

## Bekanntmachung der Gemeinde Kreuzau

### **Bebauungsplan Nr. E 18, 2. Änderung, Ortsteil Kreuzau, „Schneidhausen“**

**hier:** Aufstellungsbeschluss und Beteiligung der Öffentlichkeit

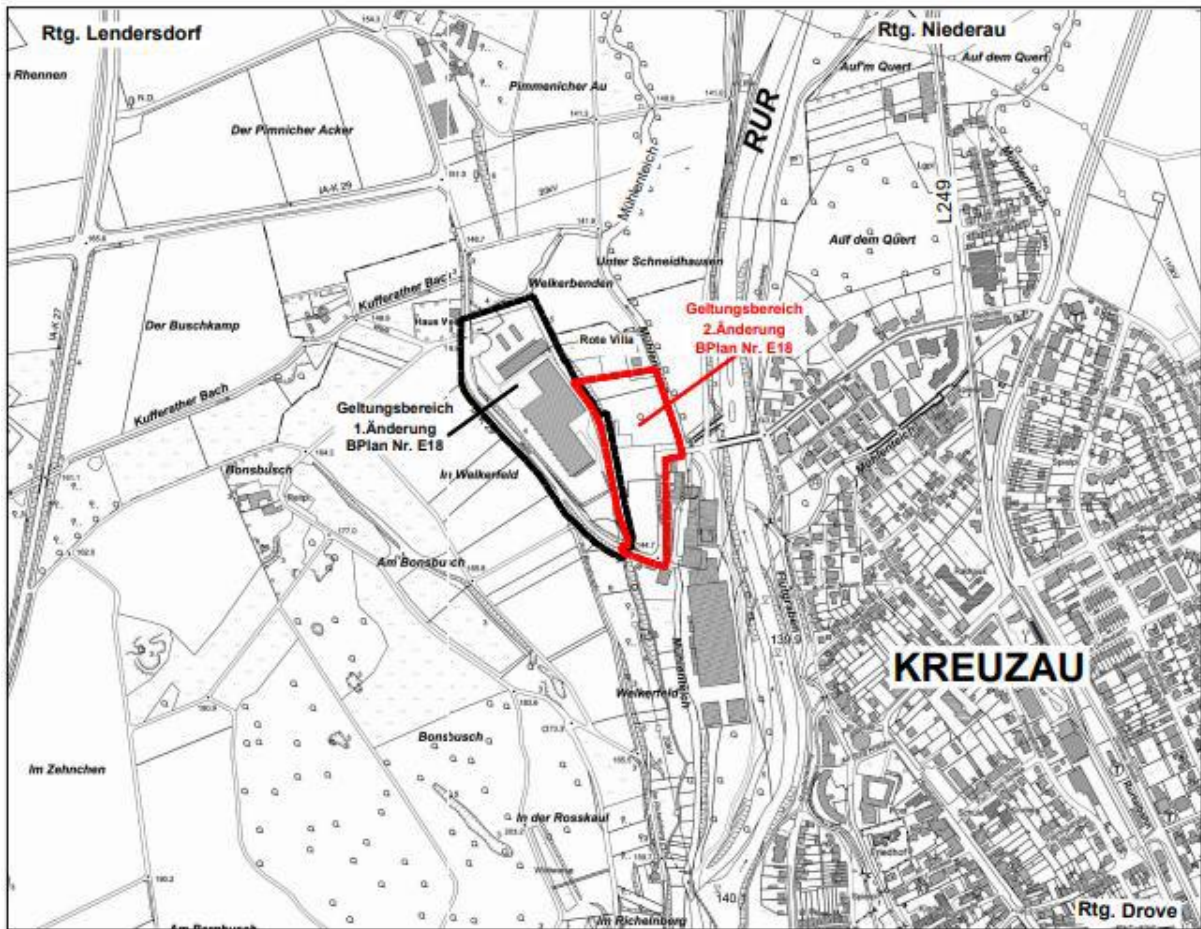
Der Rat der Gemeinde Kreuzau hat in seiner Sitzung am 20.02.2024 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 18, Ortsteil Kreuzau, „Schneidhausen“, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zurzeit geltenden Fassung beschlossen und dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt. Ferner hat der Rat der Gemeinde Kreuzau beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.

#### Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan dient der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung in einem Teilbereich des Bebauungsplangebietes. Die Plangebietsgröße beträgt insgesamt ca. 20.660 m<sup>2</sup>, wovon ca. 5.450 m<sup>2</sup> (26 %) auf festgesetzte Grünflächen entfallen. Die maximal zulässige Grundfläche beträgt im Geltungsbereich, unter Berücksichtigung der versiegelten Verkehrsflächen, GRZ (0,6) und GRZ II (0,8 als Höchstmaß) ca. 13.000 m<sup>2</sup>. Sie liegt damit unter dem zulässigen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>. Im vorgesehenen Geltungsbereich der 2. Änderung schafft der Ursprungs-Bebauungsplan die baulichen Voraussetzungen für ein Industriegebiet. Im Zuge der Änderung wird die Art der baulichen Nutzung zu einem Mischgebiet „herabgestuft“ – auch das Maß der baulichen Nutzung wurde entsprechend der geänderten Gebietskategorie heruntergesetzt.

#### Abgrenzung des Planbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am nordwestlichen Ortsrand von Kreuzau im Bereich „Schneidhausen“ und umfasst den östlichen Teil des ursprünglichen Bebauungsplans E 18. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch das Grundstück der „Roten Villa“. Im Osten begrenzt das Plangebiet ein Radweg, das sogenannte „Stammhaus“ der Firma Hoesch und ein Verwaltungsgebäude. Südlich befindet sich ein Wohnhaus. Westlich des Plangebietes befindet sich ein gewerblicher Betrieb innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans E 18. Die eindeutige Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Maßstab 1:10.000

Da die Gesamtprojektion des Hoesch-Areals eine hohe öffentlichkeitswirksame Strahlwirkung auf die Gemeinde Kreuzau hat und die 2. Änderung des Bebauungsplanes E18 den ersten Teilabschnitt der Gesamtkonzeption umfasst, wird eine freiwillige frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung nach § 3 Abs.1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB durchgeführt.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden öffentlich dargelegt und es wird der Öffentlichkeit allgemein Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 18, Ortsteil Kreuzau, „Schneidhausen“, liegt in der Zeit vom

**25. März 2024 bis 30. April 2024**

bei der Gemeindeverwaltung Kreuzau, Rathaus, Abteilung 2.1 – Bauleitplanung, Wirtschaftsförderung, Zimmer 353, Bahnhofstraße 7, 52372 Kreuzau, während der Dienststunden zu jedermanns Einsichtnahme aus.

Die Dienststunden sind montags bis freitags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr, dienstags von 13.30 Uhr bis 16.00 Uhr, donnerstags von 13.30 Uhr bis 17.00 Uhr.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 18 ist auch über die Internetseite der Gemeinde Kreuzau (<https://kreuzau.de/rathaus/bekanntmachungen.php>) einsehbar.

Ort und Dauer der Auslegung werden hiermit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der derzeit geltenden Fassung öffentlich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der

Auslegungsfrist insbesondere schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail (buergemeister@kreuzau.de) beim Bürgermeister Kreuzau, Rathaus, Abteilung 2.1 Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung, Zimmer 353, Bahnhofstraße 7, 52372 Kreuzau, vorgebracht bzw. eingereicht werden können.

Es wird darauf hingewiesen, dass nur fristgemäß vorgebrachte Anregungen geprüft werden.

Die vorstehende Bekanntmachung wird hiermit veröffentlicht.

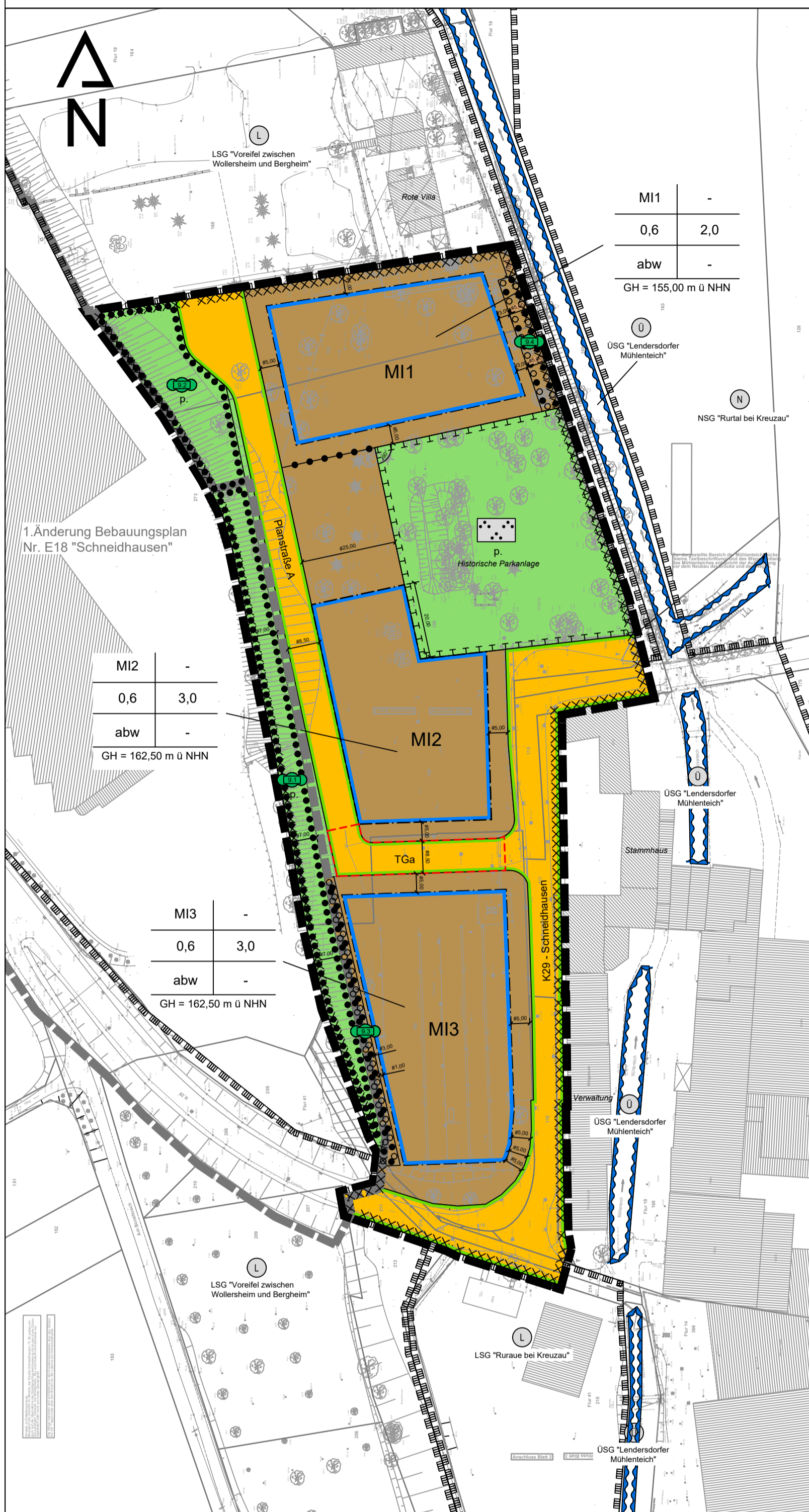
Kreuzau, den 04.03.2024

Der Bürgermeister

- Ingo Eßer -

# 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. E18 "Schneidhausen"

(Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)



### Planzeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. E18 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E18 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Mischgebiet (MI) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 6 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie, auch ggü. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen hier: TGa = Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Private Grünflächen
- Zweckbestimmung: Parkanlage
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. Textlichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt und Ergänzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. Textlichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. Textlichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Anpflanzung gem. jew. Ziffer der Textlichen Festsetzungen

### Kennzeichnungen

- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind oder unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (hier: Erdbebenzone)

### Nachrichtliche Übernahme

- Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB) (gem. Landschaftsplan 3 Kreuzau / Nideggen, Stand Satzung 15.03.2005)
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Überschwemmungsgebiet

### Rechtsgrundlagen

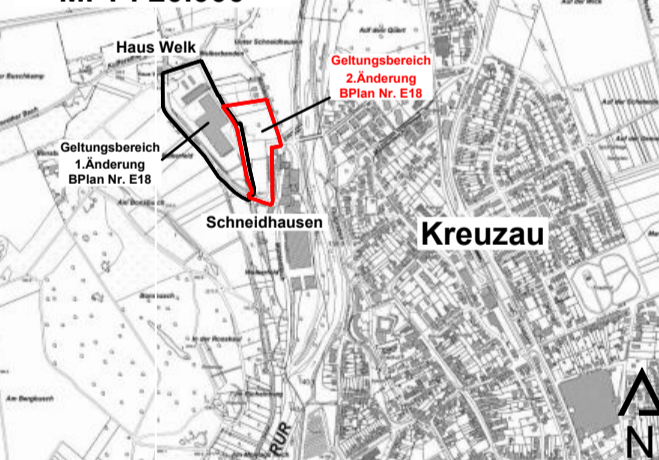
- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I. Nr. 221) - in der zurzeit geltenden Fassung
  - BauNVO** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I. S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802) - in der zurzeit geltenden Fassung
  - PlanZV** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV-Verordnung) vom 18.12.1990 i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I. S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802) - in der zurzeit geltenden Fassung
  - BauO NRW** Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (Landesbauordnung 2018) in der Fassung vom 01.01.2019 (GV. NRW S. 421), geändert durch Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW S. 822) - in der zurzeit geltenden Fassung
  - WHG** Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2023 (BGBl. I. S. 2585), geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I. Nr. 176) - in der zurzeit geltenden Fassung
  - LWG NRW** Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470) - in der zurzeit geltenden Fassung
  - BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I. S. 2240) - in der zurzeit geltenden Fassung
  - LNatSchG** Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz NRW) in der Fassung vom 21.07.2000 (GVBl. W. S. 487), geändert durch Gesetz vom 01.02.2022 (GV. NRW. S. 139) - in der zurzeit geltenden Fassung
  - BBodSchG** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I. S. 306) - in der zurzeit geltenden Fassung
  - DSchG NRW** Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz) vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 662) - in der zurzeit geltenden Fassung
  - BImSchG** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz), i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I. S. 1274), geändert durch Art. 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I. S. 202) - in der zurzeit geltenden Fassung
  - GO NRW** Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 662), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW S. 490) - in der zurzeit geltenden Fassung
- Bezugsquelle für DIN-Normen u. VDI-Richtlinien: Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin (Tel.: 030/2601-0; Fax: 030/2601-1260)

### Erklärung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise:	
abw = abweichende Bauweise	

Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Bebauung:  
GH = max. zulässige Gebäudehöhe in m ü. NHN

### Übersichtskarte M. 1 : 20.000



### Bestandteil dieser Bebauungsplan-Änderung sind Textliche Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Hinweise und Empfehlungen

#### 1. Entwurf und Bearbeitung

Entwurf und Bearbeitung dieser Bebauungsplan-Änderung erfolgten durch die PE Becker GmbH, Kölner Straße 23-25, 53925 Kall

Kreuzau, den .....

(Bürgermeister)

#### 2. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung beschlossen.

Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Kreuzau, den .....

(Bürgermeister)

#### 3. Öffentliche Auslegung

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung einschließlich der Textlichen Festsetzungen hat mit der Begründung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Kreuzau, den .....

(Bürgermeister)

#### 4. Beteiligung der Behörden

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom ..... von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen bis spätestens ..... aufgefordert worden.

Kreuzau, den .....

(Bürgermeister)

#### 5. Satzungsbeschluss

Die Bebauungsplan-Änderung ist gem. § 10 (1) BauGB durch den Beschluss des Gemeinderates vom ..... als Satzung beschlossen worden.

Kreuzau, den .....

(Bürgermeister)

#### 6. Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieser Bebauungsplan-Änderung mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung werden bekundet.

Kreuzau, den .....

(Bürgermeister)

#### 7. Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 (3) BauGB erfolgte am ..... mit dem Hinweis, dass die Planunterlagen während der Öffnungszeiten der Gemeinde Kreuzau, Bahnhofstraße 7, 52372 Kreuzau von jedermann eingesehen werden können. Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplan-Änderung in Kraft getreten.

Kreuzau, den .....

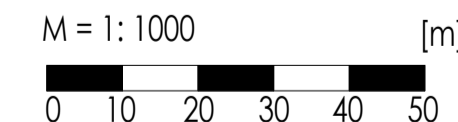
(Bürgermeister)

#### Koordinatenverzeichnis

für lagemaße Festlegungen in ETRS89 UTM-32N-System  
(gekennzeichnet durch Symbol 01)

Dieser Bebauungsplan-Änderung sind als Anlagen beigefügt:

- Begründung (PE Becker GmbH)
- Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I (PE Becker GmbH)
- Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe II (in Bearbeitung)
- FFH-Vorprüfung (PE Becker GmbH)



PE Becker GmbH  
Kölner Str. 23-25  
D-53925 Kall  
info@pe-becker.de • www.pe-becker.de  
Tel. +49 (0)2441 - 9990-0 • Fax +49 (0)2441 - 9990-40

Gemeinde Kreuzau 19.12.2023 CS

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. E18 "Schneidhausen" Christian Schmitz M.Sc. Raumplanung