

## **GEMEINDE KREUZAU**

### **Kreis Düren, Regierungsbezirk Köln**

#### **Begründung gemäß § 9 (8) BauGB zum Bebauungsplan der Gemeinde Kreuzau Nr. D 13, 5. Änderung, Ortsteil Drove**

##### **H i n w e i s - Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB**

Der Bebauungsplan wurde gemäß des § 13 BauGB „Vereinfachtes Verfahren“ aufgestellt, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden. In diesem vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 (2) BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen werden. In diesem Bauleitplanverfahren wird hiervon Gebrauch gemacht. Darüber hinaus wird i. A. d. § 13 (3) BauGB von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

##### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. D 13 liegt im Ortsteil Drove, nord-östlich des Wendehammers der Pater-Peters-Straße. Der Geltungsbereich umfasst den an den Wendehammer der Pater-Peters-Straße grenzenden Teil der Grundstücke Gemarkung Drove, Flur 1, Flurstücke 292 und 232 in einer Tiefe von 30 m.

##### **2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich**

Der Bebauungsplan Nr. D 13 wurde im Jahr 1998 aufgestellt und hat mit Datum vom 04.07.1998 Rechtskraft erlangt. Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Kreuzau, Ortsteil Drove und erstreckt sich auf einer bis dahin landwirtschaftlich genutzten Fläche von ca. 2,8 ha. Der gesamte Geltungsbereich wurde als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kreuzau sind die Flächen des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan D 13 war aus Gründen des dringenden Wohnraumbedarfs im Gemeindegebiet Kreuzau erforderlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. D 13 ist entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans beinahe vollständig bebaut.

Die Pater-Peters-Straße endet im Plangebiet in einem Wendehammer. Hier war ursprünglich die spätere Erweiterung der Pater-Peters-Straße zwischen Drovestraße und Karl-Arnold-Straße vorgesehen. Da sich jedoch die Mehrzahl der betroffenen Grundstückseigentümer bei einer durchgeführten Befragung gegen eine innere Erschließung aussprach, wurde bereits im Rahmen der 3. Änderung (vereinfachten Änderung) im Jahr 2001 eine überbaubare Fläche „vor Kopf“ des Wendehammers ausgewiesen.

### **3. Ziele und Zwecke der Planung**

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans D 13 sieht die Ausweisung einer überbaubaren Fläche in einer Breite von 13,0 m und einer Tiefe von 16,0 m vor. Im Übrigen sollen für das neu entstehende Baugrundstück die Festsetzungen des angrenzenden Plangebietes WA 7 des ursprünglichen Bebauungsplanes D 13 gelten.

Der Wendehammer am Ende der Pater-Peters-Straße wird bis zur Grenze der Parzelle Gemarkung Drove, Flur 1, Nr. 292, verlängert. Die gemeindliche Grünfläche wird zurückgenommen und als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

### **4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Planbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche festgesetzt. Da die Bebauungsplanänderung ein Allgemeines Wohngebiet ausweist, gilt er gem. § 8 (2) BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

### **5. Erläuterungen zu den Planinhalten und Festsetzungen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes D 13 wird um das neu entstehende Baugrundstück erweitert. Das Grundstück schließt direkt an das WA 7-Gebiet des Bebauungsplanes an. Die bisherigen Festsetzungen des WA 7 sollen auch für das neue Baugrundstück gelten.

Die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes D 13 werden nicht verändert.

#### Hinweise:

- Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlage in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu Schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

- Das Plangebiet ist der Erdbebenzonen / geologischen Untergrundklasse 3 / T zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen

- Das Plangebiet grenzt an einen Bereich mit holozänen Bach- und Flussablagerungen. Dort können unter Umständen humose Böden und/oder Torfe und torfige Lagen im Untergrund auftreten. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist der Baugrund, insbesondere im Hinblick auf die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

### **6. Umweltbelange**

#### **6.1 Umweltbericht**

Im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB wurde i. A. d. § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen.

#### **6.2 Bodenaltlasten**

- entfällt -

## **06. Kosten**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen keine Folgekosten.

### **Hinweis:**

Der Rat der Gemeinde Kreuzau hat in seiner Sitzung am 03.12.2015 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. In derselben Sitzung hat der Rat dem Planentwurf zugestimmt und die Verwaltung ermächtigt die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Kreuzau, .....

Der Bürgermeister  
I.A.

- David Gottstein -