

Gemeinde Inden

19. Änderung des Flächennutzungsplans 'Am Berger Weg'



Begründung zum Entwurf
Juni 2021



Stadtplaner, Umweltplaner, Landschaftsarchitekt
Kirberichshofer Weg 6 52066 Aachen Tel. 0241/470580 Fax 4705815

Projekt	19. Änderung des Flächennutzungsplans 'Am Berger Weg'
Projektnummer	32115
Auftraggeber	manstein architekten Mariabrunnstraße 19 52064 Aachen
Auftragnehmer	BKR Aachen, Noky & Simon Stadtplaner, Umweltplaner, Landschaftsarchitekt Kirberichshofer Weg 6 52066 Aachen Tel.: 0241/47058-0 Fax: 0241/47058-15 Email: info@bkr-ac.de
Bearbeitung	Dipl.-Ing Jens Müller, Stadtplaner AKNW
Stand	Offenlagebeschluss, 11. Juni 2021

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1. Anlass der Planung und Verfahrensverlauf.....	1
2. Räumlicher Geltungsbereich	1
3. Ziele der Raumordnung und bestehendes Planungsrecht.....	1
3.1 Regionalplan.....	1
3.2 Flächennutzungsplan.....	1
3.3 Landschaftsplan	2
3.4 Bebauungsplan.....	2
4. Bestandsbeschreibung	2
5. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans	3
6. Begründung der Darstellungsänderung	4
7. Nachrichtliche Übernahmen	5
8. Technische Infrastruktur	5
9. Plandaten und Flächenbilanz.....	5

1. Anlass der Planung und Verfahrensverlauf

Die Gemeinde Inden plant die städtebauliche Neustrukturierung eines Bereichs nördlich der Goltsteinstraße. In diesem ehemals gewerblich genutzten Bereich befinden sich Einzelhandelnutzungen und ein zwischenzeitlich aufgegebener Gewerbebetrieb. Nun ist die Umwandlung des Gewerbegebiets in ein gemischt genutztes Quartier am Fuße der Goltsteinkuppe vorgesehen. In einem ersten Schritt sollen im östlichen Teil des Änderungsbereichs Wohn- und gemischte Nutzungen etabliert und die westlich gelegenen Einzelhandelnutzungen planungsrechtlich gesichert werden.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Inden ist der Bereich als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung der Umstrukturierung soll der Flächennutzungsplan im Rahmen der 19. Änderung an die veränderten Planungsziele angepasst werden. Die Änderung stellt die Grundlage für die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 'Am Berger Weg' dar, die im Parallelverfahren erfolgt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.11.2016 in der Sitzung des Ausschusses für Gemeindeplanung und -entwicklung gefasst. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 02.03. bis 03.04.2020.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 19. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Fläche, mit einer Größe von etwa 3 ha. Sie wird begrenzt

- - 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.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Lucherberg, Flur 11, die Flurstücke Nr. 170, 279, 323, 532, 579, 601, 602 und 603. Der genaue Änderungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Ziele der Raumordnung und bestehendes Planungsrecht

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen 2003 stellt den Änderungsbereich sowie die unmittelbar angrenzende Umgebung als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Nördlich grenzt ein Waldbereich mit den Vorrangfunktionen Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung an den Änderungsbereich.

3.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Inden ist im Bereich der 19. Änderung überwiegend Gewerbliche Baufläche dargestellt. Der im Norden in den Änderungsbereich hineinragende untere Hangbereich der Goltsteinkuppe ist als öffentliche Grünfläche mit der

Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Am östlichen Rand umfasst der Änderungsbereich einen Streifen Gemischte Baufläche.

Die Darstellungen entsprechen nicht den im Änderungsbereich geplanten Nutzungen. Insofern wird der Flächennutzungsplan im Zuge der vorliegenden 19. Änderung an die veränderten Ziele der Gemeinde Inden angepasst.

Im zzt. in der Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Inden wird die Fläche als Gemischte Baufläche dargestellt. Die Begründung führt dazu aus, dass "die bestehende gewerbliche Nutzungsstruktur [...] kurz- bis mittelfristig durch Wohn- und Einzelhandelsnutzungen ergänzt werden [soll]. Der Betrieb emittierender Nutzungen ist aufgrund der umgebenden Wohnbauflächen bereits aktuell nur eingeschränkt möglich." Die frühzeitige Beteiligung erfolgte im Frühjahr 2021.

3.3 Landschaftsplan

Der Änderungsbereich liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans.

3.4 Bebauungsplan

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 11 Berger Weg. Der Bebauungsplan umfasst sowohl das Gewerbegebiet nördlich als auch das Wohngebiet südlich der Goltsteinstraße. 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.

4. Bestandsbeschreibung

Der Änderungsbereich wird durch unterschiedliche Nutzungen geprägt. Im Westen haben sich zwei Lebensmittelmärkte angesiedelt, der übrige Bereich ist primär durch den ehemaligen Standort einer Fabrikanlage geprägt. Der Gebäudebestand wurde inzwischen weitestgehend entfernt, nur im Osten des Änderungsbereichs ist ein ehemaliges Betriebsgebäude erhalten geblieben, das zwischenzeitlich unter Denkmalschutz gestellt wurde. Im Norden und Osten ragt der Hangfuß der Goltsteinkuppe in den Änderungsbereich hinein.

Das Gelände ist als weitgehend eben zu bezeichnen und liegt bei rund 105 m ü.NHN. Am nördlichen und östlichen Rand steigt die Goltsteinkuppe an. Am Plangebietsrand werden Höhen von rund 110 m ü.NHN erreicht. Die Goltsteinkuppe mit ihren bewaldeten Hängen bildet die Kulisse für die ehemalige, vorhandene und zukünftige Bebauung. Sie erreicht bis zu 142,5 m ü.NHN.

Das Ortszentrum Inden/Altdorf grenzt unmittelbar südlich an den Änderungsbereich an. Über die Goltsteinstraße ist der Änderungsbereich an das überörtliche Straßennetz in Form der Landesstraßen L 12 und L 241 angebunden. Diese bieten Anschlüsse an die Bundesautobahn A 4 und damit an die benachbarten Städte Eschweiler und Düren bzw. darüber hinaus an Aachen bzw. den Raum Köln.

Durch nahegelegene Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) stehen Anbindungen nach Düren, Jülich und Eschweiler zur Verfügung. Der gut erreichbare Bahnhof Langerwehe bietet Anbindungen des schienengebundenen Verkehrs nach Aachen und Köln.

Aufgrund der bestehenden Nutzungen und der Nähe zur Goltsteinstraße ist die Anbindung an die technische Infrastruktur gesichert.

5. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans

Mit der 19. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Umsetzung der Zielvorstellungen der Gemeinde Inden für das Plangebiet planungsrechtlich vorbereitet. Die ehemalige, primär gewerbliche Nutzungsstruktur soll durch Wohn- und Einzelhandelsnutzungen ergänzt werden. Eine Reaktivierung des ehemaligen Produktionsstandorts ist aufgrund der heranrückenden Wohnnutzungen und der damit verbundenen Einschränkungen möglicher Emissionen kaum noch möglich und langfristig nicht gewollt. Die nördlich angrenzende Goltsteinkuppe mit dem Indemann stellt eine wichtige Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche im Gemeindegebiet dar. Mit der Entwicklung des Indesees gemäß dem gleichnamigen Rahmenplan (2013) wird diese Funktion an Bedeutung gewinnen und einen positiven Einfluss auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen entwickeln.

Vor diesem Hintergrund möchte die Gemeinde Inden im Bereich der 19. Änderung des Flächennutzungsplans den bestehenden Einzelhandelsstandort planungsrechtlich sichern und Wohnnutzungen dauerhaft etablieren. Bereits aktuell besteht – gemäß den Ermittlungen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans – eine Unterdeckung des Wohnraumbedarfs in Inden, die sich in den nächsten Jahren fortsetzen wird. Darüber hinaus betreibt der Kreis Düren eine Wachstumsoffensive mit dem Ziel, bis zum Jahr 2025 auf mehr als 300.000 Einwohner zu wachsen. Die Gemeinde Inden beteiligt sich an dieser Initiative. Mit der Planung soll auch der von der Bezirksregierung Köln initiierte Prozess „Region + Wohnen“ unterstützt werden.

Insofern werden mit der 19. Änderung die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere in Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt.

Der bestehende zentrale Versorgungsbereich von Inden/Altdorf soll künftig – den Empfehlungen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Inden (2019) folgend – auf zumindest Teilflächen des Änderungsbereichs ausgeweitet werden. Damit verfolgt die Gemeinde Inden das Ziel, den zentralen Versorgungsbereich weiterzuentwickeln und die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu berücksichtigen.

In der Gesamtbetrachtung dient die Änderung des Flächennutzungsplans damit auch der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und setzt die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung (hier: Rahmenplan Indesee und Einzelhandelskonzept) um.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 erfolgt im Parallelverfahren) stellt die Gemeinde Inden durch die konkreten Festsetzungen ge-

sunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher und berücksichtigt die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

6. Begründung der Darstellungsänderung

Die Darstellung einer gewerblichen Baufläche im rechtsgültigen Flächennutzungsplan soll – entsprechend den geänderten Zielvorstellungen der Gemeinde Inden – im westlichen Teil des Änderungsbereichs in ein Kerngebiet, im östlichen Teil in eine Wohnbaufläche geändert werden.

Der Änderungsbereich liegt am Nordrand des Ortsteils Inden/Altdorf, dem im Siedlungsgefüge der Gemeinde Inden eine besondere Funktion zukommt. Die Siedlungsstruktur Indens ist auf mehrere, ursprünglich unabhängige, kleinere Ortslagen verteilt. Im Zuge der Kommunalreform im Bereich Aachen wurden mit dem 1. Januar 1972 die Gemeinden Altdorf, Frenz, Inden, Lamersdorf, Lucherberg, Pier und Schophoven zur neuen Gemeinde Inden zusammengeschlossen. Bedingt durch die Wiederaufnahme des Braunkohlentagebaus im Jahr 1981 und den damit einhergehenden Verlust von Siedlungsfläche wurde im Bereich zwischen den damals bereits bestehenden Ortsteilen Lamersdorf und Lucherberg der Ortsteil Inden/Altdorf geschaffen. Dieser übernimmt im Siedlungsgefüge der Gemeinde Inden zentrale Funktionen der Versorgung und der Verwaltung, weist jedoch zusätzlich hohen Wohnanteil auf. Die typischen Kernfunktionen sollen künftig beibehalten und ausgebaut werden. Die Durchsetzung mit Wohnen soll dabei – ortstypisch – beibehalten werden, um monofunktionale Bereiche im Siedlungsgefüge zu vermeiden. Der weiter zunehmenden Zentralität des Ortsteils Inden/Altdorf soll dabei auch durch eine höhere bauliche Dichte Rechnung getragen werden. Dies wird durch die Festsetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt.

Durch die Darstellung eines Kerngebiets sowie eines Wohngebiets soll der Flächennutzungsplan insofern an die bestehenden Verhältnisse angepasst und moderate Erweiterungsmöglichkeiten planungsrechtlich vorbereitet werden. Der zentrale Versorgungsbereich soll künftig – entsprechend den Vorgaben der Fortschreibung des Zentrenkonzepts (BBE, Köln 2019) – auf den Bereich des geplanten Kerngebiets ausgeweitet werden. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird durch Festsetzungen – insbesondere der überbaubaren Grundstücksflächen – eine Agglomerationswirkung im Handel ausgeschlossen. Betriebe, die hinsichtlich ihrer Größe deutlich über den Bestand hinausgehen sind an diesem Standort nicht möglich. Insofern können schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in angrenzenden Kommunen, sofern sie nicht durch die bereits bestehenden Betriebe eingetreten sind, ausgeschlossen werden.

Der Änderungsbereich wird durch die Entwicklung des Indesees künftig innerhalb des Gemeindegebiets an exponierter Stelle liegen und somit als Bindeglied zwischen Restsee und zentraler Ortsmitte dienen. Unterstützt wird diese funktionale Aufwertung auch durch die im Zusammenhang mit dem Indesee in Inden/Altdorf vorgesehenen Sport- und Freizeiteinrichtungen. Die Darstellung einer Wohnbaufläche am östlichen Rand des Änderungsbereichs unterstützt den bevorstehenden Aufwertungsprozess und verdeutlicht das hervorgehobene Entwicklungspotenzial dieses zentral gelegenen Standorts.

Der im Änderungsbereich befindliche Hang der Goltsteinkuppe wird weiterhin als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

7. Nachrichtliche Übernahmen

Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich ein eingetragenes Baudenkmal. Der Fachbeitrag Kulturlandschaft zum Regionalplan Köln (LVR 2016) erwähnt die ehemalige Brikettfabrik: "KLB 124: Brikettfabrik und Halde 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 Änderungsbereich, sondern schließen östlich daran an. 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 Magazingebäude, unter Denkmalschutz gestellt worden.

8. Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist bereits an das bestehende Ver- und Entsorgungssystem angeschlossen. Die gesetzlichen Vorgaben sind zu beachten.

9. Plandaten und Flächenbilanz

Nutzung	Größe (gerundet)
Wohnbauflächen	
Gemischte Bauflächen	
Öffentlich Grünfläche, Zweckbestimmung	
gesamt	