

GEMEINDE INDEN



Bebauungsplan Nr. 36
„Sportplatz Frenz“
und
18. Änderung des Flächen-
nutzungsplanes

Begründung
§§ 3.1 und 4.1. BauGB

[November 2016]

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	2
1.1	Anlass der Planung.....	2
1.2	Flächenbilanz.....	2
1.3	Verfahren	2
2	Erläuterungen zum Plangebiet	3
2.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	3
2.2	Vorhandene Struktur: Nutzung, Bebauung, Begrünung	3
2.3	Erschließung	3
<u>2.4</u>	<u>Soziale Infrastruktur.....</u>	<u>3</u>
2.5	Wasser-/ Energieversorgung	3
2.6	Abwasserentsorgung.....	3
2.7	Bodensituation/ Baugrundverhältnisse.....	4
2.8	Alternativstandorte	4
3	Vorhandenes Planungsrecht	5
3.1	Planungsrechtliche Situation im Plangebiet.....	5
3.2	Regionalplanung.....	5
3.3	Landschaftsplan.....	5
4	Begründung der Planinhalte.....	5
4.1	Art der baulichen Nutzung	5
4.2	Maß der bauliche Nutzung.....	5
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	5
4.4	Erschließung	5
<u>4.5</u>	<u>Umweltbelange und Umwelbericht</u>	

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Anlass der Planung

Frenz ist eines von 5 Dörfern in der Gemeinde Inden. In der Randlage der Gemeindestrukturen ist das Dorf landesplanerisch dem Freiraum zuzuordnen. Räumlich liegt es aber in direkter Nachbarschaft zum Allgemeinen Siedlungsraum der Gemeinde Inden. So sind die zentralen Einrichtungen der Gemeinde Inden für den täglichen Bedarf in circa 1,5 km Entfernung erreichbar.

Frenz ist sehr ländlich geprägt, hat eine gut funktionierende Dorfgemeinschaft und sehr gute Angebote in Vereinsstrukturen, der Alten- und der Jugendarbeit. Seit Jahren fordert die Dorfgemeinschaft die Schaffung von einem kleinen Neubaugebiet für die Eigenentwicklung des Dorfes auch als Angebot zum Verbleib der jungen Familien aus dem Dorf. Die Einwohnerzahl entwickelt sich positiv, so sind die Zahlen von 2014 bis heute von 617 auf 671 gestiegen. Die wenigen Baulücken, die dem Markt zur Verfügung standen, sind zwischenzeitlich bebaut.

Mit der vorgesehen Aufgabe des Dorfsportplatzes bietet sich jetzt eine kleine Fläche im direkten Anschluss an die vorhandenen Siedlungsstrukturen des Dorfes für die Entwicklung von Bauland an. Die Fläche bietet Raum für circa 25 Baugrundstücke.

1.2 Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von	ca. 18.009 m ² (100%)
Davon werden als	
Wohngebietsflächen	ca. 13.151 m ² (73,0%)
Ausgleichsflächen und Grünflächen	ca. 2.036 m ² (11,3%)
Wald	ca. 1.061 m ² (5,9 %)
Verkehrsflächen	ca. 1.762 m ² (9,8 %)

beplant.

1.3 Verfahren

Nach der Grundsatzentscheidung des Rates der Gemeinde Inden, die Nutzung des Sportplatzes einzustellen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes am 25.06.2015 beschlossen worden. Um die grundsätzliche Machbarkeit des Plangebietes zu prüfen sind auch in Abstimmung des Amtes Kreisentwicklung und Planung des Kreises Düren erste Gutachten bezüglich des Artenschutzes und der evtl. Belastung aus einer Verfüllung eines Altarmes der Inde veranlasst worden. Eine weitere Zusammenstellung des Abwägungsmaterials zeigte, dass zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung der Geltungsbereich um die sich in der Nachbarschaft befindliche Hofanlage erweitert werden soll. Die Nutzungsmöglichkeiten der Hofanlage sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Konfliktvermeidung mit dem zu entwickelndem Wohngebiet städtebaulich mit zu ordnen. Entsprechend wurde mit Beschluss vom 29.06.2016 der Geltungsbereich erweitert und eine Veränderungssperre beschlossen. Weitere

Gutachten zur Beurteilung einer vorgesehenen Biotierhaltung auf der Hofstelle wurden veranlasst.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

2 Erläuterungen zum Plangebiet

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die Gemeinde Inden ist Teil des Rheinischen Braunkohlereviere und liegt im westlichen Bereich des Kreises Düren und bildet den Übergang zwischen Jülicher und Zülpicher Börde. Die Entfernung nach Aachen im Westen beträgt ca. 25 km, nach Köln im Osten ca. 50 km und nach Mönchengladbach im Norden ca. 45 km.

Das Plangebiet befindet sich in der Ortschaft Frenz und wird begrenzt durch

- Weideflächen im Norden,
- Einer Gemeindestraße im Osten,
- Siedlungsstrukturen des Dorfes Frenz im Süden sowie
- Einen bewaldeten Geländeversprung im Westen.

Der Geltungsbereich des Plangebietes erstreckt sich über das Flurstück 330, Flur 4 in der Gemarkung Frenz.

2.2 Vorhandene Struktur

Das Plangebiet wird zurzeit noch als Sportplatz genutzt. Direkt angrenzend sind mobile befristete Flüchtlingsunterkünfte errichtet worden. Das ehemalige Sportlerheim dient diesen Unterkünften als Gemeinschaftsraum, Küche und Wäscherei.

2.3 Erschließung

Die verkehrstechnische Anbindung erfolgt über die Straße „Am hohen Ufer“ in Richtung Frenz.

2.4 Soziale Infrastruktur

In direkter Nachbarschaft an das Plangebiet befindet sich die Kindertagesstätte Frenz. Die nächste Grundschule und eine Hauptschule liegen in weniger als 2 km Entfernung im Hauptort Inden/Altdorf.

Einzelhandelseinrichtungen sind in Inden/Altdorf, in einer Entfernung von ca. 1.500 m vom Plangebiet vorhanden.

2.5 Wasser-/ Energieversorgung

Das Plangebiet wird über das Straßennetz an die Ver- und Entsorgungsleitungen und -trassen der umgebenden Wohngebiete angebunden.

2.6 Abwasserentsorgung

Das Schmutzwasser kann in den vorhandenen Schmutzwasserkanal in Richtung der Ortslage Lamersdorf eingeleitet werden. Das anfallende Regenwasser

soll über ein Regenrückhaltebecken dem nächsten Vorfluter Inde zugeleitet werden.

Auf die Ausführungen der Machbarkeitsstudie Erschließung wird verwiesen.

2.7 Bodensituation/ Baugrundverhältnisse

Im Plangebiet befindet sich eine Verfüllung eines Altarmes der Inde (Altablagerung IN 228 Inden-Frenz). Die Ergebnisse des Gutachtens über Boden- und Bodenluftuntersuchung werden bei der Erschließung des Baugebietes berücksichtigt und umgesetzt. Entsprechende Hinweise werden im Bebauungsplan verankert.

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet mit humosen Bodenbeimengungen sind bei der Bauwerksgründung gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Auf die Broschüre Baugrund und Fundament der RWE-Power AG wird verwiesen.

Obwohl aufgrund der Tagebautätigkeit im gesamten Gemeindegebiet Grundwassersümpfungsmaßnahmen durchgeführt werden, die das Grundwasser bei ca. 3 m unter Oberfläche anstehen lassen, ist nach Beendigung des Tagebaus ein Wiederanstieg zu berücksichtigen, der bei unveränderter Geländehöhe zur Abnahme der Flurabstände führen kann; Vernässungen wären dann nicht auszuschließen. Um diesen Wiederanstieg zu kontrollieren und das bereits bestehende Wohngebiet Inden/ Altdorf nicht zu gefährden, wurden vom Bergbautreibenden Sickerschächte und Brunnen konzipiert, die auch nach Tagebauende den Grundwasserstand regulieren sollen. Es wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen: Der Planbereich liegt in einem Auegebiet, in dem durch Sümpfungsmaßnahmen der Grundwasserspiegel gesenkt wird. Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Es ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgt, und dass keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

2.8 Alternativstandorte

Die Planentwicklung dient der bedarfsgerechten Eigenentwicklung des Dorfes Frenz. Entsprechend beschränkt sich die Alternativenbetrachtung auf die Ortslage Frenz selbst.

Das Baulückenkataster der Gemeinde Inden vom Januar 2015 weist für Frenz 4 Baulücken und eine Flächenreserve für circa 6 Grundstücke auf der Grundlage der rechtskräftigen Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aus.

Die Baulücken stehen liegenschaftlich nicht zur Verfügung. Nach ersten Verkäufen und Bebauung der weiteren Flächenreserve aus der Satzung nach § 34 Abs.4 BauGB stehen durch familiäre Änderungen in den Eigentumsverhältnissen die verbleibenden Flächen auch nicht mehr zur Vermarktung an. Aus diesem Grund wurde auch der fehlende Anschlusskanal nicht erstellt. Es sind zurzeit keine verfügbaren freien Baugrundstücke in Frenz vorhanden.

3 Vorhandenes Planungsrecht

3.1 Planungsrechtliche Situation im Plangebiet

Das Plangebiet ist planungsrechtlich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

Der Flächennutzungsplan weist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz aus.

Die im Süden angrenzende Siedlung ist planungsrechtlich über einen Bebauungsplan gesichert. Es ist ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

3.2 Regionalplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, liegt das Plangebiet im Freiraum. Bei der Planung handelt es sich eine bedarfsgerechte Eigenentwicklung eines Ortes im Freiraum. Sie entspricht somit den Zielen der Landesplanung.

3.3 Landschaftsplan

Für das Plangebiet besteht kein Landschaftsplan.

4 Begründung der Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist im weiteren Planverfahren zu konkretisieren. Die Nachbarschaft zu der vorhandenen zwar zwischenzeitlich stillgelegten Hofstelle begründet die Ausweisung von einem angrenzenden MD Gebiet. Die verbleibenden Flächen sollen als WA Gebiete ausgewiesen werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im weiteren Planverfahren konkretisiert, es soll die umgrenzenden Strukturen der vorhandenen Bebauung im Umfeld aufnehmen.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es soll eine offene Bauweise festgesetzt werden. Regelungen zur Hausform, also ob Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden, sollen nicht erfolgen, um eine Flexibilität für Bauinteressierte zu ermöglichen.

Weitere Festsetzungen werden im laufenden Planverfahren konkretisiert. Auf den Umgebungscharakter soll Rücksicht genommen werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne des § 23 (1) BauNVO soll aufgrund der Grundwassersituation und aus Ressourcen- und Umweltschutzgründen nicht für Kellergeschosse unterhalb der Geländeoberfläche gelten. Keller und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO unterhalb der Geländeoberfläche sind aus diesem Grund unzulässig.

4.4 Erschließung

Das Baugebiet ist verkehrlich über eine Anliegerstraße erschlossen. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Ringschließung. Die genaue

Verkehrsorganisation (u. a. die geplante verkehrsberuhigte Ausführung) ist Bestandteil der Erschließungsplanung.

Die notwendigen Stellplätze für Anlieger werden ebenerdig nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen und sollen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in Teilen in der Vorgartenzone liegen.

Gemäß § 12 (4) BauNVO sind Stellplätze, Garagen und zugehörige Nebeneinrichtung in Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche unzulässig. Diese Festsetzung soll dem Ressourcen- und Umweltschutz Rechnung tragen.

Stellplätze sind daneben innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den in der Planzeichnung dargestellten „Vorgartenzonen“ zulässig.

4.5 Umweltbelange und Umweltbericht

Im weiteren Verfahren wird ein Umweltbericht erstellt werden. Entsprechend werden Festsetzungen im Bebauungsplan verankert werden.

Im Vorfeld ist ein Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung für den Steinkauz erstellt worden. Die Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan verankert, bzw. im Rahmen einer öffentlich rechtlichen Vereinbarung mit der Unteren Landschaftsbehörde gesichert.

Im Plangebiet befindet sich die Altablagerung IN 228. Es handelt sich um eine Verfüllung eines Altarmes der Inde. Die Vorgaben aus dem Gutachten werden bei der Erschließung berücksichtigt, es wird ein Hinweis im Bebauungsplan verankert werden.