

## Bekanntmachung der Gemeinde Kreuzau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan I 13, Ortsteil Winden, „Kelterstraße 50“ im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB

**hier:** Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Antrag auf Einleitung des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde vom Rat der Gemeinde Kreuzau am 18.04.2023 zur Kenntnis genommen, der Aufstellungsbeschluss zu o.g. Verfahren in der gleichen Sitzung gefasst. In derselben Sitzung wurde die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren gem. §13a Abs. 3 BauGB wird auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

### Ziele und Zweck

Mit dem Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch eine Vorhabenträger sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage an der Kelterstraße 50 geschaffen werden. Durch die Aufgabe der nicht erhaltenswerten Gebäude bietet es sich an, das heute mindergenutzte Grundstück seinem Standort entsprechend zu bebauen. Durch die Investitionsbereitschaft des Vorhabenträgers besteht die Möglichkeit, den zentralen Siedlungsbereich des Ortsteiles nachzuverdichten. Dadurch werden gleichzeitig hochwertige Außenbereichsflächen vor einer Neuinanspruchnahme und somit vor einer Versiegelung bewahrt. Das Vorhaben ist eine Maßnahme der Innenentwicklung und entspricht dem allgemeinen Grundsatz der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB.

Mit der Entwicklung von Wohnbauflächen soll die anhaltende Nachfrage nach Bauflächen und Wohnraum innerhalb des Kreises Düren unterstützt werden. Durch das Vorhaben kann jungen Bürgern des Ortsteiles Winden zeitgemäßer Wohnraum geboten und diese langfristig an den Ort gebunden werden. Gleichzeitig wird damit gewährleistet, dass die vorhandene Infrastruktur langfristig ausgelastet wird. Zudem entspricht die Planung dem Ziel der Wachstumsoffensive des Kreises Düren, der bis zum Jahr 2025 Wohnraum für 30.000 Neubürger schaffen möchte. Die Planung ist dazu geeignet, den Prozess ‚Region + Wohnen‘ der Bezirksregierung Köln zu unterstützen. Mit der Realisierung des Bauvorhabens wird den Zielen einer nachhaltigen und zeitgemäßen Stadtentwicklung gefolgt.

Aufgrund der geplanten Nachverdichtung im Ortskern des Ortsteiles Winden sowie mit einer Grundfläche, die kleiner ist als 20.000 m<sup>2</sup>, wird der Bebauungsplan I 13 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Aus oben genanntem Grund kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. §2 Abs. 4 BauGB sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

In Anwendung des § 3 (2) BauGB wird die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes I 13, Ortsteil Winden, „Kelterstraße 50“, durchgeführt.

Neben dem Entwurf des Planes, dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit Grundrissen und Ansichten der geplanten Bebauung sowie der textlichen Festsetzungen und der Begründung liegen folgende Unterlagen aus:

- **Gutachterliche Stellungnahme zu den Geräuschimmissionen durch die Nutzung einer Tiefgaragenzufahrt:** ACCON Köln GmbH, Projekt 409887-1833
- **Artenschutz-Vorprüfung (ASP Stufe 1):** Haese Büro für Umweltplanung aus Stolberg

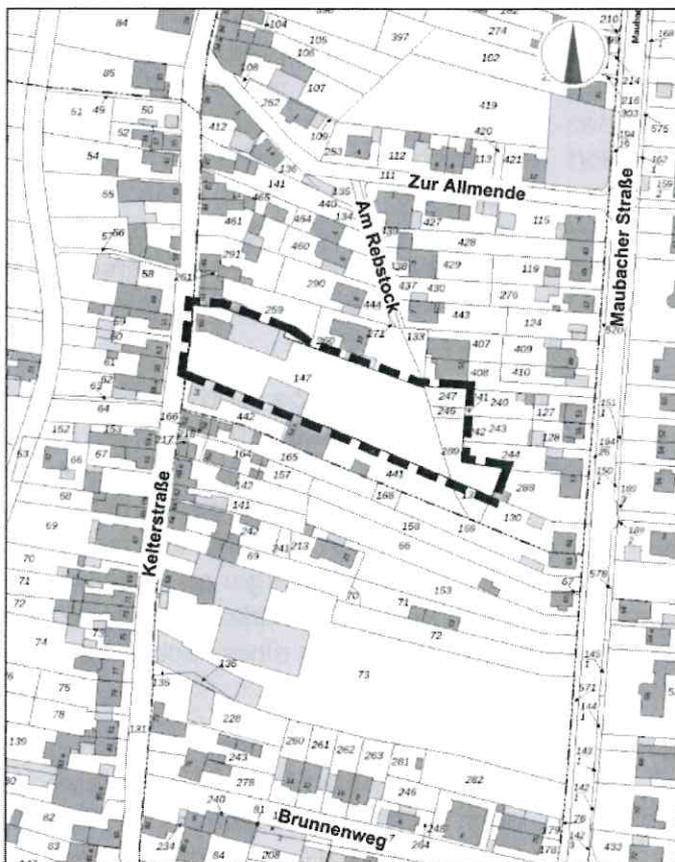
Hinweis zur Artenschutz-Vorprüfung (ASP Stufe 1): Gemäß Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Gutachter wird im Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, dass die im Rahmen der Artenschutz-Vorprüfung (ASP Stufe 1) genannten Prüfungen (ASP II) zu Schleiereule und Steinkauz bis zum Satzungsbeschluss durchzuführen sind. Weiterhin wird eine Prüfung der Fledermäuse im Rahmen des Abriss-Genehmigungsverfahrens durchgeführt.

### Abgrenzung des Planbereichs

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 147, 246, 247 und 289, Flur 2, Gemarkung Winden.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 3.478 m<sup>2</sup>.

Die genaue Begrenzung des Planbereichs ist aus der nachstehenden (unmaßstäblichen) Übersichtskarte ersichtlich:



Der Entwurf des Bebauungsplanes I 13, Ortsteil Winden, „Kelterstraße 50“ mit der dazugehörigen Begründung, Planzeichnung einschließlich der bereits vorliegenden Unterlagen und Stellungnahmen mit umweltbezogenen Informationen liegen in der Zeit vom

**04. September 2023 bis einschließlich 06. Oktober 2023**

bei der Gemeindeverwaltung Kreuzau, Rathaus, Abteilung 2.1 – Bauleitplanung/Wirtschaftsförderung, Zimmer 356, Bahnhofstraße 7, 52372 Kreuzau, zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die Auslegung dient der Ermittlung der betroffenen Belange. Die Dienststunden sind montags bis freitags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr, dienstags von 13.30 Uhr bis 16 Uhr und donnerstags von 13.30 Uhr bis 17 Uhr.

Stellungnahmen können während der oben genannten Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift beim Bürgermeister Kreuzau, Rathaus, Abteilung 2.1 – Bauleitplanung/Wirtschaftsförderung, Zimmer 356, Bahnhofstraße 7, 52372 Kreuzau, vorgebracht bzw. eingereicht werden. Stellungnahmen, die nicht fristgerecht eingereicht werden, können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Die Bekanntmachung ist auf der Homepage der Gemeinde Kreuzau unter [www.kreuzau.de/bauleitplanung](http://www.kreuzau.de/bauleitplanung) abrufbar.

Die vorstehende Bekanntmachung wird hiermit veröffentlicht.

Kreuzau, d. 25.07.2023

Der Bürgermeister



- Ingo Eßer -