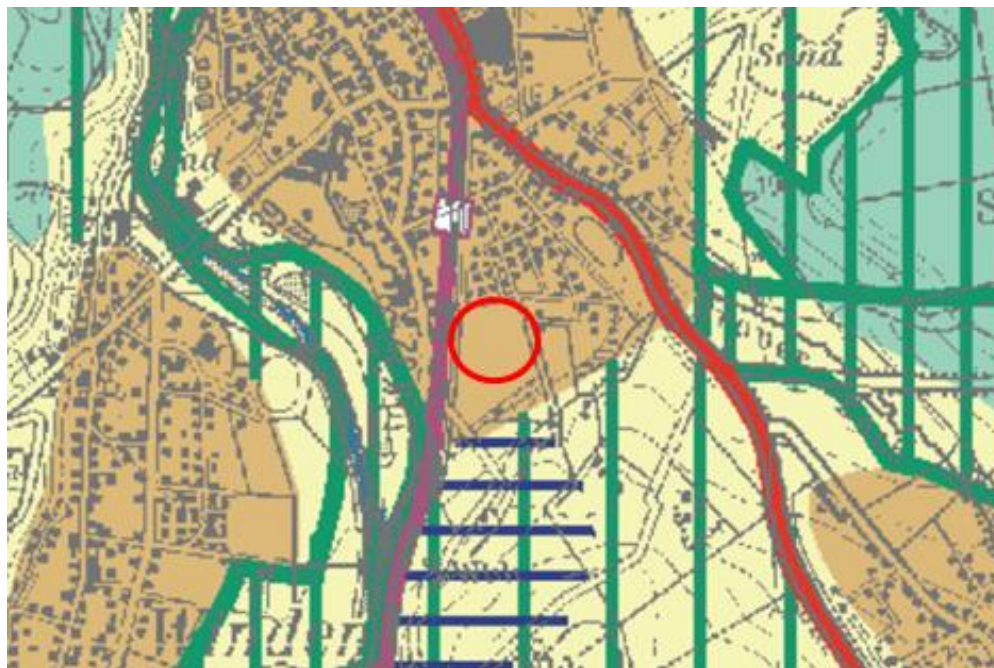


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Köln, Teilabschnitt Aachen, Quelle: Bezirksregierung Köln

3.2 Flächennutzungsplan

35. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS „ERWEITERUNG KREUZAU-SÜD“

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die östliche Plangebietsgrenze wird als „Wasserfläche“ dargestellt.

Die Fläche liegt innerhalb des Bereichs der mit der Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts. Im Osten und Süden schließen sich ebenfalls Flächen für die Landwirtschaft an, die ebenfalls als Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts dargestellt werden. Es handelt sich um das Landschaftsschutzgebiet Ruraue.

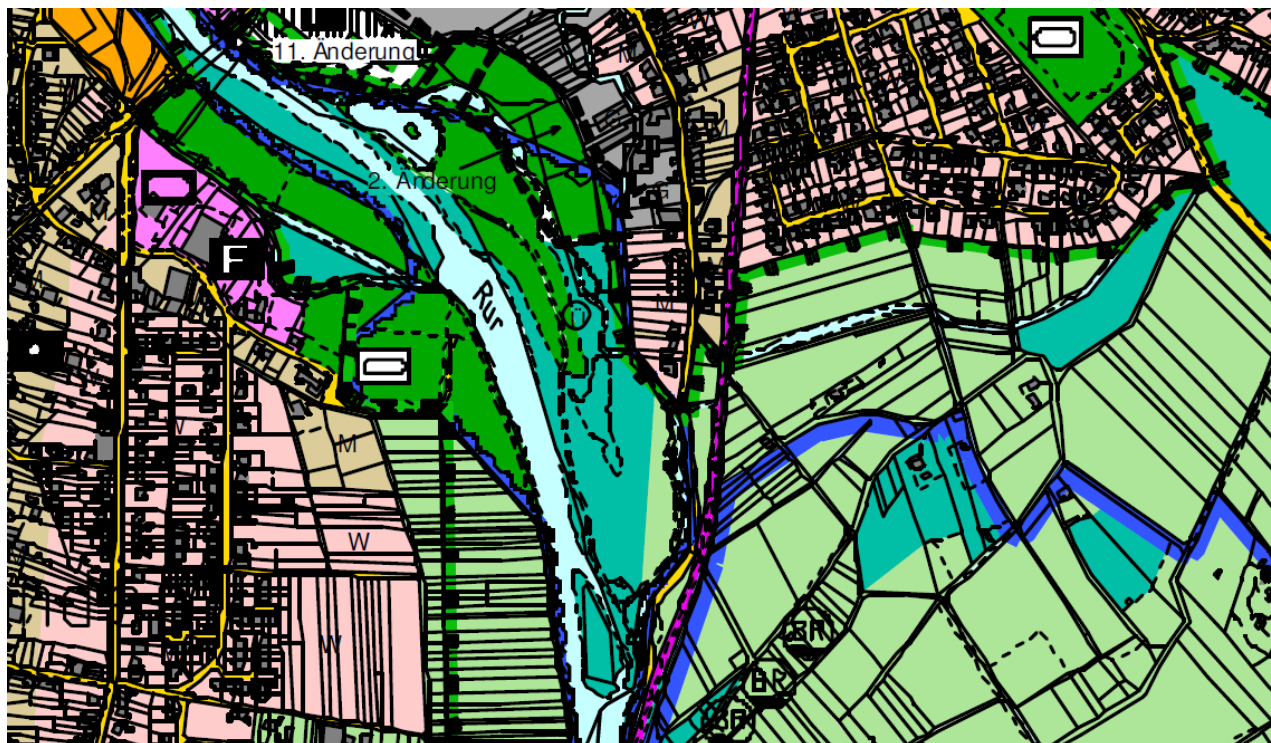


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Kreuzau, Quelle Gemeinde Kreuzau

3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan setzt für die Bereiche des Plangebietes das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung der Naturraumpotentiale einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen naturnahen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ fest. Überlagert wird die Fläche von dem Landschaftsschutzgebiet (2.2-6), „Ruraue bei Kreuzau“.

Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes ist:

I. Schutzzweck ist:

- die Erhaltung und Wiederherstellung der von Grünland, Feldgehölzen, Wasserläufen und Kleinstrukturen wie Hecken, Baumreihen, Kopfbäumen und Ufergehölzen gegliederten Ruraue für den Arten und Biotopschutz (§ 21a LG),
- die Erhaltung und Wiederherstellung des überregionalen Biotopverbundes entlang der Rur (§ 21 a LG),

35. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS „ERWEITERUNG KREUZAU-SÜD“

- die Erhaltung der Pufferfunktion für das überregional bedeutsame Naturschutzgebiet NSG "Ruraue in Kreuzau" (§ 21a LG),
- wegen der besonderen Bedeutung der Ruraue für die Erholung (z.B. Eingangsbereich zum Naturpark Nordeifel, regionaler Radwanderweg) (§ 21c LG).

Südwestlich befindet sich gemäß Landschaftsplan 3 Kreuzau-Nideggen das Naturschutzgebiet 2.1-19 „Rurtal bei Kreuzau“. Westlich befindet sich auch das FFH-Gebiet „Rur von Obermaubach bis Linnich“ (DE 5104-302). Das FFH-Gebiet erfasst denselben Bereich wie das Naturschutzgebiet.

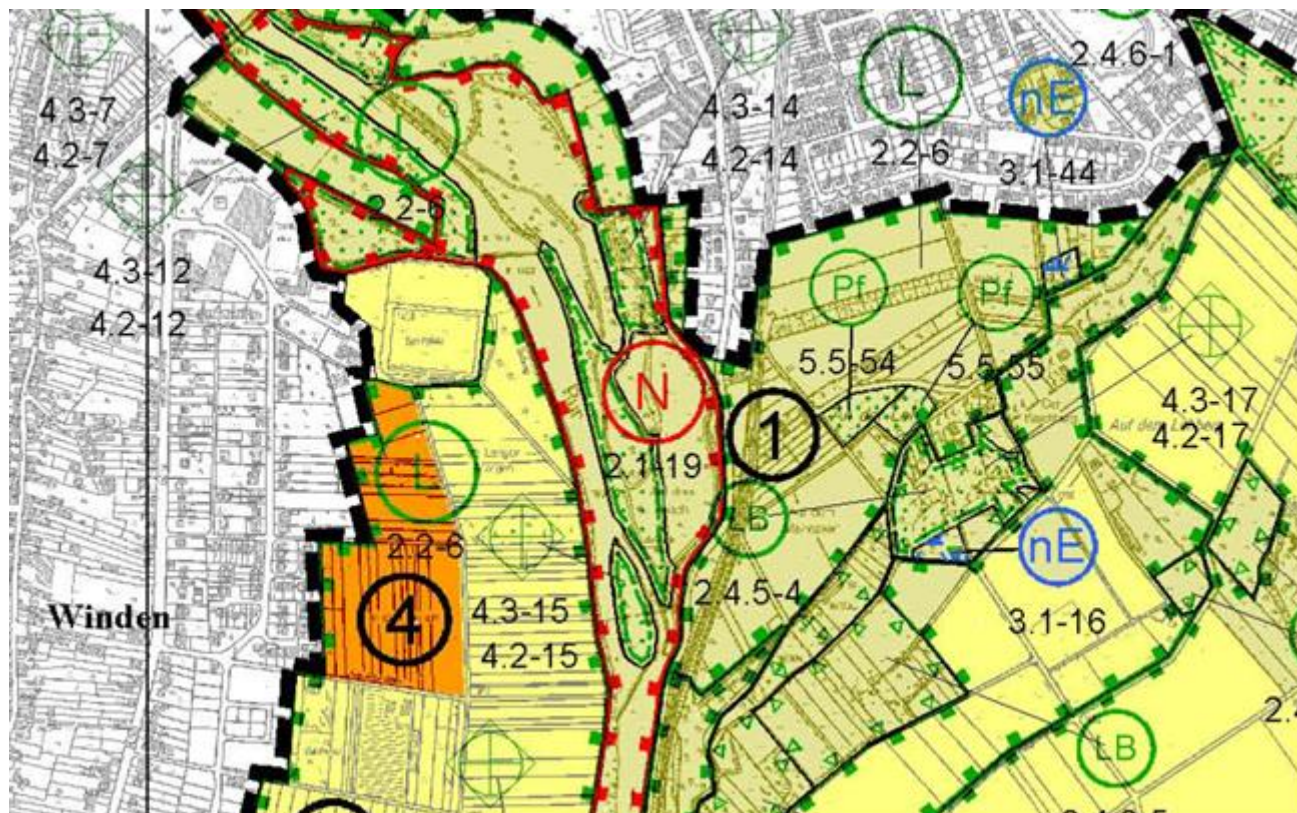


Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan 3 Kreuzau/Nideggen Quelle: Kreis Düren

4 BEGRÜNDUNG DER DARSTELLUNGEN

Das Plangebiet soll einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Entsprechend ist eine Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan erforderlich. Derzeit ist diese Fläche im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Lediglich die östliche Plangebietsgrenze wird als Wasserfläche dargestellt. Daher soll die Darstellung zu einer Wohnbaufläche geändert werden, da es vorwiegend dem Wohnen dienen soll (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Ziffer 1 BauNVO).

Durch diese vorliegende Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB bedarf die Notwendigkeit der Umwandlung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen einer Begründung. Die geplante Siedlungserweiterung fügt sich in die nähere Umgebung des Ortsteils Kreuzau ein und orientiert sich an den bestehenden städtebaulichen Zäsuren. Zwar werden vorliegend bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in

35. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS „ERWEITERUNG KREUZAU-SÜD“

Anspruch genommen, allerdings liegen diese Flächen direkt angrenzend zu bereits bebauten Bereichen und werden lediglich als Ackerflächen genutzt.

In der Gemeinde Kreuzau werden seit geraumer Zeit mit stetig steigender Nachfrage Wohnbauflächen gesucht. Diese Nachfrage an Wohnraum, ist im Stadtgebiet in dieser Größenordnung nicht zu decken.

Das wesentliche Ziel der Planung ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung zusätzlicher Wohnbauflächen in der Gemeinde Kreuzau.

Diesbezüglich sind mit der Planung unter städtebaulichen Gesichtspunkten folgende Ziele verbunden:

- die Bereitstellung von zusätzlichen Wohnbauflächen, um dem zukünftigen Bedarf unterschiedlicher Zielgruppen in Kreuzau gerecht zu werden,
- die Eigenentwicklung des Ortes stärken, um eine positive Bevölkerungsentwicklung zu ermöglichen und die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in ihrem Bestand zu sichern,
- die Gestaltung der südlichen Abrundung der Ortslage Kreuzau.

Durch die Ausweisung des neuen Baugebietes soll der stetigen Nachfrage nach Bauland im Gemeindegebiet Rechnung getragen werden. Die Ausweisung des neuen Wohngebietes ist damit ein wesentlicher Beitrag zur nachhaltigen Wohnraum- und Daseinsversorgung. Auf Basis der vorliegenden städtebaulichen Planung wird ausgehend von der bestehenden Siedlungsstruktur, eine der Ortsrandlage entsprechende Bau- und Freiraumstruktur planungsrechtlich definiert.

Dementsprechend ist Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanverfahrens die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Ortsteilbevölkerung mit ausreichend Wohnraum.

Die Novelle des Städtebaurechts zur Stärkung der Innenentwicklung wurde 2013 beschlossen. Unter anderem wurde mit den Ergänzungen § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB und die Bodenschutzklausel – über das unmittelbare Ziel der Vermeidung der Außenentwicklung hinaus – kombiniert mit einem sehr viel deutlicheren als im bisherigen Recht formulierten Ziel des Schutzes landwirtschaftlicher Flächen.

Um den beständig steigenden Bedarf an Wohnbauland, wie oben dargelegt, im Gemeindegebiet zu decken, ist es erforderlich, neue Flächen am Ortsrand in Anspruch zu nehmen. Die im Gemeindegebiet vorhandenen Baulücken reichen bei Weitem nicht aus, um den Bedarf an Wohnbauflächen zu decken. Daher muss neuer Wohnraum auf weiteren Flächen geschaffen werden. Die Gemeinde Kreuzau erachtet es als erforderlich, in angemessenem Maße auch Freiraum (landwirtschaftlich genutzte Flächen) als städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsgebietes für eine Wohnbauentwicklung in Anspruch zu nehmen.

Diese Konzeption entspricht den planerischen Zielsetzungen der Gemeinde im Hinblick auf die Bereitstellung von Wohnbauflächen für unterschiedliche Zielgruppen in diesem Siedlungsteil und ist geeignet, eine bedarfsgerechte Wohnbauentwicklung voranzutreiben.

Die Gemeinde Kreuzau ist aufgrund der o.g. Aspekte bestrebt, ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnbauflächen und Wohnraum vorzuhalten und somit eine nachhaltige und geordnete Entwicklung sicherzustellen und zu fördern.

35. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS „ERWEITERUNG KREUZAU-SÜD“

Zudem ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen in Bezug auf die konkrete, örtliche Situation zu betrachten und hat demzufolge ein unterschiedlich zu wertendes objektives Gewicht. Grundsätzlich können im Rahmen der Abwägung die Belange des Bodenschutzes zurückgestellt werden, wenn konkurrierenden und konfluierenden Belangen ein besonderes Gewicht zukommt. Im vorliegenden Fall steht das für die Gemeinde wichtige planungspolitische Ziel, attraktives Wohnen zu schaffen, das die Wohnbedürfnisse im Stadtgebiet befriedigt, demgegenüber.

Angesichts der oben beschriebenen Aspekte wird der Sicherung des Wohnbedarfs in der Gemeinde Kreuzau der Vorrang gegeben und demzufolge sollen die Flächen im Plangebiet der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit der Planung wird eine weitestgehend brachliegende Fläche am Ortsrand einer neuen Nutzung zugeführt. Das Plangebiet liegt in direkter Nachbarschaft bereits bebauter Bereiche und arrondiert den Ortsteil Kreuzau. Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gewährleisten, dass ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild entsteht. Die weitere Umgebung des Plangebietes ist vorwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Die planbedingten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen werden ermittelt und in einem Umweltbericht als separaten Teil der Begründung beschrieben und bewertet. Aufgabe der Bauleitplanung ist u.a., dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufrecht zu erhalten und zu verbessern. Daher sind bei der Bauleitplanung die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen. In dem Umweltbericht zur 35. Flächennutzungsplanänderung „Erweiterung Kreuzau-Süd“ werden die voraussichtlich mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet. Sie bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessener Weise verlangt werden kann. Liegen Landschaftspläne vor, so sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

Zur vollumfänglichen Berücksichtigung aller umweltrelevanten Belange wird ferner für den parallel aufzustellenden Bebauungsplan ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Ausgleichsmaßnahmen für die vorgesehenen Planungen sind gemäß der geplanten Bebauung bzw. Versiegelung des Plangelandes zu ermitteln und zu leisten. Ein Ausgleich auf externen Flächen bzw. durch einen Kauf von Ökopunkten ist grundsätzlich möglich.

6 PLANVERFAHREN

Da der Flächennutzungsplan im Plangebiet bisher nur landwirtschaftliche Flächen sowie eine Wasserfläche im östlichen Teil darstellt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans zur Realisierung der Planung erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum aufzustellenden Bebauungsplan.

35. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS „ERWEITERUNG KREUZAU-SÜD“

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Regelverfahren. Die Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens für den Bebauungsplan gemäß § 13 BauGB oder eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB liegen nicht vor.

Die Gemeinde Kreuzau möchte zeitnah den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes sowie den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan fassen. Zeitgleich soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) beschlossen werden.

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung werden die Planunterlagen entsprechend der eingegangenen Stellungnahmen angepasst. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen im Anschluss die öffentliche Auslegung sowie die formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Mit Bekanntmachung der erteilten Genehmigung wird die Flächennutzungsplanänderung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wirksam.