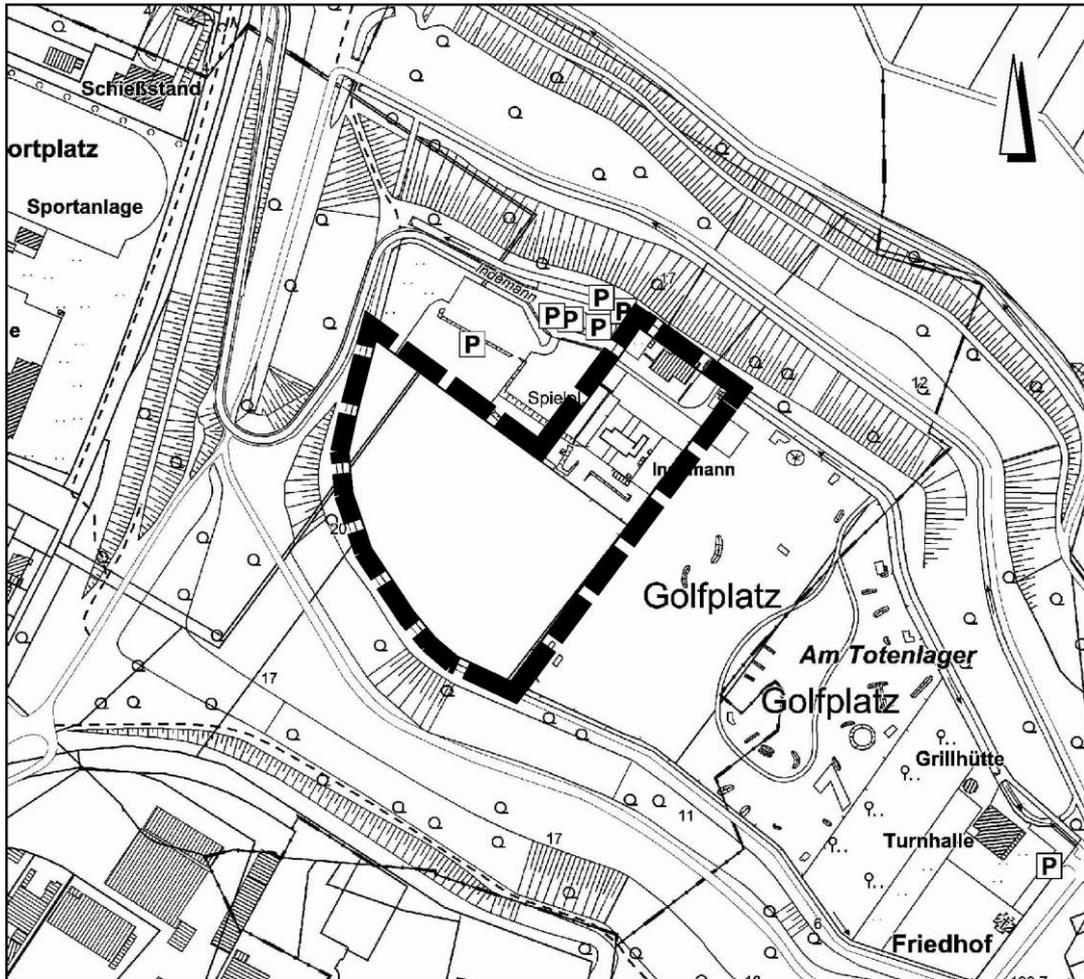


# Gemeinde Inden

## Bebauungsplan Nr. 33, 3. Änderung 'Freizeitzentrum Goltsteinkuppe'



Begründung  
April 2023

## Gliederung

<b>1. Anlass der Planung und Verfahren .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>1</b>
<b>3. Städtebauliche Situation .....</b>	<b>2</b>
3.1 Lage des Plangebiets .....	2
3.2 Nutzungen im Plangebiet und der Umgebung.....	2
3.3 Erschließung.....	2
<b>4. Ziele der Raumordnung und bestehendes Planungsrecht.....</b>	<b>2</b>
4.1 Regionalplan.....	2
4.2 Braunkohlenplan.....	2
4.3 Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz.....	3
4.4 Flächennutzungsplan.....	3
4.5 Bebauungsplan.....	3
4.6 Landschaftsplan .....	4
<b>5. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>5</b>
<b>6. Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>5</b>
6.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Welcoming Center .....	6
6.2 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeitsport und Spiel, Teilfläche 4 .....	6
6.3 Geh- und Leitungsrechte .....	7
6.4 Grünfestsetzungen .....	7
6.5 Ausgleichsmaßnahmen .....	8
<b>7. Hinweise .....</b>	<b>8</b>
7.1 Immissionsschutz .....	8
7.2 Artenschutz .....	9
7.3 Baugrund und Boden.....	9
<b>8. Technische Infrastruktur .....</b>	<b>9</b>
<b>9. Plandaten und Flächenbilanz.....</b>	<b>10</b>

## Abbildungen

Abbildung 1 Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 mit Abgrenzung des Geltungsbereichs der 3. Änderung (rot).....	4
---	---

## 1. Anlass der Planung und Verfahren

Die Gemeinde Inden entwickelt das Plateau der Goltsteinkuppe als Freizeitsportfläche und Anlaufstation für die Besucher des indelands. Zu diesem Zweck wurde im Jahr 2010 der Bebauungsplan Nr. 33 Freizeitzentrum Goltsteinkuppe durch den Rat der Gemeinde als Satzung beschlossen.

Im Laufe der Jahre haben sich die Nutzungsabsichten für die damals festgesetzten Flächen immer weiter konkretisiert. Aktuell ist vorgesehen, am Fuße des Indemanns ein sog. Welcoming Center für die Besucher zu errichten; für den südwestlichen Bereich des Plateaus hat sich ein Nutzungsszenario im Bereich der Freizeit- und Tourismuswirtschaft ergeben.

Die jeweiligen Flächen sind gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 'Freizeitzentrum Goltsteinkuppe' bereits für freizeitorientierte Nutzungen vorgesehen. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht für die Bereiche mit geplanten Änderungen Grünflächen mit folgenden Zweckbestimmungen vor:

- Bereich für den geplanten Standort Welcoming Center: → „Aussichtsturm, Freizeitsport und Spiel“
- Bereich des geplanten Standorts für Freizeit- und Tourismuswirtschaft: → „Freizeitsport und Spiel“.

Die Umsetzung der angestrebten Nutzungen kann insoweit nicht aus den bestehenden Festsetzungen abgeleitet werden. Daher bedarf es einer Änderung des Bebauungsplans Nr. 33. Die für die Entwicklung vorgesehenen Flächen sollen als Grünfläche weiterhin Bestand haben. Es sind jedoch u.a. neue überbaubare Grundstücksflächen auszuweisen.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Im Regelverfahren ist gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich. Nach § 2a BauGB sind die Ergebnisse der Umweltprüfung in einem Umweltbericht festzuhalten, der Teil der Begründung ist.

Der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplans dient dem Aufstellungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde Inden und der daran anschließenden frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Die vorgesehenen Änderungen betreffen Teilflächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 33. Dabei handelt es sich um die Flurstücke 115, 155, 156, 157 sowie Teile der Flurstücke 175 und 183, Flur 11, Gemarkung Lamersdorf.

### **3. Städtebauliche Situation**

#### **3.1 Lage des Plangebiets**

Die Goltsteinkuppe liegt am nördlichen Rand des Siedlungskörpers der Ortslagen Lamersdorf, Inden/Altdorf und Lucherberg. Nördlich schließt sich der Tagebau Inden an, hier ist mittelfristig geplant – nach Aufgabe Braunkohleabbaus – den sogenannten Indesee anzulegen.

#### **3.2 Nutzungen im Plangebiet und der Umgebung**

Das Plateau der Goltsteinkuppe als Ganzes ist überwiegend durch die Freizeitnutzungen geprägt. Der nördliche Teil des Plangebiets ist durch die bereits etablierten Nutzungen geprägt. Als bauliche Anlagen sind der Aussichtsturm (sog. Indemann) sowie ein Gastronomiebetrieb zu benennen. Südlich des Indemanns befindet sich eine Minigolfanlage.

Lediglich der südliche Teil des Plangebiets wurde in dieser Hinsicht bislang nicht genutzt und ist landwirtschaftlich geprägt.

Die Hänge der Goltsteinkuppe sind bewaldet. Nördlich liegt der Tagebau Inden, östlich die Ortslage Lucherberg, südlich Inden/Altdorf und westlich Lamersdorf. Unmittelbar südlich an die Kuppe grenzt ein überwiegend gewerblich genutzter Bereich an.

#### **3.3 Erschließung**

Die Goltsteinkuppe ist durch die Straße Zum Indemann an das Verkehrsnetz der Gemeinde Inden angebunden. Über eine nördliche Umfahrung der Ortslage Lamersdorf besteht mit der L 241 eine Verknüpfung mit der Autobahn 4 zwischen Aachen und Düren bzw. darüber hinaus Köln.

### **4. Ziele der Raumordnung und bestehendes Planungsrecht**

#### **4.1 Regionalplan**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen 2003 (Stand: April 2008) weist den Änderungsbereich als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich aus, der mit der Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung überlagert ist. Die südlich und westlich angrenzenden Bereiche sind als Waldbereiche ausgewiesen.

Der Entwurf des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln, der bis zum 31.08.2022 öffentlich ausgelegt wurde, weist keine wesentlich abweichenden Darstellungen auf.

#### **4.2 Braunkohlenplan**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb des Tagebaus Inden II. Die zukünftige Abbaugrenze des Tagebaus verläuft am nördlichen Fuß der Goltsteinkuppe; die nördlichen Hangbereiche liegen innerhalb der Sicherheitslinie des Tagebaus.

Der aktuell geltende Braunkohlenplan Inden II sieht nördlich und östlich der Goltsteinkuppe langfristig einen Restsee vor.

### 4.3 Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Gemäß Ziel I.1.1 ist die Schutzwürdigkeit vor Hochwasser und die Empfindlichkeit gegenüber Hochwasser der geplanten Nutzung zu prüfen und in die Abwägung miteinzubeziehen. Festgesetzte, vorläufig gesicherte oder sonstige Überschwemmungsgebiete sowie Bereiche mit Hochwassergefahr sind innerhalb und im Umfeld des Plangebietes nicht ausgewiesen.

Gemäß Ziel I.2.1 sind die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorausschauend zu prüfen. Die Prüfung nach Ziel I.2.1 zielt darauf ab, die Risiken durch Hochwasser- und Starkregenereignisse auch bei einer Zunahme und Intensivierung dieser Ereignisse in der Zukunft, insbesondere durch die Siedlungsentwicklung, zu minimieren. Im Plangebiet liegen keine natürlichen Oberflächengewässer vor. Die Starkregenhinweiskarte Nordrhein-Westfalen weist am westlichen Rand des Plangebiets Einstautiefen im Bereich von bis zu 30 cm für seltene (HQ100) und extreme (HQextrem) Ereignisse auf. Fließgeschwindigkeiten liegen unterhalb der Darstellungsschwelle.

Hinsichtlich des Ziels II.1.3 lässt sich feststellen, dass das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens aufgrund der geringen Bodendurchlässigkeit beeinträchtigt ist, eine gezielte Versickerung ist daher nicht möglich. Anfallendes Regenwasser soll daher über Dachbegrünungen zurückgehalten werden, flächig versickern sowie in einem Rückhaltebecken / Regenüberlaufbecken gesammelt und zur Bewässerung genutzt werden.

Nähere Informationen zur Entwässerung und zum Umgang mit Starkregen enthält Abschnitt 8.

### 4.4 Flächennutzungsplan

Zur Umsetzung der Planung eines Freizeitentrums auf der Goltsteinkuppe wurde 2007 die 13. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Der geltende Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet im Bereich des Plateaus der Goltsteinkuppe eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spiel-, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Aussichtsturm mit Gastronomie sowie Flächen für den ruhenden Verkehr dar. Die Hangkanten bzw. Böschungen sind als Fläche für Wald dargestellt. Östlich des Plangebiets ist Grünfläche sowie die als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesene Sport- und Freizeithalle und Friedhof dargestellt. Westlich der Goltsteinkuppe sind weitere Gemeinbedarfsflächen wie der Sportpark Inden und die Gemeinschaftshauptschule dargestellt.

Der Landschaftsschutz im Bereich der Goltsteinkuppe wurde zwischenzeitlich aufgehoben.

### 4.5 Bebauungsplan

Innerhalb des Geltungsbereichs gelten bisher die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 33 ‚Freizeitzentrum Goltsteinkuppe‘ (siehe Abbildung 1). Dieser setzt Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen fest:

- **Gastronomie**  
Zulässig ist eine gastronomische Einrichtung. Innerhalb der überbaubaren Fläche ist die Errichtung baulicher Anlagen zulässig. Die Gebäudehöhe ist auf 149 m ü.NHN beschränkt.
- **Aussichtsturm, Freizeitsport und Spiel**  
Zulässig sind hier Einrichtungen und Anlagen für Spiel-, Erholungs- und Freizeitaktivitäten. Der Aussichtsturm Indemann ist über Baugrenzen und maximal zulässige Gebäudehöhen gesichert.

- Freizeitsport und Spiel für den südlichen Bereich. Planungsrechtlich zulässig sind Spiel-, Erholungs- und Freizeitaktivitäten sowie zugehörige bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von max. 100 m<sup>2</sup> und einer Höhe bis zu max. 3,50 m. Zulässig ist weiterhin die Anlage einer Schotterrasenfläche bis zu einer Größe von max. 2.000 m<sup>2</sup> für temporäres Parken bei Freizeitveranstaltungen.

Der Erschließung dienen die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen. Im Randbereich zu den Böschungen der Goltsteinkuppe ist eine Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) festgesetzt.



Abbildung 1 Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 mit Abgrenzung des Geltungsbereichs der 3. Änderung (rot)

Quelle: Gemeinde Inden

#### 4.6 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines Landschaftsplans.

## 5. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

Die Zielsetzung der Gemeinde Inden, das Plateau der Goltsteinkuppe als Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche mit Spielmöglichkeiten zu entwickeln, besteht unverändert. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für geplante Nutzungen geschaffen werden, die sich im Rahmen der ursprünglichen Zielsetzung bewegen, jedoch über die aktuell gültigen Festsetzungen hinausgehen. Dies betrifft insbesondere das am Fuße des Indemanns geplante Welcoming Center; sowie das für den süd-westlichen Bereich des Plateaus geplante Nutzungsszenario im Bereich der Freizeit- und Tourismuswirtschaft.

Durch die Angebote auf der Goltsteinkuppe werden die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung der Belange von Sport, Freizeit und Erholung gefördert. Die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, sowie die Landschaft werden berücksichtigt. Die Inwertsetzung der Goltsteinkuppe ist Bestandteil der Entwicklung des Restsees (sog. Indesee) und dient damit langfristig auch der Fortentwicklung der Gemeinde Inden. Zu diesem Zweck wurden Konzepte – konkret für die Nutzung der Goltsteinkuppe, aber auch für die Entwicklung des Restsees – erarbeitet und vom Rat der Gemeinde Inden beschlossen. Der Bebauungsplan dient damit auch der Umsetzung eines von der Gemeinde beschlossenen Entwicklungskonzeptes.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans wurde ein Gutachten zur Artenschutzprüfung Stufe 1 erstellt.<sup>1</sup> Bei der Ortsbegehung im Februar 2021 verschiedene Tierarten als Zufallssichtungen aufgenommen. Es handelte sich um häufige, ungefährdete Arten wie Amsel, Buchfink, Kohlmeise und Haustauben. Planungsrelevante Arten wurden nicht beobachtet. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (siehe Abschnitt 7.2) sind daher keine Verstöße gegen das Artenschutzrecht des § 44 BNatSchG zu erwarten.

Die Goltsteinkuppe entstand zwischen 1959 und 1962 als Halde der ehemaligen Braunkohlegrube Goltstein und wird im Altlastenkataster des Kreises Düren als Altablagerung geführt. Das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen konnte bei den durchgeführten Bodenuntersuchungen nicht nachgewiesen werden.<sup>2</sup> Beeinträchtigungen für die künftigen Grundstücksnutzer oder für die Umwelt sind damit nicht gegeben. Gleichwohl ist bei Eingriffen in den Boden bei späteren Baumaßnahmen verstärkt auf Auffälligkeiten zu achten. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

## 6. Begründung der Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 33 behalten in Teilen ihre Gültigkeit. Die Grünflächen mit den Zweckbestimmungen

- Gastronomie,
- Aussichtsturm, Freizeitsport und Spiel sowie
- Freizeitsport und Spiel, Teilfläche 2

---

<sup>1</sup> Gutachten zur Artenschutzprüfung Stufe 1 (Vorprüfung) zum Bebauungsplan Nr. 33, 3. Änderung ‚Freizeitzentrum Goltsteinkuppe‘ der Gemeinde Inden; BKR Aachen; April 2022

<sup>2</sup> BP-Gebiet „Freizeitzentrum Goltsteinkuppe“ in Inden (Bebauungsplan Nr. 33), Geotechnischer Bericht; Kramm Ingenieure GmbH & Co. KG, Aachen; März 2022

bleiben hinsichtlich ihrer Festsetzungen unverändert. Zur Begründung dieser Flächen wird auf den ursprünglichen Bebauungsplan verwiesen.

### 6.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Welcoming Center

Das Freizeitzentrum Indemann hat sich zum Besuchermagneten entwickelt. Jährlich kommen circa 100.000 Personen den Standort besuchen. Als Startpunkt weiterer zu entwickelnder touristischer Angebote in Richtung Indesee ist es notwendig, eine offizielle Touristeninformation zu etablieren. Die Räumlichkeiten im Aussichtsturm Indemann sind für die hierfür notwendige Qualifizierung nicht ausreichend. Das Angebot soll im sog. Welcoming Center eingerichtet werden. Eine Ausstellung und ein Büro für den Tourismusverein indeland sollen das Angebot ergänzen.

Das Welcoming Center soll in einer hohen architektonischen Qualität zukunftsweisend und nach Faktor X-Ansatz ressourcenschonend ausgeführt werden. Für die konkrete Planung wurde ein Architektenwettbewerb durchgeführt. Der Gewinnerentwurf des Gestaltungswettbewerbs wurde am 26.01.2023 ausgewählt und bildet die Grundlage für die Festsetzungen der 3. Änderung für diesen Bereich.

Die Festsetzungen zur maximalen **Höhe baulicher Anlagen** orientieren am Wettbewerbsergebnis. Bei einer Geländehöhe von etwa 142,5 m ü.NHN ergibt sich mit einer Festsetzung von 153 m ü.NHN eine Gebäudehöhe von maximal 10,5 m über Grund. Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird vollflächig für die gesamte Teilfläche festgesetzt. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Inden. Eine maßvolle Umsetzung des Vorhabens und die Erfüllung eines hohen Qualitätsanspruchs liegen im Eigeninteresse der Gemeinde, insofern ist eine unangemessene Versiegelung in diesem Bereich nicht zu erwarten. Eine enge Umfassung der geplanten Gebäudedekubatur durch Baugrenzen ist insofern nicht erforderlich.

### 6.2 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeitsport und Spiel, Teilfläche 4

Die grundsätzliche Zielsetzung, in diesem Bereich Einrichtungen zuzulassen, die der Erholung, dem Spielen und verschiedenen Freizeitaktivitäten dienen, bleibt unverändert. Bereits in der Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan wurde dargelegt, dass einzelne Flächen als Investorenflächen entwickelt werden sollen. Erste Überlegungen für die Entwicklung der Fläche sehen am nördlichen Rand der Fläche einen Parkplatz mit Empfangsgebäude und einer gastronomischen Einrichtung für die Nutzer des Angebots sowie im Osten eine Halle für Indoor-Aktivitäten vor. Die angedachte Halle für Indoor-Aktivitäten umfasst laut ersten Vorüberlegungen eine Ausdehnung von 100 x 45 m. Dies begründet sich in den Anforderungen an Indoor-Konzepte und den damit verbundenen Flächenbedarf. Die Gemeinde Inden verfolgt das Ziel, ganzjährig ein breites Angebot an Freizeit- und Sportnutzungen auf der Goltsteinkuppe zu etablieren – dies ist nur durch Angebote möglich, die entsprechend witterungsunabhängig durchgeführt werden können. Dem daraus resultierenden Flächenbedarf wird der Bebauungsplan durch seine Festsetzungen gerecht. Zur Einbindung in das Landschaftsbild auf dem Haldenplateau soll das Dach der Halle begrünt werden. Auch hier wird eine ressourcenschonende Ausführung angestrebt.

Zwischen diesen baulichen Anlagen soll Raum für Outdoor-Aktivitäten zur Verfügung stehen. Denkbar sind z.B. Spielfelder, Mountainbike-Kurse oder Flächen mit Sportgeräten.

Für einen Teilbereich der Teilfläche 4 wird darüber hinaus die Zulässigkeit einer Stellplatzanlage festgesetzt. Durch die räumliche Begrenzung soll sichergestellt werden, dass der Freiraumcharakter der Fläche erhalten bleibt, eine gestalterisch minderwertige Nutzung als Parkplatz soll in diesem Bereich der Goltsteinkuppe beschränkt werden.

Jenseits der Höhe baulicher Anlagen erfolgt keine Festsetzung des Maßes der **baulichen Nutzung**. Für den Empfangsbereich sollen Gebäudehöhen bis zu 11 m über Grund (bei einer Geländehöhe von 139 m ü.NHN entsprechend 150 m ü.NHN), für die Halle bis zu 12 m über Grund (bei einer Geländehöhe von 141 m ü.NHN entsprechend 153 m ü.NHN) ermöglicht werden. Die baulichen Anlagen (Empfangsbereich und Halle) werden durch **überbaubare Grundstückflächen** gesichert, die vollständig in Anspruch genommen werden können. Die übrigen Nutzungen (Spielfelder, Aufschüttungen für Mountainbike-Parcours etc.) sind auch außerhalb überbaubarer Grundstückflächen zulässig. Die Fläche der Aufschüttungen wird auf das erforderliche Maß begrenzt.

Durch **örtliche Bauvorschriften** gem. § 89 BauNVO wird sichergestellt, dass keine großflächigen Versiegelungen über die baulichen Anlagen hinaus erfolgen. Stellplätze, Zufahrten sowie Freianlagen sind wasserdurchlässig auszuführen.

### 6.3 Geh- und Leitungsrechte

An der östlichen Grenze des Änderungsbereichs wird die Erschließung der Teilflächen – über die außerhalb des Änderungsbereichs gelegenen Verkehrsflächen hinaus – durch die Festsetzung eines Geh- und Leitungsrechts gesichert. Dieses dient der öffentlichen Erschließung.

Der das Plateau umgebende Fußweg wird auf einer Breite von 3 m an die angrenzenden Nutzungen angebunden. Diese umfassen den Gastronomiebetrieb, das geplante Welcoming Center und die geplante Halle für Indoor-Aktivitäten. Darüber hinaus grenzen im Osten – außerhalb des Geltungsbereichs weitere Freizeitnutzungen an. Der Weg steht der die Goltsteinkuppe nutzenden Allgemeinheit zur Verfügung. Darüber hinaus wird die Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet, so dass die geplanten und vorhandenen Nutzungen an die technische Infrastruktur angeschlossen werden können.

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Inden. Eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung in der Ausnutzung der Flächen durch die festgesetzten Rechte kann somit ausgeschlossen werden.

### 6.4 Grünfestsetzungen

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeitsport und Spiel, Teilfläche 4 ist eine Halle für Indoor-Aktivitäten mit einer Grundfläche von maximal etwa 5.500 m<sup>2</sup> geplant. Um den Charakter der Grünfläche des Haldenplateaus zu wahren, wird festgesetzt, dass Dächer baulicher Anlagen in diesem Bereich extensiv zu begrünen sind. Eine Dachbegrünung ist auch für die geplanten Gebäude in der Teilfläche Welcoming Center vorgesehen. Die Qualität der Begrünung ist der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie zu entnehmen, auf die in den Hinweisen zum Bebauungsplan verwiesen wird.

Entlang der östlichen Grenze der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeitsport und Spiel, Teilfläche 4 wird ein 8,5 m breiter Grünstreifen zur Eingrünung der Halle für Indoor-Aktivitäten festgesetzt. Diese dient dem ökologischen Ausgleich der durch die Festsetzungen des

Bebauungsplans ermöglichten Eingriffe (siehe Abschnitt 6.5). Darüber hinaus wird durch die Festsetzung die Strukturvielfalt des Plateaus der Goltsteinkuppe erhöht.

Darüber hinaus sind in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeitsport und Spiel, Teilfläche 4 mindestens 10 Bäume 1. Ordnung zu pflanzen. Diese dienen der Strukturierung der geplanten Freizeitaktivitäten und sollen darüber hinaus Schatten spenden.

In den Festsetzungen wird auf die Pflanzliste verwiesen. Diese ist nicht abschließend, sondern als Empfehlung für Auswahl und Qualität der Pflanzungen zu verstehen.

Innerhalb des Plangebiets liegen Gehölzstrukturen der randlichen Eingrünung des Haldenplateaus. Diese werden innerhalb der Planzeichnung abgegrenzt und zum Erhalt festgesetzt.

## **6.5 Ausgleichsmaßnahmen**

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts zum Bebauungsplan erfolgte eine Bilanzierung des Eingriffs bzw. des damit verbundenen Ausgleichsbedarfs.

Der vorliegende rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 33 setzt bereits heute Grünflächen mit der Zweckbestimmung Freizeitsport und Spiel fest. Das Gebäude für die Gastronomie sowie der Aussichtsturm Indemann sind über Baugrenzen und maximal zulässige Gebäudehöhen gesichert. Darüber hinaus enthält der rechtskräftige Bebauungsplan Festsetzungen von öffentlichen Verkehrsflächen sowie Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Dieser planungsrechtliche Zustand wurde im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als Ausgangszustand für die Eingriffsbewertung herangezogen.

Der Planzustand wird prinzipiell nach der gleichen Vorgehensweise ermittelt, unter Berücksichtigung des erhöhten Anteils bebaubarer Fläche bei gleichzeitiger Rücknahme von Verkehrsflächen. Die zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs geplanten Maßnahmen innerhalb des Änderungsbereichs wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen (siehe Abschnitt 6.4) und in der Bilanzierung entsprechend berücksichtigt.

Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichten Eingriffe können in Verbindung mit den festgesetzten Pflanzmaßnahmen mit einem Überschuss ausgeglichen werden. Nähere Angaben können dem Abschnitt 3.3 des Umweltberichts entnommen werden.

## **7. Hinweise**

Neben den u.a. Hinweisen enthält der Bebauungsplan Hinweise zum Denkmalschutz, zu den Anforderungen an die Dachbegrünung (siehe Abschnitt 6.4), zur Grundwassersituation, zur Waldgefährdung durch Feuer, zur Erdbebengefährdung und zur Vorhaltung von Normen und Regelwerken.

### **7.1 Immissionsschutz**

Eine Steuerung der Geräuschemissionen innerhalb des Stammbebauungsplans erfolgte über eine Emissionskontingentierung, die als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wurde. Die Umsetzung sollte durch vertragliche Regelungen sichergestellt werden. Da eine Kontingentierung in dieser Form für Grünflächen planungsrechtlich nicht zulässig ist, wird dieses Vorgehen im Rahmen der 3. Änderung nicht weiterverfolgt. Das damalige Gutachten hat gezeigt, dass eine

Nutzung der Goltsteinkuppe als Freizeitzentrum grundsätzlich möglich ist. Im Genehmigungsverfahren können auf Basis der dann im Detail feststehenden geplanten Nutzungen Lärmgutachten erstellt werden, mit dem die Einhaltung der Maßgaben des Immissionsschutzes nachgewiesen werden kann.

## 7.2 Artenschutz

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Artenschutzrecht des § 44 BNatSchG wurden Hinweise zur Baufeldfreimachung und zum Schutz von Gehölzen während der Bauphase in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 7.3 Baugrund und Boden

Es wird auf die Berücksichtigung erforderlicher Maßnahmen bei der Erstellung von Bauwerken und Anlagen gemäß des Geotechnischen Berichtes<sup>2</sup> hingewiesen.

Bei Eingriffen in den Boden im Zuge der späteren Baumaßnahme ist auf Auffälligkeiten zu achten, die auf das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen hindeuten können. Eine Kennzeichnung ist laut Gutachten nicht erforderlich.

## 8. Technische Infrastruktur

Die vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur auf dem Plateau der Goltsteinkuppe ist für die zusätzlichen Nutzungen ausreichend dimensioniert. Im Rahmen der Erschließungsarbeiten wurden ausreichende Kapazitäten – auch für künftige Nutzungen – bereitgestellt.

Eine gezielte Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser ist aufgrund der nur sehr geringen Bodendurchlässigkeit nicht möglich. Teile der vorkommenden Böden weisen lokal eine grundsätzliche Versickerungseignung auf. Darüber hinaus gilt bei künstlichen Anschüttungen die Vorschrift, dass eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser generell einen lichten Mindestabstand von 20 m zu Gebäuden einhalten muss.

Vor diesem Hintergrund wurde eine Machbarkeitsstudie<sup>3</sup> zur Entwässerung erstellt. Vorgesehen ist eine flächige (ungezielte) Versickerung auf dem gesamten Gelände. Zudem wird im Teilbereich F+S 4 ein Regenüberlauf- bzw. -rückhaltebecken vorgesehen, das gestalterisch in die Naherholungslandschaft integriert werden soll. Eine konkrete Festsetzung des Standortes erfolgt im Bebauungsplan nicht, dieser wird im Bauantragsverfahren festgelegt. Regenüberlauf- bzw. -rückhaltebecken sind auf eine Überflutungshäufigkeit von einmal in 10 Jahren ausgelegt. Das gesammelte Regenwasser wird zur Bewässerung der Grünflächen genutzt. Zur Gewährleistung der Entwässerung besteht darüber hinaus die Möglichkeit, das anfallende Regenwasser gedrosselt in den vorhandenen Kanal einzuleiten. Ob dies erforderlich wird, ist im Rahmen der Entwässerungsplanung zur Baugenehmigung nachzuweisen.

Hinsichtlich der Folgen möglicher Starkregenereignisse weist die Machbarkeitsstudie zur Entwässerung nach, dass mit den gewählten Abmessungen für Regenüberlauf- und -rückhaltebecken ein 100-jährliches Regenereignis gespeichert werden kann. Um ein Überlaufen zu verhindern, ist

---

<sup>3</sup> Machbarkeitsstudie der Entwässerung für die Erschließung 3. Änderung BP 33 „Freizeitzentrum Goltsteinkuppe“; Ingenieurbüro Karl Berger, Düren; April 2023

eine gedrosselte Ableitung der anfallenden Niederschlagsmengen in den angrenzenden Fußballgolfplatz vorgesehen. Ob eine darüber hinausgehende Ableitung in den vorhandenen Kanal erforderlich wird (Notentlastung), ist im Rahmen der Entwässerungsplanung zur Baugenehmigung zu prüfen.

## **9. Plandaten und Flächenbilanz**

Die Fläche der im Bebauungsplan Nr. 33 festgesetzten Grünflächen verändert sich nicht.