



GEMEINDE KREUZAU

Der Bürgermeister

Gemeindeverwaltung Kreuzau, Postfach 1128, 52368 Kreuzau

Bezirksregierung Köln
Dezernat 32 – Regionalentwicklung
Herrn Ulmen
Zeughausstr. 2-10
50606 Köln

Über

Landrat Düren
Kreisentwicklung und -straßen
Frau Lersch
52348 Düren

Abt. 2.1 - Bauleitplanung, Wirtschaftsförderung

Auskunft erteilt: Herr Gottstein
Zimmer: 353
Telefonnummer: 02422/507-353
Faxnummer: 02422/507-162
E-Mail: d.gottstein@kreuzau.de
Aktenzeichen: 621-00/Go
Datum: 23. Juni 2016
Sprechzeiten
(auch nach Vereinbarung)

Montag – Freitag	08:30 – 12:00 Uhr
Dienstag	13:30 – 16:00 Uhr
Donnerstag	13:30 – 17:00 Uhr

Kassenzeichen (bei Überweisung bitte unbedingt angeben)

Flächennutzungsplan der Gemeinde Kreuzau: Darstellung einer Wohnbaufläche im Ortsteil Kreuzau

Landesplanerische Anfrage gem. § 34 LPIG NRW

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Kreuzau beabsichtigt die Ausweisung eines neuen Wohnbaugebietes im Zentralort Kreuzau. Im Nachfolgenden stelle ich Ihnen den entsprechenden Planungsbereich und die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen vor.

Planungsziel

Der Zentralort Kreuzau ist ein sehr beliebter Wohnstandort. Es ergehen mehrfach pro Woche bei der Gemeindeverwaltung Anfragen nach freien Baugrundstücken im Zentralort ein. Diese Nachfrage übersteigt bei Weitem das spärlich vorhandene Angebot. Die Bereiche, für die schon heute Planungsrecht besteht, sind mit Ausnahme eines ca. 2,5 ha großen Gebietes am nördlichen Ortsteingang von Kreuzau, nur auf die im Ort verteilten Baulücken beschränkt. Ansonsten sind keine Wohnbauflächenreserven im Zentralort Kreuzau vorhanden. Für die 2,5 ha große Fläche am nördlichen Ortsrand bestehen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erschließung und Bebauung. Die Umsetzung scheidet jedoch am fehlenden Willen der Eigentümer die Fläche zu entwickeln. Gleiches gilt für die Eigentümer der Baulücken. Die Gemeinde Kreuzau führt seit 1990 Jahren ein Baulückenkataster, das jährlich aktualisiert wird. Für den Ortsteil Kreuzau sind mit Stand 31.12.2015 78 Baulücken ermittelt worden. Dies ist im Hinblick auf die Größe des Ortes mit ca. 5.000 Einwohnern als gering einzustufen. Des Weiteren wird angemerkt, dass im gesamten Gemeindegebiet keine industriellen oder anderweitigen Brachflächen vorhanden sind, die einer Nutzung als Wohnbaufläche zugeführt werden könnten. Sämtliche Brachen sind in der Vergangenheit einer neuen Nutzung zugeführt worden.

1/4

Kontakt:

52372 Kreuzau, Bahnhofstraße 7
Telefon 02422 / 507 - 0
Telefax 02422 / 507 - 498
E-Mail: Buergemeister@Kreuzau.de
<http://www.kreuzau.de>

Konten der Gemeindekasse:

Sparkasse Düren	Kto. 1200 039	(BLZ 395 501 10)	IBAN: DE14 3955 0110 0001 2000 39	SWIFT-BIC: SDUEDE33XXX
Deutsche Bank Düren	Kto. 8 242 000	(BLZ 395 700 61)	IBAN: DE57 3957 0061 0824 2000 00	SWIFT-BIC: DEUTDE3395
Postbank Köln	Kto. 133 04-500	(BLZ 370 100 50)	IBAN: DE67 3701 0050 0013 3045 00	SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Volksbank Euskirchen eG	Kto. 6000256011	(BLZ 382 600 82)	IBAN: DE02 3826 0082 6000 2560 11	SWIFT-BIC: GENODED1EVB

Die Beliebtheit des Ortes Kreuzau als Wohnstandort ergibt sich durch die sehr gute Infrastruktur und Versorgungsmöglichkeiten in den Bereichen Waren des täglichen Bedarfs, medizinische Versorgung, und Bildung bzw. frühkindliche Erziehung. Nicht zuletzt die guteverkehrliche Anbindung, die räumliche Nähe zum Mittelzentrum Düren sowie die attraktive Lage zu nahegelegenen Naherholungsgebieten sind ausschlaggebende Gründe für Bürgerinnen und Bürger nach Kreuzau zu ziehen.

Um dieser Nachfrage gerecht werden zu können, die vorhandene Infrastruktur effizienter zu nutzen und den Zentralort Kreuzau nachhaltig zu stärken, ist es der Gemeinde ein wichtiges Anliegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den privaten Haus- bzw. Wohnungsbau zu schaffen. Dies ist aufgrund von verschiedenen Gegebenheiten räumlich nur sehr eingeschränkt umsetzbar. Die Ermittlung von potenziellen Flächen für eine Erschließung von Wohnbaugebieten offenbart dies sehr deutlich. Westlich des Zentralortes stellt die Rur eine natürliche Begrenzung dar. Eine Ausdehnung des Siedlungsbereichs an dieser Stelle würde einen neuen Einschnitt in bisher unberührtes Terrain bedeuten, was dringend vermieden werden sollte. Nördlich von Kreuzau endet das Gemeindegebiet (Grenze zur Stadt Düren), sodass eine weitere Entwicklung in diese Richtung höchstens entlang der L 249 denkbar wäre. Hier besteht noch eine Wohnbau-Reservefläche, die aus den genannten Gründen nicht erschlossen ist. In Richtung Süden hin ist eine Ausdehnung des Zentralortes aufgrund der topographischen Gegebenheiten nicht realisierbar. Zudem befindet sich in diesem Bereich das Wasserschutzgebiet der Wassergewinnungsanlage Am Lohberg (Wasserwerk Concordia Kreuzau). Der Bereich östlich von Kreuzau ist großflächig vom Überschwemmungsgebiet des Drover Baches erfasst, sodass die Erweiterung des Zentralortes in diesem Bereich mittelfristig nicht umsetzbar ist.

Planbereich

Im südlichen Bereich des Ortes Kreuzau, beabsichtigt die Gemeinde Kreuzau die Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan. Es handelt sich dabei um einen ca. 2,7 ha großen Bereich, der sich an das vorhandene Baugebiet anschließt. Die Erschließung der in Rede stehenden Flächen soll über die bestehende Gemeindestraße „Kapellenweg“ erfolgen.

Der Planbereich wird im Norden vom bestehenden Baugebiet („Auf dem Brechen“ und weitere Straßen), im Westen von der Bahntrasse (Strecke der Rurtalbahn Düren-Heimbach), im Osten von Wohnbebauung sowie land- und forstwirtschaftlichen Flächen und im Süden vom Wiesenbach sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt. Der Anfrage sind zwei Kartenauszüge zur besseren Einordnung des Plangebietes beigelegt.

Der Planbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Kreuzau, Flur 16, Flurstücke 22, 112, 113, 114, 211, 234 (Gewässer), 235 (Wirtschaftsweg) und 316.

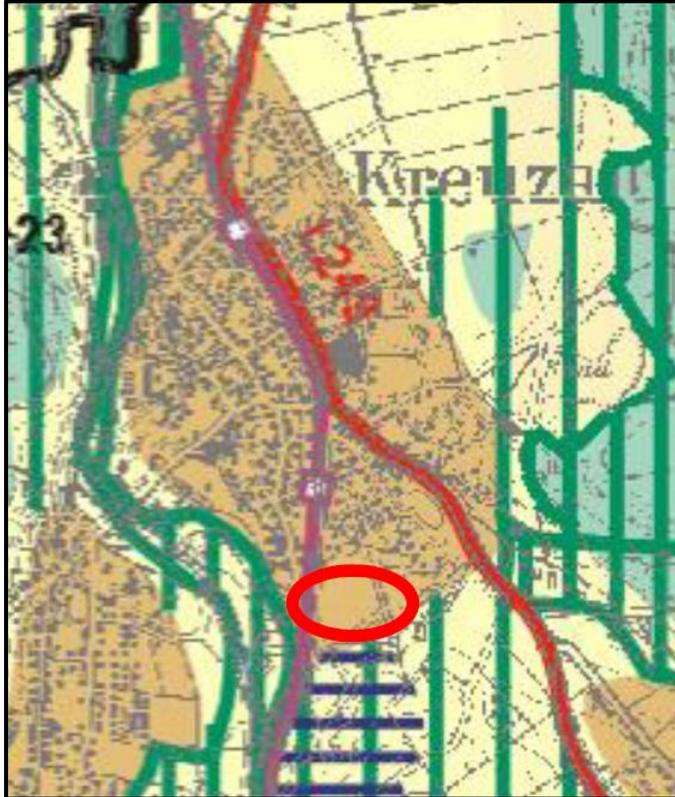
Westlich, nördlich und östlich des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung, sodass es sich nicht um eine massive Ausdehnung des Ortes in die freie Landschaft handelt, sondern es stellt vielmehr einen runden Abschluss in der Gesamtbetrachtung der Ortslage dar. Es ist eine direkte Anbindung an das bestehende Wohnbaugebiet Kreuzau-Süd vorhanden, sodass nach hiesiger Ansicht von einer städtebaulich integrierten Lage gesprochen werden kann.

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Regionalplan

Im Regionalplan ist der Bereich als Allgemeines Siedlungsbereich innerhalb des ASB Kreuzau abgebildet. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes von ca. 2,5 ha ist eine Änderung des Regionalplans nicht erforderlich.

Auszug aus dem Regionplan (nicht maßstabsgetreu); Lage des Planbereichs ist rot umkreist

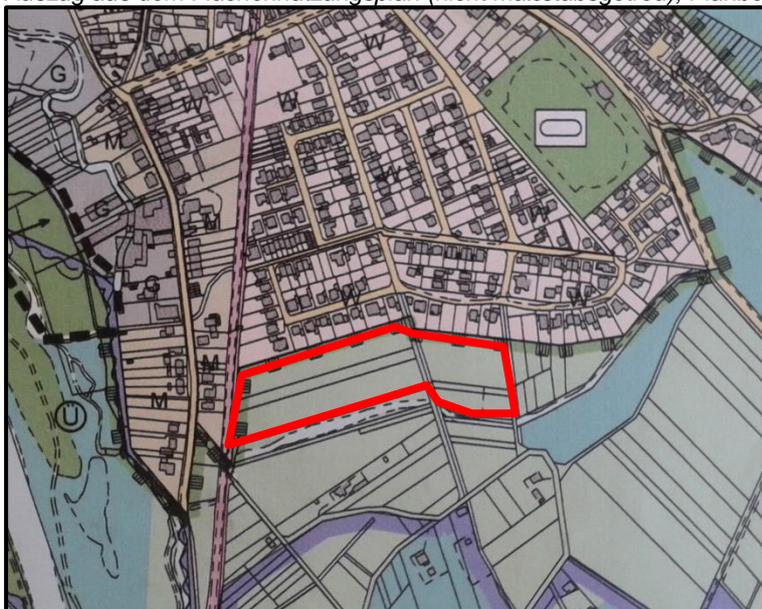


Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kreuzau (FNP) ist der gesamte Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für die Erschließung eines neuen Wohnbaugebietes ist somit eine Änderung des Flächennutzungsplans zur Ausweisung einer Wohnbaufläche erforderlich.

Die nördlich und östlich umliegenden Grundstücke sind als Wohnbauflächen dargestellt. Westlich der Bahnstrecke sind Gemischte Bauflächen dargestellt. Der südlich angrenzende Bereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan (nicht maßstabsgetreu); Planbereich ist rot umrandet



Weiteres Vorgehen

Zum Planbereich liegen weder ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan noch ein Beschluss zur Einleitung einer FNP-Änderung vor.

Bei einem positiven Bescheid zur landesplanerischen Anfrage, ist es die Absicht der Gemeinde Kreuzau die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung eines Wohnbaugebietes im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zu schaffen. Neben der Änderung des Flächennutzungsplans soll parallel dazu ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um konkrete Festsetzungen treffen zu können. In den Bauleitplanverfahren sollen alle weiteren Belange (u.a. Eingriff in Natur und Landschaft, Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet der Wassergewinnungsanlage Am Lohberg) geprüft und entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

Bevor die notwendigen kommunalen Bauleitplanverfahren in die Wege geleitet werden, bitte ich um Prüfung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz NRW, ob das beschriebene Planvorhaben mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Einklang zu bringen ist.

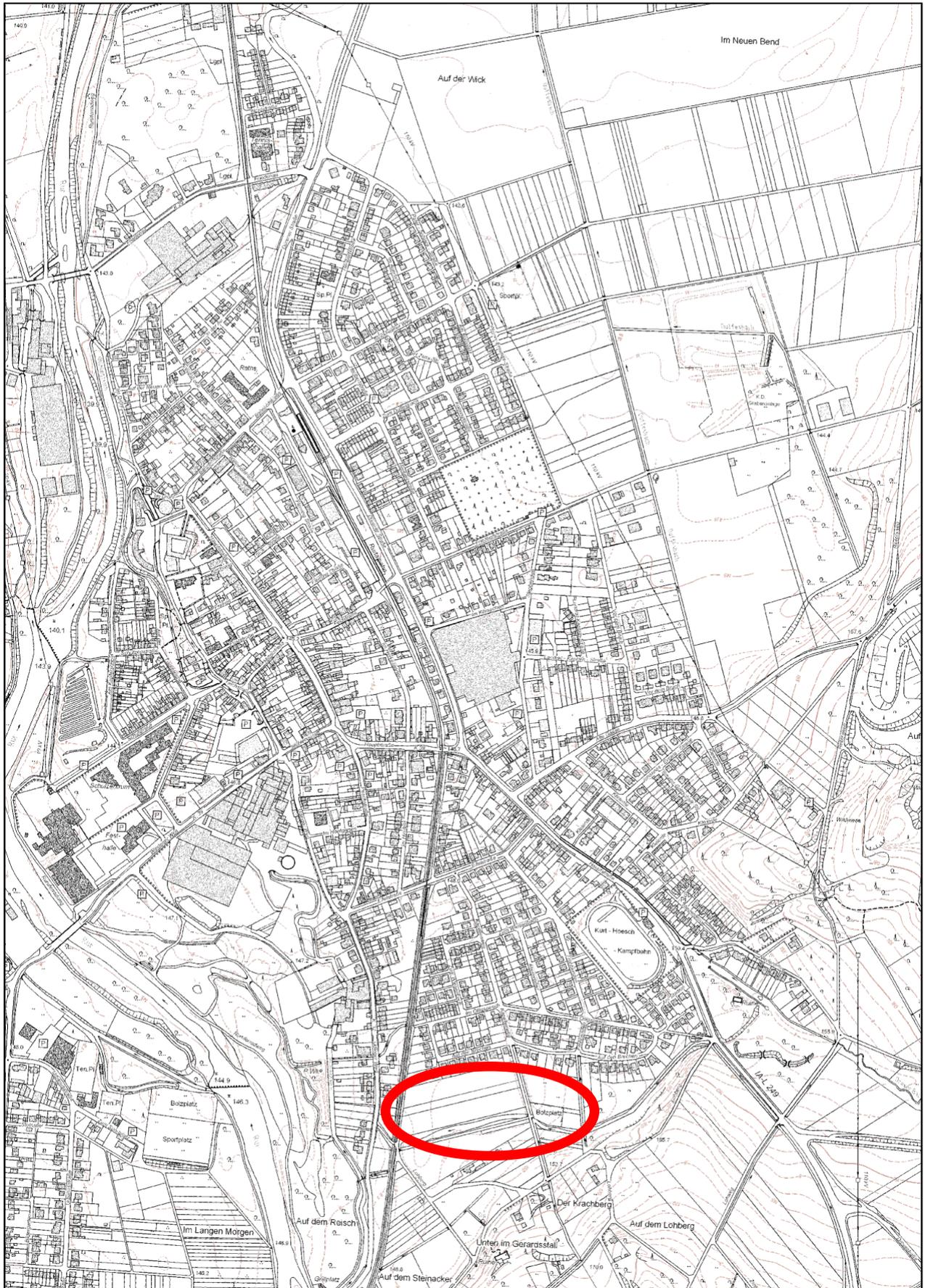
Für ein persönliches Gespräch und einen Ortstermin stehe ich Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

- Gottstein -

Anlagen

Übersichtskarten zum Planbereich und der näheren Umgebung



ca. 1 : 10000

Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW - Keine amtliche Standardausgabe
Für Geodaten anderer Quellen gelten die Nutzungs- und Lizenzbedingungen der jeweils zugrundeliegenden Dienste

