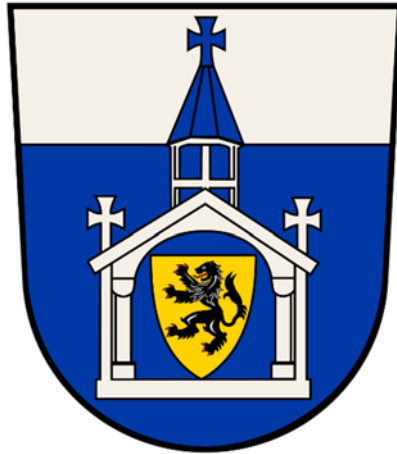


GEMEINDE INDEN



Bebauungsplan Nr. 11, 8. Änderung
„Am Berger Weg“

Begründung

Zur Offenlage nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs.2 BauGB

Erstellung
VSU GmbH
Beratende Ingenieure für Verkehr,
Städtebau, Umweltschutz
Kaiserstraße 100
52134 Herzogenrath
Stand: Juni 21

Inhalt der Begründung

1. Planungsanlass	4
2. Ziele und Zwecke der Planung	4
2.1 Allgemeine Ziele	4
2.2 Städtebauliche Ziele	5
3. Vorgaben der Planung	5
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	5
3.2 Übergeordnete Planung	5
3.2.1 Regionalplan	5
3.2.2 Flächennutzungsplan	6
3.2.3 Landschaftsplan	6
3.2.4 Bebauungsplanung	6
3.2.5 Zentraler Versorgungsbereich	7
3.3 Räumliche und strukturelle Situation	7
3.4 Historische Entwicklung, Denkmalschutz	7
3.5 Gelände	8
3.6 Erschließung	8
3.7 Wohnraumförderung	9
4. Städtebauliches Konzept	9
5. Begründung der Festsetzungen	11
5.1 Art der baulichen Nutzung	11
5.2 Maß der Baulichen Nutzung	12
5.3 Höhe baulicher Anlagen	13
5.4 Überbaubare Grundstückfläche	15
5.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	15
5.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung	16
5.7 Verkehrsflächen	16
5.8 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	17
5.9 Grünflächen	17
5.10 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	17
5.11 Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen	18

Örtliche Bauvorschriften	18
6. Kennzeichnungen	19
6.1 Baugrund	19
6.2 Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind	19
6.3 Bergbauliche Verhältnisse	19
7. Nachrichtliche Darstellungen	20
8. Hinweise	20
8.1 Bodenfunde	20
8.2 Denkmalschutz	20
8.3 Tiere und Pflanzen	20
8.4 Wasserwirtschaft	21
8.5 Grundwasser	21
8.6 Kampfmittelbeseitigung	21
8.7 Erdbebengefährdung	21
8.8 Pflanzlisten	21
8.9 Belästigungen und Staubemissionen durch Bergbau	22
9. Darstellung des Bauleitplanverfahrens und Verfahrensablaufes	22
10. Gutachten	22
11. Gesetzliche Grundlagen	22

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, o.M.	5
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem FNP der Gemeinde Inden mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M. ...	6
Abbildung 3: Teil des Bebauungsplan Nr. 11 Gemeinde Inden "Am Berger Weg" 1. Änderung, o.M.	6
Abbildung 4: Kernbereich von Luchterberg mit dem Umgriff des zentralen Versorgungsbereichs (rot) und dem Geltungsbereich (dunkelgrau) o.M., Quelle der Kartengrundlage: GeoBasis-DE / BKG 2020 / EuroGeographics / Bezirksregierung Köln Geobasis NRW.....	7
Abbildung 5: Luftbild Brikettfabrik Mitte der 50er Jahre. Quelle: Kreis Düren a.a.O., S. 3, mit Markierung des ehemaligen Magazingebäudes	8
Abbildung 6: Ehemaliges Magazingebäude.....	20

1. Planungsanlass

Die Gemeinde Inden hat im Jahr 1980 mit dem Bebauungsplan Nr. 11 eine Bebauung beidseitig der *Goldsteinstraße* planungsrechtlich gesichert. Nördlich der *Goldsteinstraße* wurde ein Gewerbegebiet, südlich ein Wohngebiet entwickelt. Der Geltungsbereich wurde vollständig bebaut und betrieben. Inzwischen ist ein Umbruch eingetreten. Im Geltungsbereich haben sich nördlich der *Goldsteinstraße* zwei Lebensmittelmärkte angesiedelt. Der Gewerbebetrieb, der sich im Osten der Fläche auf den Flurstücken 532, 579, 170, 602 und 603 befand (WellVerpackt Lamersdorf GmbH), ist schon länger stillgelegt. Hier befand sich davor eine Brikettfabrik. Ein Investor hat nun das Gelände der WellVerpackt Lamersdorf GmbH gekauft und beabsichtigt sowohl eine weitere Einzelhandelsnutzung als auch Wohnnutzung zu etablieren. Während die Genehmigung des Einzelhandels noch durch den rechtskräftigen Bebauungsplan 11 Berger Weg planungsrechtlich ermöglicht wurde, ist dies für die Wohnnutzung nicht der Fall. Da jedoch auch die anderen gewerblichen Flächen in der ursprünglich geplanten Form nicht oder nur noch in geringem Maße erforderlich sind, ist die gesamte Fläche planerisch und städtebaulich neu zu prüfen. In einem ersten Schritt sollen die östlich, nun durch den Investor erworbenen Grundstücke in Verbindung mit den direkt angrenzenden Grundstücken neu genutzt werden. Eine Veränderung der Planungskategorien, etwa zu Wohngebiet oder Kerngebiet, verspricht neue Impulse in die Fläche zu bringen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Grundsätzlich gelten die Anforderungen der §§ 1 und 1a BauGB. Aus der Analyse der Bedarfe und des Ortes ergeben sich ergänzend die allgemeinen und die städtebaulichen Ziele:

2.1 Allgemeine Ziele

Ziel der Planung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des Baugesetzbuches zu ermöglichen und die Fehlentwicklungen zu vermeiden. Folgende Ziele sollen erreicht werden:

- Neuentwicklung von Wohn- und Kerngebieten
- Entwicklungsmöglichkeit für örtliches Gewerbe
- Ergänzung durch Geschosswohnungsbau
- Verschiedene Wohnmöglichkeiten und Wohnformen ermöglichen.
- Errichtung der Hochbauten und der Infrastrukturmaßnahmen im Plangebiet nach den Prinzipien des ressourceneffizienten Bauens im wirtschaftlich vertretbaren Rahmen - „Faktor X“.
- Beitrag zum Klimaschutz
- strategische Zukunftsvorsorge treffen
- Profil als attraktiver Wohnstandort sichern
- demographiefeste Siedlungsflächen entwickeln
- zukunftsfähige Infrastrukturversorgung sichern
- eigenständige Lebensführung älterer Menschen unterstützen
- Zuwanderer und Geflüchtete möglichst integrieren
- kommunale Handlungsfähigkeit sichern
- regionale und interkommunale Kooperation ausbauen

2.2 Städtebauliche Ziele

Städtebauliches Ziel ist es, den Wohnstandort und den zentralen Versorgungsbereich von Inden zu stärken. Der zentrale Versorgungsbereich wird so vergrößert, dass dieser zusätzliche, auch großflächige Geschäfte aufnehmen kann. Gleichzeitig wird der Standort durch Ansiedlung zusätzlicher Wohnungen gestärkt, die Nähe der Wohnungen zur Versorgung und zur Naherholung sichert, dass trotz der Lage mehr Wege mit Verkehrsmitteln des Umweltverbunds durchgeführt werden können. Die städtebaulichen Ziele sind somit

- zusätzliche Wohnungen für alle Haushaltsgrößen
- Schaffung eines verdichteten Wohnbereichs in Nachbarschaft und Verknüpfung mit dem zentralen Versorgungsbereich
- Beitrag zur „Stadt der kurzen Wege“ durch die Nachbarschaft von Wohnen und Einzelhandel in Verbindung mit dem benachbarten Naherholungsschwerpunkt
- Sicherung und Erweiterung Einzelhandelsstandort
- Bewältigung möglicher Immissionskonflikte durch bauliche Strukturen und städtebauliche Ordnung
- Sicherung einer siedlungsverträglichen Eingrünung am Hangfuß der Goltsteinkuppe

3. Vorgaben der Planung

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung 11/08 umfasst eine etwa 3 ha große Fläche, die:

- im Süden durch *Goltsteinstraße*,
- im Westen durch Flurstück 177 und 281,
- im Norden durch Gemarkung Lamersdorf Flur 11 und Flurstück 171 und
- im Osten durch Flurstück 171 und 581

begrenzt wird.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Lucherberg, Flur 11, die Flurstücke Nr. 170, 279, 323, 532, 579, 601, 602 und 603. Der genaue Geltungsbereich ist der Planzeichnung im Maßstab 1:500 zu entnehmen. Die verwendete Grundlage würde vom Vermessungsbüro Kroll (2018) zur Verfügung gestellt.

3.2 Übergeordnete Planung

3.2.1 Regionalplan



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, o.M.

Der Regionalplan Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln (Teilabschnitt Region Aachen) weist den Bereich als Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Nördlich grenzt ein Waldbereich mit den Vorrangfunktionen Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung an das Plangebiet. Die Planung steht damit im Einklang mit dem Regionalplan.

3.2.2 Flächennutzungsplan



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem FNP der Gemeinde Inden mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Inden sieht für den Geltungsbereich „Gewerbliche Bauflächen“ vor.

Die Fläche wird nur noch in geringem Umfang gewerblich genutzt. In Betrieb befindet sich noch ein Autohändler und ein Dachdecker. Inzwischen befinden sich drei Lebensmittelmärkte am Standort. Auf der östlichen Seite des Plangebiets befindet sich Leerstand, bzw. wurden die Gebäude mit der Ausnahme eines unter Denkmalschutz gestellten Gebäudes bereits abgerissen. Insgesamt beabsichtigt die Gemeinde

Inden bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, die Darstellung zu ändern, neben der wohnbaulichen Entwicklung soll ein Kerngebiet dargestellt werden. Im Vorgriff auf diese Änderung soll parallel zu diesem Bebauungsplan der rechtsgültige Flächennutzungsplan geändert werden.

Der untere Hangbereich der Goltsteinkuppe ist nicht als Landschaftsschutzgebiet, sondern als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Grenze ist etwa die erste Berme der Kuppe, auf der ein Wanderweg liegt. Der Park ist bisher noch nicht gestaltet worden, so dass diese Aufgabe noch bevorsteht. Als Begrenzung und Überleitung zum landschaftsgeschützten Hang hat er auch bei einer zukünftigen Wohnbaulichen Nutzung oder einem Kerngebiet eine hohe Bedeutung.

Durch den Bebauungsplan soll am nördlichen und östlichen Rand eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park geplant werden. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist dort Wald festgesetzt. Die Festsetzungen überlagern die im Flächennutzungsplan dargestellte Misch-gebietsfläche im östlichen Anschluss sowie zu einem kleinen Teil die dargestellte Grenze des dargestellten Landschaftsschutzgebiets, das jedoch nicht besteht. Die Überlagerung mit dem dargestellten Mischgebiet ist kleinräumig und widerspricht nicht dem Flächennutzungsplan. Sie soll in der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans jedoch angepasst werden.

3.2.3 Landschaftsplan

Für den Geltungsbereich und die angrenzenden Flächen besteht kein Landschaftsplan.

3.2.4 Bebauungsplanung

Das Plangebiet ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 11 Berger Weg. Der Plan enthält sowohl das Gewerbegebiet nördlich der *Goltsteinstraße* als auch das Wohngebiet südlich der Straße. Die Festsetzungen im Gewerbegebiet wurden in der 4. Änderung für die Flurstücke 65 und 66 ergänzt, dort ist auch eine Bebauung des ursprünglich festgesetzten Grünstreifens an der *Goltsteinstraße* mit Geschäfts-, Büro- und

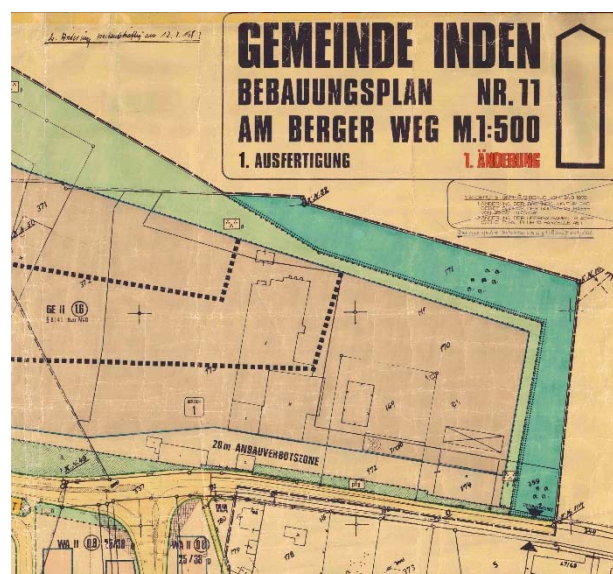


Abbildung 3: Teil des Bebauungsplan Nr. 11 Gemeinde Inden "Am Berger Weg" 1. Änderung, o.M.

Verwaltungsgebäuden sowie Tankstellen zulässig. Eine entsprechende Bebauung wurde aber nur vom Autohaus realisiert.

Am 15.12.2016 hat der Rat der Gemeinde Inden die 8. Änderung des Bebauungsplans beschlossen, die sich auf den östlichen, derzeit ungenutzten Bereich bezieht. Mit dem Beschluss wurde gleichzeitig eine Veränderungssperre beschlossen, um nicht planungskonformen Planungen eine Genehmigung nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu verhindern. Diese wurde am 21.11.2018 durch den Ausschuss für Gemeindeplanung und -entwicklung aufgehoben, nachdem die Planung für das Goltsteinquartier vorgelegt wurde.

3.2.5 Zentraler Versorgungsbereich

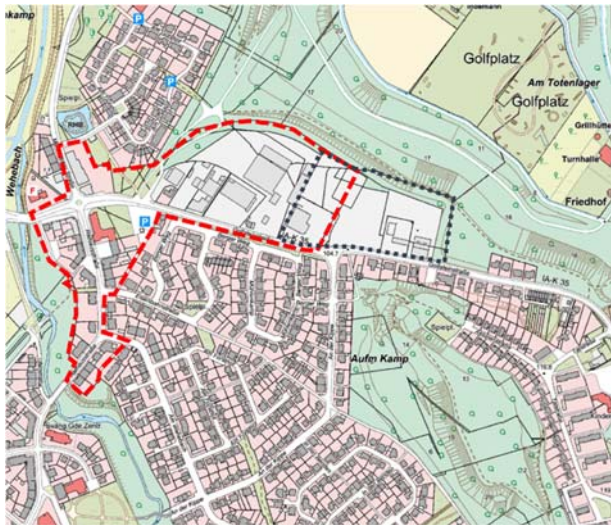


Abbildung 4: Kernbereich von Lucherberg mit dem Umgriff des zentralen Versorgungsbereichs (rot) und dem Geltungsbereich (dunkelgrau) o.M., Quelle der Kartengrundlage: GeoBasis-DE / BKG 2020 / EuroGeographics / Bezirksregierung Köln Geobasis NRW

Die Gemeinde Inden hat den zentralen Versorgungsbereich ausgeweitet. Hierfür wurde das Einzelhandelskonzept fortgeschrieben. Der Gemeindeplanungs- und Entwicklungsausschuss der Gemeinde Inden hat in seiner Sitzung am 12.06.2019 beschlossen, den Entwurf des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Inden öffentlich auszulegen. Das Konzept liegt derzeit der Bezirksregierung Köln zur Genehmigung vor. Im Konzept wird aufgrund von fehlenden Reserveflächen im vorhandenen zentralen Versorgungsbereich die Erweiterung dieses Bereiches entlang der *Goltsteinstraße* empfohlen. In Abbildung 4 sind sowohl der neu ausgewiesene zentrale Versorgungsbereich als auch der Umgriff des Plangebiets dargestellt.

3.3 Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet wird im wesentlichen durch den östlichen Teil der ehemaligen Fabrikanlage gebildet. Im Westen des Plangebiets haben sich zwei Lebensmittelmärkte angesiedelt. Die östlich davon liegenden Flächen wurden inzwischen mit einer Ausnahme von Gebäuden befreit, nur im Osten des Plangebiets ist ein ehemaliges Betriebsgebäude erhalten worden, das zwischenzeitlich unter Denkmalschutz gestellt wurde. Das Plangebiet beinhaltet im Norden und Osten den Hangfuß der Goltsteinkuppe.

3.4 Historische Entwicklung, Denkmalschutz

Im Geltungsbereich wurde ein Baudenkmal eingetragen. Der Fachbeitrag Kulturlandschaft zum Regionalplan Köln, den der LVR 2016 aufgestellt hat, erwähnt die ehemalige Brikettfabrik: "KLB 124: Brikettfabrik und Halte bei Lucherberg (Inden): Werkstattgebäude (um 1900) der Brikettfabrik der Gewerkschaft Lucherberg (vormals Goltsteingrube, später BIAG Zukunft), Halde Goltsteinkuppe als Landmarke; Arbeiterhäuser (um 1900)" (LVR, a.a.O., 159). Die Arbeiterhäuser liegen nicht im Geltungsbereich, sondern schließen östlich daran an.



Abbildung 5: Luftbild Brikettfabrik Mitte der 50er Jahre. Quelle: Kreis Düren a.a.O., S. 3, mit Markierung des ehemaligen Magazinegebäudes, das ein Denkmal gem. § 2 DSchG NRW ist.

Diese Fabrik bestand aus teilweise zehn und mehr aufragenden Gebäuden, insbesondere die eigentliche Brikettanlage wirkte als langer hoher Riegel zur Goltsteinstraße hin. Von dieser Fabrik ist das östlichste Gebäude, ein ehemaliges Magazinegebäude, unter Denkmalschutz gem. § 2 DSchG NRW gestellt worden. Es ist in Abbildung 5 markiert.

3.5 Gelände

Das Gelände ist als weitgehend eben zu bezeichnen und liegt bei rund 105 m NHN. Am nördlichen und östlichen Rand steigt die Goltsteinkuppe an. Am Plangebietsrand werden Höhen von rund 110 m NHN erreicht. Die Goldsteinkuppe mit ihren bewaldeten Hängen bildet die Kulisse für die ehemalige, die vorhandene und die zukünftige Bebauung. Sie ist bis zu 142,5 m NHN hoch. Die Kulisse ist somit vom Gelände aus einschließlich der aufstehenden Bäume ca. 55 m hoch.

3.6 Erschließung

Hauptzufahrt mit dem Kfz ist die *Goltsteinstraße* mit Anschluss an das weitere überörtliche Straßennetz. Die Erreichbarkeit des Standorts ist mit dem Kraftfahrzeug durch die BAB 4 hervorragend, orientiert sich jedoch vor allem in Ost-West-Richtung. Innerhalb von 30 min ist sowohl Aachen als auch Köln erreichbar.

Mit dem Fahrrad ist die Erreichbarkeit zumindest der nächsten Ortslagen innerhalb von 30 min gesichert, auch Randlagen von Düren und Eschweiler sind in der Zeit erreichbar.

Über die Haltestellen Lucherberg Casino, Inden/Altdorf Diro Markt und Inden/Altdorf Rathaus bestehen Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Die Buslinien 107, 109, 216, 234, 294, 296 sowie Rufbus F verbinden den Geltungsbereich mit Düren, Jülich sowie Eschweiler. Die Frequenz ist noch gering, in einer Stunde fahren wenige Busse. Innerhalb von 30 min ist der Rand von Aachen, aber auch Düren, Kreuzau und Sindorf erreichbar.

Die technische Erschließung erfolgt über die Goltsteinstraße sowie die Straße Auf der Kippe. Im Zuge der Realisierung des Lebensmittelmarktes wurden Mittelspannungsleitungen und Kanäle in der westlichen Planstraße bereits gebaut. Mittels eines unterirdischen Regenrückhaltesystems wurde die Zusatzbelastung des öffentlichen Kanalnetzes, die möglich ist, reduziert. Erhebliche Zusatzbelastungen werden nicht erwartet, da der größte Teil der Fläche aus der industriellen Nutzung heraus bereits versiegelt war.

3.7 Wohnraumentwicklung

Der Kreis Düren verfügt über eine Lagegunst, die zu einer erhöhten Nachfrage nach Wohnbauflächen führen wird. Der Kreis Düren betreibt eine Wachstumsoffensive. Diese hat das Ziel, bis zum Jahr 2025 auf mehr als 300.000 Einwohner zu wachsen. Daher unterstützt der Kreis Düren Planungen der kreisangehörigen Kommunen, die Wohnungsbau beinhalten. Nur so kann der Bedarf an Wohnraum für mehr als 30.000 Neubürger im Kreis Düren gedeckt werden. Die Gemeinde Inden beteiligt sich an dieser Initiative. Mit der Planung soll auch der von der Bezirksregierung Köln initiierte Prozess „Region + Wohnen“ unterstützt werden.

In der Gemeinde Inden besteht Bedarf an geförderten Wohnungen¹. Im Dialog mit dem Kreis Düren sind dabei ohne weitere Quantifizierung verschiedene Ideen formuliert worden². Wohnungen für Senioren/innen sollen vor allem in zentraler Lage mit entsprechender Infrastruktur (einschl. ÖPNV) sowie die Nähe zu einer Pflegeeinrichtung (Tagespflege oder Alten- u. Pflegewohnheim) errichtet werden. Flächen sollen vor allem mit Mehrfamilienhäusern bebaut werden.

Insgesamt sieht der Kreis Düren keinen hohen Bedarf an gefördertem Wohnungsbau in Inden. Mittelfristig sind hier keine größeren Maßnahmen möglich. Darüber hinaus gibt es bei der Gemeinde Inden die Vorgabe, dass kein gemeindlicher Wohnungsbau betrieben werden soll. Diese Lücke deckt privates Angebot.

4. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept geht davon aus, dass der gesamte, nördlich der Goltsteinstraße liegende Bereich des Bebauungsplans Nr. 11 Berger Weg mittelfristig umstrukturiert wird. Außerhalb dieses Plangebiets sind nur noch wenige Betriebe in Funktion. Für den Gesamtbereich wurden erste Planungsüberlegungen angestellt, aus denen das Konzept für den Geltungsbereich abgeleitet wurde.

Der Gesamtbereich gliedert sich in vier Nutzungsscheiben. Dies sind im Osten ein Baustein mit dichterem Wohnen unter Integration weniger wohnungsähnlicher Nutzungen wie etwa freie Berufe. Daran schließt ein Bindeglied zum zentralen Versorgungsbereich als Teil des Kerngebiets, das Wohnen und Arbeiten am gleichen Standort ermöglicht, an. Neben freien Berufen, Verwaltung, Praxen, Dienstleistungsgewerbe sollen hier auch Wohnungen angesiedelt werden. Der mittlere Teil ist das Nahversorgungszentrum im Kerngebiet mit Einzelhandel und schließlich schließt im Westen ein gemischt genutztes Quartier an. Hier soll die Bebauung an der Goltsteinstraße mit vornehmlich

¹ siehe auch Gutachten für ganz Nordrhein-Westfalen: F+B GmbH: Gutachten zur Evaluation und Fortschreibung der Gebietskulissen für die regionale Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen, Endbericht für das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, Hamburg, Januar 2018

² Schreiben Kreis Düren an Gemeinde Inden 6/2018

Kleingewerbe ergänzt werden, zwischen der gewerblichen Nutzung und der Goltsteinkuppe soll kleinteiliges Wohnen unter besonderer Berücksichtigung von altengerechtem Wohnen umgesetzt werden. Hier kann auch eine Betreuungseinrichtung realisiert werden. Die Erschließung für den westlichen Bereich wird in einer Form vorgeschlagen, die an die ehemaligen bogenförmigen Gleisanlagen erinnert und auch ohne erhebliche Einwirkung auf die Bestandsgrundstücke an der Goltsteinstraße realisierbar ist. Die Neuordnung des Erholungsraums, insbesondere des Wegeantritts in Richtung Goltsteinkuppe ist integriert.

Darauf aufbauend wurde unter Berücksichtigung der Randbedingungen, insbesondere des freizuhaltenden Sicherheitsabstands zur Goltsteinkuppe für das Plangebiet eine städtebauliche Figur gefunden, die zwei Hauptelemente aufweist. Die Kerngebietsnutzungen gruppieren sich nahezu im Quadrat um einen rechteckigen Freiraum, der die Erschließung sichert. Diese große Raumfigur wird im Westen von niedrigen, im Osten von höheren Gebäuden umstellt. In diesem Raum befinden sich kleinere Grünflächen und Bäume. Östlich schließt eine kompakte Konfiguration aus Nord-Süd-ausgerichteten Gebäuden an. Diese stellt trotz der hohen Verdichtung einen Raumbezug mit der nördlich angrenzenden Grünstruktur der Goltsteinkuppe her. Hierdurch entsteht eine enge Verzahnung. Die Höhenentwicklung steigt nach Norden hin an, um die Kulisse der Goltsteinkuppe mit der Gebäudestruktur auch von der Höhe her zu verzahnen. Dieser Bereich schließt im Osten mit Gebäudehöhen ab, die etwa derjenigen der Baumkulisse auf dem angrenzenden Hangbereich entspricht. Somit wird insgesamt eine Einbettung der Gebäudemassen in die umschließende Grünstruktur der Goltsteinkuppe erreicht.

4.1 Erschließung

Das Plangebiet wird mittels einer schleifenförmigen Erschließungsstraße erschlossen. Der westliche Teil, welcher das Kerngebiet erschließt, wurde bereits gemäß den Vorgaben dieses Plans realisiert. Der östliche Teil des Wohngebiets wird mit einer sparsamen, mittig geführten Erschließungsstraße erschlossen. Neben Tiefgaragen werden oberirdische Stellplätze und eine kleine Parkpalette zur Unterbringung des ruhenden Kraftfahrzeugverkehrs vorgesehen.

Das zukünftige zusätzliche Verkehrsaufkommen des Plangebiets lässt sich überschlägig abschätzen. Für den bestehenden Lebensmittelmarkt, der an der Erschließungsstraße angebunden ist, können ca. 1.700 Kfz-Fahrten/d veranschlagt werden (Flächenproduktivität 5.917 €/m², VKF 984 m², 20€/Einkauf, 90% Pkw-Anteil, 305 Einkaufstage). Hinzu kommen noch weitere ca. 500 Fahrten für die noch geplante Handelsnutzung. Für Büros und Praxen werden ebenfalls pauschal noch einmal 500 Fahrten am Tag geschätzt. Bei verdichteter Wohnungsbauweise mit eher kleinen Wohnungen können ca. 220 Wohnungen realisiert werden, dies ergibt bei ca. 70% Pkw-Fahrern und ca. 3,7 Wege am Tag bei einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung von 1,8 mit Erwachsenen ein Aufkommen von ca. 1000 Pkw-Fahrten am Tag. Davon wird die Hälfte die östliche Zufahrt und die andere Hälfte die westliche Zufahrt nutzen. Die Fahrten des Kerngebiets werden ausschließlich die westliche Zufahrt nutzen. Im Ergebnis sind auf die westliche Zufahrt ca. 3.200 Kfz-Fahrten, hauptsächlich aus der Kerngebietsnutzung, und auf die östliche Zufahrt ca. 500 Kfz-Fahrten, hauptsächlich aus der Wohnnutzung heraus zu veranschlagen. Für die abendliche Spitzenstunde 17-18:00 Uhr werden pauschal ca. 7 % aus der Wohnnutzung heraus und ca. 12 % aus der Kerngebietsnutzung veranschlagt (angelehnt an EAR05). Der östliche Knotenpunkt wird daher in der Spitzenstunde ca. 35 Fahrten, der westliche ca. 360 Fahrten, jeweils beide Richtungen. Die Zufahrt beträgt damit am westlichen Knotenpunkt unter 200 Kfz in der Spitzenstunde.

Aktuelle durch den Straßenbaulastträger erhobene Verkehrszahlen auf der K35 belegen, dass die Belastung in der Spitzenstunde in Höhe der geplanten Anbindung in beiden

Fahrtrichtungen unter 200 KFZ liegt. Da die Zusatzbelastung in der Größenordnung von weiteren 200 Kfz in beiden Richtungen liegt, sind zusätzliche verkehrslenkende oder steuernde Maßnahmen am Knotenpunkt nicht erforderlich. Eine Linksabbiegespur war nicht einzurichten.

5. Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird die bestehende Festsetzung Gewerbegebiet in Allgemeines Wohngebiet (WA) und Kerngebiet (MK) geändert. Hierdurch wird die beabsichtigte kompakte Ergänzung des zentralen Standortes von Inden realisiert. Durch die Übernahme von Wohnnutzung in das Kerngebiet soll die Verzahnung mit der Nachbarschaft gewährleistet werden und eine hermetische Trennung der Nutzungen abgemildert werden.

Für das Kerngebiet ist die Ausweitung des zentralen Versorgungsbereichs von Bedeutung (Fortschreibung Zentrenkonzept, BBE, Köln 2019). Das Kerngebiet besteht aus zwei Teilflächen, die zwar durch eine öffentliche Verkehrsfläche getrennt sind, funktional jedoch zusammen gehören. Die Festsetzungen folgen der im Einzelhandelskonzept vorgesehenen und teilweise schon realisierten Nutzung. Im westlichen Abschnitt werden die beiden bestehenden Lebensmittelmarkt-Standorte durch einzelne Baufenster nachvollzogen. Östlich davon wird ein weiteres Gebäude festgesetzt, das weitere ergänzende Kerngebiets-spezifische Nutzungen aufnehmen kann. Die Konzentration von drei Märkten am Standort (einer befindet sich außerhalb des Plangebietes in direkter Nähe) wird weiteren Geschäftsbedarf nach sich ziehen. Hier wird in naher Zukunft ein Bauantrag erwartet.

Das Plangebiet wird durch den geplanten Indesee zukünftig noch exponierter innerhalb der Gemeinde Inden liegen und somit als „Bindeglied“ zwischen Restsee und zentraler Ortsmitte fungieren. Unterstützt wird diese funktionale Aufwertung auch durch die im Zusammenhang mit dem Indesee in Inden/ Altdorf vorgesehenen Sport- und Freizeiteinrichtungen. Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet am östlichen Rand des Plangebietes unterstützt den bevorstehenden Aufwertungsprozess und verdeutlicht das hervorgehobene Entwicklungspotenzial dieses zentral gelegenen Standortbereichs.

Das Kerngebiet (MK) wurde gewählt, da die Gebäudetypologie und die besondere Lage im Gesamtzusammenhang der Gemeinde einen Standort mit mehreren Nutzungsarten erwarten lässt. So werden unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Nutzung ca. 35% der Bruttogeschossfläche durch die Handelsnutzung, 25% durch Büro/Praxen und ca. 40% durch die Wohnnutzung belegt. In den Baufenstern, die durch die Handelsnutzung belegt werden, besteht darüber hinaus weitere Entwicklungsoption für zusätzliche Nutzungen in oberen Geschossen, die an diesem Standort eher durch Büro- und Praxisnutzungen belegt werden wird. Eine monofunktionale Nutzung ist durch die städtebauliche Planung nicht beabsichtigt und durch die kleinteiligen Baufenster in Verbindung mit den unterschiedlichen Gebäudetypen nicht wahrscheinlich.

Durch die Beschränkung der Baufenster auf einzelne Gebäude ist eine Agglomerationswirkung im Handel ausgeschlossen. Deutlich größere Betriebe als die Vorhandenen sind, auch wegen der erforderlichen Stellplätze, an diesem Standort nicht möglich. Daher können schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in angrenzenden Kommunen, sofern sie nicht durch die bereits bestehenden Betriebe eingetreten sind, ausgeschlossen werden.

Im Kerngebiet sollen vor allem Geschäfte, Büros, Praxen und Wohnungen angesiedelt werden. Daher wird festgesetzt, daß die allgemein zulässige Nutzungsart Vergnügungsstätten in diesem Plangebiet nicht zulässig ist. Darüber hinaus sollen die allgemein zulässigen Tankstellen, auch im Zusammenhang mit Großgaragen sowie Bordelle oder bordellartige Nutzungen nicht zulässig sein. Die nicht zulässigen Nutzungen können vor allem durch das zu erwartende nächtliche Geschehen die Wohnnutzung im Plangebiet und der Umgebung, auch durch Verkehrsaufkommen, beeinträchtigen. Da mit diesem Kerngebiet auch eine räumliche und nutzungsbezogene Verzahnung mit den angrenzenden Wohngebieten beabsichtigt ist, werden Nutzungen, die auch eine nächtliche Betriebszeit benötigen, nicht zugelassen.

Im östlichen Bereich des Kerngebiets sollen in zwei Baufenster zusätzlich Wohnungen entstehen. Mit der Festsetzung soll zum einen vermieden werden, dass eine in weiten Teilen der Zeit, etwa an Sonntagen oder nachts, wenig belebte Stadtstruktur geschaffen wird. Mit den Wohnungen in den randlichen Gebäuden wird eine soziale Kontrolle des öffentlichen und des halböffentlichen Raums des Kerngebiets auch zu Schließzeiten der Geschäfte gewährleistet. Darüber hinaus soll eine stärkere Mischung der Nutzungen im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ erreicht werden. Von den Wohnungen der hier möglichen Gebäude können die öffentlichen und privaten Flächen im westlichen Teil des Kerngebietes gut eingesehen werden. Daher sind in den mit MK1 bezeichneten Baufenstern insgesamt mindestens 2.800 m² und höchstens 4.000 m² Bruttogeschossfläche Wohnnutzung zwingend zu realisieren. Das entspricht ca. 30-40 Wohnungen. Die Mindestzahl wurde gewählt, um keine Vereinzelung von Wohnungen entstehen zu lassen, die Höchstzahl, um zu verhindern, dass der Bereich ganz aus der Kerngebietsfunktion entlassen wird und so die beabsichtigte räumlich-funktionale Verzahnung nicht gelingt.

Über die allgemeinen Grundsätze hinaus ist für diesen Standort die besondere städtebauliche Situation zu beachten. Die Gemeinde Inden besteht aus mehreren kleineren Siedlungseinheiten. Für die zentralen Funktionen einschließlich der Verwaltung wurde der Standort zwischen Lamersdorf und Luchterberg entwickelt. Auch die Kernfunktionen weisen hier einen hohen Wohnanteil auf, das gilt für den gesamten bisherigen zentralen Versorgungsbereich. Die typischen Kernfunktionen sollen gesteigert werden. Die Durchsetzung mit Wohnen soll dabei, ortstypisch, beibehalten werden, um vor allem monofunktionale Sonderräume im Raumgefüge zu vermeiden. Die auch weiter zunehmende Zentralität des Standorts soll dabei durch eine insgesamt höhere bauliche Dichte verdeutlicht werden. Damit gleichzeitig moderne Geschäftsgrößen möglich sind, werden einzelne Baukörper auf diese besonderen Anforderungen zugeschnitten, jedoch in einem beschränkten, ortsverträglichen Umfang.

5.2 Maß der Baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe der baulichen Anlage (GH), die über einem Höhenbezugspunkt festgesetzt wird, in der Planzeichnung definiert.

Die GRZ des allgemeinen Wohngebiets wird mit 0,6 festgesetzt. Die höhere Grundflächenzahl folgt dem Ziel eines verdichteten Wohnstandorts. Die Obergrenzen (§ 17 BauNVO) sehen bei einer GRZ von 0,4 die Belange einer gesunden Wohn- und Arbeitsumgebung gegeben. Die Überschreitung wird an diesem Standort durch Umstände ausgeglichen, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Durch die geplante Gebäudestellung wird in Verbindung mit der nördlich

angrenzenden Grünfläche und dem großflächigen Erholungsgebiet der Goltsteinkuppe eine Verzahnung mit der angrenzenden großräumigen Freifläche geschaffen. Durch diese Verzahnung wird die Qualität des Grünraums sowohl optisch als auch funktional, etwa durch den ungehinderten Zufluss von Frischluft in das Gebiet eingebracht. Hierdurch wird, trotz der kleinräumig höheren Dichte, eine höhere Freiraumqualität erreicht. Die Qualität der angrenzenden Grünfläche wird durch Übernahme der direkt an die geplante Wohnfläche nördlich angrenzenden Fläche in den Bebauungsplan und Festsetzung dieser Fläche als private Grünfläche gesichert. Insgesamt entsteht im Vergleich zur vorherigen Bebauung mit einer großindustriellen Anlage eine geringere Flächeninanspruchnahme.

Die GRZ des Kerngebietes wird, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan, mit 0,8 festgesetzt. Hier wird die Bestandsqualität des Gebiets erhalten und einschließlich möglicher Nebenanlagen, wie etwa Parkplätze oder Außengastronomie, die geplante, einen Platz umstehende Bebauung ermöglicht.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Nebenanlagen sowie befestigte Erschließungsflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Beträgt die festgesetzte GRZ bereits 0,8, sind ausnahmsweise weitere geringfügige Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig. In beiden Gebietskategorien werden durch die hohe Verdichtung zusätzliche Erschließungsflächen, wie Parkplätze, Versorgungsstationen für Energie etc. notwendig, so dass bei der geplanten Dichte geringfügige Überschreitungen nicht ausgeschlossen werden können. Diese werden daher ausdrücklich als Ausnahme zugelassen, so dass eine Überprüfung durch die Genehmigungsbehörden gesichert wird. Die Ausnahme ist angesichts der bisher durch die Brikettfabrik nahezu vollständig versiegelte Fläche und dem somit insgesamt entstehendem Zuwachs von Grün- und Freiflächen vertretbar.

5.3 Höhe baulicher Anlagen

Unter Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss der Oberkante Gebäude einschließlich Attika, First, Dachrandabdeckung, Brüstung oder ähnlicher Bauteile zu verstehen.

Mit der Höhenfestsetzung wird das städtebauliche Maß definiert, unabhängig davon, welche Geschosshöhen bei der Planung im einzelnen realisiert werden sollen. Die Höhe wird auf einen Bezugspunkt bezogen. Dies ist ein bereits in endgültiger Lage verbauter Kanaldeckel mit einer Höhe von 105,55 m NHN.

Innerhalb des WA soll die geplante Bebauung verdichtet werden. Durch die ähnliche Behandlung der angrenzenden Baufenster des Kerngebietes wird erreicht, dass die beiden Gebietsarten von der räumlichen Struktur her verzahnt werden können.

Mit den Höhenfestsetzungen wird insgesamt eine Staffelung der Höhe erreicht. Dies wird sowohl in Ost-West-Richtung, als auch in Nord-Süd-Richtung vorgenommen. In Ost-West-Richtung wird ausgehend von den niedrigen Einzelhandelsgebäuden im Westen die Höhenentwicklung von 10 über 13,5 bis hin zu 17,5 m Höhe gesteigert, um im Osten wieder auf 14,5 m, bzw. für das denkmalgeschützte Gebäude 13,5 m abzufallen. Dort wird das Gebiet von der ca. 5,0 m hohen unteren Böschung der Halde zuzüglich ca. 10-15 m hohem Baumbewuchs räumlich begrenzt. Die Gebäudehöhen bleiben also unter der Höhe der angrenzenden Grünstruktur. Von Süden nach Norden ist südlich angrenzend etwa zweigeschossige Bebauung mit ca. bis zu 10 m hohen Gebäuden vorhanden. Die Höhe wird auf bis zu 14,5 m in der vorderen Gebäudereihe an der Goltsteinstraße, auf 17,5 m in der hinteren Gebäudereihe und schließlich auf die ca. 20-25 m hohe Baumkulisse am Rand der Goltsteinkuppe und auf die ca. 35 m hohe Goltsteinkuppe selbst gesteigert. Da von Süden nach Norden gesteigert wird, werden Verschattungseffekte reduziert. Damit die zukünftig das bestehende unter Denkmalschutz stehende

Gebäude nicht deutlich überragt wird, staffelt sich in der hinteren Gebäudereihe das östliche Gebäude etwa um ein Geschoss niedriger ab, als die westlich davon liegenden Gebäude.

Die festgesetzte Höhe ermöglicht bei 14,5 m vier übliche Geschosshöhen sowie eine Angleichung des Geländes, die durch mögliche Tiefgaragen erfolgen kann. Für die rückwärtige Bebauung zur Halde hin wird eine um drei Meter höhere Bebauung zugelassen. Dieses ist ebenfalls in dem westlich benachbarten Teilgebiet des Kerngebiets zulässig. Mit der so entstehenden Höhenstaffelung entsteht im nördlichen Teilbereich des Plangebietes eine bewegte Dachlandschaft. Mit dem Hochpunkt nimmt sie Verbindung mit dem angrenzenden Grünraum der Goltsteinkuppe auf, der am Rand durch deutlich höhere Bäume bestanden ist. Durch die festgesetzte Dachbegrünung entsteht eine weitere räumlich-gestalterische Verknüpfung.

Innerhalb des MK werden aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen und der zu berücksichtigenden bestehenden bzw. genehmigten Planungen mehrere GH festgesetzt. Für die zwei westlichen Baufenster sollen Baukörper festgesetzt werden, mit denen übliche Höhen von Lebensmittelmärkten möglich werden, die aber auch, bei anderer Nutzung, durch zweigeschossige Büro- und Verwaltungs- oder Praxisgebäude genutzt werden können. Daher wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m festgesetzt. Für das mittig angeordnete Baufenster sollen 13,5 m festgesetzt werden. Hierdurch werden mehrere drei Geschosse möglich. Mit der Staffelung wird nach Osten hin der räumliche Übergang zum geplanten Wohngebiet geschaffen, gleichzeitig wird für die großen Baukörper des Einzelhandels eine zu massive Erscheinung vermieden.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen festgesetzten GH durch untergeordnete Bauteile (z.B. Aufzugsüberfahrten) und technische Gebäudeeinrichtungen soll bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig sein. Hierdurch werden vor allem noch nicht absehbare Entwicklungen, etwa hinsichtlich der Aufstellung von Solarpanels, Einbau von Aufzügen etc. ermöglicht.

Die festgesetzten Höhen führen bei der Wahl niedriger Geschosshöhen bei den Gebäuden im WA und MK1 zu Geschossflächen, die zu einer höheren baulichen Dichte führen, als es die Grenzwerte des § 17 BauNVO darstellen. Die Überschreitung wird an diesem Standort durch Umstände ausgeglichen, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Durch die geplante Gebäudestellung wird in Verbindung mit der nördlich angrenzenden Grünfläche und dem großflächigen Erholungsgebiet der Goltsteinkuppe eine Verzahnung mit der angrenzenden großräumigen Freifläche geschaffen. Durch diese Verzahnung wird die Qualität des Grünraums sowohl optisch als auch funktional, etwa durch den ungehinderten Zufluss von Frischluft in das Gebiet eingebracht.

Hierdurch wird, trotz der kleinräumig höheren Dichte, eine höhere Freiraumqualität und Qualität des Wohnstandortes erreicht. Die Qualität der angrenzenden Grünfläche wird durch Übernahme der direkt an die geplante Wohnfläche nördlich angrenzenden Fläche in den Bebauungsplan und Festsetzung dieser Fläche als private Grünfläche gesichert. Mit der Erhöhung der Dichte wird es mehr Menschen ermöglicht, direkten Zugang sowohl zur Versorgung, als auch zu freiraumbezogenen Naherholungsangeboten, zu erhalten. Vergleichbare Flächenentwicklungen sind in Inden nicht gegeben, so dass die möglichen Effekte dieses Standorts genutzt werden müssen.

5.4 Überbaubare Grundstückfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen werden durch die Baugrenzen gemäß § 23 Abs.3 BauNVO bestimmt. Sie sollen im WA als großflächiges Baufenster festgesetzt werden. Dadurch kann die Gestaltung der zukünftigen Gebäude größeren Spielraum erhalten. Ausnahmsweise können untergeordnete Bauteile außerhalb der überbaubaren Fläche vor Gebäuden errichtet werden, wenn deren Grundfläche eine Tiefe von max. 2,5 m aufweist, deren Breite die Hälfte der Gebäudebreite nicht überschreitet und deren Größe unter 10 m² liegt. Die Abstandsregeln der Landesbauordnung NRW bleiben unberührt.

Im MK werden die Baufenster kleinteiliger gestaltet. Diese umstellen einen zentralen Raum, der vor allem zum Parken genutzt wird. Die Baufenster wurden für die für den Handel genutzten Bereiche so gestaltet, dass aktuelle Geschäftsgrößen und die Bestandsbebauung gesichert werden. Im Osten werden zwei Baufenster ausgewiesen, welche andere Nutzungen als den Handel aufnehmen sollen.

Auf der privaten Verkehrsfläche soll eine Parkpalette entstehen. Da dieser Bereich von dem Sicherheitsabstand der Halde überstrichen wird, ist eine Ausweisung als Wohnfläche nicht möglich. Die Parkpalette soll diejenigen notwendigen Pkw-Stellplätze, die weder in einer Tiefgarage, noch auf ebenerdigen Stellplätzen an der Erschließungsstraße realisiert werden können, aufnehmen. Die Anlage wird voraussichtlich zweigeschossig ausgelegt. Das festgesetzte Baufenster umfährt die Maße, die sich durch Verwendung typischer Grundrisse ergeben.

Die Lage der Baugrenzen in direkter Nachbarschaft des Baudenkmals reagieren auf dessen Außenmauern. So ist die Westgrenze des nördlich davon liegenden Baufensters in der Verlängerung der Westfassade festgesetzt, die Südgrenze des westlich davon liegenden Baufensters auf ca. 30 m in Verlängerung der Südfassade festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass das Denkmal von den Straßenräumen aus gut sichtbar ist.

5.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Die notwendigen Stellplätze sollen auf dem eigenen Grundstück in Form von Stellplätzen oder Garagen untergebracht werden. Nicht auf dem eigenen Grundstück nachweisbare notwendige Stellplätze werden in einer Sammelanlage, die als Verkehrsfläche festgesetzt wird, realisiert. Um ein strukturiertes und geordnetes städtebauliches Gesamtbild zu erhalten, sollen diese Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nur in der überbaubaren Grundstücksfläche und in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig sein. Im Kerngebiet (MK) sind oberirdische Stellplätze grundsätzlich zulässig. Durch die Eingrenzung auf bestimmte, gut erschlossene Grundstücksteile soll erreicht werden, dass möglichst zusammenhängende Grundstücksteile begrünt werden können und die Versiegelung auf dem Grundstück möglichst gering bleibt.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sollen im Baugebiet zulässig sein, auch wenn keine Flächen hierfür festgesetzt werden. Die Festsetzung ist erforderlich, weil zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung noch nicht alle Standorte von technischen Versorgungsanlagen festgelegt sein werden.

5.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Das Plangebiet liegt unmittelbar am Fuß der Außenkippe „Goltsteinkuppe“. Gemäß „Richtlinie für Standsicherheitsuntersuchungen“ der Bezirksregierung Arnsberg (Fassung vom 16.05.2003) sind einer Außenkippe vorgelagerte Flächen aufgrund der Gefahr von Böschungsumbildungen von einer Bebauung zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen freizuhalten. Ebenso sind Kippenböschungen komplett freizuhalten. Daher wurde in Abstimmung mit RWE Power AG ein Sicherheitsstreifen von 50 m Breite bestimmt. Der Sicherheitsstreifen darf nicht mit Gebäuden bebaut werden, die für den dauerhaften, vor allem nächtlichen Aufenthalt, von Menschen vorgesehen sind. Lagerhallen, Gartenflächen und Stellplatzanlagen können dagegen zugelassen werden. Entsprechend wurde der Bereich des Plangebiets, der innerhalb des Sicherheitsstreifens liegt, als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. Als Nutzung wurde die Einschränkung, dass hier nicht Gebäude errichtet werden dürfen, die für den dauerhaften, vor allem nächtlichen Aufenthalt, von Menschen vorgesehen sind, festgesetzt.

5.7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Dem Erschließungszweck des WA entspricht eine Mischverkehrsfläche. Nach RAST 06 entspricht bei der hier geplanten voraussichtlichen Verkehrsstärke (unter 150 Kfz/h, ohne ÖPNV) der schmalste Wohnweg einer Breite von 4,5 m. Geplant wird eine Breite von 6,5 m, da hier auch Stellplätze in Senkrechtaufstellung angeordnet sind. Da diese dem Stellplatznachweis der Grundstücke zugeordnet werden, muss die Straße eine Mindestbreite aufweisen, welche der Sonderbauverordnung NRW entspricht. Diese fordert mindestens eine Fahrgassenbreite von 5,5 m. Mit der gewählten Breite von 6,5 m können zugleich alle Begegnungsfälle von Fahrzeugen abgewickelt werden. Das Befahren mit Ver- und Entsorgungsfahrzeugen ist einschließlich der Begegnungsfälle möglich. Für die Erschließung der Baugrundstücke soll daher ein verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt werden. Dieser sichert zum einen die Erschließung, zum anderen die Ausbauform als Fläche im Mischprinzip, die für das Einhalten geringer Geschwindigkeiten und für die multifunktionale Nutzung der Fläche, etwa auch für Kinderspiel erforderlich ist.

Für die Straße, die für die Erschließung des Kerngebiets erforderlich ist, wird ebenfalls eine Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Wegen des höheren Schwerverkehrsanteils für Anlieferung etc. wird eine Trennung in Fahrbahn und Gehweg notwendig, die baulich bereits realisiert ist. Dennoch ist in weiten Teilen des Tages das Verkehrsaufkommen so gering, dass die Fläche auch für andere Verkehrsteilnehmer nutzbar ist. Durch die Festsetzung wird auch für diesen Straßenabschnitt eine Gleichbehandlung der Verkehrsteilnehmer in den Fokus gerückt. In diesem Straßenabschnitt werden die notwendigen öffentlichen Stellplätze angeordnet. Auf Grund der besonderen Örtlichkeit wird nur auf der östlichen Seite ein Gehweg vorgesehen, der in Verbindung mit dem angrenzenden Gebäude des Kerngebiets, das voraussichtlich auch Wohnungen enthält, besser

sozial eingebunden werden kann als auf der Seite, die durch den bestehenden und zukünftigen Lebensmitteleinzelhandel ausgefüllt wird.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind mit einer Straßenbegrenzungslinie umfahren. Damit wird verdeutlicht, welche Verkehrsflächen öffentlich gewidmet werden sollen.

Im Nordosten des Plangebiets wird eine private Verkehrsfläche zur Realisierung einer Stellplatzanlage als Private Parkfläche festgesetzt. Sie wird über einen Erschließungsstich der öffentlichen Verkehrsfläche erreicht. Wegen der kurzen Länge ist kein Wendeplatz dort erforderlich, Fahrzeuge der Ver- und Entsorgung fahren, sofern überhaupt, einen Weg in Rückwärtsfahrt.

5.8 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

Für die Gebietserschließung war eine neue Stromverteilung notwendig. Diese wurde bereits gebaut. Die hierfür erforderliche Fläche ist als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt worden.

5.9 Grünflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Die an das Wohngebiet angrenzende Freifläche im Hangbereich, bzw. am Böschungsfuß der Halde wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park festgesetzt. Hierdurch wird zum einen die höhere bauliche Verdichtung im Wohngebiet durch ergänzenden, schon bestehenden Freiraum ausgeglichen und gesichert. Zum anderen wird es durch die Festsetzung möglich, gestaltend in der Fläche wirken zu können. Dabei ist in diesem Fall zu berücksichtigen, dass die Gestaltung den zusätzlichen Schutzcharakter der Fläche zur Entwicklung eines Haselmaushabitats berücksichtigen muss. Eine intensive Durchwegung ist nicht möglich, jedoch ist es beabsichtigt, eine wegetechnische Anbindung an den Fußweg auf der ersten Berme der Halde zu realisieren.

5.10 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

Die zu entwickelnde private Grünfläche soll einen Übergang vom waldartigen Charakter der Goltsteinkuppe zum Wohngebiet bilden. Bei der Gestaltung der Fläche muss berücksichtigt werden, dass an der Goltsteinkuppe, Südhang, Maßnahmen zur Habitatentwicklung der Haselmaus ergriffen wurden. Daher ist die Parkanlage so zu gestalten, dass die vorhandenen Artenschutzmaßnahmen für die planungsrelevante Art "Haselmaus" erhalten und bei Gestaltungsmaßnahmen ergänzt werden. Die Fläche ist in der Planzeichnung mit T1 bezeichnet.

Im Plangebiet wurden westlich des denkmalgeschützten Gebäudes und im Bereich eines Lebensmittelmarktes Vorkommen mehrerer geschützter Wildbienenarten gesichtet. Es sind vor allem bodenbewohnende Arten (Gattungen Andrena und Sphe-codes, Nomada). Am Böschungsfuß, bzw. im Übergangsbereich zur privaten Grünfläche wird daher ein ca. 8,0 m breiter Wildwiesenstreifen angelegt. Die Fläche ist in der Planzeichnung mit T2 bezeichnet.

5.11 Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Bebauungsplanverfahren hat das Büro IBK Hinweise erarbeitet. In der städtebaulichen Situation war zu beachten, dass im Westen des Plangebiets, aber auch über das Plangebiet hinaus, genehmigte Betriebsstätten nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan bestehen. Diese können Emissionen verursachen. Für die beiden bestehenden Lebensmittelmärkte im Plangebiet bestehen Betriebsgenehmigungen. Diese schließen allerdings die Anlieferung zur Nachtzeit aus. Relevant sind hier vor allem die Verkehrsgerausche sowie die Liefer- und Ladetätigkeit. Die Schallquellen sind nach TA Lärm zu beurteilen.

Durch die Abstufung im Plangebiet von der Gebietsart GE nach MK und weiter im Osten zu WA, werden empfindlichere Nutzungen an das GE angelagert. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass diese empfindliche Nutzung bereits südlich der Goltssteinstraße vorliegt. Der städtebauliche Schallschutz besteht darin, dass die beiden östlichen Baufenster einen Schallschirm darstellen. Allerdings ist dieser nicht zwingend erforderlich, anstelle der Baufenster ist auch der Abstand wirksam.

Auf der Grundlage der maßgeblichen Emittenten wurde ermittelt, dass mit der Planung die Grenzwerte der TA Lärm eingehalten werden können. Die Richtwerte liegen beim Kerngebiet (MK) tags bei 60 dB(A) und nachts bei 45 dB(A), beim Allgemeinen Wohngebiet (WA) tags bei 55 dB(A) und nachts bei 40 dB(A). Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage maximal um 30 dB(A) und in der Nacht maximal um 20 dB(A) überschreiten.

Im westlichen Teil des Bebauungsplanes innerhalb des Kerngebietes (MK), wo die sich die gewerblichen Betriebe bereits angesiedelt haben und noch ein weiteres Gebäude hinzukommt, wurde das Wohnen ausgeschlossen. Weitere Festsetzungen zur Berücksichtigung des Anlagenschalls sind nicht erforderlich.

Grundsätzlich sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 * zu erfüllen. Das erforderliche Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,ges}$ nach DIN 4109-1, Gleichung 6) für Außenbauteile muss im Bauantragsverfahren nach der Berechnungsvorschrift der DIN 4109-1 ermittelt werden.

*Grundlage der Festsetzungen ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung von Januar 2018.

Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs.4 BauGB i.V. mit § 89 BauO NRW)

Siedlungen sollen einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung leisten. Für diesen Plan besteht der Beitrag in einer Teil-Rekultivierung ehemaliger Industrieflächen, die trotz hoher baulicher Verdichtung zu einem höheren Grünanteil führt. Darüber hinaus soll durch eine durchgehende Dachbegrünung die Wärmeabstrahlung reduziert und für Regenwasser ein Retentionsbeitrag geleistet werden. Daher wird festgesetzt, daß alle Dächer mit geringer Neigung als 20 gon begrünt werden sollen. Die begrünteren Flächen sollen mindestens zusammenhängend 10 m² groß sein, damit sich kleine funktionsfähige Biotope entwickeln können. Neben der nur gering wirksamen extensiven Begrünung sollen kleine Teilflächen intensiver ausgestattet werden, so dass auch eine höher wachsende Begrünung gelingt. Daher sind 5% der begrünbaren Dachfläche jedes Gebäudes mit einer 25 cm starken

Substratschicht zu versehen, die bepflanzt und dauerhaft zu erhalten ist. Mindestens 90% der begrünbaren Dachfläche ist mit einer Extensivbegrünung zu versehen. Hier reicht eine mindestens 10 cm starke Substratschicht. Dächer von Nebengebäuden können ausschließlich mit einer Extensivbegrünung versehen werden.

6. Kennzeichnungen

6.1 Baugrund

(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Die nordöstliche Ecke der bebaubaren Flächen liegt im Bereich der verfüllten Goltsteingrube. Aufgrund von unterschiedlichen Auffüllungsmächtigkeiten kann es zu ungleichmäßigen Setzungen kommen. Daher wird in einem Hinweis auf die Gründungs- und Abdichtungsregeln nach Eurocode und DIN hingewiesen. Auf Basis gezielter Bodenuntersuchungen eines Sachverständigen für Geotechnik soll die Tragfähigkeit des Bodens ermittelt und die Gründung entsprechend ausgerichtet werden. Auf die Notwendigkeit von Bewegungsfugen wird hingewiesen. Da der Hinweis generell für verfüllte Flächen im ganzen Plangebiet gilt, wurde auf eine zeichnerische Kennzeichnung verzichtet.

Durch das Plangebiet verläuft eine geologische Störung. Der exakte Verlauf der Störung ist nicht bekannt. Deshalb wird vom Geologischen Dienst (GD) NRW eine Störungszone ausgewiesen, die eine Breite von jeweils 100 m rechts und links der jeweiligen Störungslinie aufweist. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand des GD ist diese Störung seismisch nicht aktiv. Da das Plangebiet insgesamt von der geologischen Störung betroffen ist, wird auf eine zeichnerische Kennzeichnung verzichtet.

6.2 Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

(§ 9 Abs.5 Nr.1, Nr.2 und Abs.6 BauGB)

Der nicht zur Goltsteinkuppe zählende Bereich des Plangebiets liegt in einem Auegebiet. Trotz der langzeitigen industriellen Überprägung ist es möglich, dass dies in Teilgebieten auch zu entsprechenden Bodenverhältnissen führt. Dort sind bei der Bauwerksgründung gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Auch hierzu wird auf Bauvorschriften des Eurocode 7 und auf entsprechende DIN-Werke hingewiesen. Der Bereich, für den die Kennzeichnung gilt, ist in der Planzeichnung dargestellt.

6.3 Bergbauliche Verhältnisse

(§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler Reservegrube“ im Eigentum der EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Mühler Straße 83 in 41836 Hückelhoven, sowie über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Goltsteingrube“ und „Else“, beide im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, liegt. Da das Plangebiet insgesamt hiervon betroffen ist, wird auf eine zeichnerische Kennzeichnung verzichtet.

7. Nachrichtliche Darstellungen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)



Abbildung 6: Ehemaliges Magazingebäude

Im Plangebiet liegt das ehem. Magazingebäude der Brikettfabrik Lucherberg. Das Bauwerk stellt ein authentisch überliefertes Relikt der früheren Fabrikanlage dar. Das Gebäude ist ein Denkmal gem. § 2 DSchG NRW. Das Gebäude ist in Abbildung 5 gekennzeichnet. In der Planzeichnung wurde das Gebäude einschließlich der schützenswerten Teile der Außenanlagen, dem originalen Pflasterbelag sowie dem noch bestehenden Teil der Einfriedung mit einer Umgrenzung von Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

umfahren und mit einem Symbol gekennzeichnet. Darüber hinaus wurde für das dortige Baufenster die heutige Höhe als höchstes Maß festgesetzt. Die benachbarten Baugrenzen wurden so gezogen, dass die Sichtbarkeit des Denkmals sowohl von Westen als auch von Norden im Straßenraum gesichert ist. Darüber hinaus wurde die maximale Höhe der direkt benachbarten Gebäude auf die Höhe des Denkmals abgestimmt.

8. Hinweise

8.1 Bodenfunde

Nach Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen müssen Bodenfunde gemeldet werden. Daher wird darauf hingewiesen, dass beim Auftreten archäologischer Bodenfunde die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich informiert werden muss. Danach muss das Bodendenkmal und die Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG Nordrhein-Westfalen)

8.2 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befindet sich ein Denkmal. Denkmäler entfalten regelmäßig eine Raumwirkung, die bei baulichen Maßnahmen in der engeren Umgebung zu berücksichtigen sind. Die Denkmalpflege ist daher bei der weiteren Planung der in der Nachbarschaft des ehem. Magazingebäudes projektierten Neubebauung gemäß der Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen einzubeziehen.

8.3 Tiere und Pflanzen

Zu den Grünflächen hin ausgerichtete Gebäude und Fahrflächen sollen nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (LED) beleuchtet werden. Hierdurch soll erreicht werden, dass Störungen durch Licht für Vögel und Insekten reduziert werden. Durch die neue Leuchtentechnik kann dies erreicht werden.

8.4 Wasserwirtschaft

Zusätzlich zu den Kennzeichnungen von Bereichen, die hohe Anforderungen an die Abdichtung von Gebäuden stellen, sind die Vorgaben der Wasserwirtschaft einzuhalten. Bei den Maßnahmen darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung – auch kein zeitweiliges Abpumpen – nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgen. Hierdurch würde das nur begrenzt leistungsfähige Kanalnetz betroffen werden. Weiterhin dürfen keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

8.5 Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich großräumiger Grundwasserabsenkung durch bergbauliche Maßnahmen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasswiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese könnten bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sind bei baulichen Vorhaben zu beachten. Nach Beendigung des Tagebaus ist ein Anstieg auf ca 100 m ü.NN zu erwarten (3-4 m unter Geländeoberkante). Die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“, der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ sind zu beachten. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Abdichtung von Bauwerken“, der DIN 18533 „Abdichtung von erdberührten Bauteilen“ und gegebenenfalls der DIN 18535 „Abdichtung von Behältern und Becken“ zu beachten.

Anfragen für konkrete Grundwasserdaten können an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim, gestellt werden.

8.6 Kampfmittelbeseitigung

Es gibt Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Es wird empfohlen, die zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel zu überprüfen.

8.7 Erdbebengefährdung

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 und den geologischen Untergrundklassen S (Gemarkung Lucherberg) und T (Gemarkung Lamersdorf). Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere für große Wohnanlagen, Kaufhäuser und andere große Gebäude, bzw. Gebäudekomplexe.

8.8 Pflanzlisten

Für die Bepflanzung von Grundstücksflächen wird die Verwendung von naturnahen Arten für Bäume, Sträucher, Heckenpflanzen und Kletterpflanzen empfohlen. Hierdurch sollen Bepflanzungen entstehen, die sowohl dem naturnahen Umfeld und damit der Biotopvernetzung dienen, die andererseits zum Klimaschutz durch weitestgehende Schaffung von Verdunstungsflächen beitragen. Mit der Pflanzempfehlung zur Mindestqualität wurde zwischen hohen Anforderungen an Alter und damit auch Pflegeaufwand in den ersten Jahren und möglichst frühem Blatterfolg abgewogen.

8.9 Belästigungen und Staubemissionen durch Bergbau

Im Plangebiet kann es wegen des nahe gelegenen Tagebaus temporär zu erhöhten Staub- und Geräuschmissionen kommen, die belästigend wirken können. Die gesetzlichen und von der Bergbehörde auferlegten Immissionswerte werden dabei eingehalten. Bei ungünstigen Wetterlagen und Betriebssituationen können dennoch Belastungssituationen eintreten, die als störend empfunden werden.

9. Darstellung des Bauleitplanverfahrens und Verfahrensablaufes

Am 15.12.2016 hat der Rat der Gemeinde Inden die 8. Änderung des Bebauungsplans beschlossen, die sich auf den östlichen, derzeit ungenutzten Bereich bezieht. Mit Vorlage des Bebauungsplanentwurfs wurde die Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im März 2020 durchgeführt. Hierbei wurden auch Hinweise zur Erfassung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt und zur Ermittlung der Anforderungen an den Umweltbericht gegeben.

10. Gutachten

Dem Entwurf der Begründung sind beigefügt:

Büro Schollmeyer: Gutachten zum Artenschutz (ASP I) Bebauungsplan „Goltsteinquartier Inden“, Geilenkirchen, März 2019

IBK : Belange Immissionsschutz Bebauungsplan Nr. 11 (8. Änderung), Schallschutz im Städtebau (DIN 18005, TA Lärm – Vorbelastung aus gewerblichen Anlagen), Alsdorf, September 2019

11. Gesetzliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage folgender Gesetze:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) – SGV.NRW.2023 –, Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)
- Gesetz zur Modernisierung des Bauordnungsrechts in Nordrhein-Westfalen – Baurechtsmodernisierungsgesetz (BauModG NRW) .Landtagsdrucksache 17/2166 vom 13. März 2018 in Verbindung mit Landtagsdrucksache 17/3056 vom 6. Juli 2018.