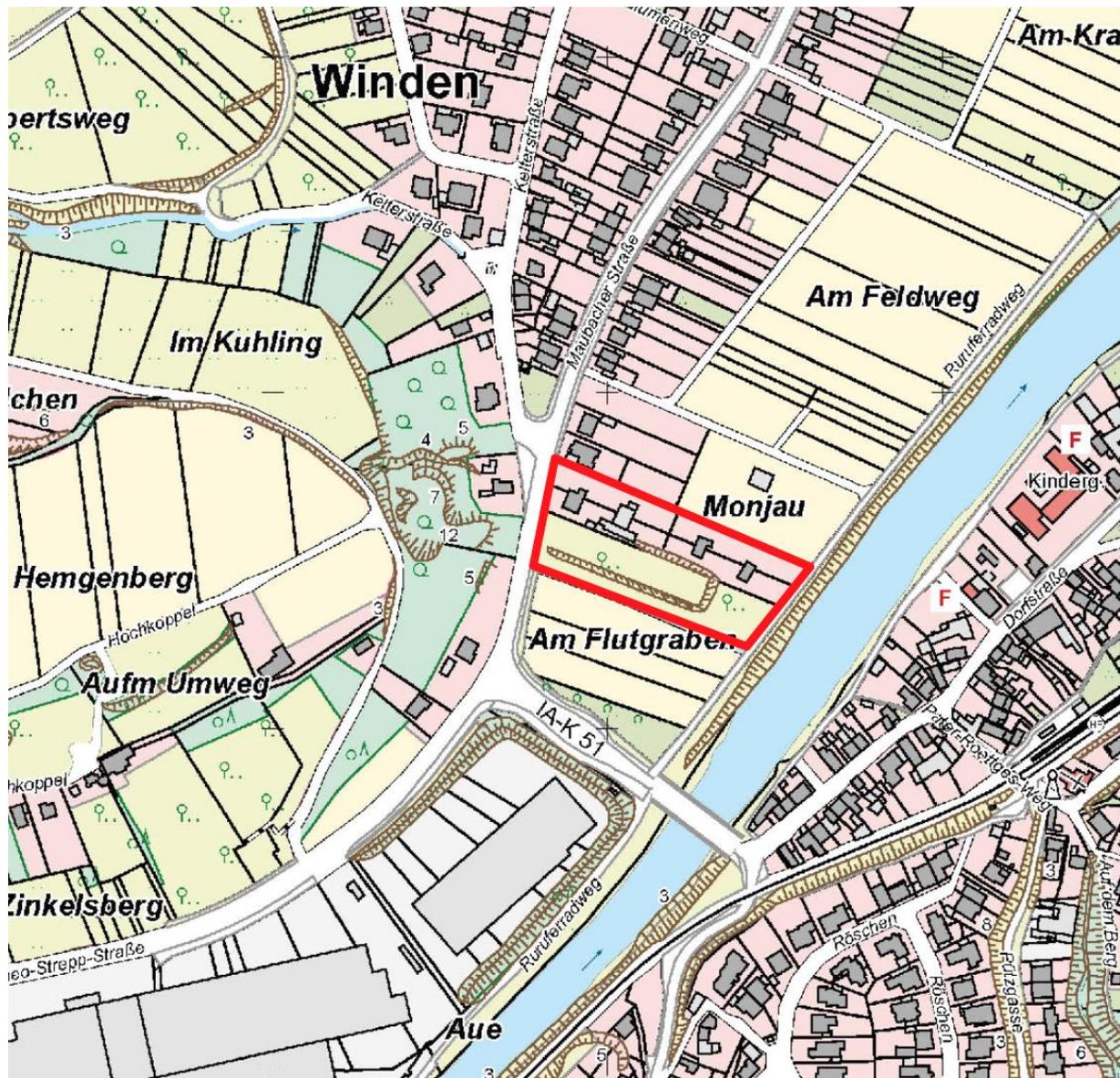


# 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kreuzau. Sondergebiet Seniorenwohn-, -pflege- und medizinisches Zentrum Winden

Begründung



Stand: Offenlage

## Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Erfordernis .....	3
2.	Planungsstandort .....	4
2.1.	Standortalternativen .....	4
2.2.	Gesellschaftliche Rahmenbedingungen für eine Pflegeeinrichtung .....	4
2.3.	Flächeninanspruchnahme .....	4
2.4.	Erfüllung des öffentlichen Interesses .....	5
2.5.	Restriktionen aus der spezifischen Nutzungsabsicht .....	6
3.	Vorprägung des Planungsareals .....	6
3.1.	Bestehende Nutzung und Umgebung .....	6
3.2.	Infrastruktur und Versorgung.....	7
4.	Planungskonzeption zur Änderung des FNP.....	7
4.1.	Erster Planungsentwurf.....	7
4.2.	Modifikation der Planung.....	8
4.3.	Weitere Modifikation der Planung.....	9
4.4.	Bebauungspläne .....	11
4.5.	Vorbelastung Landschaftsbild .....	11
5.	Naturschutzfachliche Belange.....	13
5.1.	Anthropogene Vorbelastungen .....	13
5.2.	Überschwemmungsbiote .....	16
5.3.	Bereich zum Schutz der Natur gem. Regionalplan Köln .....	16
5.4.	Landschaftsplan.....	17
5.5.	Landschaftsschutzgebiet .....	17
5.6.	Naturschutzgebiet .....	18
5.7.	Baumbestand .....	19
6.	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen .....	20
7.	Wasserwirtschaft.....	20
8.	Gutachten.....	20
9.	Hinweise und Empfehlungen für die verbindliche Bauleitplanung.....	21
9.1.	Schutz des Bodens.....	21
9.2.	Baugrunduntersuchungen.....	21
9.3.	Erdbebengefährdung.....	21
9.4.	Altlastenverdachtsflächen.....	22
9.5.	Pflanzungen, Baumschutz .....	22

## **1. Anlass und Erfordernis**

---

Ende 2019 wurde eine verbindliche Pflege-Bedarfsplanung für den Kreis Düren mit einer kommunenscharfen Planungsebene beschlossen. Für die Gemeinde Kreuzau bedeutet dies, dass der Bedarf an 202 zusätzlichen Plätzen im vollstationären Bereich der Pflege anerkannt wurde.

Aktuell wird eine Planung für ein Pflegeheim im Zentrum von Kreuzau mit 80 Plätzen verfolgt. Dies genügt jedoch nicht um den o. g. Bedarf der Gemeinde zu erfüllen, die das Ziel hat, dass ältere Menschen aus Kreuzau ihre Heimat nicht verlassen sollten, um in eine Pflegeeinrichtung zu ziehen. Es besteht ein hohes öffentliches Interesse an der Heranziehung von ergänzenden Angeboten, um den vorhandenen Bedarf an Pflegeplätzen zu gewährleisten und der öffentlichen Aufgabe der Versorgungsfunktion der Gemeinde im Pflegebereich nachzukommen. Dies liegt im kommunalen Interesse und stellt ein wichtiges Ziel der aktuellen Städtebaupolitik der Gemeinde dar.

Im Ortsteil Winden soll nun ein besonderes Wohn- und Pflegeprojekt für ältere Menschen entstehen. Das Vorhaben soll den Einwohnern im Heimatort selbstbestimmtes Wohnen im Alter in einem ausgewogenen sozialen Umfeld bei sinnvollen Service- und notwendigen Pflegeangeboten mit Gemeinschaftsaktivitäten ermöglichen. Da es sich um ein Projekt für Kreuzau handelt, kann es auch nur in Kreuzau – hier im Ortsteil Winden - ausgeführt werden.

Die Gemeinde Kreuzau selbst verfügt weder über eigene Flächen, noch kann sie eine solche Einrichtung selbst errichten und betreiben. Die Gemeinde soll auch nach der Intention des Sozialgesetzbuches (SGB) keine eigenen Häuser bauen. Im Sinne des im SGB betonten Subsidiaritätsprinzip obliegt dies primär privaten und gemeinnützigen Trägern, solange die Versorgungsleistungen fach- und kostengerecht erbracht werden können.

Ein privater Investor konnte gefunden werden, der diese Aufgabe zu übernehmen bereit ist. Der Vorhabenträger verfügt über eine hierzu geeignete Fläche. Diese liegt im Süden der Ortslage Winden und schließt an die Wohnbebauung unmittelbar an. Der Investor plant am Standort eine diversifizierte Wohn-/Pflegeeinrichtung, bestehend zum einen aus der Errichtung einer Pflegeeinrichtung mit 80 Plätzen und zum anderen aus einem Angebot für betreutes Wohnen mit ca. 25 Einheiten, sog. "Service-Wohnen". Letzteres ermöglicht neuen Wohnraum für ältere Menschen, die ihren Alltag noch weitgehend selbstständig gestalten können und lediglich geringfügige Unterstützung oder Betreuung im Alltag benötigen. Als weitere ergänzende Nutzungen sind Räumlichkeiten für eine Apotheke, Arztpraxen sowie Gastronomie vorgesehen. Diese neuen Versorgungseinrichtungen werden zudem auch allen Bürgern von Kreuzau / Winden zugutekommen. Insbesondere die Gastronomie dient auch dazu, die Sozialkontakte der Bewohnerinnen und Bewohner zu stärken bzw. zu mehren und erhöht auch die örtliche Naherholungsattraktivität des Rur-Uferweges. Insgesamt verbessert sich dadurch die gesundheitliche und soziale Versorgung im Umfeld deutlich.

Die für die Planung in Rede stehenden Flächen sind im Flächennutzungsplan (FNP) größtenteils als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Eine Fläche in der nördlichen Ecke des Änderungsbereiches ist als Wohnbaufläche dargestellt. Des Weiteren ist der Verlauf des Landschaftsschutzgebietes dem FNP zu entnehmen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung einer Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Teilgebiet Bebauungsplan I 12 „Pflege- und medizinisches Zentrum Winden“, Maubacher Straße aufgestellt. Ziel beider Planungen im Parallelverfahren ist die Schaffung von Planungsrecht zur Errichtung o. g. Nutzungen.

Es besteht ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Absatz 3 BauGB.

Bei dem Planbereich handelt es sich derzeit bauplanungsrechtlich um Außenbereich.

## **2. Planungsstandort**

---

### **2.1. Standortalternativen**

Andere geeignete Flächen der Gemeinde bestehen in Kreuzau nicht. Entweder liegen gemeindeeigene Flächen im Überschwemmungsgebiet oder außerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). Hierzu sei darauf hingewiesen, dass der ASB Winden der einzige ASB im Rurtal ist - auch über die Gemeinde Kreuzau hinaus.

Standortalternativen wurden im Vorfeld seitens des Investors geprüft und Gespräche mit Eigentümern geführt, ohne dass diese zum Erfolg führten. Die Verfügbarkeit des in Rede stehenden Standortes ist hingegen zugunsten des Bauherrn gegeben.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen durch Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „*Seniorenwohn-, -pflege- und medizinisches Zentrum*“ im Flächennutzungsplan geschaffen werden. Im Bebauungsplan erfolgt eine nähere Konkretisierung der zulässigen Nutzungen im Einzelnen, die dem geplanten Seniorenwohn-, Pflege- und medizinischen Zentrum mit Apotheke, Arztpraxen und Gastronomie entsprechen.

### **2.2. Gesellschaftliche Rahmenbedingungen für eine Pflegeeinrichtung**

Im Alter wird es vielen Menschen zunehmend erschwert weiterhin im gewohnten örtlichen Umfeld leben zu können. Häuser und Wohnungen sind mit ihnen älter geworden. Barrierefreiheit oder Behinderteneignung lassen sich nur aufwendig herstellen. Oftmals ist der Wohnraum nach dem Fortgang des Nachwuchses oder im Falle der Verwittung zu groß. Auch kann eine häusliche Pflege durch mangelnde Kapazitäten von Pflegediensten oft nicht sichergestellt werden. Vor dem Gesichtspunkt der demographischen Entwicklung ist es von essentieller Bedeutung seniorengerechten Wohnraum und stationäre Pflegeplätze bereits heute kurzfristig bereitzustellen, um eine Verschärfung des Pflegeengpasses abzumildern.

Ein Umzug kommt regelmäßig nur innerhalb der Standortgemeinde in Frage. Im Heimatort besteht soziale und in den meisten Fällen auch familiäre Vernetzung und man fühlt sich nicht fremd. Standortüberlegungen abseits von Kreuzau für das geplante Projekt scheiden aus diesen Gründen aus. Für pflegebedürftige Einwohner will das Projekt im gewohnten Wohnumfeld im Ortsrandbereich von Winden geeignete Angebote schaffen.

### **2.3. Flächeninanspruchnahme**

Folgende Argumente sprechen für das Vorhaben am geplanten Standort in Winden:

- a) Der Bereich ist für die beabsichtigte Zweckbestimmung sofort verfügbar, weil die Eigentumsverhältnisse zugunsten des Investors geklärt sind. Mit der Realisierung kann unmittelbar mit Vorliegen des Baurechtes begonnen werden. Ein Vorhabenträger steht dafür bereit. Die zweckgebundene Bereitstellung wird über einen Durchführungsvertrag gesichert.
- b) Alternative Flächen der Gemeinde stehen nicht zur Verfügung. Der Erwerb von privaten Flächen ist nicht gegeben (s. Kapitel 2.1). Es besteht auch nicht die Möglichkeit, das Gebiet längsgestreckt entlang der Maubacher Straße auszudehnen, statt in die Tiefe des Grundstückes auszugreifen, da die angrenzenden Flächen an der Maubacher Straße landwirtschaftlich genutzt werden und nicht zum Verkauf stehen.
- c) Die Fläche ist vergleichsweise eben, so dass sich die erforderliche Barrierefreiheit insbesondere ohne umfassende Eingriffe in die Geländeverhältnisse umsetzen lässt.
- d) Der Planbereich ist wirtschaftlich und stadtfunktional gut erschließbar.

- e) Unmittelbar am Planbereich besteht Zugang zum ÖPNV über die Bushaltestelle an der Maubacher Straße (Haltestelle „Üdinger Weg“).
- f) Die Ortsmitte von Winden und auch Kreuzau sind sehr gut mit dem Bus erreichbar. Der Zugang zu Naherholung und Spaziergang besteht am Rur-Uferweg.
- g) Die Flächengröße des Plangrundstückes ist geeignet, um die gebotene Zahl der Pflegeplätze unter Wahrung des maximalen Freiraumschutzes (ausreichender Abstand zur Rur-Aue, der naturbelassen bleibt und landschaftliche Einbindung) zu ermöglichen.

#### **2.4. Erfüllung des öffentlichen Interesses**

Die Entwicklung von Angeboten für die Pflege und das Betreute Wohnen ermöglicht, dass Bewohner der Ortschaft ihre vertraute Umgebung im Alter nicht verlassen müssen. Bausteine des wohnortbezogenen Wohn-, Pflegekompetenz- und Dienstleistungszentrums sind:

- Öffnung des Hauses für das Gemeinwesen durch Arzt, Apotheke und Gastronomie mit Verbindung zum Radweg
- Vollstationäre Einrichtung
- Betreute Wohnungen (mit Service)

Die Gemeinde darf bauleitplanerisch tätig werden und damit auf einen konkreten Bauwunsch reagieren, sobald und soweit gem. § 1 Abs. 3 BauGB die städtebauliche Entwicklung und Ordnung dies erforderlich macht. Das heißt, dass neben dem Interesse des Investors auch ein öffentliches Interesse bestehen muss. Das öffentliche Interesse ergibt sich aus dem Defizit an Pflegeplätzen in der Gemeinde Kreuzau (s. Kapitel 1). Die Ansiedlung eines Seniorenzentrums mit 80 Pflegeplätzen und betreutem Wohnen sichert - unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung - langfristig die Betreuung und Pflege im Alter nach unterschiedlichen Ansprüchen in der Gemeinde selbst. Ein weiteres Interesse besteht in der Schaffung von Arbeitsplätzen. Dies betrifft nicht alleine die Pflege, sondern auch die Errichtung von Räumlichkeiten für eine Arztpraxis, eine Apotheke und die gastronomische Nutzung.

Planungsziel ist die Integration der Pflegeeinrichtung mit betreutem Wohnen in das öffentliche Leben. Neben den auch öffentlich zugänglichen und genutzten Versorgungseinrichtungen sollen zudem Begegnungsmöglichkeiten geschaffen werden.

In der Umsetzung des Projektes besteht insofern ein öffentliches Interesse zur langfristigen Wahrung der Gesundheitsvorsorge.

Der mit der Planung verbundene Eingriff in den Naturhaushalt soll und muss in adäquater Weise minimiert und wieder ausgeglichen werden. Hier wird der Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt so gestaltet, dass die Schutzbereiche ausgeglichen werden, welche durch die Planung selbst nachhaltig negativ beeinträchtigt werden. Es sind geeignete Maßnahmen vorgesehen, die im Bebauungsplanverfahren mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und festgesetzt werden.

Mit der vorliegenden Planung folgt die Gemeinde den Vorgaben der Raumordnung und der Bedarfsplanung des Alten- und Pflegegesetzes NRW.

In den Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) sollen gem. Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, wohnungsnaher Freiflächen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie gewerbliche Arbeitsstätten in der Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit unmittelbar, d. h. ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind (s. Ziel 2.1.9 im Kapitel D.I, LEP NRW). Innerhalb der ASB sollen so auch entsprechend dem Bedarf in der Bauleitplanung Flächen für die soziale und medizinische Betreuung dargestellt bzw. festgesetzt werden.

Den Belangen des Landschaftsschutzes steht das öffentliche Bedürfnis nach Deckung des Bedarfs an Pflegeplätzen entgegen. In der Abwägung zwischen den Belangen wird dem Bedürfnis nach Deckung dieses Bedarfs ein hohes Gewicht beigemessen. Dies entspricht dem Planungswillen der Gemeinde. Eingriffe in den Landschaftsraum wurden im bisherigen Planungsverfahren bereits minimiert (deutliche Vergrößerung des Abstandes zur Rur-Aue, Verzicht auf eine parkartige oder ähnliche Umgestaltung des Naturraumes zwischen Planprojekt und Rural-Weg). Im Übrigen werden Eingriffe allen rechtlichen Anforderungen entsprechend ausgeglichen. Eine Konkretisierung dazu erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans.

## **2.5. Restriktionen aus der spezifischen Nutzungsabsicht**

In Bezug auf die Gebäudekubatur und die Anordnung im Sondergebiet selbst gibt es ebenfalls Zwangspunkte, die eine Anpassung der Planung im Sinne der Eingriffsminimierung nur bis zu einem bestimmten Punkt zulassen.

Für den Betrieb einer Seniorenwohn- und -pflegeeinrichtung mit den geplanten ergänzenden medizinischen und sonstigen Nutzungen ist ein definiertes Raumprogramm erforderlich. Eine Entwicklung entlang der Maubacher Straße ist ohne bauliche Entwicklung in Richtung Rur nicht rentabel. Eine derartige Sonderimmobilie ist auf möglichst große, niveaugleich gelegene Einheiten (Pflegezonen) angewiesen, denen die Bauleitplanung Rechnung tragen muss. Unter Beachtung der Eingriffsminimierung sind auch andere Qualitätsaspekte auszubalancieren, wie beispielsweise technische und ökonomische Belange, Kostenbewusstsein, Nutzungsorientierung etc.

Die erforderlichen Abstandsflächen zwischen den Gebäuden sind einzuhalten. Auch sind die Belichtungsverhältnisse bei der Gebäudeausrichtung (Ost-West) zu beachten, da Pflegezimmer besonders guter Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse bedürfen und nicht nach Norden ausgerichtet werden sollen. Dies schränkt die Anordnung der Gebäude auch für die übrigen Nutzungen ein. Zudem ist der Brandschutz zu gewährleisten, indem um die Gebäude Aufstellflächen für die Feuerwehr zu berücksichtigen sind. Dementsprechend ergibt sich eine erforderliche bauliche Ausdehnung in Richtung Rur unter Wahrung der gebotenen Abstände zu Uferbereich und Vorland.

Des Weiteren sind die erforderlichen Stellplätze oberirdisch nachzuweisen. Aus brandschutztechnischen Gründen sind eine Tiefgarage oder Parketage nicht umsetzbar.

Eine alternative Ausdehnung Richtung Süden entlang der Maubacher Straße scheidet aufgrund der nicht gegebenen Grundstücksverfügbarkeit aus (s. Kapitel 2.3).

## **3. Vorprägung des Planungsareals**

---

### **3.1. Bestehende Nutzung und Umgebung**

Das Gebiet ist in der nördlichen Hälfte (jetzige Flurstücke Nr. 258/52, 259/52, 260/52 und 261/52) bereits durch eine bauliche Nutzung vorgeprägt. In der Vergangenheit befand sich dort eine Werkstatt für Reifenwechsel, Lagerung etc. und hat den Standort nach mehr als 20 Jahren im Jahr 2009 verlassen. Danach hat ein Taxiunternehmen bis 2017 die Räumlichkeiten genutzt. Weiter östlich sind insbesondere Wiesen und Einzelbäume (Obst) vorherrschend. Daran schließt wiederum eine Hütte, welche als Hühnerstall umfunktioniert wurde, an. Auch diese Hütte ist abgängig und kleinflächig von Gehölzen eingewachsen. Der östliche Abschnitt kann am ehesten als Obstwiese-/garten bzw. strukturreiche Grünanlage beschrieben werden, da hier ältere abgängige Obstbäume und ein wiesenartiger Unterwuchs vorkommen.

Die vorhandenen Gebäude sollen beseitigt und das Grundstück für die bestimmungsgemäße Folgenutzung im Sinne dieser Bauleitplanung vorbereitet werden. Die übrigen Grundstücksflächen im

Süden werden von einer Streuobstwiese eingenommen. Einzelne der vorkommenden Gehölze sind recht alt und weisen zum Teil viel Totholz auf. Der Unterwuchs ist teils verbuscht.

Das Grundstück wurde vor Jahrzehnten als privater Obstgarten genutzt. Innerhalb der Streuobstwiese sind auch zwei Hütten vorhanden, welche privat als Wohnraum und für Freizeit Zwecke genutzt wurden und von denen ein entsprechendes Störpotenzial ausging. Die Hütten sind baufällig und stark eingewachsen.

Im Norden zum Plangebiet grenzen Wohnbebauung, eine Lagerhalle und landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Letztere grenzen auch im Süden an das hier betrachtete Gebiet.

Im räumlichen Vergleich wird die geplante Neubebauung selbst in ihrer äußersten Rur-seitigen Ausdehnung deutlich noch hinter der Flucht der nördlich des Plangebietes befindlichen Lagerhalle zurückbleiben.

Weiter im Süden, südwestlich der Brücke der K 51 über die Rur aber dennoch in unmittelbarem Sichtbezug des zu betrachtenden Gebietes, grenzt eine ausgedehnte gewerbliche Nutzung an. In kurzer Entfernung steht eine 114 m x 40 m große und 10,90 m hohe jüngst entstandene Lagerhalle, die mit den übrigen Industrieanlagen und -aufbauten die Umgebung deutlich mitprägt.

### **3.2. Infrastruktur und Versorgung**

Der geplante Standort besitzt eine hervorragende ÖPNV-Anbindung, die unmittelbar durch eine am Grundstück befindliche Bushaltestelle sehr gut zu erreichen ist. Die Buslinien 201 und 221 bieten mindestens eine halbstündliche Taktung für die Erreichbarkeit der vernetzten Ortsteile.

Das Plangebiet wird zudem von dem direkt angrenzenden Rur-Ufer-Rad- & Fußweg flankiert.

Der Ortsteil Winden verfügt über eine gute Versorgungsstruktur. Ein Nahversorgungszentrum bestehend aus REWE, Takko, KIK und Penny (Entfernung ca. 1.500 Meter), zwei Bäckereien und einem Metzger (Entfernung ca. 400 bis 800 Meter). Die Nahversorgungseinrichtungen dienen gleichzeitig auch zur Versorgung des Hauptortes Kreuzau. Dementsprechend sind Nahversorgungseinrichtungen für Bewohner des betreuten Wohnens, die sich noch selbstständig versorgen können, vorhanden.

## **4. Planungskonzeption zur Änderung des FNP**

---

Mit Schreiben vom 22.02.2021 wurde die landesplanerische Anfrage gem. § 34 LPlG NRW zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kreuzau gestellt.

Aufgrund der Lage wurden mit Schreiben vom 17.05.2021 gegen die Bauleitplanung der Gemeinde Kreuzau raumordnerische Bedenken durch die Bezirksregierung Köln erhoben.

Von planerischer Seite wurden die Konzeption der Pflegeeinrichtung sowie die Darstellung im Änderungsentwurf des Flächennutzungsplans daraufhin angepasst, um insbesondere den naturschutzfachlichen Belangen stärker Rechnung zu tragen. Dies spiegelt sich im vorliegenden Änderungsentwurf des Flächennutzungsplans wider.

Mit Schreiben vom 20.10.2022 wurde die landesplanerische Anfrage positiv beschieden.

### **4.1. Erster Planungsentwurf**

Dem ersten Planungsentwurf zum Vorhaben vom 28.01.2021 lag folgendes zugrunde:

Der westliche Baukörper (H-Baukörper, Gebäude 1) wird die Pflegeeinrichtung beherbergen, die ca. 80 vollstationäre Bewohnerplätze vorhält. Die Bewohnerzimmer werden sich im 1., 2. und 3. Obergeschoss befinden. Das Erdgeschoss besteht aus den geplanten Nutzungen Arztpraxis, Apotheke

und einem öffentlich zugänglichem Café-Bistro-Bereich. Dort sind außerdem die Nebenräume der Pflege untergebracht sowie die Vollwert-Produktionsküche. Das Gebäude ist mit vier Vollgeschossen konzipiert.

Zwischen dem Gebäude 1 mit der Pflegeeinrichtung und seinen ergänzenden Nebennutzungen sowie dem Baukörper des Betreuten Wohnens (Gebäude 2) befindet sich eine Stellplatzanlage, auf der der Großteil der geplanten Stellplätze verortet werden soll. Weitere Stellplätze sind westlich und südlich von Gebäude 1 vorgesehen.

Östlich von Gebäude 2 in Richtung Rur ist der Bereich als parkartige Grünanlage bis zum Rurtal-Weg vorgesehen.

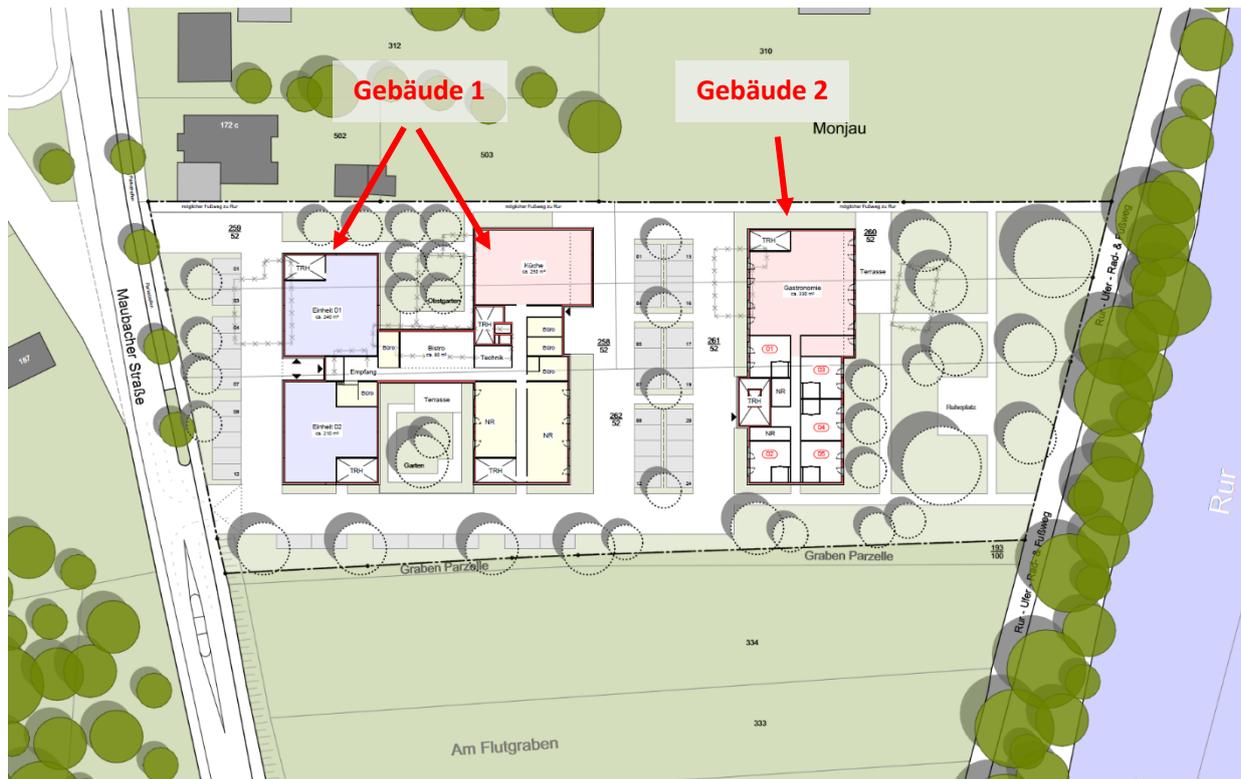


Abbildung 1: Übersichtsplan erster Planentwurf Erdgeschosssebene (Haid Architekten, Stand 28.01.2021)

#### 4.2. Modifikation der Planung

In einem modifizierten Entwurf wurde Gebäude 2 deutlich weiter von der Rur weg verschoben, um mehr Freiraum und Grünfläche im südöstlichen Grundstücksteil in Richtung Rur zu erhalten. Verkehr und Versiegelungsmaßnahmen sollen aus dem zur Rur orientierten Grundstücksteil in Gänze herausgehalten werden.

In der verbleibenden Fläche zur Rur wird der gegenwärtige Naturraum erhalten bleiben und naturschutzfachlich entwickelt werden.

Auf die Stellplatzanlage im Zentrum wird in der Folge verzichtet. Stattdessen werden die dort entfallenden Parkplätze an den südlichen Gebietsrand verlagert. Infolgedessen wird das Gebäude 2 um 14,20 m in Richtung Maubacher Straße verschoben. Dadurch ergibt sich ein Abstand von im Mittel 66 m zwischen der Rur und der Außenwand von Gebäude 2. Dies ermöglicht es eine Fläche von ca. 2.610 m<sup>2</sup> als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft anzulegen. Diese dient

- der Bestandssicherung und dem Erhalt von Bestandsbäumen unter Voraussetzung der Verkehrssicherheit,

- als Standort für Ersatzpflanzungen, und Maßnahmen für den Artenschutz,
- als Einbindung des Seniorenzentrums in die umgebende Landschaft,
- als Pufferzone zwischen Rur und FFH-Gebiet,
- als Nahrungsgrundlage für Bienen und sonstige Insekten (geeignete Auswahl aus Gehölzen, Sträuchern und regiozertifizierten Wiesen) auch im Hinblick auf das Insektenschwinden

Auch Richtung Süden sollen die geplanten Stellplätze mittels Baumpflanzungen in die umgebende Landschaft bestmöglich eingebunden werden, um so sanfte Übergänge zu schaffen. Gleichzeitig ist die südliche Eingrünung als Leitstruktur für Fledermäuse erforderlich. Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen.



Abbildung 2: modifizierter Übersichtsplan mit Baumbestand (roter Einschrieb = Neupflanzung, schwarzer Einschrieb = angedachte Bestandserhaltung) – Haid Architekten Stand 08.09.2022)

Die Freiflächengestaltung des Objektes schafft Freiraumqualitäten einerseits und sichert die naturräumlichen Anforderungen andererseits. Eine Fußwegeverbindung entlang der nördlichen Plangebietsgrenze vom Rurufer/Bistro zur Maubacher Straße wird für die Nutzung durch die Allgemeinheit dinglich gesichert.

Durch die teilweise Bestandserhaltung und Neupflanzung von Gehölzen sowie die Pflege der Grünfläche wird die Ruraue an dieser Stelle breiter und ein größerer Abstand zum NSG und FFH-Gebiet wird ermöglicht.

Das zusammenhängende Grundstücksareal besitzt eine Größe von ca. 9.189 m<sup>2</sup>. Der insgesamt schonende Umgang mit der Flächenversiegelung und der zurückhaltende Umgang mit „Grund und Boden“ wirken sich auch bei der gesamten Versiegelungsquote aus.

#### 4.3. Weitere Modifikation der Planung

Zur in Kap. 4.2 erläuterten neuen Planungskonzeption wurde die landesplanerische Anfrage an die Bezirksregierung erneut gestellt. Diese wurde abschlägig beschieden, insbesondere mit dem Verweis auf den Biotopverbund, dessen Beeinträchtigung und Zerschneidung aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes einen nicht ausgleichbaren Eingriff darstellt. Die Bedenken hinsichtlich der

Beeinträchtigung der Durchgängigkeit der Ruraue sowie hinsichtlich der Widersprüche zu den Schutzzwecken des Landschaftsschutzgebietes bestünden weiterhin, so die Landesplanungsbehörde. Aus städtebaulicher Sicht hingegen werden keine grundlegenden Bedenken geäußert. Sollten die naturschutzfachlichen Bedenken im weiteren Verfahren ausgeräumt werden, entspreche die Planung den Zielen der Raumordnung, so die Bezirksregierung. Um dies zu erreichen fand am 25.05.2022 eine örtliche Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Kreises Düren statt. Es wurde dabei festgehalten, dass die auf Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans durchgeführten artenschutzrechtlichen Untersuchungen im Einklang mit den Vorgaben der UNB stehen. Es wurde aber auch festgehalten, dass die fachlichen Bedenken hinsichtlich der Schutzwürdigkeit der der Ruraue zugewandten Teilflächen des Plangebietes fortbestehen, weil einer parkartigen Umgestaltung des Bereiches, der Teil des Biotopverbundes ist, gemäß der bisherigen Planungskonzeptionen nicht zugestimmt werden kann.

In der daraufhin abgestimmten weiteren neuen Planungskonzeption soll es zwischen dem geplanten Sondergebiet und dem Rurtal-Weg keine wie bislang angedachte Darstellung als Grünfläche geben, sondern der Bereich soll gemäß dem bestehenden Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche (Streuobstwiese) überlagert mit einer Flächensignatur für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt werden (vgl. Abbildung 3). Durch diese Ausweisung wird dem Arten- und Biotopschutz Rechnung getragen. Bestehende Vernetzungsachsen der Ruraue werden durch diese Ausweisung gewahrt. Durch die klare Differenzierung zwischen SO und Flächen für Maßnahmen zum Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft wird zudem eine Pufferfläche zur Rur und dessen uferbegleitender Gehölzvegetation geschaffen, so dass negative Einwirkungen auf die Vernetzungsstrukturen der Ruraue vermieden werden. Weiterhin ist auch eine landschaftsgerechte Einbindung ohne scharfe visuelle Kanten zur Ruraue hin gewährleistet. Die auf dieser Fläche durchzuführenden Entwicklungsmaßnahmen erfolgen auf Ebene des Bebauungsplans in enger Abstimmung mit der UNB.

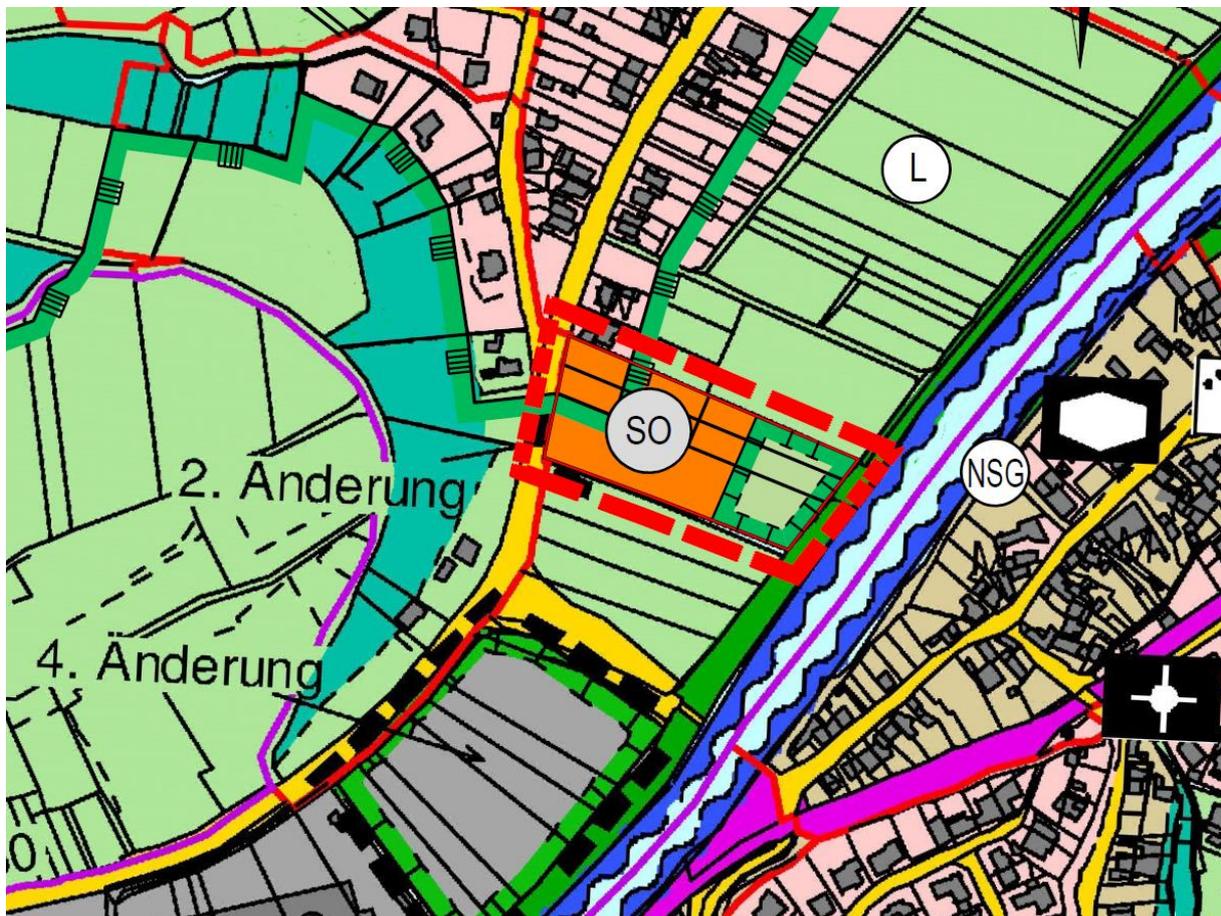


Abbildung 3: modifizierter FNP-Entwurf für erneute landesplanerische Anfrage nach Abstimmung mit UNB, Stand Juni 2022

Für den Bereich zwischen dem geplanten Sondergebiet und dem Rurtal-Weg ist die Änderung der ursprünglichen Planungskonzeptionen unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten ohne weiteres möglich. Ein größerer zusammenhängender „Park“ wird für die geplante Einrichtung nicht benötigt. Die Fläche kann stattdessen als Naturraum erhalten und fortentwickelt werden, um den Anforderungen an den Biotopverbund zu genügen. Eine Durchwegung zum Zwecke der Verbindung des Sondergebietes mit dem Rurtal-Weg steht dem nicht im Wege.

Wie mit Schreiben vom 20.10.2022 durch die Bezirksregierung Köln mitgeteilt wurde, bestehen gegen die angepasste Planung keine raumordnerischen Bedenken.

#### **4.4. Bebauungspläne**

Für das Plangebiet bestehen keine rechtsgültigen Bebauungspläne.

Bebauungspläne die an das Plangebiet angrenzen gibt es keine. Die umgebende Bebauung ist nach § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) zu beurteilen.

Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan Teilgebiet Bebauungsplan I 12 „Pflege- und medizinisches Zentrum Winden“, Maubacher Straße aufgestellt.

#### **4.5. Vorbelastung Landschaftsbild**

Auf dem Plangrundstück ist bereits eine Bebauung vorhanden (vgl. Abbildung 4). An der Maubacher Straße besteht ein Wohngebäude sowie dahinter anschließend drei weitere Nebengebäude, die sich über die komplette Tiefe des Grundstücks erstrecken. Auch nördlich des Plangebietes befindet sich ein größeres Lagergebäude als Solitär in der Freifläche zwischen den Hausgärten und der Rur. Damit ist eine bauliche Vorprägung im und um das Plangebiet bereits gegeben.



Abbildung 4: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes (Ministerium des Innern des Landes Nordrhein-Westfalen, Geoportal NRW, Stand 20.07.2021)

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes, lediglich getrennt durch eine landwirtschaftliche Nutzfläche und die Straße zur Rurbrücke, erstreckt sich südlich ein großflächiges Gewerbegebiet (s. Abbildung 5). Dieses liegt zwar nicht im derzeitigen Landschaftsschutzgebiet (was vermutlich dem Umstand geschuldet ist, dass sämtliche bisherigen Siedlungsflächen aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgenommen wurden), bewirkt dennoch eine deutliche Vorprägung des gesamten angrenzenden Gebietes. Die dort ansässige Papierfabrik wurde vor wenigen Jahren auf einem damals bereits bestehenden Parkplatz erweitert.

Bei der erstmaligen Festsetzung einer Landschaftsschutzgebietsverordnung von 1980 wurde die Fläche mit ihrer bestehenden gewerblichen Nutzung nicht von der Verordnung erfasst. Eine Rücknahme der Festsetzungen der Verordnung erfolgte im nördlichen, heute als Lagerhalle und Parkplatz genutzten Bereich im Rahmen einer FNP-Änderung Mitte der 90er Jahre. Die Abgrenzung übernahm der 2005 in Kraft getretene Landschaftsplan.



Abbildung 5: Luftbild mit südlich des Plangebietes gelegenem Gewerbegebiet (Ministerium des Innern des Landes Nordrhein-Westfalen, Geoportal NRW, Stand 21.07.2021)

## 5. Naturschutzfachliche Belange

---

### 5.1. Anthropogene Vorbelastungen

Auf den Parzellen 259/52, 258/52, 260/52 und 261/52 existieren durch die vorangegangene Nutzung Vorbelastungen, welche bei der Bewertung der natur- und artenschutzfachlichen Aspekte mit zu beachten sind (siehe Abbildung 6 und Abbildung 7).

Auf den benannten Parzellen war über 20 Jahren bis einschließlich 2009 eine Werkstatt für Reifenwechsel, Lagerung etc. ansässig. Ab 2009 hat ein Taxiunternehmen die Örtlichkeiten genutzt. Das Taxiunternehmen hat den Standort 2017 verlassen. Das Wohngebäude wurde bis einschließlich 2021 bewohnt. Eine der beiden Hütten wurde bis Mitte 2021 als Wohnraum genutzt.

Es ist anzunehmen, dass aufgrund der damaligen Nutzung betriebsbedingte Störwirkungen wie Lärm, optische Reize oder auch – durch den Werkstattbetrieb und Reifenhandel – Schadstoffe in den Boden eingedrungen bzw. eingewaschen wurden, welche die Qualität der Fläche und deren angrenzende Umgebung nachhaltig beeinflusst haben könnten. Insbesondere störungsempfindliche Vogelarten können daher mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Die stark touristische Nutzung des parallel zur Rur verlaufenden Rad-/Wanderwegs und des südlich angrenzenden intensiv bewirtschafteten Ackers bekräftigen diese Annahme.

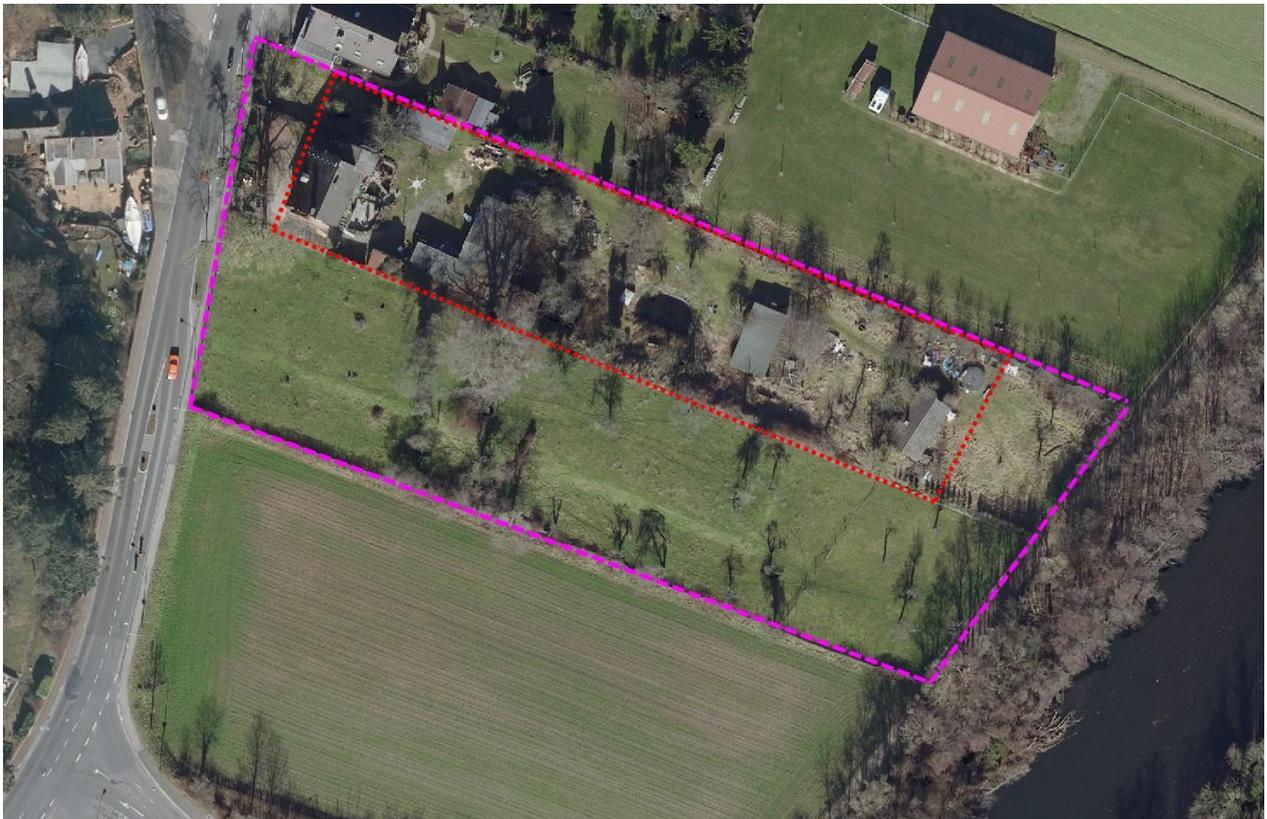


Abbildung 6: Rot markiert stellt einen Bereich im Planareal mit existierenden Vorbelastungen dar, pink markierter

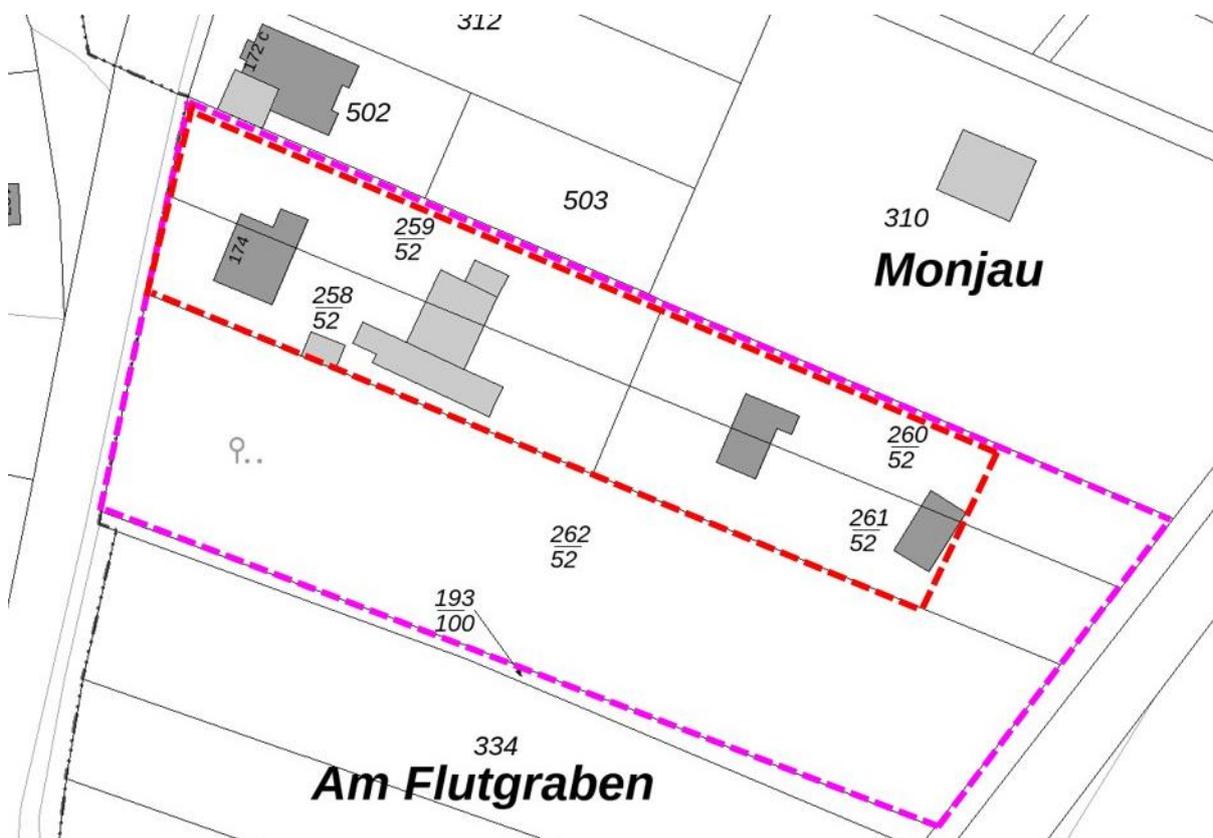


Abbildung 7: rot gestrichelt: Bereich des Plangebietes mit Gebäudebestand, pink gestrichelt: Geltungsbereich des FNP 37. Änderung gemäß Liegenschaftskataster (ALKIS)

Vögel gelten grundsätzlich als eine gegenüber akustischen Störreizen besonders empfindliche Artengruppe. Schallimmissionen können je nach Art, Frequenz, Stärke, Zeitpunkt und Dauer Beeinträchtigungen wie eine verringerte Fitness durch Stress unterschiedlicher Intensität hervorrufen.<sup>1</sup> Bei einer dauerhaften Lärmemission in Kombination mit anderen Reizfaktoren, z. B. menschliche Aktivität durch den stark frequentierten Rad-/Wanderweg und des südlich befindlichen Ackers, bietet das Umfeld somit nur noch bedingt einen idealen Lebensraum für sensible und lärm- sowie reizempfindliche Arten.

Durch die Nutzung als Kfz-Werkstatt mit Reifenhandel und der Nachfolgenutzung durch ein Taxiunternehmen ist es ebenfalls nicht ausgeschlossen, dass verschiedenartige Schmierstoffe und Reinigungsmittel als auch Lacke und Abwässer in die Umgebung und in den Boden eingedrungen sind und dadurch nachhaltigen Einfluss auf den Bodenlebensraum und Standort als solchen genommen haben.

Der Vorhof der Werkstatt bzw. Hofplatz ist geschottert und damit nur teilversiegelt. Dies bekräftigt die Annahme, dass auch wassergefährdende Stoffe in den Boden eingewaschen wurden und dadurch die ökologische Wertigkeit beeinträchtigt wurde.

Allgemein muss der Planungsraum bis 2017 noch als stark anthropogen gestört beschrieben werden, was wiederum das Vorkommen störungstoleranter Arten eher ausschließt.

<sup>1</sup> [https://ffh-vp-info.de/FFHVP/Vog.jsp?m=2,2,1,0&button\\_ueber=true&wg=4&wid=16](https://ffh-vp-info.de/FFHVP/Vog.jsp?m=2,2,1,0&button_ueber=true&wg=4&wid=16)



Abbildung 8: Blick auf den teilversiegelten Hofplatz zwischen Wohnhaus und Werkstatt.

Kumulativ muss der parallel zur Rur verlaufende und stark touristisch erschlossene Rad-/Wanderweg, welcher den Geltungsbereich direkt im Osten tangiert und der südlich bestehende, ebenfalls den Geltungsbereich tangierende Acker mitberücksichtigt werden. Hier wirken insbesondere betriebs- und anlagebedingte Wirkungen wie optische Reize durch den Menschen, welche Fluchtreaktionen und Verhaltensänderungen bewirken können, sowie Staub- und Lärmentwicklungen durch die Bewirtschaftung des Ackers. Der konventionell bewirtschaftete Acker ist von geringer Biodiversität und dient nur sekundär als Nahrungshabitat. Diese Wirkungen sind geeignet, den Lebensraum und das Umfeld nachhaltig negativ zu beeinflussen. Die Bewirtschaftung der Ackerfläche ist ferner nur über den als Wirtschaftsweg klassifizierten Rur-Uferradweg möglich. Dieser hat eine für die derzeitigen landwirtschaftlichen Maschinen noch ausreichende Breite. Jedoch besteht auch heute schon ein Konflikt im Hinblick auf die Freizeitnutzung und hier insbesondere den Radfahrern bei Bestell- und Erntearbeiten.

Bei dem Rur-Uferradweg handelt es sich um einen überregional bedeutsamen Radwanderweg von mehr als 170 km Länge durch Belgien, Deutschland und die Niederlande. Dementsprechend besteht eine intensive touristische Frequentierung dieses Weges mit entsprechenden anthropogenen Auswirkungen auf das Artenspektrum im Plangebiet. Der Weg wird auch stark von Freizeitsportlern genutzt.

Es wurden zwischenzeitlich mehr avifaunistische Begehungen durchgeführt. Die Erfassung bestätigt die Annahme, dass aentypische Arten nicht im Planungsraum vorkommen. Für sonstige planungsrelevante Arten (Blau- und Kohlmeise, Star und Gartenrotschwanz) werden im Zuge des geplanten Bebauungsplanverfahrens lokale Maßnahmen angeboten, so dass auch der Erhaltungszustand und die Lebensraumqualität dieser Arten gewahrt bleiben. Ebenso müssen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden, um den Verlust von Fledermaus-Quartieren zu kompensieren. Für den Verlust der Fledermaus-Leitlinie ist eine neue Leitlinie durch Baum- und Strauchpflanzungen zu errichten. Die erforderlichen Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt, um Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

Die Erfassung sonstiger Arten bzw. Artengruppen, wie Reptilien oder Haselmaus zeigen keine signifikante Kollisionsgefahr mit der Vorhabenplanung.

## 5.2. Überschwemmungsbiote

Der Planungsraum liegt in keinem festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebiet. Aufgrund des Einschnitts der Rur in die Umgebung sind mehrere Meter Puffer zwischen Wasseroberfläche und dem westlich gelegenen Rad-/Wanderweg und dem Planareal gegeben, so dass auch das Überschwemmungsgebiet auf die eigentliche Wasserfläche begrenzt wurde (siehe Abbildung 9).

Dementsprechend besteht kein Gefahrenpotenzial gegenüber Hochwasserereignissen. Dies gilt auch im Hinblick auf die aktuellen Überschwemmungsereignisse im Juli 2021.



Abbildung 9: Ausgewiesene Überschwemmungsgebiete der Rur westlich des Planungsraums

## 5.3. Bereich zum Schutz der Natur gem. Regionalplan Köln

Der Regionalplan Köln legt im Bereich der in Rede stehenden Planung ein Vorranggebiet „Bereich zum Schutz der Natur“ (BSN DN-23 „Mittlere Ruraue zwischen Winden und Düren“) fest. Gemäß Ziel 1 des Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Aachen im Kapitel 2 „Freiraumgliederung, -entwicklung und -funktionen“ umfassen BSN insbesondere naturschutzwürdige Bereichsteile sowie Suchräume für die Biotopentwicklung und -vernetzung. In den BSN sind besonders schutzwürdige, landschaftstypische und seltene Lebensräume (Biotope) mit ihren charakteristischen Pflanzen- und Tierarten und deren Lebensgemeinschaften zu erhalten und zu entwickeln. Zudem sind diese Flächen mit ökologisch besonders wertvollen Standortpotenzialen zur Ergänzung der besonders schutzwürdigen Lebensräume und zur dauerhaften Erhaltung der heimischen Pflanzen- und Tierarten einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften zu entwickeln und soweit möglich miteinander zu verbinden.

Die Ausweisung als Fläche „Bereich zum Schutz der Natur“ wird durch die sich darstellende Biotopausprägung erklärt.

Das Grundstück wird geprägt durch alte Hochstämme, welche durch Hecken und Kleingehölze sowie Wohnbauflächen eingerahmt werden. Eine Pflege der Bäume sowie der Grasnarbe ist seit längerem nicht erfolgt, so dass viele abgängige und totholzreiche Obstgehölze vorkommen. Solche Strukturen sind insbesondere für den Artenschutz vorübergehend von besonderer Relevanz, da solche Gehölze wertvolle Strukturen (bspw. Baumhöhlen und Spalten) aufweisen, die besonderen und streng geschützten Arten, wie Fledermäusen, Vögeln, Käfern, Kleinsäugetern usw. Nahrungs- und Lebensgrundlage bieten. Solche Ausbildungen im unmittelbaren Umfeld zur Rur und zum FFH-Gebiet werten die lokalen Gegebenheiten aus ökologischer Sicht auf. Gleichzeitig fungieren sie als

Trittsteinbiotope zwischen benachbarten Biotopkomplexen wie z.B. die Verbundsflächen VB-K-5204-003 und VB-K-5003-003.

Durch die nun vorliegende Planung, mit Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie dem damit verbundenen Erhalt und der Neuanlage von Bäumen, Sträuchern mit unterständiger Extensivfläche soll auf Dauer sichergestellt werden, dass die in Rede stehenden Flächen beständig eine Vernetzung zwischen den Verbundstrukturen ermöglicht (Biotopvernetzung). Durch die Sicherstellung und Pflege der Gehölze sowie dem dauerhaften Erhalt von Nistkästen durch bauplanungsrechtliche Festsetzungen können somit neue ökologisch wertvolle Flächen und Strukturen geschaffen werden. Hierdurch wird sichergestellt, dass auf Dauer das durch die Planung entnommene Lebensraumpotenzial neu geschaffen und durch den Bebauungsplan gesichert wird. Um die Funktionsfähigkeit zu sichern, ist ein anschließendes Monitoring durchzuführen, in welchem die Funktionserfüllung der Maßnahmen sichergestellt wird.

#### **5.4. Landschaftsplan**

Der LP 3 Kreuzau/Nideggen stellt für die Fläche überwiegend das behördenverbindliche Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ und nur für einen untergeordneten Teil der Fläche das Entwicklungsziel 4 „Temporäre Erhaltung der Naturraumpotentiale bis zur Realisierung einer den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechenden Bauleitplanung oder fachplanerischen Festsetzung“ dar. Weiterhin beschreibt der LP 3 das LSG 2.2-6 „Ruraue bei Kreuzau“.

Durch die Planung kann den Zielen der Raumordnung zum Teil entsprochen werden. Dies wird wie folgt begründet: Die überarbeitete und nun vorliegende Planung weist im östlichen Geltungsbereich eine Maßnahmenfläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit einer Flächengröße von 0,26 ha aus. Dieser Bereich wird ökologisch vorteilhaft realisiert. Dies bedeutet im speziellen, dass qualitativ hochwertige heimische Laubgehölze gepflanzt werden und verkehrssichere Obstgehölze erhalten bleiben. Gleichzeitig wird der Unterwuchs als extensive Fläche entwickelt, so dass die Insektenfauna und dadurch passiv auch andere Organismengruppen wie Vögel und Fledermäuse von der Umsetzung profitieren (Erhöhung des Nahrungsangebotes). Durch die zusätzliche Strukturanreicherung durch Nistkästen, Fledermausquartiere und z. B. Insektenhotels sollen verloren gegangene Niststandorte und Quartiere in verhältnismäßig höherer Anzahl neu geschaffen und auf Dauer gesichert werden, so dass dem Natur- und Artenschutz Rechnung getragen wird. Dementsprechend bleibt die Funktionserfüllung als Trittsteinbiotop erhalten. Die bestehenden Vorbelastungen sind bei der weiteren Bewertung zu berücksichtigen.

Bei einer solchen Umsetzung wird Lebensraum überplant jedoch auch neu geschaffen und angereichert, so dass dem Leitsatz des Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ Rechnung getragen wird.

Eine Präzisierung der Maßnahmen erfolgt im Bebauungsplanverfahren.

#### **5.5. Landschaftsschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt zum Großteil im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Ruraue bei Kreuzau (LSG-5204-0004). Das siedlungsbegleitende Landschaftsschutzgebiet wird geprägt von der flussnahen, überwiegend aus Lockersedimenten der Niederterrasse aufgebauten Ruraue, die von einzelnen Feldgehölzen und Feuchtgrünländern und dem streckenweise mit Ufergehölzen bestockten Mühlenteich gegliedert wird. Das LSG ist abschnittsweise gemäß Landesentwicklungsplan/Gebietsentwicklungsplan von großer Bedeutung für den landesweiten und überregionalen Biotopverbund. Schutzziele für das LSG sind:

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

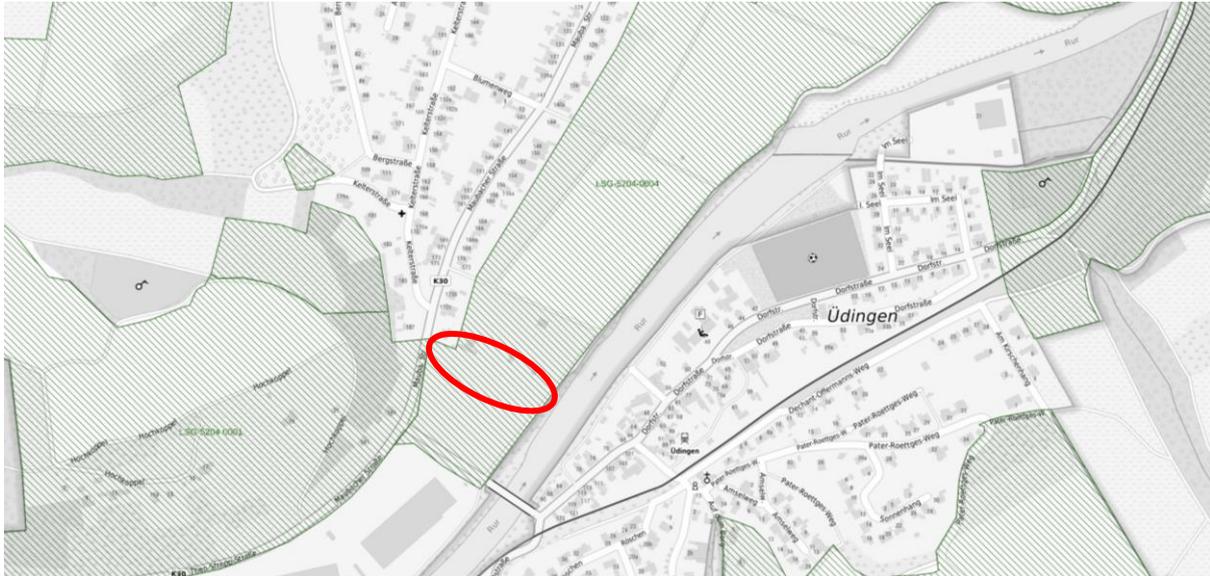


Abbildung 10: Lage des Plangebietes im LSG (Ministerium des Innern des Landes Nordrhein-Westfalen, Geoportal NRW, Stand 20.07.2021)

Gemäß § 29 Abs. 4 LG treten bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Plan nicht widersprochen hat. Ein Widerspruch gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes ist aufgrund des positiven Bescheids zur landesplanerischen Anfrage mit Schreiben vom 20.10.2022 nicht erfolgt.

## 5.6. Naturschutzgebiet

Südlich grenzt mit der Rur und seinen uferbegleitenden Gehölzkomplexen das Naturschutzgebiet „Rurtal bei Kreuzau“ an den Geltungsbereich des Bebauungsplans an.

Das Naturschutzgebiet bietet seltenen und zum Teil in ihrem Bestand bedrohten, auentypischen Tierarten, insbesondere Vögeln (z.B. Wasseramsel, Gebirgsstelze und - während der Zugzeit - z.B. Krickente, Knäkente, Pfeifente, Schnatterente), Amphibien (z.B. Erdkröten), Fischen (z.B. Bachneunauge, Bachforelle) Libellen und aquatischen Wirbellosen einen Lebensraum.

Die Ruraue und das Naturschutzgebiet selbst werden durch die Planung nicht tangiert. Durch die Festsetzung einer naturnah gestalteten Grünfläche (Fläche für Maßnahmen zum Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft) im östlichen Geltungsbereich wird eine Pufferzone geschaffen, welche nachhaltig negative Wirkungen auf das Naturschutzgebiet vermeiden soll. Durch den parallel der Rur verlaufenden Wander- und Fußgängerweg besteht bereits eine Trennung zwischen Vorhabenstandort und Naturschutzgebiet. Demgemäß sind in diesem Bereich Arten wahrscheinlich, welche eine gewisse Akklimatisation an den Menschen vorweisen. Dies bestätigen auch die vorliegen

Ergebnisse der durchgeführten faunistischen Erhebungen. Durch die Grünfläche sind Beeinträchtigungen auf die Schutzziele des Naturschutzgebietes nicht wahrscheinlich. Die Gebirgsstelze hat bspw. nach Flade (1994) eine Fluchtdistanz zwischen 15 und 50 m. Der bestehende Radweg liegt ca. 15 m an der Rur, somit wirkt sich dieser schon nachteilig auf die vorgegebenen Arten und Artengruppen aus, so dass eine Vorbelastung der Bereiche durch den Wanderweg sowie durch die intensiven Landwirtschaftsflächen im Süden besteht. Dahingehend ist nicht davon auszugehen, dass die Planung neue raumbedeutsame Wirkungen auf das Naturschutzgebiet hat.

## 5.7. Baumbestand

Die vorkommenden Bäume sind zum Teil alte und abgängige Obstbäume wie Walnuss, Apfel oder Kirschbäume. Die Bäume sind aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht wertvoll und werden im Biotopwertverfahren NRW mit dem höchsten Wert für Wiesen und Weiden sowie siedlungsnahen Gehölze angegeben. Die Planung sieht den Erhalt und die Neuanlage hochwertiger Bäume vor.



Abbildung 11: Lageplan Vorentwurfsunterlagen mit Baumbestand (roter Einschrieb = Neupflanzung, schwarzer Einschrieb = angedachte Bestandserhaltung) – Haid Architekten Stand 08.09.2022)

Wie auf der obigen Abbildung 11 zu entnehmen, werden Bäume erhalten aber auch einige überplant. Zusätzlich ist die Neuanpflanzung von heimischen Laub- und regionalen hochstämmigen Obstgehölzen sowie Sträuchern innerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen. Dies wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Der blau umrandete Bereich soll als Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entwickelt werden. Erholungseinrichtungen wie Bänke oder Plätze sind hier nicht zulässig. Lediglich ein Fußweg zum Rad-/Wanderweg soll im nördlichen Abschnitt realisiert werden. Dementsprechend können hier hochwertige Strukturen zur Förderung des Arten- und Naturschutzes auf Dauer angelegt werden.

Zwischenzeitlich wurde das artenschutzrechtliche bzw. ökologische Potenzial ermittelt. Es ist anschließend Teil der Eingriffsbewertung im Bebauungsplanverfahren.

## **6. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen**

---

Ein Großteil des für die bauliche Entwicklung vorgesehenen Bereichs befindet sich auf Flächen, die gegenwärtig im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sind. Die Flächen werden aktuell nicht bewirtschaftet, dennoch ist der bestehende Streuobstwiese als landwirtschaftliche Nutzung zu bezeichnen.

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist „die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen“ zu begründen. Ferner sollen dabei „Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können“.

Die Deckung des bestehenden Bedarfs an Pflegeplätzen in der Gemeinde Kreuzau ist ein öffentlicher Belang, dem die Gemeinde mit der vorliegenden Bauleitplanung nachkommt. Darüber hinaus werden seitens des Gesetzgebers zwingende Vorgaben zur Eingriffsregelung und dem Artenschutz formuliert. Diesen wird im erforderlichen Maße Rechnung getragen.

Da in der Gemeinde Kreuzau der Bedarf an Pflege nicht durch bestehende Potentiale – auch nicht durch 80 neu entstehende Einheiten im Hauptort Kreuzau - gedeckt werden kann, ist vor dem Hintergrund des Vermeidungsgebotes eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen, unter Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes, teilweise unumgänglich.

Den Belangen der Landwirtschaft steht das öffentliche Bedürfnis nach Deckung des Bedarfs einer weiteren Pflegeeinrichtung entgegen. In der Abwägung zwischen den Belangen, wird dem Bedürfnis nach Deckung des Bedarfs einer Pflegeeinrichtung ein höheres Gewicht beigemessen.

Bei den vorliegenden Planflächen wurde darauf geachtet, dass landwirtschaftliche Flächen nicht beeinträchtigt werden. Es findet aktuell keine Bewirtschaftung der Obstbäume statt, und eine Bewirtschaftung und Pflege durch den Privateigentümer steht außer Frage.

Eine Beeinträchtigung einer bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung durch ein Heranrücken der Bebauung ist nicht zu erwarten, da eine Neuplanung Rücksicht auf die bestehenden Nutzungen zu nehmen hat. Die Andienbarkeit sowie Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird auch weiterhin möglich sein.

## **7. Wasserwirtschaft**

---

Die wasserwirtschaftlichen Belange, d. h. Niederschlagswasserbeseitigung und flurnaher Grundwasserstand sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Gleiches gilt für Starkregenereignisse zu bewertende Informationen.

An dieser Stelle wird ferner auf die natürlichen Bodenterrassen verwiesen, auf denen die geplanten Gebäude errichtet werden sollen. So ist eine deutliche Geländestufe vorhanden. Auch ist in diesem Bereich der Rur eine Böschungskante zwischen dem Gewässer und dem Rur-Uferradweg vorhanden, weswegen das Plangrundstück und insbesondere der für eine Bebauung vorgesehene Bereich im Westen auch bei Extremhochwasser nicht überflutet wird. Dies hat auch das jüngste Hochwasserereignis im Juli 2021 gezeigt.

## **8. Gutachten**

---

Folgende Fachbeiträge und / oder Gutachten werden auf Ebene des Bebauungsplanes erstellt:

- Schalltechnische Untersuchung

- Verkehrsgutachten, Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes unter Berücksichtigung der prognostizierten Zusatzverkehre
- FFH-Vorprüfung
- Umweltbericht
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung
- Entwässerungskonzept Regenwasser

## **9. Hinweise und Empfehlungen für die verbindliche Bauleitplanung**

---

### **9.1. Schutz des Bodens**

Bei allen Bodenarbeiten, auch bei Bau- und Unterhaltungs- und gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen, sind die Vorgaben nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“, DIN 18 300 „Erdarbeiten“, DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ sowie die Forderungen des Bodenschutzes (BBodSchG und BBodSchV) zu beachten. Oberboden (Mutterboden) ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

### **9.2. Baugrunduntersuchungen**

Für alle Eingriffe in den Baugrund werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke wie z. B. DIN 1054, DIN 4020, DIN 1997-1 und -2, DIN 4084 und DIN 4124, sind zu beachten.

### **9.3. Erdbebengefährdung**

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.

Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:

Gemeinde Kreuzau, Gemarkung Winden: 3 / R

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen, etc.

### **9.4. Bergbau/Altbergbau**

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Hector“. Die Eigentümerin ist nicht bekannt.

Ausweislich der derzeit bei der Bezirksregierung Arnsberg Abteilung Bergbau und Energie in NRW vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

### 9.5. Altlastenverdachtsflächen

Im Planungsbereich hat sich eine Werkstatt für Reifenwechsel (Reparaturbetrieb) befunden. Wenn sich die üblichen Einrichtungen einer Kfz-Werkstatt (Lagerung von Betriebsmitteln sowie eine Ölabscheideranlage und ein Waschplatz) dort befunden haben, ist eine weitere Untersuchung des Geländes erforderlich. In solchen Betrieben wird in Kleinmengen mit den üblichen Betriebs- und Reststoffen (Frischöl, Altöl, Bremsflüssigkeit, Kühlflüssigkeit) umgegangen, durch die es bei unsachgemäßem Umgang auch zu Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers kommen kann. Die weiteren Untersuchungsschritte sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Im Planungsbereich wurde durch die Auswertung historischer Luftbilder (1962 - 2003) eine sogenannte Basisaufschüttung lokalisiert, die unter der Katasternummer Kr 3119 geführt wird (siehe Lageplan). Dabei handelt es sich um eine Aufschüttung, die vermutlich zur Begradigung der Grundstücke erfolgt ist. Konkrete Hinweise zu dem dort eingebrachten Material liegen nicht vor, jedoch besteht kein konkreter Altlastenverdacht. Aus Vorsorgegründen werden weitere Untersuchungen im Vorfeld (Rammkernsondierungen oder Schürfen) empfohlen.

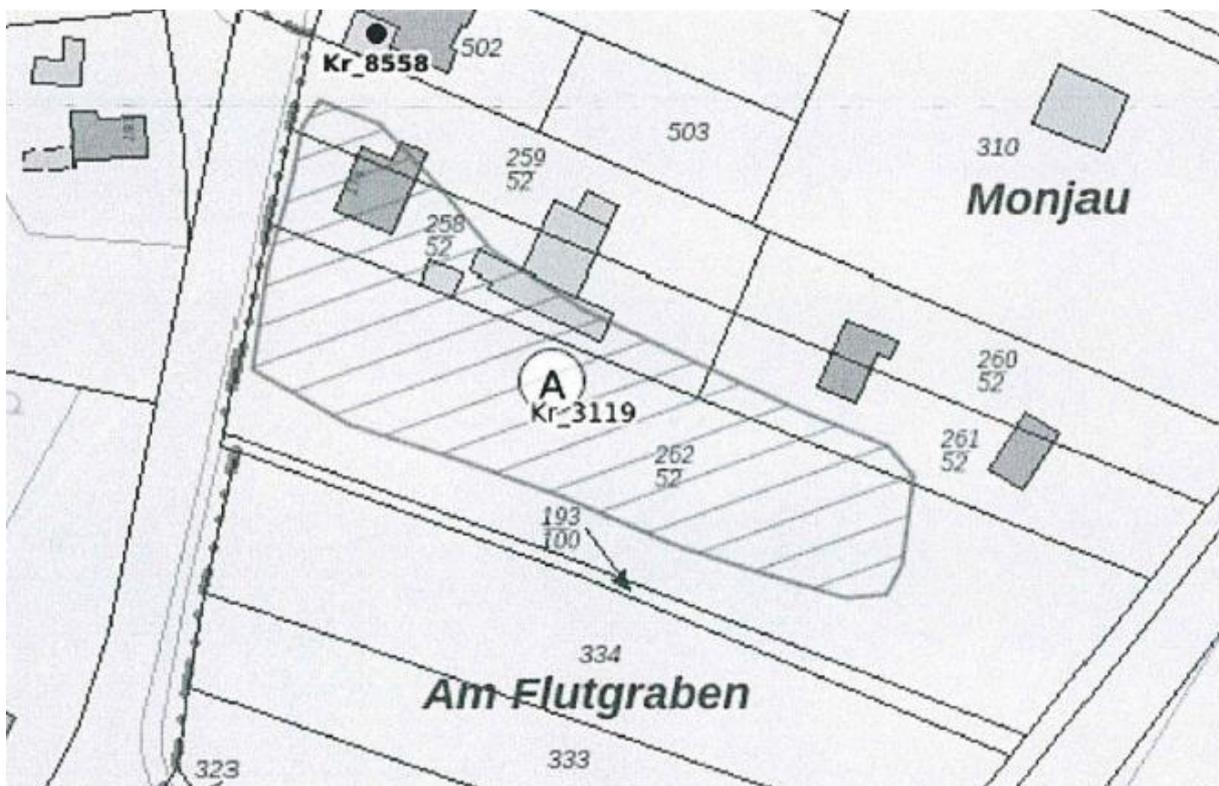


Abbildung 12: Lage der Basisaufschüttung

### 9.6. Pflanzungen, Baumschutz

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gelten die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die DIN 18 916 - „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ sowie die DIN 18915 - „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“.

## 9.7. Bestehende Versorgungsleitungen

In den Randbereichen des Änderungsgebietes, d. h. in den angrenzenden öffentlichen Flächen (Maubacher Straße und Ruruferradweg) unterhält die Westnetz GmbH Stromkabel, Signalkabel und Gasleitungen, die der öffentlichen Strom- und Gasversorgung dienen.

Sollte es im Rahmen des Planvollzugs zu Anpassungen des Versorgungsnetzes kommen, greift hier das Verursacherprinzip, so dass die dafür anfallenden Kosten durch den Verursacher zu übernehmen sind.

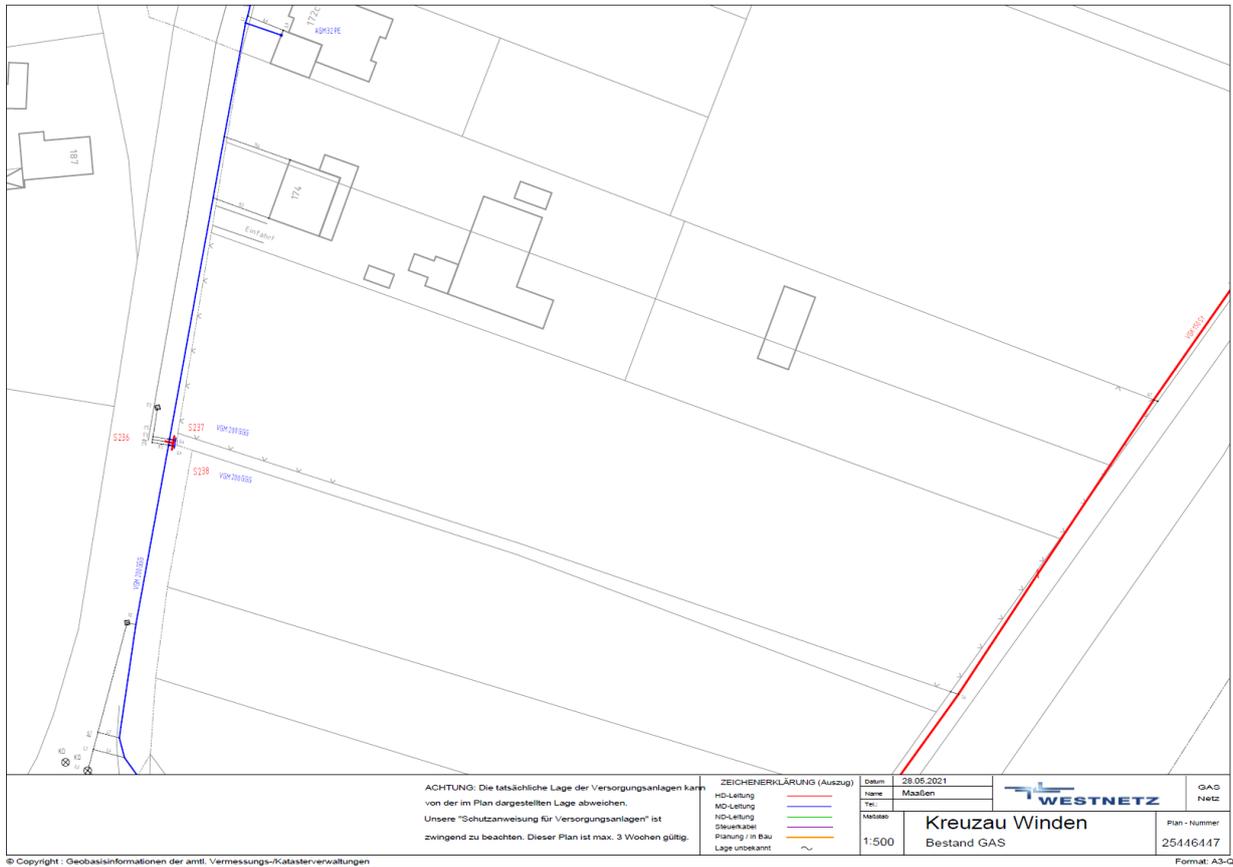


Abbildung 13: Bestandsplan Gasleitung der Westnetz GmbH

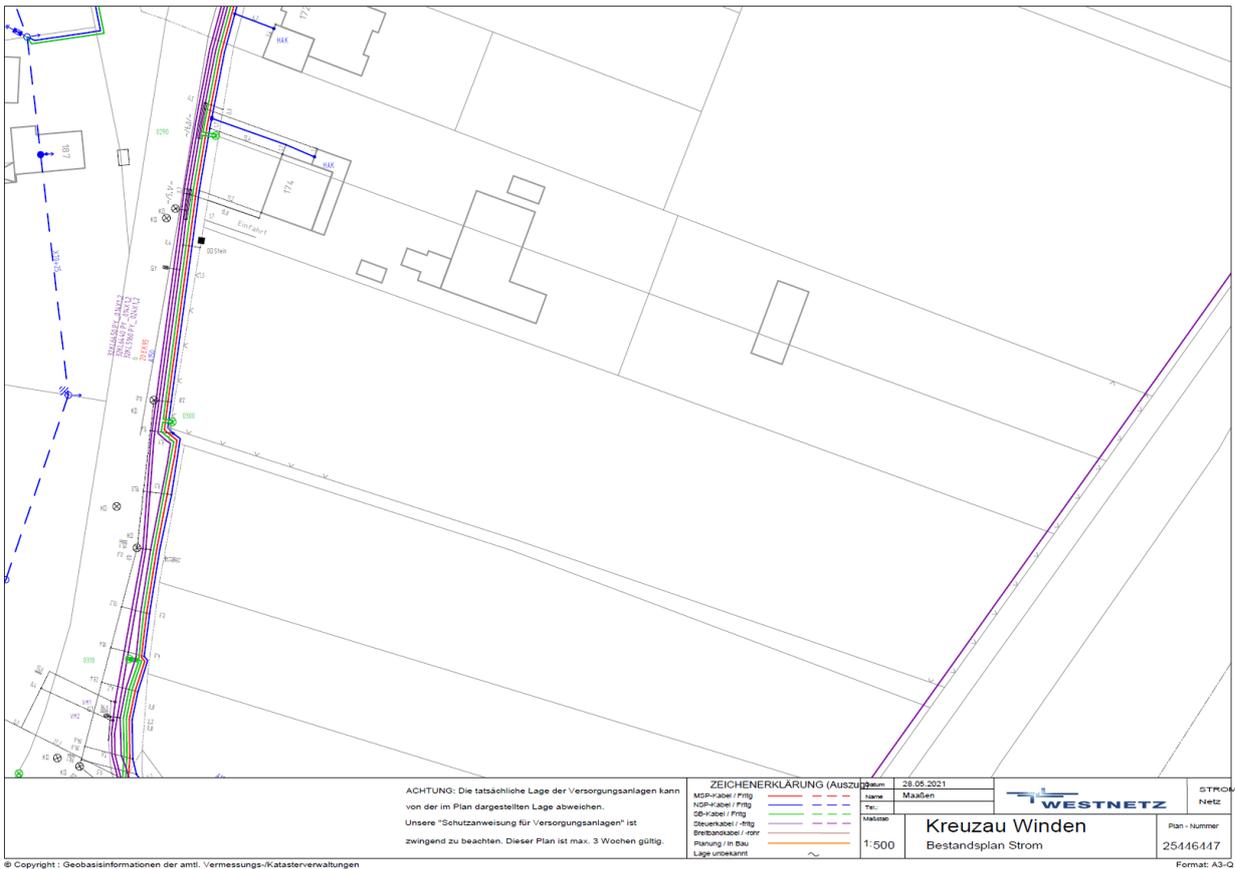


Abbildung 14: Bestandsplan Stromleitungen der Westnetz GmbH

Kreuzau, Dezember 2022