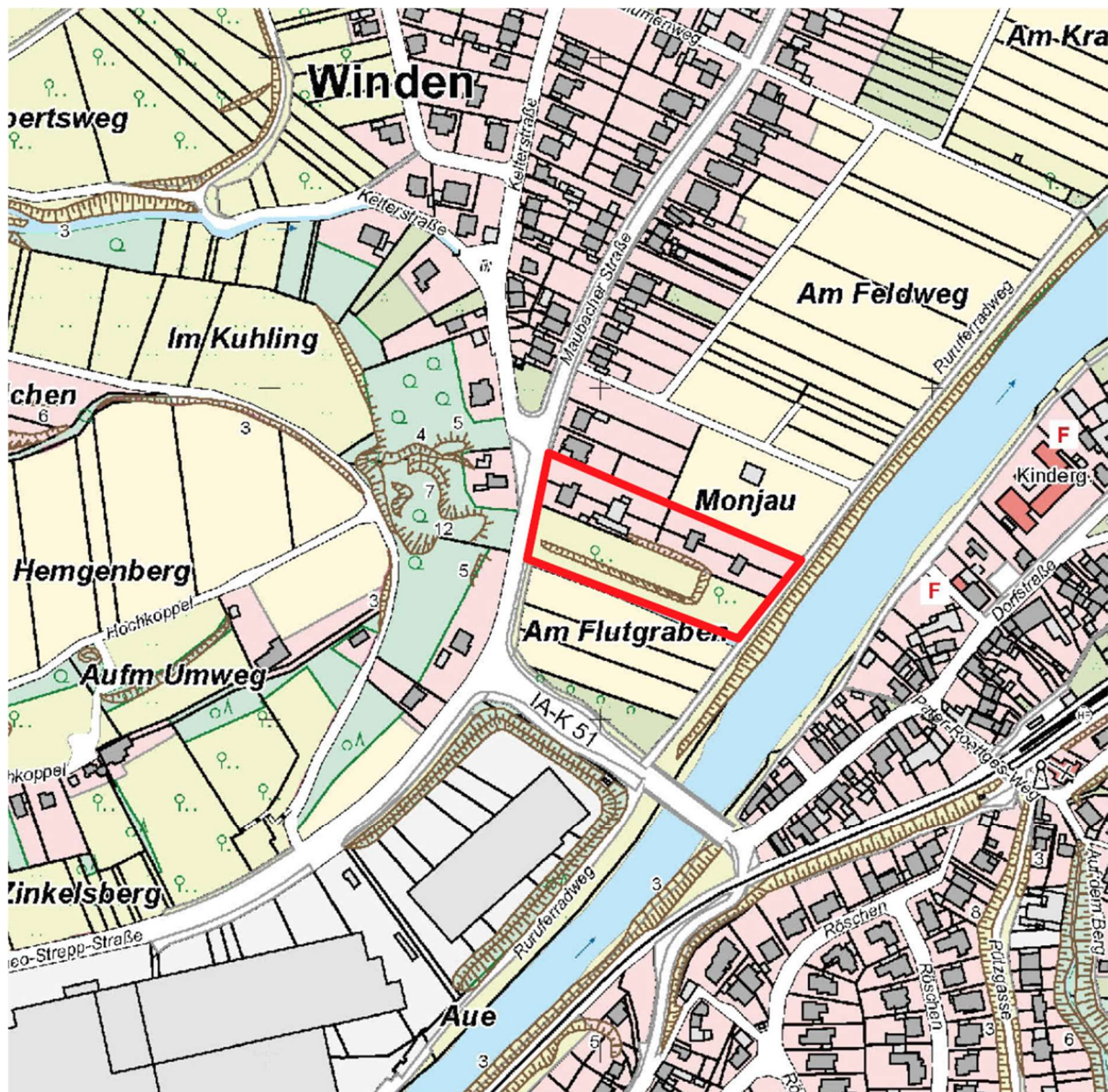


Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB

Gemeinde Kreuzau, Ortslage Winden

Bebauungsplan I 12 „Pflege- und medizinisches Zentrum Winden“



Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlage	2
2.	Anlass und Ziel der Planung.....	2
3.	Verfahrensablauf	3
4.	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	4
5.	Ergebnis der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit	6
5.1.	Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB.....	6
5.2.	Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 4 BauGB	6
6.	Planungsalternativen	7

1. Grundlage

Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen

- über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und
- aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von rd. 0,92 ha und erstreckt sich insgesamt auf einen Bereich, der die nachfolgend aufgelisteten Flurstücke in der Gemarkung Winden umfasst:

Flur 19:

Flurstücke 258/52, 259/52, 260/52, 261/52 und 262/52.

Ergänzend zu den grünordnerischen Maßnahmen im Gebiet externe Maßnahmen nötig, um den Eingriff adäquat kompensieren zu können. Der Ausgleich erfolgt im selben Naturraum über das Ökokonto der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft.

2. Anlass und Ziel der Planung

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 mehrern und erhöht auch die örtliche Naherholungsattraktivität des Rur-Uferweges. Insgesamt verbessert sich dadurch die gesundheitliche und soziale Versorgung im Umfeld deutlich.

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.

Das städtebauliche Ziel der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung von Planungsrecht zur Errichtung eines Pflegewohnheims mit weiteren Nutzungen im Handels- und Dienstleistungsbereich, sowie die Schaffung von Wohneinheiten des betreuten Wohnens.

Es besteht ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Absatz 3 BauGB, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Pflegewohnheims zu schaffen. Es erfolgt die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Seniorenwohn-, -pflege- und medizinisches Zentrum".

Der Bebauungsplan wird als sogenannter projektbezogener Angebotsbepauungsplan erstellt. Hierbei kann auf bestehende Objektplanungen, Gutachten und Fachbeiträge des Projektträgers zurückgegriffen werden. Sie können als Grundlage für die planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplanes herangezogen werden. Verfahrenserleichternde Vorschriften beispielsweise des § 13a BauGB kommen nicht zur Anwendung. Es wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Bei dem Planbereich handelt es sich derzeit bauplanungsrechtlich in großen Teilen um Außenbereich. Es besteht daher grundsätzlich ein Planerfordernis im Sinne von § 1 Absatz 3 BauGB. Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren geändert.

3. Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Kreuzau hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 10.02.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde am 02.03.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Planentwurf hat in der Zeit vom 10.05.2021 bis 09.06.2021 gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig öffentlich ausgelegen. Zeitraum und Ort der Auslegung des Planentwurfes wurden am 30.04.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB frühzeitig beteiligt. Ihnen wurde mit Schreiben vom 05.05.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme bis 09.06.2021 gegeben. Die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte ebenfalls mit Schreiben vom 05.05.2021.

Der Rat der Gemeinde Kreuzau hat die eingereichten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie aus der Öffentlichkeit in seiner Sitzung am 07.12.2022 geprüft und die erforderliche Abwägung durchgeführt. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung wurde in gleicher Sitzung beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2023 bis 03.02.2023 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung

wurden am 23.12.2022 mit dem Hinweis ortsüblich bekanntgemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde mit Schreiben vom 23.01.2023 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 24.02.2022 gegeben. Die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte ebenfalls mit Schreiben vom 23.01.2023.

Der Rat der Gemeinde Kreuzau hat die eingereichten Stellungnahmen in seiner Sitzung am 18.04.2023 geprüft und die erforderliche Abwägung durchgeführt. Daraufhin wurde der Bebauungsplan in gleicher Sitzung als Satzung beschlossen.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist es bei der Aufstellung von Plänen erforderlich für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht¹ beschrieben und bewertet werden.

Durch die Umweltprüfung wird erarbeitet und beschrieben, wie sich ein Projekt auf die Schutzgüter Boden, Wasser / Wasserhaushalt, Klima / Luft, Tiere / Pflanzen / Biotope / Biologische Vielfalt, Landschaftsbild / Erholung, Mensch / Menschliche Gesundheit, Kultur- und Sachgüter sowie den Wechselwirkungen untereinander auswirken kann. Die Umweltprüfung kommt zu folgendem zusammenfassenden Ergebnis:

Durch das Aufstellen des Bebauungsplans sollen Siedlungs- und Außenbereichsflächen in den Innenbereich zum Zweck der Ausweisung eines Sondergebietes überführt werden. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich auf etwa 0,9 ha. Rund 10% des Bestandes sind bereits versiegelt. Die restlichen 90 % werden durch Obstwiesen, Grünanlagen, Baumgruppen, Heckenstrukturen und Siedlungsbrachen eingenommen.

Überörtliche Umweltbelange wie Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope und sonstige Pläne im Sinne des Umweltschutzes werden vom Vorhaben teilweise beeinträchtigt. Die festgesetzten Maßnahmen zur Entwicklung und Schutz von Vegetationsflächen tragen dieser Thematik jedoch Rechnung und bilden daher einen geeigneten Ausgleich für betroffene Schutzziele.

Nachfolgend findet in tabellarischer Form eine Bewertung der Schutzgüter statt. Die Bewertung beruht auf dem Einfluss des Vorhabens mit dessen Wirkungen auf die Naturgüter, den Menschen, Kultur- und Sachgüter sowie auf die Wechselwirkungen untereinander. Die Darstellung basiert auf einem 3-Stufen-Modell: Geringe, mittlere und hohe Beeinträchtigungsintensität.

Schutzgut	Schutzgut Bewertung der Beeinträchtigung
Fläche und Boden	Hohe Beeinträchtigungsintensität
Wasser / Wasserhaushalt	Geringe bis mittlere Beeinträchtigungsintensität
Klima und Klimawandelfolgen	Gering Beeinträchtigungsintensität
Tiere, Pflanzen und Biotope	Hohe Beeinträchtigungsintensität
Landschaftsbild und Erholung	Mäßig bis hohe Beeinträchtigungsintensität

¹ Vgl. BNL.baubkus (2023): Umweltbericht mit Grünordnung zum Bebauungsplan I 12 „Pflege- und medizinisches Zentrum Winden“, Maubacher Straße. Arnshöfen

Mensch und menschl. Wohlbefinden	Mittlere Beeinträchtigungsintensität
Wechselwirkungen	Mäßig bis hohe Beeinträchtigungsintensität
Gesamtbewertung	Mäßig Beeinträchtigungsintensität

Insgesamt ist durch das Vorhaben kumulativ eine mäßige Beeinträchtigungsintensität zu erwarten.

Eine hohe Beeinträchtigungsintensität ist insbesondere für das Schutzgut Boden zu beschreiben, da jede Art der Bodenversiegelung den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen und -prozesse bewirkt. Dies schließt gleichzeitig die Funktion als Bodenlebensraum mit ein.

Wegen der Baufeldräumung und der vorhabenbedingten Versiegelung sind ebenfalls mäßig bis hohe Wirkungen auf verschiedene biotische und abiotische Naturgüter wie Tiere, Pflanzen, Biotope und Wasser zu erwarten (Verlust von Lebensraum und Versickerungsflächen).

Die Eingriffsbilanzierung hat ergeben, dass der Eingriff – im Besonderen die baubedingte Vegetationsbeseitigung und Bodenversiegelung - durch ein internes Maßnahmenkonzept nicht adäquat ausgeglichen werden kann. Um den Eingriff zu kompensieren, werden Ökokontoflächen im Umfang von der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft herangezogen. Eine vertragliche Vereinbarung dazu ist am 17.04.2023 zwischen dem Vorhabenträger und der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft unterzeichnet worden.

Maßnahmen zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe im Plangebiet sind:

- Neupflanzung von Baum- und Strauchhecken südlich entlang der Geltungsbereichsgrenze zum Zweck der landschaftsgerechten Einbindung und als neue Leitstruktur für Fledermäuse
- Anlage einer extensiven Dachbegrünung (zur Verbesserung des Kleinklimas und der Luftqualität sowie als Lebens- und Nahrungsraum für Insekten und Vögel)
- In Kombination mit Solaranlagen zur Erzeugung klimaneutralen Stroms können Gründächer somit einen wesentlichen Beitrag gegen die Klimaerwärmung und dem Naturschutz (Insektensterben) beitragen.
- Neuanlage von Bäumen (extensives Grünland)/Erhalt Obstwiese außerhalb der Versickerungsmulde
- Zur Begrünung der Stellplätze ist pro 4 oberirdischer Stellplätze mindestens ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum anzupflanzen
- Auf der privaten Grünfläche wird gemäß Planzeichnung eine naturnah gestaltete Retentions- und Versickerungsmulde angelegt.
- Die auf der Planzeichnung markierten Bäume und die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Extensives Grünland) sind auf Dauer zu erhalten und in einem guten Entwicklungszustand zu halten
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf Parkplatz- und Hofflächen
- Schutz des Oberbodens während der Erschließung der noch unbebauten Grundstücke
- Wertvolle Vegetationsbestände sind vor Abgrabungen, Befahren und sonstigen Beeinträchtigungen zu schützen.
- Im Geltungsbereich sind im Zuge der Baufeldräumung Gehölzrodungen vorgesehen. Diese Arbeiten sind grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen damit kein Verbotstatbestande gem. § 44 BNatSchG eintritt.
- Potenzielle "Habitatbäume" mit geeigneten Spalten und Höhlen, die für Fledermäuse als Quartiere dienen können, sind unmittelbar im Vorfeld der Rodungsarbeiten auf einen Besatz zu überprüfen.
- Artenschutzrechtliche Abrisskontrolle

- Um den Verlust von Brutstätten von Blau- und Kohlmeise, Star und Gartenrotschwanz auszugleichen, sind künstliche Nisthilfen im räumlichen Zusammenhang zum Geltungsbereich anzubringen (CEF-Maßnahme)
- Aufstellen eines Fledermausturms in der privaten Grünfläche (CEF-Maßnahme)
- Zusätzlich zum Fledermausturm sind vier Fledermaus-Fassadenquartiere an die östliche Seite des östlichen Gebäudes einzubauen, um so den Verlust vorhandener Gebäudequartiere adäquat zu kompensieren.
- Für die neu entstehenden Gebäudekomplexe ist ein fledermaus- und insektenfreundliches Lichtkonzept anzubieten.

Kumulativ kann der Eingriff damit ausgeglichen werden.

5. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

5.1. Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen von privater Seite vorgetragen.

Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden insgesamt 15 Stellungnahmen abgegeben, von denen 5 eine Beschlussfassung erforderlich machten.

Der Rat hat die eingereichten Stellungnahmen in seiner Sitzung am 07.12.2022 geprüft, die erforderlichen Abwägungen durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt. Es wurde mitgeteilt.

Folgende Anpassungen zur Offenlage wurden vorgenommen:

- Redaktionelle Ergänzung von Hinweisen für den Planvollzug in der Begründung und auf der Planurkunde
- Präzisierung des Planungskonzeptes und des Bebauungsplans sowie Festsetzung naturschutzrechtlicher Maßnahmen
- Ergänzung der Unterlagen zur Offenlage um den Umweltbericht, eine FFH-Vorprüfung, Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung, Entwässerungskonzept, Verkehrstechnische Untersuchung, Schalltechnische Untersuchung, Baugrundvoruntersuchung
- Die Gutachtenergebnisse wurden zur Offenlage in das Bebauungsplanverfahren und den Umweltbericht jeweils eingebracht.

5.2. Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 4 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 02.01.2023 bis zum 03.02.2022 durchgeführt. Im Zeitraum der Beteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen. Nachträglich ist eine Stellungnahme des Industrie-Wasser-Umweltschutz e.V am 12.04.2023 eingegangen. Die Abwägung dieser Stellungnahme war Gegenstand einer Tischvorlage in Ergänzung zur Abwägungstabelle.

Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden insgesamt 15 Stellungnahmen abgegeben, von denen 7 eine Beschlussfassung erforderlich machten.

Der Rat der Gemeinde Kreuzau hat die eingereichten Stellungnahmen in seiner Sitzung am 18.04.2023 geprüft, die erforderlichen Abwägungen durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt. Es wurde mitgeteilt.

Redaktionelle Anpassungen zum Satzungsbeschluss:

- Das Schallgutachten wird zum Satzungsbeschluss in Bezug auf die Situation des Gewerbelärms an Sonn- und Feiertagen und Schallleistungspegel redaktionell angepasst.
- Redaktionelle Anpassung der Begründung.
- Eine Ergänzung der Festsetzung, dass alle 7 bis 10 m ein Baum in der Leitlinie vorhanden sein muss (Maßnahme 1), wird zum Satzungsbeschluss ergänzt.
- Die Festsetzung zu Maßnahme 14 (Fledermausturm) wird dahingehend präzisiert, dass die Größe und somit der Ausgleich vor Bestellung und Aufbau des Fledermausturms nochmals mit der UNB abgestimmt werden muss.
- Redaktionelle Ergänzung der Festsetzung zu Maßnahme 15, dass Zwischen den Fledermauskästen ein Mindestabstand von 5,0 m liegen muss.

6. Planungsalternativen

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“ geschaffen werden.

Aufgestellt:
Kreuzau, den 20.04.2023

Gemeinde Kreuzau
Der Bürgermeister